

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



VERLAAGD BTW-TARIEF VAN 6% OP GEBOUWEN

Voorwaarden

Om recht te hebben op de nieuwe tariefregeling, moet aan **vijf voorwaarden** worden voldaan.

De handelingen moeten de **omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud van een woning** tot doel hebben.

Maar meteen moet hier aan toegevoegd worden dat zuivere reiniging van een woning niet kan aan het verminderd tarief. Het huis op welke wijze dan ook laten schoonmaken, blijft in de regel aan 21 procent te factureren. De gevel herschilderen zal wel aan 6 procent kunnen. Dat is immers geen loutere reiniging, maar minstens onderhoud.

De regering stelt als **tweede voorwaarde** dat de werken moeten gebeuren aan een woning die na de uitvoering van de **werken uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning** wordt gebruikt.

Hoofdzakelijk dient hier traditioneel in procent bekeken te worden. Een huis dat voor 49 procent winkel is en voor de overige 51 procent als woning wordt gebruikt, zal van de regeling kunnen gebruik maken. 51 procent is nog steeds meer dan de helft. Dus hoofdzakelijk.

Als **derde voorwaarde** geldt dat de handelingen moeten worden verricht aan een woning waarvan de **eerste ingebruikneming ten minste vijf jaar voorafgaat** aan het **eerste tijdstip van verschuldigd zijn van de BTW**. De woning moet dus vijf jaar in gebruik zijn op het ogenblik dat de eerste factuur wordt opgemaakt voor de werken.

Let wel: dat moment kan niet vrij gekozen worden. Dat is bepaaldelijk aangegeven in art. 22 W.B.T.W. De regel stelt dat de BTW pas verschuldigd wordt op het tijdstip dat de dienst is voltooid. Wordt echter gefactureerd vóór dat tijdstip, dan wordt op dat ogenblik de BTW al verschuldigd. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de betaling van een voorschot. Is op dat ogenblik het huis nog geen vijf jaar in gebruik, dan moet op dat deel van de werken 21 procent betaald worden.

De **vierde voorwaarde** luidt als volgt. **De werken moeten worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker door een aannemer die op het ogenblik van het sluiten van het contract, geregistreerd is.**

Kunnen via een aparte bepaling ook van het verlaagd tarief genieten :

1° verblijfsinrichtingen voor bejaarden welke door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg ;

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



2° internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten of die ervan afhangen

3° jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand ;

4° opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid.

Vijfde en logisch laatste voorwaarde is dat bij de **factuur een attest moet gevoegd** worden waarin wordt aangegeven dat **alle voorwaarden** om van de regeling gebruik te kunnen maken, **vervuld zijn**.

Welke werken

Welke handelingen komen nu in aanmerking voor **het verminderd tarief**? Het zijn er **zes**.

1. Het **verbouwen, het afwerken, het inrichten en het onderhouden** (met uitsluiting van het reinigen) van een uit zijn aard onroerend goed.
2. De **levering en de aanhechting van een roerend goed aan een onroerend goed** zodat het onroerend uit zijn aard wordt.
3. De **levering en aanhechting** van alles wat te maken heeft met een **centrale verwarming of airconditioning**.

Alle **vaste toestellen** voor **sanitair of hygiënisch gebruik** aangesloten op een waterleiding of een riool. Hetzelfde geldt voor **elektrische installaties** van een gebouw met uitzondering van toestellen voor de verlichting van lampen. Ook een elektrische belinstallatie, brandalarmtoestellen, antidiefstalsystemen en een huistelefoon komen in aanmerking.

Opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen en dergelijke van een **keuken en badkamer** zijn opgenomen in de lijst.

Zelfs **luiken, rolluiken en rolgordijnen** die aan de buitenkant van het gebouw worden geplaatst kunnen het tarief van 6 procent genieten.

4. Het **leveren en plaatsen van wand- of vloerbekleding**, al dan niet vastgehecht, kan voortaan aan 6 procent.
5. Het **herstellen en het onderhouden van al deze goederen** (met uitsluiting van het reinigen) geniet ook het 6-procenttarief.

6. Tot slot: de terbeschikkingstelling van personeel met het oog op het verrichten van alle opgesomde handelingen mag ook aan 6 procent gefactureerd worden.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

✉ 9000 – GENT
VOSKENSLAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

✉ 9000 – GENT
VOSKENSLAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Uitgesloten

Drie specifieke werken worden expliciet uitgesloten.

1. Werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning. Denk hier maar aan bebouwingswerkzaamheden (opvoeren van grond), tuinaanleg en oprichten van afsluitingen.
2. Ook het laten plaatsen van een tuinhuis blijft verstoken van de 6 procent. Werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen met betrekking tot zwembaden, saunas, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke zijn ook uitgesloten.
3. Tot slot kan het 6-procenttarief niet voor het gedeelte van de prijs dat betrekking heeft op de levering van verwarmingsketels in appartementsgebouwen en liftinstallaties.

Opgemaakt te Erembodegem,
Devloo Pieter Erkend Belastingconsulent