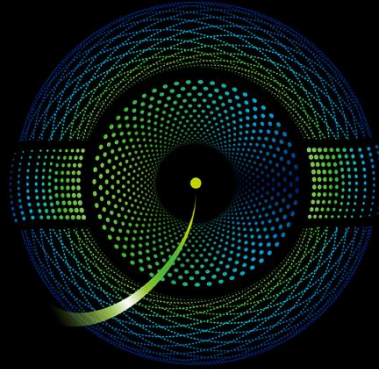




Indirect Tax

VAT alert

Verlaagd btw-tarief 6% op afbraak en heropbouw niet meer beschikbaar voor vastgoedontwikkelaars vanaf 2024

De federale regering bereikte op 9 oktober 2023 een akkoord over de begroting van 2024. Eén van de meest in het oog springende maatregelen is de wijziging aan de bestaande regelingen voor afbraak en heropbouw aan 6%. De tijdelijke maatregel, die het mogelijk maakte om woningen te verkopen aan 6%, zal stevig worden aangepast. Ook de permanente regeling voor het verlaagd tarief in stedelijke gebieden ondergaat een significante wijziging.

Nieuwe regeling

Het uitgangspunt is dat de tijdelijke maatregel die o.a. toeliet om heropgebouwde woningen te verkopen aan particulieren, voor zover het om de enige en eigen woning ging, niet wordt verlengd. De verkopen die bouwpromotoren doen binnen een afbraak-heropbouw project kunnen vanaf 1 januari 2024 dus niet langer genieten van het verlaagd tarief van 6% btw.

De permanente regeling die bestaat voor de afbraak en heropbouw van woningen in de 32 centrumsteden, wordt uitgebreid naar het gehele Belgisch grondgebied. De geografische uitbreiding van die regeling wordt wel gecombineerd met de inkanteling van de sociale voorwaarden van de tijdelijke regeling in de centrumsteden. Zo zal vanaf 1 januari 2024 het verlaagde btw-tarief van 6% in geheel België enkel nog gelden indien

- het de enige en eigen woning betreft die hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt en waar de bouwheer-natuurlijke persoon ten minste vijf jaar zijn/haar domicilie zal hebben én

- de totale bewoonbare oppervlakte van de nieuw opgerichte woning niet groter is dan 200m².

De combinatie van de “enige, eigen woning vereiste” met het feit dat de permanente regeling sowieso enkel geldt voor aannemingsovereenkomsten (dus geen verkoop op plan), maakt dat de nieuwe regeling in de praktijk enkel nog toepassing kan vinden voor de particuliere eigenaar die zijn enige, eigen woning laat afbreken en heropbouwen.

Overgangsmaatregel

Gezien de nieuwe regeling een enorme inperking van het toepassingsgebied van beide regelingen impliceert worden twee overgangsmaatregelen voorzien, met name:

- De tijdelijke maatregel voor de afbraak en heropbouw van de eigen woning loopt af op 31 december 2023 maar kan verder toegepast worden voor leveringen van woningen en het bijhorend terrein, wanneer de omgevingsvergunning uiterlijk is aangevraagd op 30 juni 2023 en voor zover de btw opeisbaar wordt uiterlijk op 31 december 2024. Projectontwikkelaars kunnen derhalve de nog uit te voeren werken factureren aan het verlaagd btw-tarief voor zover de (definitieve?) vergunning vóór 1 juli 2023 was aangevraagd.
- De permanente maatregel voor de afbraak en heropbouw van woningen in centrumsteden kan verder worden toegepast voor werk in onroerende staat waarbij het niet de enige en eigen woning betreft of het oppervlaktecriterium van 200m² overschreden wordt, wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd uiterlijk op 31 december 2023 en voor zover de btw over het werk in onroerende staat opeisbaar wordt uiterlijk op 31 december 2024.

Impact

De concrete impact van het uitdoven van de tijdelijke regeling afbraak-heropbouw én de inkanteling van de “sociale voorwaarden” van de tijdelijke regeling in de permante regeling voor de centrumsteden, is zeer ingrijpend. Het toepassingsgebied van het verlaagd btw-tarief wordt immers aanzienlijk beperkt.

Bouwpromotoren

De nieuwe woningen die bouwpromotoren na afbraak van bestaande gebouwen (op plan) verkopen aan particulieren zijn vanaf 1 januari 2024 principieel uitgesloten van het verlaagd btw-tarief van 6%.

Indien de verkopen niet onder de overgangsregeling vallen kunnen de facturaties door de promotor slechts tot 31 december 2023 het verlaagd tarief van 6% genieten (cf. btw opeisbaar geworden tot uiterlijk 31 december 2023). Indien de omgevingsvergunning werd aangevraagd vóór 1 juli 2023, kunnen de werken ter uitvoering van een verkoop (op plan) nog tot uiterlijk 31 december 2024 worden gefactureerd aan 6%.

Verhuurprojecten

De beperking van de nieuwe regeling tot de ‘enige en eigen woning’ met domicilievereiste impliceert enerzijds dat investeringsvastgoed (lees: vastgoed voor verhuring) dat gelegen is in één van de 32 centrumsteden, niet langer gerealiseerd kan worden aan 6% btw wat een grote impact zal hebben op toekomstige verhuurprojecten. Waar investeerders tot op heden oude gebouwen konden afbreken en heropbouwen aan 6% btw om deze vervolgens te verhuren aan private huurders, studenten, ... zal dit vanaf 1 januari 2024 niet langer mogelijk zijn. De “enige, eigen woning” vereiste sluit de toepassing van het verlaagd tarief uit.

Noot: de enige nuance terzake is dat de afbraak gevolgd door de heropbouw van een woning bestemd voor verhuur aan een sociaal verhuurkantoor (thans woonmaatschappijen) wel zal kunnen genieten van de 6%.

De tweede beperking betreft het feit dat private eigenaars die in één van de 32 centrumsteden een afbraak-heropbouw project realiseren, vanaf 1 januari 2024 ook onderworpen zijn aan de sociale voorwaarden (zie evenwel overgangsregeling).

Besluit

Alhoewel de regering de indruk wekt dat de regeling afbraak-heropbouw zo goed als behouden blijft en dat zij de jonge gezinnen zo een spreekwoordelijke 'duw in de rug' geeft, zal de nieuwe regeling in de praktijk een zeer beperkt toepassingsgebied kennen.

Enkel particulieren die een bestaande woning verwerven om deze te slopen en er vervolgens een nieuwe woning op laten bouwen met een oppervlakte van maximum 200 m² zullen nog van het verlaagde btw-tarief van 6% kunnen genieten. De vraag is overigens of veel jonge gezinnen de tijd en de métier hebben om een afbraak-heropbouw te starten en/of deze maatregel niet voornamelijk de verkoopprijs voor oude woningen een duw in de rug geeft.

Vanuit fiscaal-juridisch oogpunt kan de vraag gesteld worden of de duidelijke uitsluiting van de bouwpromotoren niet voor kritiek vatbaar is (cf. eventuele toetsing bij het Grondwettelijk Hof). De tijd zal het uitwijzen.

Wat nu reeds zeker is, is dat nieuwe regeling de financiële haalbaarheid van lopende en toekomstige herontwikkelingsprojecten ondermijnt en een belangrijke rem vormt voor de vereiste vergroening van het bestaande onroerend goed patrimonium.

Contacten

Indien u vragen heeft over deze alert, kan u steeds contact opnemen met uw belastingadviseur in een van onze Deloitte kantoren in België of:

- Joaquim Heirman, jheirman@deloitte.com (Deloitte Legal), + 32 2 800 71 27
- Danny Stas (Deloitte Legal), dstas@deloitte.com, +32 2 800 70 11
- Ivan Massin, imassin@deloitte.com, +32 2 600 66 52

Voor algemene vragen, contacteer:

bedeloittetax@deloitte.com, + 32 2 600 60 00

Bezoek onze website:

[Deloitte Tax Belgium Home](#) | [Deloitte Legal Belgium Home](#)

Blijf op de hoogte van de laatste ontwikkelingen:

[Tax News and Insights](#) | [Legal News and Insights](#) | [Deloitte Academy](#)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 415,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp, Ghent and Kortrijk. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law, tax & legal services for high-net-worth families & individuals (Greenille Private Client) and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private clients.

More information: www.deloittelegal.be

Deloitte Legal - *Lawyers* BV/SRL is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Belastingconsulenten BV/SRL.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

© 2023 Deloitte Belgium

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)