Nieuwsbericht 08.03.2022

Vermelding op factuur vervangt btw-attest bij renovaties

De renovatie en het herstel van privéwoningen is in principe onderworpen aan het normaal tarief van 21%, voor woningen die ouder zijn dan tien jaar is het verlaagd tarief van 6% toepassing. De formaliteiten zijn sinds 1 januari 2022 iets vereenvoudigd voor de aannemers die renovatiewerken uitvoeren: het verlaagd tarief moet niet meer verantwoord worden door een btw-attest maar door een loutere standaardvermelding op de factuur.

Welke handelingen?

Ter herinnering, de volgende renovatie- en herstelwerkzaamheden komen onder andere in aanmerking komen voor het verlaagd tarief:

- Verbouwen, het afwerken, het inrichten, het herstellen en het onderhouden, met uitsluiting van het reinigen, geheel of ten dele, van een uit zijn aard onroerend goed;
- Prestaties die erin bestaan een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt;
- Levering als de aanhechting aan een gebouw van verwarmingsinstallaties, sanitaire installaties, elektrische installaties (m.u.z. van verlichting en lampen), alarmtoestellen, ingemaakte kasten, (rol)luiken aan de buitenkant van het gebouw, etc.
- Levering en plaatsing van vloer- en wandbekleding;
- Etc.

Het verlaagd tarief is daarentegen niet van toepassing op (werken met betrekking tot) de reiniging van gebouwen (i.e. het gebruikelijke huishoudelijke onderhoud), afbraakwerken, tuinaanleg en

bebouwingswerkzaamheden, luxe-installaties (sauna's, zwembaden, tennisterreinen, etc.), losstaande garages, intellectuele en ondersteunde werken (architecten, landmeters, veiligheidscoördinators, ingenieurs, makelaars, etc.) en de loutere levering (zonder "inlijving" van goederen).

Het verlaagd tarief inzake renovaties is evenmin van toepassing op de onroerende handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting of afwerking van een nieuw gebouw. Een gangbaar criterium is dat de renovatiewerken op een relevante wijze moeten steunen op oude dragende muren (inzonderheid de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw. Voor uitbreidingswerken dient het oude gedeelte betekenisvol te zijn (lees: groter dan de helft van de totale oppervlakte van de woning of het woningcomplex na de uitvoering van de werken).

In bepaalde gevallen kan het verlaagd tarief inzake afbraak en heropbouw wel van toepassing zijn, dat te onderscheiden (qua toepassing en voorwaarden) is van het verlaagd tarief inzake renovaties (voor meer over het verlaagd tarief inzake afbraak en heropbouw: https://schoups.be/nl/news_items/verlaagd-btw-tarief-voor-afbraak-en-heropbouw).

Bijkomende voorwaarden voor het verlaagd tarief

Naast het feit dat het om eigenlijke renovatiewerken moet gaan, dienen de volgende voorwaarden te zijn vervuld voor de toepassing van het verlaagd tarief:

- de handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning wordt gebruikt. Werken aan beroepsmatige (gedeelten van) gebouwen blijven onderworpen aan 21%, tenzij het beroepsgedeelte bijkomstig is;

- de handelingen moeten worden verricht aan een woning van minstens 10 jaar oud. De berekening is iets soepeler geworden: de eerste ingebruikneming moet hebben plaatsgevonden in de loop van een kalenderjaar dat ten minste 10 jaar voorafgaat aan de eerste factuur m.b.t. de renovatiewerken. Voor een woning die bijvoorbeeld in gebruik genomen werd op 21 september 2012, kunnen renovatiewerken vanaf 1 januari 2022 gefactureerd worden tegen het verlaagd tarief. Een strikte berekening van dag tot dag (zoals dit vroeger bleek uit de wet) is derhalve niet vereist.

- de handelingen moeten worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Dit kan zowel de eigenaar als de huurder zijn.

Formaliteiten

De aannemer, die de renovatiewerken factureert tegen het verlaagde tarief, kan moeilijk controle kan uitoefenen op het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarden. Daarom werd vroeger vereist dat de klant een ondertekend attest moest afleveren waarin formeel verklaard wordt dat voldaan is aan de voorwaarden. Op basis van dit attest kon dan de factuur opgemaakt worden en de toepassing van het verlaagd tarief verantwoorden in geval van eventuele controle. Dit zorgde dikwijls voor kopzorgen bij aannemers omdat hun klanten hier dikwijls slordig mee omspringen.

Sinds 1 januari 2022 wordt dit btw-attest vervangen door een standaardverklaring op de factuur van de aannemer. Het btw-attest mag nog gebruikt worden tot en met 30 juni 2022, maar na deze datum dient de aannemer een standaardverklaring op zijn facturen op te nemen.

Het betreft de volgende standaardverklaring:

“Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21% van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten.”

Indien de klant de factuur niet binnen de maand schriftelijk betwist, wordt hij geacht verklaard te hebben dat de voorwaarden voor het verlaagd tarief vervuld zijn en is de aannemer ontheven van zijn aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de aannemer blijft natuurlijk onverlet indien het gaat om een voorwaarde waarover hij wel controle heeft (bijvoorbeeld bij uitgesloten handelingen zoals tuinaanleg).

Het verdient bovendien vermelding dat de verklaring moet op elke factuur moet verschijnen en niet enkel op de eerste factuur of op de eindfactuur.

****

Artikel XXXVIII, tabel A, Koninklijk Besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven;

Aanschrijving nr. 6 dd. 22.08.1986, www.fisconetplus.be;

Wet van 27 december 2021 “houdende diverse bepalingen inzake btw” en het KB van 27 december 2021, B.S. 31 december 2021.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen
t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel
info@schoups.be

www.schoups.com