

NIEUWSBRIEF 2017-10 (oktober 2017)

Verzekering tegen belastingcontrole - waarschuwing



Sinds enige tijd zijn er “verzekeringen tegen belastingcontrole” op de markt. Die producten hebben wel hun nut maar we willen toch waarschuwen voor misleiding. Het verzekerde risico bestaat hier uit de kosten en erelonen van erkende boekhouders, accountants, fiscale experts, advocaten, deurwaarders die voortvloeien uit een belastingcontrole. Officieel bent u dus zeker niet ingedekt tegen een bijkomende belasting en belastingverhoging. Dat zou trouwens even illegaal zijn als een verzekering tegen verkeersboetes omdat het alleen maar aanleiding geeft tot een grotere neiging om meer risico's te nemen.

Geen huurherkwalificatie bij onderverhuur

Wanneer een bedrijfsleider een onroerend goed (bvb. een bureauruimte in de eigen woning) verhuurt aan zijn vennootschap dan worden die huurinkomsten aanzien als bezoldiging wanneer de huurprijs een bepaalde grens (afhankelijk van het kadastraal inkomen) overstijgt. De bedoeling daarvan is natuurlijk om misbruik door veel te hoge huurprijzen tegen te gaan want onroerend inkomen is fiscaal gunstiger dan beroepsinkomen. Maar door het kadastraal inkomen als basis te nemen om het plafond te bepalen, valt de huurprijs meestal zwaar tegen en is die zelfs naar normale marktomstandigheden veel te laag.

Het Hof van Beroep in Brussel kreeg op 21/09/2016 een zaak voorgescheteld waar de bedrijfsleider geen eigenaar was van het onroerend goed dat hij verhuurde aan zijn vennootschap. Onderverhuur in plaats van zuivere verhuur dus en daarop is volgens het Hof geen herkwalificatie mogelijk omdat het dan niet meer gaat om onroerende inkomsten voor

DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.

NIEUWSBRIEF 2017-10 (oktober 2017)

de bedrijfsleider. Wanneer dit een mogelijkheid is (geen contractueel verbod op onderverhuur) dan valt er wel wat mee te doen als de rechtspraak daaromtrent stabiel blijft.

Registratierecht bij overgang van onroerend goed naar privé

Door een voorafgaande beslissing van de Vlaamse rulingcommissie van 25/07/2016 komen we op een vrij technisch onderwerp dat sommige van onze klanten aanbelangt. Om grotendeels te ontsnappen aan registratierechten (vast recht van 50 EUR i.p.v. 2,5%) werd er al eens beslist om een onroerend goed te laten aankopen door de vennootschap voor 99% en door de zaakvoerder/aandeelhouder privé voor 1%. De juridische redenering was toen dat bij het uit onverdeeldheid treden enkel een vast registratierecht van 50 EUR van toepassing zou zijn.

Op een onrechtstreekse manier bevestigt deze voorafgaande beslissing die van 22/02/2016 en waren er al eerdere discussies over deze materie hangende met Vlabel (Vlaamse Belastingdienst). In de aangehaalde gevallen zal dus niet langer het vast registratierecht van 50 EUR toegepast worden maar wel het verdeelrecht van 2,5%. Dat is beter dan het gewone verkooprecht van 10% maar het valt wel nog steeds veel duurder uit dan de 50 EUR zoals gepland. De federale belastingadministratie dacht er vroeger namelijk anders over.

Wanneer er meerdere personen betrokken zijn bij de onverdeeldheid (vennootschap: 98% - zaakvoerder: 1% - echtgenote zaakvoerder (afhankelijk van het huwelijksstelsel): 1%) dan wordt er nog steeds niet uit onverdeeldheid getreden wanneer de zaakvoerder de 98% eigendom van de vennootschap overneemt.

Het vast recht van 50 EUR zal wel nog van toepassing zijn bij de overgang van een onroerend goed dat 100% eigendom is van de vennootschap naar aanleiding van een vereffening van een EBVBA (eenpersoonsBVBA) onder de voorwaarde dat de enige vennoot het onroerend goed heeft ingebracht of aandeelhouder was op het moment dat de vennootschap het onroerend goed heeft verkregen met betaling van het verkooprecht.

U was gewaarschuwd: het gaat om een technische materie. Indien u dit graag wat toegelicht krijgt dan achten wij het raadzaam ons er even over te contacteren. Het toont wel nogmaals aan dat fiscale planning te vaak doorkruist wordt door wijziging van wetten of interpretaties daarvan.

DISCLAIMER

Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.