

Eigenschappen

Titel : Mededeling: teruggaaf van de historische btw inzake de belaste onroerende verhuur

Samenvatting : De wet van 14.10.2018 (BS van 25.10.2018) heeft de optie ingevoerd om, onder bepaalde voorwaarden, de verhuur van onroerende goederen te belasten met ingang van 01.01.2019

Trefwoorden : [onroerende verhuur](#), [optie](#), [recht op aftrek](#)

Datum van het document : 09/01/2019

Publicatiedatum : 09/01/2019

Datum van inwerkingtreding : 01/01/2019

Datum Fisconet *plus*  : 09/01/2019

Mededeling: teruggaaf van de historische btw inzake de belaste onroerende verhuur

onroerende verhuur ; recht op aftrek

FOD Financiën, 09.01.2019

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Belasting over de toegevoegde waarde

De wet van 14.10.2018 (BS van 25.10.2018) heeft de optie ingevoerd om, onder bepaalde voorwaarden, de verhuur van onroerende goederen te belasten met ingang van 01.01.2019 (1).

(1) Nieuw [artikel 44](#), § 3, 2^o, d), van het Btw-wetboek.

Deze optionele belastingheffing opent een recht op aftrek, met inbegrip van de historische btw, i.e. de btw die opeisbaar is geworden vóór 01.01.2019, maar vóór deze datum nog niet in aftrek genomen mocht worden. Bijgevolg zal in aftrek genomen mogen worden in de aangifte met betrekking tot de eerste periode van het jaar 2019 (in te dienen tegen 20.02.2019 voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan het regime tot het indienen van maandaangiftes of 20.04.2019 voor de belastingplichtigen die zijn onderworpen aan het regime tot het indienen van kwartaalaangiftes), de btw geheven over:

- de werken in onroerende staat (2) die betrekking hebben op de gebouwen of gedeelten van gebouwen die kunnen genieten van het nieuwe regime, in de mate dat deze handelingen bijdragen tot de oprichting van deze (gedeelten van) gebouwen en waarvoor de btw ten vroegste opeisbaar is geworden vanaf 01.10.2018
- de intellectuele diensten die betrekking hebben op voornoemde (gedeelten van) gebouwen, zoals de diensten van architecten en landmeters, de veiligheidsexperts en de voorstudies, ook indien de btw die hierop betrekking heeft opeisbaar is geworden vóór 01.10.2018
- de werken die betrekking hebben op de voorafgaandelijke afbraak van een gebouw met het doel om erna een gebouw te plaatsen zoals beschreven onder het 1ste punt, ook indien de btw die hierop betrekking heeft opeisbaar is geworden vóór 01.10.2018
- de werken die betrekking hebben op de grond (de sonderingswerken, saneringswerken, de graafwerken, de stabiliseringswerken ondergronds of bovengronds,...) waarop een gebouw zoals beschreven onder het 1ste punt zal worden gebouwd, ook indien de btw die hierop betrekking heeft opeisbaar is geworden voor

01.10.2018.

(2) Bedoeld in [artikel 19](#), § 2, 3e alinea, van het Btw-wetboek.

Wat betreft het uitoefenen van het recht op aftrek van de btw die aftrekbaar is geworden als gevolg van het invoeren van het regime van de optionele belastingheffing op de onroerende verhuur:

- de belastingplichtige dient aan zijn bevoegde team beheer een inventaris te bezorgen van de betrokken goederen en diensten waarover hij de btw in aftrek wil brengen
- het bedrag van de historisch aftrekbare btw wordt verrekend met het bedrag van de verschuldigde btw zoals dit voortvloeit uit het rooster 71 van de periodieke aangifte volgens de gewone regels. Indien er na deze verrekening nog een bedrag van deze historische btw voor aftrek in aanmerking komt, wordt dit tegoed overgedragen naar de volgende aangifteperiodes en dit tot het bedrag volledig is toegerekend. Het bedrag aan btw dat niet kan worden verrekend in de eerst elf maandaangiftes of de eerste drie kwartaalaangiftes van het jaar 2019, kan worden opgenomen in de maandaangifte van december 2019 of van het vierde kwartaal van het jaar 2019, ongeacht het einderesultaat van deze aangiftes en dit zal verder niet meer worden overgedragen.

Interne ref.: 134.816

[TOP](#)