

## Verlaagd btw-tarief nieuwbouwwoningen die sociaal verhuurd worden

Op 1 januari 2017 wijzigde de btw-wetgeving. Er is nu een verlaagd tarief voor woningen die ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Verhuurders genieten van een btw-tarief van 12% in de plaats van 21% voor de aankoop, bouw, renovatie, onderhoud, ... van woningen die onder meer verhuurd worden aan een SVK. Onder deze 'verhuurders' verstaan we eigenaars, kopers, ontwikkelaars, investeerders, houders van zakelijke rechten zoals vruchtgebruik en erfpacht, ...

### Voorwaarden: 15 jaar

De woning moet voor minstens 15 jaar ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Er moet dus een huurcontract van ten minste 15 jaar afgesloten worden tussen de verhuurder en uw sociaal verhuurkantoor.

Alleen de werken aan de eigenlijke woning komen in aanmerking dus geen bebouwingswerken, tuinaanleg en de oprichting van afsluitingen.

### Praktisch: indienen bij btw-kantoor

Om in aanmerking te komen voor het verlaagd btw-tarief moet de investeerder (= de eigenaar die aan het SVK zal verhuren, dus niet het SVK) vóór dat de btw opeisbaar wordt (in de meeste gevallen op het ogenblik dat de investeerder facturen moet betalen):

- een verklaring indienen bij het btw-kantoor, waarin de investeerder bevestigt dat de woning of het woningcomplex bestemd is om verhuurd te worden aan een SVK
- aan de aannemer (die voor de investeerder de woningen zal bouwen, in geval de investeerder optreedt als bouwheer van de woningen) of aan de verkoper (die de woningen verkoopt aan de investeerder, in geval dat de investeerder niet optreedt als bouwheer van de woningen, maar wel als koper, bv; op plan) een kopie van die verklaring bezorgen. Dat is belangrijk want het doel van deze regeling is net dat de investeerder 12% btw in de plaats van 21% betaalt voor de bouw of de aankoop van de woning(en)
- binnen de maand na de ondertekening van het huurcontract, een eensluidend verklaard afschrift van het huurcontract met het SVK bezorgen aan het btw-controlekantoor.

De bedoeling van het voorleggen aan het btw-controlekantoor van het huurcontract met het SVK door de investeerder is de bevestiging dat de woningen effectief zullen verhuurd worden aan een organisatie (in dit geval een SVK) die wordt vermeld in de lijst van organisaties die vermeld worden in het betrokken artikel van de btw-wetgeving.

## Vroegtijdige beëindiging van het hoofdhuurcontract

Zegt uw SVK of de verhuurder het hoofdhuurcontract op tijdens de termijn van 15 jaar? Dan moet de btw-plichtige binnen de maand hiervan aangifte doen bij het btw-kantoor en het genoten voordeel terugbetalen voor de resterende termijn van het huurcontract.

## Lopende werken

Woningen die nu al in aanbouw zijn, komen niet in aanmerking voor het verlaagd btw-tarief - althans niet voor de werken die voor 1 januari 2017 werden gefactureerd. Werken die gefactureerd worden na 1 januari 2017 komen wel in aanmerking, als de bovenstaande praktische formaliteiten in orde zijn.