

News Ondernemers

Juni 2016

Update afwijkende fiscale regels voor kleine vennootschappen

In het Belgisch fiscaal recht zijn kleine vennootschappen onderworpen aan bepaalde specifieke regels. En vanaf dit jaar zijn bovendien de criteria gewijzigd die bepalen of een vennootschap al dan niet klein is. Een gelegenheid om even terug te komen op de afwijkingsregels voor kleine vennootschappen, waarvan de lijst de voorbije jaren werd uitgebreid.

Investerings in kleine vennootschappen kunnen een gunstiger behandeling krijgen

Dividenden die uitgekeerd worden door een kleine vennootschap kunnen een verlaagde roerende voorheffing genieten op voorwaarde dat het een vergoeding betreft voor

1. nieuwe aandelen of deelbewijzen op naam;
2. die verworven zijn d.m.v. een nieuwe inbreng in contanten;
3. na 1 juli 2013.

De aandelen moeten vanaf de uitgifte in volle eigendom en zonder onderbreking worden aangehouden door de aandeelhouder.

Als de voorwaarden vervuld zijn, geldt er een roerende voorheffing van 20% voor de dividenden die werden toegekend of

toegewezen tijdens de winstverdeling van het tweede boekjaar na dat van de inbreng. Voor de dividenden die worden toegekend of toegewezen tijdens de winstverdeling van het derde boekjaar volgend op de inbreng, bedraagt de heffing 15%. Terwijl sinds 1 januari 2016 het basistarief van de roerende voorheffing 27% bedraagt.

Vorig jaar werden daarbovenop twee nieuwe belastingvoordelen ingevoerd om investeringen in kleine starters aan te moedigen. De manier waarop een persoon investeert, bepaalt hierbij zijn voordeel:

- > Investeert hij rechtstreeks of via een startersfonds in het risicokapitaal van een kleine startende vennootschap in ruil voor aandelen of deelbewijzen, dan geniet hij een korting op de personenbelasting.
- > Staat hij een lening toe via een erkend crowdfundingplatform, dan geniet hij een vrijstelling van roerende voorheffing op de eerste schijf interest die hij ontvangt op die lening.



FISCAAL NIEUWS

Update afwijkende fiscale regels voor kleine vennootschappen p. 1

Verlaagde vennootschapsbelasting en bezoldiging van de bedrijfsleider p. 3

Handelstransacties: toegepaste rentevoeten bij laattijdige betaling p. 4

Met de fiets naar het werk? Ontdek uw fiscale voordelen! p. 5



SOCIAAL NIEUWS

RSZ en forfaitaire kostenvergoeding: het Hof van Cassatie aanvaardt een globaal forfait p. 7



FISCAAL NIEUWS

Wat is het kadastraal inkomen? p. 8



Investeringsreserve en investeringsaftrek

Kleine vennootschappen kunnen bovendien een vrijgestelde investeringsreserve aanleggen. En ze genieten enkele vormen van investeringsaftrek, namelijk:

- > een investeringsaftrek voor investeringen in beveiliging en digitale investeringen
- > een gewone investeringsaftrek van 8% voor investeringen die worden uitgevoerd vanaf 2016.

Gunstige regels voor kleine vennootschappen

Kleine vennootschappen zijn ook niet onderworpen aan de fairness tax. Dit is een aparte heffing op uitgekeerde dividenden afkomstig van winst die niet effectief belast werd door de toepassing van de notionele interestaftrek of door een compensatie met overgedragen fiscale verliezen.

Kleine vennootschappen genieten bovendien een volledige vrijstelling van de meerwaarden op aandelen die ze op zijn minst één jaar in hun bezit hadden. Dit is in tegenstelling tot grote vennootschappen, die een heffing verschuldigd zijn van 0,412% als ze een meerwaarde realiseren op aandelen die ze meer dan één jaar in hun bezit hadden. Kleine vennootschappen daarentegen worden, net als grote vennootschappen, wel belast tegen een tarief van 25,75% als zij een meerwaarde realiseren op aandelen die ze minder dan één jaar ononderbroken in hun bezit hadden. We wijzen er ook op dat de meerwaarden op aandelen van vennootschappen die niet onderworpen zijn aan de 'normale' vennootschapsbelasting (bv. beveks) altijd belast worden aan het volle tarief, ongeacht de houdperiode en ongeacht of het gaat om een grote of een kleine vennootschap.

Kleine vennootschappen genieten ook enkele specifieke regels op het vlak van fiscaal aanvaarde afschrijvingen. Ze kunnen zo de aanvullende aanschaffingskosten in één keer aftrekken. Ze kunnen bovendien al tijdens het aanschafjaar een volledig jaar afschrijvingen in mindering brengen, terwijl grote vennootschappen de aanschafwaarde dat jaar slechts gedeeltelijk kunnen afschrijven.

Een grote vennootschap kocht op 1 juli 2015 een machine aan voor 50.000 euro, een bedrag dat in principe op vijf jaar kan afgeschreven worden, d.w.z. 10.000 euro per jaar. Een grote vennootschap kan fiscaal gezien slechts één afschrijving aftrekken op 184 dagen in 2015 (het aantal dagen tijdens het jaar vanaf 1 juli): de eerste fiscaal aftrekbare afschrijving is dus beperkt tot 5.041 euro. Een kleine vennootschap kan meteen een volledig afschrijvingsjaar (10.000 euro) aftrekken in 2015.



Andere voordelen voor kleine vennootschappen

- > Kleine vennootschappen kunnen de beveiligingskosten aftrekken ten belope van 120%.
- > Ze genieten een hogere notionele interestaftrek (0,50% meer dan de andere vennootschappen).
- > De eerste drie jaar na hun oprichting moeten ze geen belastingvermeerdering betalen als ze niet voldoende voorafbetalingen hebben gedaan.
- > Ze genieten een grotere vrijstelling van doorstorting van bedrijfsvoorheffing en kunnen erkend worden als Young Innovative Company, wat hen recht geeft op een vrijstelling van doorstorting van bedrijfsvoorheffing.
- > Ze kunnen een liquidatiereserve aanleggen.



Verlaagde vennootschapsbelasting en bezoldiging van de bedrijfsleider

De standaardvennootschapsbelasting bedraagt 33,99%. Ondernemingen met een beperkte winst kunnen echter een verlaagd opklimmend tarief genieten tegen bepaalde voorwaarden zoals de voorwaarde dat aan één bedrijfsleider op zijn minst een brutobezoldiging van 36.000 euro wordt betaald.

Verlaagd opklimmend tarief

Dit tarief geldt als het belastbaar inkomen van de vennootschap niet hoger ligt dan 322.500 euro. In dat geval wordt de vennootschap ook belast in 'schijven' zoals in de personenbelasting:

- > eerste schijf van 0 tot 25.000 euro: 24,25%
- > tweede schijf van 25.000 tot 90.000 euro: 31,00%
- > derde schijf van 90.000 tot 322.500 euro: 34,50%.

Uitsluitingen

Komen niet in aanmerking voor het verlaagd tarief:

- > Financiële vennootschappen, dit zijn vennootschappen (andere dan de erkende coöperatieve vennootschappen) die aandelen of deelbewijzen bezitten waarvan de beleggingswaarde hoger ligt dan 50% van het gestort kapitaal verhoogd met de belaste reserves en de geboekte meerwaarden.
- > Vennootschappen waarvan de aandelen of de deelbewijzen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen ten belope van op zijn minst 50% in handen zijn van andere vennootschappen.

- > Vennootschappen waarvan de uitgekeerde dividenden meer bedragen dan 13% van het gestort kapitaal in het begin van de belastbare periode.
- > Beleggingsvennootschappen en instellingen voor de financiering van de pensioenen.

“
Bij een verlaagd opklimmend tarief wordt de vennootschap belast in schijven, net zoals bij de personenbelasting.

Minimale bezoldiging van de bedrijfsleider

Zoals in de inleiding staat, geniet een vennootschap enkel het verlaagd tarief als zij aan één van haar bedrijfsleiders (natuurlijk persoon) een minimumbezoldiging betaalt van bruto 36.000 euro of een bedrag dat gelijk is aan de winst van de vennootschap (als dat lager ligt dan 36.000 euro).

Er wordt rekening gehouden met het belastbaar inkomen van de vennootschap, d.w.z. van de inkomsten min de kosten - waaronder de kosten voor de bezoldiging van de bedrijfsleider.

“
Om het verlaagd tarief te genieten, moet een vennootschap een minimumbezoldiging van bruto 36.000 euro betalen aan een van zijn leidinggevendenden.



VOORBEELD

De bvba Peeters en zonen heeft een belastbaar inkomen van 200.000 euro. De verschuldigde belasting wordt als volgt berekend:

- > eerste schijf: 25.000 euro x 24,25% = 6.062,50 euro
- > tweede schijf: 65.000 euro (90.000 - 25.000) x 31,00% = 20.150 euro
- > derde schijf: 110.000 euro (200.000 - 90.000) x 34,50% = 37.950,00 euro
- > totaal = 64.162,50 euro.

Daarbovenop komt nog de aanvullende crisisbelasting van 3%. We krijgen dus als eindresultaat een bedrag van 66.087,38 euro.

Als de bvba tegen het normale tarief (33,99%) belast werd, dan zou ze 67.980 euro belastingen betaald hebben.

Wat omvat de bezoldiging van de bedrijfsleider?

Voor de berekening van die 36.000 euro wordt niet alleen rekening gehouden met de brutobezoldiging, maar ook met alle andere inkomsten die de bedrijfsleider van de vennootschap ontvangt: voordelen van alle aard, huurinkomsten die worden geherclassificeerd als beroepsinkomsten, eindejaarspremie, vakantiegeld, tantièmes.



Toegepaste rentevoeten bij laattijdige betaling

Laattijdige betalingen bij handelstransacties kunnen 'bestraft' worden met een interest die in onderling overleg tussen de partijen of door de wetgever kan vastgelegd worden. Het percentage schommelt afhankelijk van de context waarin de transactie wordt afgesloten. In bepaalde gevallen moeten bepaalde voorwaarden nageleefd worden als er geen betalingstermijn werd overeengekomen. Hier de hoofdlijnen van de geldende regels.

Interestvoeten voor burgerlijke en handelstransacties

In de loop van de tweede helft van 2015 werd de burgerlijke en commerciële wettelijke interest verlaagd van 2,50 naar 2,25%. Deze interestvoet blijft het hele jaar lang geldig. De meeste andere interestvoeten worden per halfjaar of per maand vastgelegd.

Als de partijen overeenkomen welke interest ze zullen aanrekenen bij laattijdige betalingen, is het die conventionele interest die toegepast wordt.

De wettelijke interest geldt enkel als er in de overeenkomst geen tarief wordt voorzien. Voor dit jaar bedraagt de wettelijke interest 2,25%. Hij is van toepassing voor privéaangelegenheden zowel tussen natuurlijke personen als tussen rechtspersonen (burgerrechtelijke zaken) en op transacties tussen handelaars en particulieren (handelstransacties).

Interestvoet voor handelstransacties

Sinds 16 maart 2013 zijn de handelstransacties aan een ander stelsel onderworpen. Een handelstransactie is elke transactie waarbij een betaling plaatsvindt:

- > tussen ondernemingen, dus ook tussen beoefenaars van een vrij beroep, zelfstandigen of ondernemingen uit de non-profitsector; of
- > tussen ondernemingen en overheidsinstellingen waarbij de overheid de schuldenaar is en de opdracht onder het stelsel van de 'kleine overheidsopdrachten' valt. Bij een kleine opdracht wordt het te betalen bedrag geraamd op minder dan 8.500 euro. Of op minder dan 17.000 euro als de transactie plaatsvindt in de sectoren water, post, energie of transport.

Met betrekking tot te late betalingen bij handelstransacties gelden dus niet bij transacties tussen ondernemingen en consumenten. Ze gelden evenmin voor niet-handelstransacties zoals de betaling van prijzen, toelagen of schadevergoedingen, noch voor het aflossen van fiscale of sociale schulden. Bovendien moet de transactie leiden tot de levering van goederen of diensten, of het ontwerpen en uitvoeren van bouwkundige en civieltechnische werken.

Sinds de halfjaarlijkse aanpassing bedraagt de interest die van toepassing is bij te late betalingen bij handelstransacties 8,50% (sinds 1 januari 2016). Die interest blijft geldig tot 30 juni 2016 (eerste halfjaar 2016) en bleef ongewijzigd t.o.v. het tweede semester van 2015 (van 1 juli 2015 tot 31 december 2015).

Als er geen enkele betalingstermijn werd vastgelegd in de overeenkomst, moet de factuur binnen 30 dagen betaald worden. Die termijn begint te lopen:

- > vanaf de ontvangst van de factuur
- > vanaf de ontvangst van de goederen of diensten of de uitvoering van de werkzaamheden
- > na de aanvaarding ervan of de controle erop, en uiterlijk bij het aflopen van de controletermijn.

In het kader van de handelstransacties tussen ondernemingen zijn de partijen vrij om in hun overeenkomst een langere betalingstermijn overeen te komen. In de praktijk wordt een betalingstermijn van 60 kalenderdagen aanvaard in verschillende sectoren.

Overheden zoals gemeenten, provincies, OCMW 's en departementen mogen geen langere betalingstermijn overeenkomen. Ze moeten zich houden aan de wettelijke betalingstermijn van 30 dagen. Een langere betalingstermijn overeenkomen - maar niet meer dan 60 kalenderdagen - mogen

ze enkel als dat objectief gerechtvaardigd wordt door de bijzondere aard van de overeenkomst of door bepaalde elementen uit de overeenkomst.

Een schuldeiser die te maken krijgt met een betalingsachterstal heeft automatisch recht op een forfaitaire vergoeding van 40 euro tot dekking van de invorderingskosten.

Interestvoet voor fiscale en sociale aangelegenheden

In fiscale aangelegenheden ligt het interestpercentage vast op 7%. Bij niet-betaling van verschuldigde belasting binnen de wettelijke termijnen, moet de belastingplichtige een zgn. moratoire rente betalen.

Dat percentage geldt ook in sociale aangelegenheden.

Het is zelfs van toepassing als de fiscale of sociale wetten verwijzen naar de wettelijke interest in burgerlijke en handelszaken.

Interestvoet voor overheidsopdrachten

Voor grote overheidsopdrachten - opdrachten waarvan het te betalen bedrag hoger ligt dan de drempel van 8.500 euro of 17.000 euro - gelden er drie aparte interestvoeten. Die werden gepubliceerd in april 2016:

- > van 7,5% tot 11,5% voor overheidsopdrachten die werden toegewezen tussen 8 augustus 2002 en 15 maart 2013
- > van 8,5% tot 9% voor overheidsopdrachten die werden gesloten na 16 maart 2013
- > een maandelijks interest voor oudere opdrachten.

Meer info op www.procurement.be



Met de fiets naar het werk? Ontdek uw fiscale voordelen!

Naar het werk fietsen is niet alleen goed voor het milieu en uw gezondheid. Het is ook fiscaal interessant. Als u van uw werkgever een fietsvergoeding krijgt, is die vrijgesteld (tot 0,22 euro per kilometer). Daarnaast bieden sommige bedrijven hun personeel een bedrijfsfiets aan. Ook die is vrijgesteld.

Op de kilometervergoeding die u als werknemer krijgt voor woon-werkverkeer met de fiets, hoeft u geen belasting te betalen, als ze 0,22 euro per kilometer bedraagt (voor aanslagjaren 2015 en 2016).

Enkel de verplaatsingen tussen de woonplaats en de plaats van tewerkstelling geven recht op de vrijgestelde kilometervergoeding. Onder 'woonplaats' verstaat men de effectieve verblijfplaats van de belastingplichtige van waaruit hij normaal gezien naar zijn plaats van tewerkstelling gaat (en waarnaar hij nadien terugkeert).

De vrijstelling geldt voor elke woon-werkverplaatsing waarbij effectief de fiets gebruikt wordt.

De vrijstelling geldt voor elke woon-werkverplaatsing waarbij effectief de fiets gebruikt wordt, zelfs al is dat niet iedere dag het geval. De vergoeding moet worden berekend op het aantal werkelijk afgelegde kilometers. Krijgt u een forfaitaire fietsvergoeding per maand, dan geldt deze vrijstelling daarop niet.

Trein en fiets: dubbel voordeel

Er bestaat ook een volledige vrijstelling voor de tussenkomst van de werkgever in de kosten voor het woon-werkverkeer met het openbaar vervoer, en een vrijstelling van max. 380 euro voor alle andere vervoersmiddelen (bv. een eigen fiets). Beide tussenkomsten van de werkgever zijn vrijgesteld op voorwaarde dat de begunstigde niet zijn werkelijke kosten aftrekt in de aangifte voor de personenbelasting.

De vrijstellingen voor de verplaatsingen met de fiets kunnen echter niet worden gecumuleerd, en dus niet voor dezelfde afgelegde kilometers worden toegekend. Het is wel mogelijk om ze te combineren voor verschillende delen van het traject tijdens eenzelfde verplaatsing.

De fietsende werknemer geniet niet alleen de belastingvrijstelling op de bovenvermelde kilometervergoeding. Hij mag ook de beroepskosten voor zijn woon-werkverkeer met de fiets aangeven. Deze zijn, indien er geen bewijzen voorhanden zijn, forfaitair vastgelegd op 0,22 euro per afgelegde kilometer. In dat geval moet de toegekende fietsvergoeding niet worden afgetrokken van de beroepskosten die berekend zijn voor de woon-werkverkeerkosten.

Brengt een werknemer zijn werkelijke beroepskosten in vermindering op zijn belastingaangifte, dan kan hij voor de berekening van zijn kosten voor het woon-werkverkeer met de fiets forfaitair 0,22 euro per kilometer aftrekken, als hij geen bewijzen voor zijn werkelijke kosten heeft. In dat geval moet de fietsvergoeding niet van de beroepskosten worden afgetrokken.



VOORBEELD

Een werknemer rijdt met de vouwfiets naar het station, neemt vervolgens de trein en daarna weer de fiets van het station naar het bedrijf waar hij werkt. Voor het eerste en derde deel van het traject krijgt hij een kilometervergoeding voor de verplaatsingen met de fiets. Voor het traject met de trein geniet hij de vrijstelling voor de tussenkomst van de werkgever in de kosten voor het woon-werkverkeer.



Kan hij zijn beroepskosten voor zijn woon-werkverplaatsingen (kosten voor de fiets, het onderhoud, herstellingen...) wel bewijzen, dan kan de belastingcontroleur de kilometervergoeding van de beroepskosten aftrekken.

De vergoeding is ook vrijgesteld van socialezekerheidsbijdragen, voor hetzelfde bedrag van 0,22 euro per kilometer.

Bedrijfsfiets: vrijstelling op het voordeel

Bedrijven kunnen hun personeel ook aanmoedigen om hun woon-werkverplaatsingen met de fiets te doen, door een bedrijfsfiets aan te bieden.

Er bestaat een vrijstelling voor het voordeel dat voortvloeit uit het aanbieden van de fiets en toebehoren (inclusief de onderhouds- en stallingskosten), die effectief gebruikt worden voor de woon-werkverplaatsingen.

Dit geldt zowel voor het woon-werkverkeer als voor de zuivere privéverplaatsingen. De vrijstelling slaat dus op het volledige voordeel door de terbeschikkingstelling van een bedrijfsfiets die effectief voor het woon-werkverkeer wordt gebruikt.

Deze vrijstelling kan worden gecumuleerd met de vrijgestelde kilometervergoeding van 0,22 euro per kilometer woon-werkverkeer die met die fiets wordt afgelegd.

0,22 euro
per afgelegde kilometer.

Als u van uw werkgever een fietsvergoeding krijgt, is die tot dat bedrag vrijgesteld van belasting.





RSZ en forfaitaire kostenvergoeding: een globaal forfait wordt aanvaard

RUDY VAN DEN BOSSCHE,

Manager Legal Knowledge, Partena Professional

De forfaitaire vergoedingen die een werkgever toekent aan zijn werknemers en de echtheid van de bewijsstukken aangeleverd door de werkgever, vormen vaak een twistpunt bij RSZ-controles. Het Hof van Cassatie heeft die situatie opgehelderd in een arrest van september 2015. Een samenvatting.

Even oprissen

Volgens de wet mogen kostenvergoedingen vrijgesteld worden van sociale bijdragen. Ze worden niet beschouwd als loon. Voorbeelden zijn terugbetalingen van de kosten woon-werkverkeer en van de kosten die ten laste van de werkgever vallen.

De toegekende vergoeding moet overeenstemmen met de reële kosten die nog niet vergoed zijn en moet daadwerkelijk worden toegekend als terugbetaling van kosten. De sommen die het maximumbedrag van de reële kosten overschrijden, worden beschouwd als loon waarop bijdragen verschuldigd zijn. Er mag dus geen sprake zijn van enige verrijking van de werknemer.

De terugbetaling gebeurt ofwel forfaitair, ofwel op basis van facturen of verantwoordingsstukken van de gemaakte kosten.

Voor sommige kosten is moeilijk een bewijs te leveren (bv. de kosten van het gebruik van sanitair voor werknemers die constant op de baan zijn). Om de administratie ervan te vergemakkelijken, mag de werkgever opteren voor een forfaitaire vergoeding.

Hoe problemen met de RSZ vermijden?

De werkgever stelt best een compleet dossier samen, om elke discussie met de RSZ te vermijden. Concreet houdt dit in dat de werkgever een aantal maanden aan de hand van cijfers en documenten een lijst opstelt van de kosten die hij terugbetaalt aan zijn werknemers. Hij splitst de kosten uit per uitgeoefende functie en per post, om exact het totale bedrag te bepalen van de kosten die gedekt worden door het forfait.

Sinds 1 januari 2010 is het aan de werkgever om aan te tonen dat de toegekende forfaitaire kostenvergoeding geen loon vormt (en dus niet onderworpen is aan socialezekerheidsbijdragen). Ingeval de RSZ de echtheid van de werkgeverskosten betwist, is het aan de werkgever om de echtheid ervan aan te tonen aan de hand van bewijsstukken.

Als dat onmogelijk blijkt, mag de werkgever zich beroepen op alle bewijsmiddelen toegelaten door het gemeen recht, met uit-

zondering van de eed. Dient de werkgever geen bewijsstukken in, dan kan de RSZ, op voorstel van de bevoegde inspectiediensten, ambtshalve overgaan tot een aanvullende aangifte, rekening houdend met alle nuttige informatie waarover hij beschikt.

Arrest Hof van Cassatie van 7 september 2015

Een werkgever had werknemers in dienst die zich moesten verplaatsen naar bouwplaatsen waarvoor hij een forfaitaire kostenvergoeding uitkeerde.

De RSZ verwierp de forfaitaire kostenvergoeding, omdat de werkgever de kosten die elk van de werknemers had gemaakt, niet kon bewijzen. Volgens de RSZ vormt het feit dat de werkgever een forfaitaire vergoeding heeft toegekend aan alle werknemers die in dezelfde situatie verkeerden, geen voldoende bewijs.

Het Hof van Cassatie besliste echter anders. Volgens het Hof zegt de wet niet dat de forfaitaire bedragen toegekend aan de werknemers (die zich in dezelfde situatie bevinden) als terugbetaling van verplaatsingskosten enkel kunnen ontsnappen aan de kwalificatie als loon (en aan de RSZ-bijdragen) als die kosten worden aangetoond voor 'elke werknemer'.

Sinds 2010 is het aan de werkgever om de echtheid van de kosten die de werknemer heeft gemaakt, te bewijzen.

Samengevat

Uit het arrest van het Hof van Cassatie blijkt duidelijk dat wanneer een werkgever een forfaitaire vergoeding toekent als terugbetaling van kosten (ongeacht de aard van de kosten, verplaatsingskosten, parkingkosten...) aan werknemers die zich in dezelfde situatie bevinden, hij niet noodzakelijk de echtheid van die kosten moet kunnen bewijzen voor elk van de betrokken werknemers. Een werkgever die een forfaitaire kostenvergoeding (parkingkosten, kosten van sanitair...) toekent aan 5 werknemers die exact hetzelfde werk doen (onder dezelfde voorwaarden), heeft voldoende bewijs als hij voor 2 of 3 van die werknemers kan aantonen dat het betaalde forfait overeenstemt met de werkelijke kosten.



Wat is het kadastraal inkomen?

Wie de fiscale behandeling van onroerende goederen wil begrijpen, moet eerst een duidelijk idee hebben van wat het kadastraal inkomen (KI) is. Dat wordt immers niet alleen in aanmerking genomen voor het bepalen van het onroerend inkomen en van de onroerende voorheffing, maar ook bijvoorbeeld voor de toepassing van het verlaagd verkooprecht bij de verkoop van een onroerend goed.

Gemiddelde fictieve huurwaarde

Het KI stemt overeen met de huur die de belastingplichtige zou kunnen innen als hij zijn onroerend goed zou verhuren. Dat laatste moet dus niet echt verhuurd worden om een KI te hebben. Een KI wordt ook toegekend aan bouwgronden, materiaal en werktuigen.



INVLOED OP DE BEROEPSINKOMSTEN VAN DE BEDRIJFSLEIDERS?

Het KI kan ook een onrechtstreekse invloed hebben op de beroepsinkomsten van de bedrijfsleiders. Als een bedrijfsleider een gebouw verhuurt aan zijn eigen vennootschap, zal een deel van de geïnde huur immers niet beschouwd worden als huurinkomsten, maar als bezoldiging. Het gaat om het deel van de huur dat als 'bovenmatig' wordt beschouwd. Wordt als bovenmatig beschouwd: het deel van de huur boven 5/3 van het geherwaardeerd KI. Die regel werd ingevoerd om te vermijden dat vennootschappen hun zaakvoerders/bestuurders een bezoldiging toekennen onder de vorm van huurprijs, in plaats van een sociaal en fiscaal minder interessante bezoldiging.

Wie bepaalt het KI?

Het KI wordt forfaitair en eenzijdig vastgelegd door het kadaster en wordt u vervolgens schriftelijk meegedeeld. Wilt u het betwisten, dan moet u binnen de twee maanden bezwaar aantekenen.

Onroerend goed aanpassen, KI herberekenen

U verbouwt of renoveert uw goed of u breidt het uit? Dan moet u de fiscus hiervan op de hoogte brengen omdat die werkzaamheden kunnen leiden tot een verhoging van de (huur)waarde van de woning en bijgevolg van het KI.

Indexering van het KI

Om rekening te houden met de stijging van de huurprijzen, werd aanvankelijk voorzien om het KI van alle onroerende goederen om de tien jaar te herzien en aan te passen. Die herziening, ook wel algemene perequatie genoemd, werd al lang niet meer toegepast. Om echter te vermijden dat het KI te ver zou afwijken van de huurwaarde, wordt het sinds het aanslagjaar 1992 elk jaar geïndexeerd.

Toepassing 1: het KI en de onroerende inkomsten

De onroerende inkomsten van een goed dat verhuurd wordt aan een particulier die het gebruikt als woning, zijn gelijk aan het geïndexeerd KI, verhoogd met 40%.

De onroerende inkomsten van een goed dat wordt verhuurd aan een onderneming of een particulier die het gebruikt voor beroepsdoeleinden, worden niet bepaald op grond van het KI maar wel op grond van de huur en de andere huurvoordelen (bv. de onroerende voorheffing die wordt betaald door de verhuurder). In dat geval kunnen de huurinkomsten niet lager liggen dan het kadastraal inkomen verhoogd met 40% (voor in België gelegen gebouwde onroerende goederen).

Toepassing 2: het KI en de onroerende voorheffing

Het KI speelt een rol in de berekening van de onroerende voorheffing. In Vlaanderen is deze gelijk aan 2,5% van het KI, tegen 1,25% in het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om te weten hoeveel onroerende voorheffing in totaal moet worden betaald, moeten bij de onroerende voorheffing de provinciale en de gemeentelijke opcentiemen worden opgeteld.

De registratierechten die worden toegepast bij de verkoop van een onroerend goed, bedragen normaliter 10% (in Vlaanderen) en 12,50% (in Wallonië en Brussel). Voor onroerende goederen met een laag KI (= minder dan 745 euro, eventueel verhoogd afhankelijk van het aantal kinderen ten laste), wordt evenwel gebruikgemaakt van een verlaagd tarief van 5% (Vlaanderen) of 6% (Wallonië), de zogenaamde verlaagde 'registratierechten'.

WILT U LIEVER GEEN ABONNEE BLIJVEN?

Bel dan naar het gratis nummer 0800 99 900.

Deze nieuwsbrief werd met zorg samengesteld aan de hand van bronnen en referenties van goede kwaliteit. Belfius Bank kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor (het gebruik van) de informatie in deze publicatie. Er werden in deze publicatie artikelen overgenomen uit volgende publicaties van Kluwer: Sociale Wenken nr. 6-2016, Easyweb november 2015, januari + februari + maart 2016. Noch deze publicatie, noch gedeelten ervan mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalstelsel, en evenmin worden overgedragen in welke vorm of op welke wijze dan ook, elektronisch, mechanisch of door middel van fotokopieën, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De verwerking van uw persoonlijke gegevens is onderworpen aan de wet van 08-12-1992 betreffende de bescherming van het privéleven. Ze worden opgenomen in ons marketingbestand. U kunt uw recht op inzage en rechtzetting schriftelijk uitoefenen.