



aangeboden door **B&A | ADVIES** www.boekhouder.be

De fiscus heeft recent een interne richtlijn uitgevaardigd waarin wordt gevraagd om alle vennootschappen te controleren die onroerend goed bezitten dat volledig of gedeeltelijk privématig wordt aangewend.

Het zou daarbij zonder belang zijn of dit privégebruik al dan niet als een voordeel alle aard wordt aangegeven of dat er een correcte huur wordt betaald aan de vennootschap. Zowel de aftrek van gemaakte kosten (brandverzekering, onderhoud,... maar ook interestlasten) als de afschrijvingen op het gebouw zouden worden geweigerd. Op welke gronden de fiscus zich baseert om dit "nieuwe" standpunt te verdedigen is ons niet geheel duidelijk.

Nieuwe interne richtlijn

De fiscus heeft een interne richtlijn uitgevaardigd waarbij aan de lokale belastingcontroleurs wordt gevraagd om alle vennootschappen die over onroerende goederen beschikken, te controleren. Hierbij zouden alle kosten, inclusief interestlasten en afschrijvingen, die gemaakt werden met betrekking tot privématig gebruikt onroerend goed, moeten worden verworpen.

Wie zal meer controle krijgen?

In het bijzonder gaat het om gezinswoningen, tweede verblijven en gemengde panden die niet 100% beroepsmatig worden aangewend. Deze maatregel heeft dan ook mogelijk verregaande gevolgen voor bijvoorbeeld vrije beroepers met een thuispraktijk of vennootschappen met onroerend goed aan de Kust of in de Ardennen.

Daarenboven is uit recente controles gebleken dat de fiscus geen rekening houdt met het feit of er al dan niet een correct voordeel alle aard werd aangegeven. De fiscus is van oordeel dat alle kosten die voor het privématig gebruikte deel van het onroerend goed worden afgetrokken, niet in verhouding staan tot de opbrengsten die de vennootschap hieruit haalt.

Voorbeeld

Een doktersvennootschap bezit een woning waarin eveneens de praktijk wordt uitgeoefend. Het gelijkvloers wordt deels professioneel gebruikt. Het andere deel van het gelijkvloers en de bovenverdieping wordt bewoond door de dokter en zijn gezin. Het privégebruik bedraagt 60% van het onroerend goed en de dokterspraktijk beslaat 40%.

De vennootschap maakt fiscale fiches op betreffende de gratis terbeschikkingstelling van het privégedeelte van de woning. Dit voordeel van alle aard dat de vennootschap aan haar bedrijfsleider verschaft, wordt zoals de wet het voorschrijft belast in hoofde van de bedrijfsleider. Het gratis privégebruik van de woning wordt daardoor beschouwd als een deel van het loon dat de dokter van zijn vennootschap ontvangt.

Ingevolge de nieuwe visie van de fiscus zouden niet enkel de kosten die worden gemaakt aan het privégedeelte, maar ook de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, worden verworpen. Nemen we volgend voorbeeld.

Afschrijving onroerend goed: 10.000 €
Schilderwerken praktijkgedeelte: 1.000 €
Schilderwerken privaat gedeelte: 1.500 €

Volgens de interne richtlijn zou de fiscus enkel de schilderwerken aan de praktijk aanvaarden, doch deze aan het privaat gebruikte gedeelte verwerpen. Ook de afschrijvingen zouden voor 60% (of 6.000 €) worden verworpen.

De belastbare winst zou dan ook 7.500 € hoger liggen dan wat de vennootschap had aangegeven.

Rekening houdend met een belastingtarief van 33,99%, komt dit neer op een verhoging van de te betalen belasting met ruim 2.500 €, exclusief mogelijke verhogingen of boetes.

Correcte visie van de fiscus?

De verloning van een werknemer of bedrijfsleider is een aftrekbare kost voor de vennootschap. Het is een vergoeding voor geleverde prestaties, welke vorm de verloning ook aanneemt. Men kan dan ook stellen dat de ter beschikkingstelling van de woning als een deel van de verloning van de werknemer of bedrijfsleider kan worden beschouwd en fiscaal dus ook aftrekbaar is (op voorwaarde dat deze vergoeding evenredig is aan de geleverde prestatie).

Aangezien de wetgever voor de ter beschikkingstelling van onroerende goederen een forfaitair voordeel van alle aard heeft bepaald, kan men stellen dat de kosten die werden gemaakt om dit voordeel te kunnen verlenen/verlonen, ook aftrekbare kosten zijn.

Bij B&A Advies bvba volgen we die nieuwe, ons wat onduidelijke, visie van de fiscus vanzelfsprekend op de voet en zijn we niet geneigd de verwerping van die kosten zomaar te aanvaarden. Wordt vervolgd ...