



Deloitte Legal Newsflash

Optionele verhuur met btw: ook onderworpen aan registratierecht

Naar aanleiding van de gewijzigde btw-wetgeving inzake onroerende verhuur die in werking is getreden op 1 januari 2019, heeft de administratie bevestigd voor registratierechten, bevestigd dat de registratie van een huurovereenkomst waarbij geopteerd wordt voor de toepassing van de btw in principe (ook) onderworpen is aan het evenredig registratierecht van 0,20%.

Combinatie registratierechten en btw

De registratie van overeenkomsten van verhuring of overdracht van huur van onroerende goederen is in principe onderworpen aan een evenredig registratierecht van 0,20% op het totaalbedrag van de huurprijs inclusief lasten voor de ganse huurperiode.

Sinds 1 januari 2019 is het evenwel ook mogelijk om uitdrukkelijk te **opteren voor de toepassing van btw bij B2B-huurovereenkomsten betreffende een (ver)nieuw(d) onroerend goed.**

Tot voor kort bestond er geen uitdrukkelijk standpunt omtrent de vraag of dergelijke overeenkomsten dan vrijgesteld kunnen worden van evenredig registratierechten.

In een beslissing van januari 2020 nr. EE 107.200 - die gedeeltelijk is overgenomen in het repertorium inzake registratierecht - heeft de administratie nu bevestigd dat

dergelijke overeenkomsten wel degelijk ook onderworpen zijn aan het evenredig registratierecht van 0,20%.

Daarnaast verheldert de beslissing nog volgende punten:

- Indien de overeenkomst **reeds werd geregistreerd** en de optie voor btw pas later wordt uitgeoefend (middels addendum), dan is slechts het algemeen vast recht van EUR 50 verschuldigd bij de registratie van dit addendum. In deze gevallen werd immers in principe reeds het evenredig recht van 0,20% geheven bij de registratie van de initiële overeenkomst.
- Overeenkomsten inzake **kortetermijnverhuur** voor een periode van minder dan zes maanden (bv. pop-ups) zijn in principe *verplicht* onderworpen aan btw (op een aantal uitzonderingen na afhankelijk van het gebruik van de ruimte of van de hoedanigheid van de huurder). Volgens de beslissing is ook de registratie van deze overeenkomsten belastbaar met het evenredig registratierecht van 0,20%.
- In geval van **stilzwijgende verlenging** van een btw-belaste verhuur, zal ook het evenredig registratierecht verschuldigd zijn.

Vrijstelling van registratierechten

Dit neemt niet weg dat er ook (huur-)overeenkomsten zijn - die ook het genot van een bepaald onroerend goed verschaffen en die onderworpen zijn aan btw - die toch een vrijstelling van het evenredig registratierecht van 0,20% kunnen genieten.

Dit blijkt uit het recent geüpdatet administratief standpunt (cf. Repertorium RJ, R 83/08-01 gewijzigd bij beslissing 22.01.2020 - EE 107.200) waarin - zoals voorheen - is bevestigd dat over volgende overeenkomsten, die onderworpen zijn aan btw, geen evenredig registratierecht verschuldigd is:

- Terbeschikkingstelling van parking of garages;
- Verhuur van opslagruimtes (zonder hierbij een onderscheid te maken tussen de thans verplichte btw-heffing over bepaalde verhuringen van opslagruimte, bvb. in een B2C-context en de optioneel aan btw te onderwerping (langetermijn) verhuring van opslagruimte in een B2B-context);
- Hoteldiensten en campings;
- Toegang tot inrichtingen voor cultuur, sport of vermaak,
- Terbeschikkingstelling van onroerende goederen in het kader van de exploitatie van havens, bevaarbare waterlopen en vlieghavens.

Er is met de beslissing van januari 2020 m.a.w. niet getornd aan bestaande administratieve toleranties ter zake.

Daarnaast zijn volgens de wet ook overeenkomsten inzake onroerende financieringshuur die onderworpen zijn aan btw, vrijgesteld van het evenredig registratierecht.

Contacten

Bij vragen over bovenstaande alert, neem gerust contact op met ons of met uw gebruikelijke contactpersoon bij Deloitte Legal om te bespreken hoe we u verder kunnen helpen

- Danny Stas, dstas@deloitte.com, + 32 2 800 70 11
- Ivan Massin (Deloitte Tax), imassin@deloitte.com, + 32 2 600 66 52
- Joaquim Heirman, jheirman@deloitte.com, + 32 2 800 71 27
- Nancy Muyshondt, nmuyshondt@deloitte.com, + 32 3 242 42 30
- Filip Debelva, fdebelva@deloitte.com, + 32 2 800 70 48

Voor algemene vragen, contacteer:

bedeloittelegal@deloitte.com, + 32 2 800 70 00

Bezoek onze website: <http://www.deloittelegal.be>



As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp and Ghent. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private individuals.

More information: www.deloittelegal.be

© 2020, Deloitte Legal - *Lawyers* - The content and layout of this communication are the copyright of Deloitte Legal - *Lawyers* or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Deloitte Legal - *Lawyers* or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)