

SCHOUPS

Newsflash 16.06.2020

Registration duty on VAT-taxable lease contracts

For more information you can contact Laurence D'huyvetter.

Registratierechten op btw-belaste huurovereenkomsten

Sinds 1 januari 2019 kunnen de verhuurder en de huurder ervoor opteren om hun huurovereenkomst van onroerende goederen in een professionele context aan btw te onderwerpen. Daarnaast voorziet de wetgever sinds 1 januari 2019 in een verplichte btw-heffing op de meeste huurovereenkomsten van niet langer dan 6 maanden. Meer informatie over het optioneel stelsel en de voorwaarden hiervan vindt u hier.

Deze huurovereenkomsten blijven, ondanks de btw-heffing, onderworpen aan een evenredig registratierecht.

Tarief en grondslag van de registratierechten

Contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur van onroerende goederen zijn onderworpen aan een proportioneel recht van 0,20%.

Voor contracten van bepaalde duur, geldt als grondslag voor de registratierechten het samengevoegd bedrag van de huursommen en de aan de huurder opgelegde lasten voor de hele duur van het contract (of in geval van overdracht: voor het nog te lopen tijdperk).

Voor contracten van onbepaalde duur, geldt als grondslag het tienvoudig bedrag van de jaarlijkse huurprijs en lasten, zonder dat de belastbare som minder mag zijn dan het samengevoegd bedrag van huurprijzen en de aan huurder opgelegde lasten voor de contractuele voorziene minimumduur.

Uitzonderingen en toleranties

De wettelijke voorziene vrijstelling van het evenredig recht voor contracten van onroerende financieringshuur (alsook de overdracht onder bezwarende titel van deze contracten) die onderworpen zijn aan het btw, blijft behouden. Deze kunnen geregistreerd worden aan het algemeen vast recht van 50 EUR.

Naast deze vrijstelling bestaan ook enkele toleranties voor bepaalde terbeschikkingstellingen die onderworpen zijn aan btw. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de terbeschikkingstelling van parkeerplaatsen, het verlenen van het recht om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen en de terbeschikkingstellingen in het kader van (vlieg)havens. Deze contracten worden ook geregistreerd aan het algemeen vast recht en zijn vrijgesteld van het evenredig recht.

Ook de contracten voor terbeschikkingstelling van opslagplaatsen hebben deze tolerantie behouden zélf als zij niet onderworpen zijn aan btw. In het kader van het nieuwe optioneel stelsel moet immers ook voor deze contracten uitdrukkelijk geopteerd worden (zie volgend punt).

Wat, waar en hoe registreren?

Om een huurcontract te kunnen registreren moet het uiteraard alle essentiële informatie bevatten (waaronder: de identificatie van de partijen, beschrijving van het gehuurde goed, de duur, de begin- en einddatum, de huurprijs, etc.).

In het kader van de optioneel stelsel is het bovendien vereist dat de optie voor de btw-heffing wordt uitgeoefend via een door de verhuurder en de huurder gedateerde en ondertekende verklaring, ten laatste op het tijdstip dat het huurcontract uitwerking heeft tussen de partijen. Die verklaring moet minstens de volgende vermeldingen bevatten:

- de naam of de maatschappelijke benaming, het adres en het btw-nummer van de verhuurder en de huurder;
- de identificatie van het gebouw (of gedeelte), desgevallend met het terrein;
- de wilsverklaring van de partijen om de verhuur te belasten;
- de datum waarop de optie uitwerking heeft.

Deze verklaring kan in de huurovereenkomst zelf of in een apart document worden opgenomen. In principe moet enkel de huurovereenkomst geregistreerd worden, maar het blijft toch raadzaam om de verklaring ook te registreren zodoende dat deze vaste datum heeft. Indien de verklaring afzonderlijk ter registratie wordt aangeboden, zal (bovenop het evenredig contract waartegen het huurcontract werd geregistreerd) het algemeen vast recht van 50 EUR verschuldigd zijn.

U kunt een huurcontract laten registreren (i) ter plaatse op het registratiekantoor, (ii) door drie exemplaren op te sturen per post of (iii) via de toepassing MyRent.

Voor meer informatie kunt u Laurence D'huyvetter contacteren.

De Burburestraat, 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

Regentschapsstraat 58, bus 8 B-1000 Brussel

t. +32 3 260 98 60 f. +32 3 260 98 61 info@schoups.be www.schoups.be