

Juridische nota kopers

POM Vlaams-Brabant / BTW Vlaamse Staak Opwijk

AUTEUR	GD&A Advocaten
CLIËNT	POM Vlaams-Brabant
REFERENTIE	RE-17-09304
DATUM	27/03/2018

1. INLEIDING

De facturen met betrekking tot de aanleg van de wegeniswerken in een bedrijventerrein worden steeds opgesteld inclusief de btw. De aangerekende btw-bedragen kunnen door de ontwikkelaar in beginsel niet worden in aftrek gebracht. Dit geldt ook ten aanzien van de kopers, daar op de verkoop van een stuk grond met de wegeniswerken normaliter de registratierechten zijn verschuldigd.

De huidige situatie moet echter worden genuanceerd in het licht van een administratief standpunt van eind 2013. (Beslissing nr.E.T.124.513 d.d. 23/12/2013) Deze beslissing maakt de verkoop van de wegeniswerken met de toepassing van de btw mogelijk.

Hierna wordt de verkoop van de (onverdeelde aandelen in de) wegeniswerken door POM Vlaams-Brabant voor het bedrijventerrein Vlaamse Staak te Opwijk toegelicht. De nadruk wordt hierbij gelegd op de gevolgen en de voordelen van een dergelijke aankoop door de kopers van dit bedrijventerrein.

2. GEVOLGEN VOOR DE KOPERS

2.1. Principes

In dit project treedt de Gemeente Opwijk als grondeigenaar op. Aan POM Vlaams-Brabant wordt door de Gemeente een opstalrecht toegekend, op grond waarvan POM het zakelijk recht verkrijgt om te bouwen op de wegzate, op de zone voor groenbuffer en op de zone voor het bufferbekken van het onroerend goed. Tevens wordt POM eigenaar van de infrastructuurwerken die in het kader van dit opstalrecht worden opgericht.

Voor de realisatie van de nodige infrastructuurwerken (wegeniswerken) zal POM Vlaams-Brabant als een beroepsoprichter voor btw-doeleinden optreden.

Bij elke verkoop van een projectonderdeel van het bedrijventerrein Vlaamse Staak, zullen derhalve de volgende handelingen plaatsvinden:

- De Gemeente Opwijk verkoopt de grondaandelen aan de kopers onder de normale verkoopwaarde. Dit gebeurt met toepassing van de registratierechten;
- POM Vlaams-Brabant verkoopt de onverdeelde aandelen in de wegenis aan de kopers. Dit gebeurt met toepassing van de btw en geldt énkél voor de onverdeelde aandelen in de wegenis en niet voor de onderliggende grond.

Btw-plichtige koper gaat immers zijn onverdeeld aandeel in de wegenis kosteloos afstaan aan de Gemeente Opwijk. Dit gebeurt middels een uitdovend opstalrecht, dat de volgende kenmerken bevat:

- Opstalrecht heeft een duur van 6 jaar;
- Opstalrecht treedt in werking vanaf de eerste verkoop;
- Opstalrecht dooft uit bij de laatste verkoop (sneller dan 6 jaar);
 - o Kopers van de onverdeelde aandelen hebben evenwel de mogelijkheid om hun onverdeeld aandeel sneller aan de Gemeente af te staan mits afzonderlijke akte;

Het is tot slot van belang op te merken dat het opstalrecht énkél voor de onderliggende grond van de onverdeelde aandelen in de wegenis wordt afgesloten en niet voor de gebouwen die door de bedrijvenkopers op het bedrijventerrein worden opgericht. Deze gebouwen zijn uiteraard in volle eigendom van de kopers zelf.

2.2. Notarisakte

De verkoop van de onverdeelde aandelen in de wegenis door POM Vlaams-Brabant wordt opgenomen in dezelfde notariële akte als de verkoop van de bedrijfskavels door de gemeente. De notarisakte bevat derhalve enerzijds de prijs van de grond (met de registratierechten) te betalen aan de gemeente en anderzijds de prijs van de onverdeelde aandelen in de wegenis (met de toepassing van 21% btw) te betalen aan POM Vlaams-Brabant.

2.3. Btw-gevolgen

2.3.1. Recht op aftrek

De kopers kunnen volledig het recht op de btw-aftrek uitoefenen voor de aankoop van de onverdeelde aandelen in de wegenis. Gelet op een rechtstreeks en onmiddellijk verband tussen de gratis overdracht van de wegenis aan de Gemeente Opwijk en de belastbare activiteiten (lees: het geheel van de economische verrichtingen) van de bedrijvenkopers, staat het recht op de btw-aftrek van de kopers vast.

2.3.2. Geen herzieningen

Een onverdeeld aandeel in de wegenis is geen bedrijfsmiddel en de kopers moeten bijgevolg geen btw-herzieningen uitvoeren naar aanleiding van het uitdoven van het opstalrecht en de kosteloze afstand van de wegenis aan de Gemeente Opwijk.

2.4. Gevolgen vennootschapsbelasting

De aankoop prijs van de grond is in beginsel noch aftrekbaar, noch afschrijfbaar.

Dit geldt echter niet ten aanzien van de aankoop van een onverdeeld aandeel in de wegenis. Vermits het een wegenisconstructie betreft, kunnen de kopers de betaalde sommen wel afschrijven over de termijn van het opstalrecht of gedurende de economische levensduur indien die korter is. Hiervoor wordt verwezen naar een afzonderlijke opinie van een bedrijfsrevisor/accountant.

2.5. Conclusie

De kopers kunnen de btw die door POM Vlaams-Brabant werd aangerekend op de aangekochte onverdeelde aandelen in de wegenis volledig in aftrek brengen.

Vermits het een aankoop van een (wegenis)constructie betreft, kunnen de kopers de betaalde bedragen voor de wegenis bovendien in de vennootschapsbelasting aftrekken over de duur van het gevestigd opstalrecht.

2.6. Garanties

Bovenstaande werkwijze maakte het voorwerp van een aanvraag tot btw-akkoord bij de BTW-Administratie en werd principieel expliciet aanvaard middens het verkregen akkoord d.d. 19/12/2017 van Team 1 van het KMO Beheer Leuven. Vermits het vertrouwensbeginsel op de btw-vlak een absolute draagwijdte heeft, biedt het btw-akkoord daardoor de nodige garanties.

De kopers die nog bijkomende zekerheden wensen te verkrijgen, kunnen uiteraard een aanvullende aanvraag bij de fiscus indienen op basis van hun specifieke situatie.