

Vastgoedcongres

Fiscale incentives

Danny Stas
Advocaat-vennoot Tiberghien

Overzicht

- ❑ Inleiding
 - ❑ Milieufiscaliteit is volop in beweging
 - ❑ Fiscale incentives
- ❑ Fiscale incentives vastgoed (?)
 - ❑ Inkomstenbelastingen
 - ❑ BTW
- ❑ Besluit

Inleiding

Inleiding

- ❑ Milieufiscaliteit is volop in beweging
 - ❑ Beleidsnota B. Clerfayt, okt. 09 (www.ecofiscaliteit.be)
 - ❑ the Green tax shift!
 - ✓ fiscale verschuiving van arbeid naar energie, zonder belastingdruk te verhogen
 - ✓ te lage belasting energie
 - ✓ duurzaamheid
 - ❑ Belgische milieutaksen op gemiddelde Oeso landen brengen
 - ❑ institutionaliseren
 - ✓ een aangepast fiscaal beleid
 - ✓ economische en sociale context

Inleiding

- vormen van milieufiscaliteit
 - taksen en bijdragen
 - ✓ ontradend effect - verpakkingsheffing
 - ✓ zie ook autofiscaliteit (afschrijvingen, rekeningrijden, ...)
 - milieusubsidies
 - ✓ belastingvermindering - zonnepanelen
 - ✓ Zie ecologiepremies – investeringen in milieuvriendelijke of energiebesparende maatregelen – Vlaanderen
 - ✓ Energiepremies voor de tertiaire en industriële sector – Brussel – gebouwen (zie audits, isolatie, investeringen) – www.leefmilieubrussel.be
 - verhandelbare emissierechten
 - ✓ groene stroom certificaten

Inleiding

❑ Fiscale incentives

❑ België – federaal-gewest

- ❑ milieu is Gewestelijke bevoegdheid
- ❑ federale staat blijft bevoegd voor de vestiging van de belastingen en taksen
- ❑ kluwen van regelingen

❑ federaal

- ❑ focus op “woningen” - personenbelasting
- ❑ apart hoofdstuk in beleidsnota

❑ gewest

- ❑ diverse energiepremies, subsidies

❑ opgelet met Europa!

- ❑ indirecte belastingen & BTW – Europa
- ❑ steunmaatregelen

Fiscale incentives vastgoed (?)

Inkomstenbelastingen

- ❑ **belastingvermindering** - artikel 145²⁴, § 1 WIB 1992
 - ❑ personenbelasting
 - ❑ eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of huurder
 - ❑ vormen
 - ❑ uitgaven voor rationeler energieverbruik
 - ✓ welbepaalde investeringen
 - ✓ 40 pct van de uitgaven, ...
 - ❑ bouwen van, verwerven van, verbouwen tot passiefhuis
 - ❑ groene lening

Inkomstenbelastingen

- groene leningen
 - ✓ Economische herstelwet van 27 maart 2009
 - ✓ lening aangaan tussen 1 januari 2009 – 31 december 2011
 - ✓ lening op afbetaling of hypothecair krediet van minstens 1.250 euro en max 15.000 euro (per kalenderjaar, per woning, per kredietnemer)
 - ✓ de lening moet uitsluitend dienen voor de financiering van welbepaalde energiebesparende investeringen
 - ✓ kredietnemer = natuurlijke persoon
 - ✓ Quid?
 - belastingvermindering artikel 145²⁴, § 1 WIB 1992
 - federale overheid neemt de intrest ten belope van 1,5% van deze leningen ten laste (intrestbonificatie) + belastingvermindering 40% voor excedent
 - ✓ www.degroenelening.be

Inkomstenbelastingen

- ❑ Economische herstelwet, Wet 27.03.2009
 - ❑ uitbreiding isolatie – zie uitgaven rationeler energieverbruik
 - ❑ zie interestbonificatie – 1,5%
 - ❑ zie spreiding in de tijd van het voordeel (zie cap van 2000 euro)
 - ❑ ...

Inkomstenbelastingen

- ❑ verhoogde eenmalige investeringsaftrek
 - ❑ professioneel vastgoed
 - ❑ Venn. B. - artikel 69 §1 WIB 92
 - ❑ “de vaste activa die dienen voor een rationeler energieverbruik, voor de verbetering van de industriële processen uit energetische overwegingen en, in het bijzonder, voor de terugwinning van energie in de industrie”
 - ❑ aanvraag attest

Inkomstenbelastingen

- ❑ Aj 2010 – 15,5%
 - ❑ Kwalificerende investering van 500.000 euro
 - ❑ Aftrek van 77.500 euro
 - ❑ = belastingvoordeel van 26.500 (zie 33,99%)
- ❑ Maar!! Uitsluiting voor gebouwen
 - ❑ die geëxploiteerd worden via onroerende leasing, huur of ander gebruiksrecht
 - ❑ die bestemd zijn voor wederverkoop
 - ❑ = alleen eigen gebouw

BTW

- ❑ relanceplan – 6%
 - ❑ privé-woning
 - ❑ groene investeringen?
- ❑ renovatie privé-woning
 - ❑ 6% BTW – minstens 5 j oud
 - ❑ plaatsing van isolatie, zonneboiler, fotovoltaïsche zonnepanelen, vervangen van centraleverwarmingsketel genieten weliswaar verlaagd tarief, doch geen echte incentive

BTW

- ❑ opgelet met subsidies
 - ❑ zie Gewesten – energiepremies, etc.
 - ❑ opgelet met beperking recht op BTW-aftrek

Besluit

Besluit

- ❑ diverse maatregelen, ontwikkelingen
- ❑ nood aan een éénvormig beleid met voldoende focus voor professioneel vastgoed
- ❑ onvoldoende aandacht of zelfs bestraffing van professioneel vastgoed
- ❑ eventuele incentives
 - ❑ BTW & vrijstelling onroerende verhuur
 - ❑ inkomstenbel. & eenmalige investeringsaftrek
 - ❑ vrijstelling OV
- ❑ uitdaging
 - ❑ OESO
 - ✓ Green Growth : Overcoming the Crisis and Beyond, OECD2009
 - ✓ 0,04% BBP - investeringen in groene infrastructuur, groene R&D

danny.stas@tiberghien.com

Brussels Office
Tour & Taxis
Havenlaan 86C / 419
B-1000 Brussel
Tel +32 (0)2 773.40.00
Fax +32 (0)2 773.40.55

Antwerp Office
Minerva Building
Karel Oomsstraat 47/5
2018 Antwerpen
Tel +32 (0)3 443.20.00
Fax +32 (0)3 443.20.20

www.tiberghien.com
www.tiberghien.tv

