



Ludo Lievens, Lievens & Co Consulting

DE VILLAVENNOOTSCHAP 10 PIJNPUNTEN

Bij de aankoop van uw gezinswoning lijkt het aantrekkelijk om te kopen via een vennootschap. U slaat immers twee vliegen in één klap, enerzijds kan u de opgebouwde reserves in uw vennootschap op een nuttige wijze beleggen (in vastgoed) en anderzijds zijn heel wat kosten m.b.t. het onroerend goed fiscaal aftrekbaar in de vennootschap als beroepskost (registratierecht, afschrijvingen, interesten, etc.).

Het verwerven van een villa via uw managementvennootschap kan evenwel ook een aantal belangrijke nadelen tot gevolg hebben. In deze bijdrage belichten wij 10 pijnpunten in het kader van de actuele ontwikkelingen in de fiscale en juridische wetgeving, waardoor het voor u misschien toch interessanter is om het woonhuis als privé-persoon te verwerven.

FISCAAL

1. VOORDELEN VAN ALLE AARD (Art. 18 KB/WIB 1992)

1. Huurvoordeel

De bedrijfsleider zal jaarlijks een forfaitair vastgesteld huurvoordeel worden aangerekend voor het privégebruik van de villa. Dit voordeel voor de kosteloze beschikking over het onroerend goed wordt berekend op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen en stijgt bijgevolg jaarlijks.

$$\text{Jaarlijks voordeel} = \text{geïndex. KI} \times 100/60 \times 2$$

2. Voordeel verwarming en elektriciteit

De managementvennootschap die eigenaar is van de villa kan alle kosten m.b.t. het verbruik als beroepskost ten laste nemen. Daartegenover staat evenwel dat de vennootschap een forfaitair vastgesteld voordeel voor kosteloze verstrekking van verwarming en elektriciteit aan de privé-persoon (zaakvoerder) moet aanrekenen.

Met ingang vanaf 1 januari 2010 heeft de wetgever de bestaande forfaitaire voordelen voor verwarming en elektriciteit verhoogd.

| Voordeel alle aard: | Verwarming | | |
|--|---------------|---------|---------|
| Genieter | 2009 | 2010 | 2011 |
| Bedrijfsleiders en leidinggevend personeel | € 1.180 | € 1.480 | € 1.640 |
| | Elektriciteit | | |
| Genieter | 2009 | 2010 | 2011 |
| Bedrijfsleiders en leidinggevend personeel | € 590 | € 740 | € 820 |

2. AFTREKBAARHEID KOSTEN VERSUS DOEL VENNOOTSCHAP

Fiscaal zijn kosten aftrekbaar indien ze gemaakt zijn met het oog op het verkrijgen of te behouden van beroepsinkomsten. Het Hof van Cassatie oordeelde in het verleden al meermaals dat een kost maar aftrekbaar is indien deze inherent is aan de "maatschappelijke activiteit" van de vennootschap. Daarom werd aangenomen dat het volstaat om in de doelomschrijving op te nemen dat de vennootschap mag investeren in vastgoed. Evenwel blijkt in praktijk dat de fiscus meer en meer het criterium van de "werkelijke activiteit" hanteert. Recent heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat dergelijke zienswijze niet strijdig is met de Grondwet.

Het valt dan ook te verwachten dat de fiscus in de toekomst meer en meer kosten in verband met vastgoed zal pogen te verwerpen indien er geen direct verband is met de effectieve economische activiteit van de vennootschap.

3. UITSLUITING VAN NOTIONELE INTERESTAFTREK (Art. 205ter WIB 1992)

De aanwezigheid van door de zaakvoerder privé gebruikt vastgoed in de vennootschap holt het voordeel van de nationale interestaftrek uit. De boekwaarde van vastgoed dat door de bedrijfsleider of zijn familie gebruikt wordt voor privédoeleinden, moet in mindering gebracht worden van de berekeningsbasis voor de notionele interestaftrek. Bijgevolg kan er ten belope van de netto fiscale waarde van de villa niet genoten worden van dit jaarlijks terugkerend voordeel van de "aftrek voor risicokapitaal".

4. EEN VRIJSTELLING SUCCESSIERECHTEN (ALS GEZINSWONING) (Art. 48,§2, derde lid, W. SUCC.)

Sedert 01.01.2007 werd er ten gunste van de langstlevende echtgenoot (of samenwonende partner) een vrijstelling ingevoerd van successierechten op de waarde van het onroerend goed dat als gezinswoning dient.

Aandelen van een villavennootschap zijn roerende goederen. Bijgevolg kan op deze vrijstellingsregeling geen beroep gedaan worden indien de woning eigendom van een vennootschap is.

5. ONTBINDING: MEERWAARDEBELASTING EN LIQUIDATIEBELASTING

Bij de stopzetting van uw managementvennootschap, nl. de ontbinding (bv. omdat u gestopt bent met uw beroepsbezigdheden en u de vennootschap niet meer nuttig kan gebruiken), zal dit fiscaal een dure operatie zijn:

- vennootschapsbelasting (33,99%) op de meerwaarde, d.i. het verschil tussen de boekwaarde en de werkelijke verkoopwaarde;
- liquidatieheffing (10%) op het liquidatiesaldo.

Anderzijds brengt het in stand houden van een niet meer actieve vennootschap jaarlijks recurrente kosten met zich mee (administratie, boekhouding, sociale bijdrage vennootschappen etc.) en is er jaarlijks bovendien een voordeel van alle aard verschuldigd voor huur en verbruik (zie punt 1).

6. HUISZOEKINGSRECHT TOEGESTAAN IN VILLA (Art. 319 WIB 1992 UITBREIDING)

Uw belastingcontroleur heeft toegang tot de "beroepslokalen", niet in de particuliere woning. In het verleden was het zo dat controleurs van de vennootschapsbelasting daarbij enkel documenten mochten inkijken die de belastingplichtige voorlegde. Na de wetwijziging zal de ambtenaar alle boeken en bescheiden mogen inkijken die zich "in de beroepslokalen bevinden".

De fiscus hoeft dus geen toestemming te vragen om de documenten die hij in de lokalen aantreft in te kijken. Hij zal zelf uit eigen beweging laden van bureaus mogen oentrekken om te kijken of daarin nuttige stukken te vinden zijn.

Indien uw privé-woning eigendom van de vennootschap is en tevens als maatschappelijke zetel fungeert, zal dit huis als een "beroepslokaal" aanzien worden. Het spreekt voor zich dat een fiscale controle in die optiek erg onaangenaam kan zijn.

7. SUBSIDIES, PREMIES EN BELASTINGVERMINDERINGEN

In de personenbelasting zijn diverse belastingverminderingen voor energiebesparende uitgaven voorzien. Daarnaast werden heel wat maatregelen uitgewerkt m.b.t. premies en subsidies zowel op regionaal vlak als op gemeentelijk vlak waarvan de privé persoon kan

genieten bij aanpassingswerken aan de woning. Een vennootschap, eigenaar van een onroerend goed, is quasi steeds uitgesloten van deze voordelen.

8. OPSTAL, VRUCHTGEBRUIK, E.A. ONDER VUUR

In de voorbije jaren was het gebruikelijk om beroep te doen op een aantal oude rechtsfiguren, zoals opstal, vruchtgebruik en erfpacht om ervoor te zorgen dat een groot deel van de kosten in verband met het vastgoed gedragen wordt door de vennootschap, en de privé-persoon op het eind van de rit toch op voordelige wijze eigenaar wordt van het onroerend goed.

In de praktijk stellen wij vast dat deze constructies meer en meer onder vuur komen te liggen. Vruchtgebruik en opstalrecht zijn veelal een bron voor doorgedreven controle bij de belastingplichtige, wat ook blijkt uit de vele rechtszaken omtrent deze constructies. De fiscus zoekt (en vindt) rechtsmiddelen om de op het eerste zicht erg voordelige gevolgen van de constructies aan te vechten.

Uit rechtspraak blijkt dat in sommige specifieke gevallen:

- bij recht van opstal en recht van erfpacht de gratis verkrijging van de opstallen (het gebouw) door de privé-persoon, kan beschouwd worden als een belastbaar voordeel;
- de waardering van het vruchtgebruik op marktconforme basis moet gebeuren, nl. op basis van de reële netto-huurwaarde van het onroerend goed in kwestie, zoniet zijn er zowel in hoofde van de natuurlijke persoon als in hoofde van de vennootschap risico's op taxatie.

Bovendien moet de belastingplichtige er steeds voor zorgen dat hij de juridische gevolgen en kenmerken van deze oude rechtsfiguren respecteert en naleeft. Zoniet bestaat er risico op herkwalificatie.

JURIDISCH

9. BESCHERMING GEZINSWONING (Art. 215 B.W.)

Bij gehuwden geniet de gezinswoning een bijzonder statuut. De ene echtgenoot kan de gezinswoning niet verkopen of bezwaren met hypotheek zonder de toestemming van de andere. Indien de gezinswoning in een vennootschap wordt ondergebracht verliest de woning deze bescherming. Een Frans adagium stelt: "La meilleure façon de tromper sa femme c'est de mettre tout en société" (Balzac).

10. BESCHERMING TEGEN FAILLISSEMENT (IN PRIVATE SFEER)

Momenteel kan elke zelfstandige zich beschermen tegen beslag op zijn gezinswoning. Daartoe dient hij via de notaris een verklaring af te leggen waarbij zijn gezinswoning niet voor beslag vatbaar verklaard wordt.

Deze mogelijkheid staat niet open voor gezinswoningen die eigendom zijn van een vennootschap. Indien de vennootschap haar schulden niet meer kan betalen, kunnen de schuldeisers beslag leggen op alle activa van de vennootschap, dus ook op de villa.

CONCLUSIE

De aankoop van een villa door uw vennootschap lijkt op het eerste zicht erg aantrekkelijk, maar let op dat u zich niet laat verblinden door de voordelen op korte termijn. Achter de hoek schuilen ook heel wat nadelen, waarvan wij er een 10tal hebben opgesomd. Bovendien wordt de lijst steeds langer en ligt de fiscus op de loer.

Vergeet daarbij ook niet dat de gezinswoning in privé-eigendom een bevoorrecht juridisch en fiscaal statuut geniet.

Ludo Lievens

Vennoot - Belastingconsulent

Lievens & Co Consulting

Corporate Finance

www.lievens.be

Wittemolenstraat 47, 8200 BRUGGE

ischoffsheimlaan 36, 1000 BRUSSEL



LIEVENS & Co Consulting
Corporate Finance
www.lievens.be