

Vermindering onroerende voorheffing :

31 maart 2021 nadert snel wezen.

De verhuur van onroerend goed, vooral commerciële gebouwen in centra van steden, loopt frequent niet zo goed. De fiscus vergeet wel niet aan de eigenaar jaarlijks een aanslagbiljet onroerende voorheffing toe te zenden, zijnde een percentage van het geïndexeerde kadastraal inkomen. Indien evenwel een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van 2020 ten minste negentig dagen volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht, dan kan die onroerende voorheffing proportioneel verminderd worden op basis van de duur en omvang van de onproductiviteit. In de Belgische fiscaliteit geldt evenwel als algemene regel : men kan maar een 'voordeel' krijgen als men ook iets onderneemt. Concreet betekent dit dat de vermindering van die onroerende voorheffing maar kan krijgen als er tijdig bezwaar wordt ingediend. Het formalisme is vermeld op de keerzijde van dit aanslagbiljet. Raad is wel bij dat bezwaarschrift kopie recto verso van dat aanslagbiljet te voegen alsmede een attest van onproductiviteit van de gemeente en/of het immo-kantoor. Opgelet evenwel dat de gemeente geen leegstandbelasting invordert. Het beperkt verbruik van elektriciteit en gas is veelal ook sprekend. Nuttig is zeker de bankrekening en de begunstigde te vermelden. Aangetekend verzenden is geen eis maar geeft wel zekerheid. Zelfs een zending via een gewone brief én via aangetekend schrijven komt de zekerheid ten goede. Indien toch al 31.3 : het bezwaar kan worden afgegeven bij het op het aanslagbiljet vermelde kantoor. Op een dubbel van dit bezwaarschrift zou een ontvangstbevestiging kunnen worden gevraagd.

Inzake inkomstenbelasting is de uiterste datum voor de bezwaartermijn gelijk aan drie maanden na de derde dag, die volgt op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Gezien die onproductiviteit pas na 31.12 definitief kan vastgesteld worden, geldt er hier een uitzonderlijke termijn : de geciteerde termijn van drie maanden kan hier niet verstrijken voor 31 maart.

Vergeet niet dat a./ de aanvraag ieder jaar dient ingediend bij een jaarlijks terug kerende permanente onproductiviteit en dat b./ uw boekhouder, accountant of belastingconsulent veelal niet tijdig kennis heeft van die onproductiviteit. Iedereen moet dus vandaag al ter zake attent zijn.

Indien een vermindering kan worden bekomen van vb. 1.000 euro is dat in realiteit veelal veel hoger. Inderdaad : die € 1.000 is een **netto-besparing** nl. een besparing van belastingen, die te betalen zijn met netto-inkomsten. Om de ware opbrengst te berekenen is die € 1.000 in feite te brutoeren ten einde een vergelijking te kunnen maken met andere belastbare inkomsten. Bij een belastingtarief van vb. 45 % moet men via andere inkomsten immers € 1.818 verdienen om € 1.000 te kunnen consumeren. Inderdaad : $€ 1.818 - (1.818 \times 45\%) = € 1.000$.

Vergeet ook niet dat voor de gewone inkomstenbelasting er vrijstelling kan volgen en het is vrij evident dat dit minder problemen stelt als er een tijdig bezwaar is ingediend inzake onroerende voorheffing.

Moraal van het verhaal : het indienen van een bezwaar inzake onroerende voorheffing niet uitstellen en zorgen voor een voldoende omkadering. Een voorbeeld van dergelijk bezwaarschrift kunnen wij U altijd bezorgen. Dit bezwaar kan dan achteraf ook gebruikt worden voor het niet belasten qua inkomstenbelastingen van die periode van niet-verhuur. Er kunnen dus twee maal dure belastingen bespaard worden: onroerende voorheffing en inkomstenbelasting !

José Haustraete

Ere-bedrijfsrevisor – 08 maart 2021