



# Cassatie geeft de fiscus munitie in de problematiek rond 6% op renovaties

**Bepaalde werken in onroerende staat, zoals bijvoorbeeld renovatiewerken, kunnen gefactureerd worden aan een verlaagd BTW-tarief van 6% in plaats van het algemene BTW-tarief van 21% voor (ver)nieuwbouwwerken. In het verleden zijn al meermaals discussies opgelaaid over waar nu precies de grens ligt tussen een nieuwbouw en een renovatie. Recent heeft het Hof van Cassatie zich ondubbelzinnig uitgesproken over dit onderscheid. Ditmaal heeft het Hof een strengere interpretatie gehanteerd.**

### Verlaagd BTW-tarief van 6% op renovaties

Werken in onroerende staat kunnen – onder voorwaarden – genieten van een BTW-tarief van 6%, wanneer het handelingen betreffen die de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud (met uitsluiting van de reiniging), geheel of gedeeltelijk, van een woning tot voorwerp hebben. Daartegenover staan (ver)nieuwbouwwerken die onderworpen zijn aan een BTW-tarief van 21%.

Aangezien de wetgever heeft nagelaten om een beschrijving te geven van hetgeen dient te worden verstaan onder “omvorming” of “renovatie”, blijkt uit de casuïstiek dat er reeds lang onenigheid tussen de belastingplichtige en de fiscus is over de feitelijke interpretatie hieromtrent.

In het verleden heeft de fiscus haar standpunt omtrent het onderscheid tussen een renovatie en een nieuwbouw reeds meermaals toegelicht in een administratieve aanschrijving en een administratieve beslissing. Hierbij kwamen de volgende drie criteria naar voren, die cumulatief aanwezig moeten zijn opdat er sprake is van een renovatie:

- de renovatiewerken moeten op een relevante wijze steunen op oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw;
- de oppervlakte van het oude gedeelte is groter dan de helft van de totale oppervlakte van de woning of het woningcomplex na de uitvoering van de werken; en

- het nieuwe gedeelte kan niet onafhankelijk van het oude gedeelte functioneren maar vult het oude gedeelte aan en vormt er dus inzake aanwending van het gebouw een geheel mee.

Evenwel heeft de rechtspraak meermaals beklemtoond dat de voormelde criteria slechts een leidraad vormen voor de fiscus zelf. Dergelijke administratieve richtlijnen hebben immers geen kracht van wet.

### Hof van Cassatie past strenge interpretatie toe

Eind 2022 gaf het Hof van Cassatie echter een strenge interpretatie aan het onderscheid tussen een verbouwing en een nieuwbouw, waarbij het wel de mosterd lijkt te hebben gehaald bij de voormelde administratieve richtlijnen. Vooreerst stelt het Hof dat er sprake is van nieuwbouw als de uitgevoerde werken niet steunen op de wezenlijke elementen van de structuur van het gebouw. Daarenboven is het Hof van Cassatie van oordeel dat er eveneens sprake is van nieuwbouw als de wezenlijke elementen van de structuur van het gebouw, en in het bijzonder de fundering van het gebouw, substantieel dienen te worden vernieuwd of verstevigd om de uitgevoerde werken te ondersteunen.

Deze strengere interpretatie heeft tot gevolg dat het voortaan moeilijker kan zijn, naargelang het geval, om te kunnen genieten van het BTW-tarief van 6%. Waar in het verleden door de rechtspraak werd aanvaard dat de renovatiewerken aan een oude schuur konden genieten van het verlaagd BTW-tarief spijts deze werken steunden op oude muren en funderingen die verstevigd werden, leiden wij uit de visie van het Hof van Cassatie af dat dit

niet meer aanvaard wordt bij de renovatie van een oude hoeve indien de fundering en buitenmuren verstevigd werden om hun dragende functie te kunnen blijven vervullen.

### Besluit

De kwalificatie als renovatie dan wel als nieuwbouw blijft een feitenkwestie en zal steeds naargelang het concrete geval moeten worden beoordeeld. In het licht van de strenge visie van het Hof van Cassatie heeft de fiscus nieuwe munitie om het BTW-tarief van 6% sneller te weigeren, waardoor mogelijks een resem aan nieuwe discussies zullen ontstaan.

*Mathias De Schrijver en Evert Moonen,  
De Langhe Advocaten*

tax - M&A - governance  
finance - commercial

Henri Lebbestraat 109  
B-8790 Waregem  
+32 (0) 56 62 50 00

3Square Village - Rijvisschestraat 124  
B-9052 Gent  
+32 (0) 9 277 04 54

Koningsstraat 71  
B-1000 Brussel  
+32 (0) 2 880 35 35

contact@de-langhe.be  
www.de-langhe.be