# Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

* Date : 23-03-2010
* Language : Dutch
* Section : Regulation
* Type : Prior agreements L 24.12.2002
* Sub-domain : FISCAL DISCIPLINE

 Contact | Disclaimer | FAQ

 Quick search :

 Fisconet
 plus Version 5.9.23

 Service Public Federal

Finances

 Home

 Executed
 searches

 Advanced
 search

 News

 Home >
 Advanced search >
 Search results > Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

 Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

 Document

 Content exists in : nl fr

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Prior agreements L 24.12.2002

 Title : Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

 Document date : 23/03/2010

 Publication date : 10/06/2010

 Keywords : vennootschapsbelasting / bedrijfsactiva / meerwaarde / vorige beroepswerkzaamheid / onroerend goed / vrijstelling / divers inkomen / akte

 Document language : NL

 Name : Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

 Version : 1

 Voorafgaande beslissing nr. 2010.068 dd. 23.03.2010

Vennootschapsbelasting

Bedrijfsactiva

Meerwaarde

Vorige beroepswerkzaamheid

Onroerend goed

Vrijstelling

Divers inkomen

Akte

 Samenvatting

De meerwaarden die een echtpaar zal realiseren bij de verkoop van een huis en van gronden, zullen niet aangemerkt worden als winsten uit een vorige beroepswerkzaamheid vermits deze onroerende goederen in casu niet geacht kunnen worden voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid te zijn gebruikt. De meerwaarden op het huis en de gronden kunnen ook niet aangemerkt worden als diverse inkomsten gezien deze onroerende goederen zullen worden vervreemd meer dan 5 jaar, of respectievelijk meer dan 8 jaar na de datum van de aankoopakte.

De meerwaarde die een echtpaar zal realiseren bij de verkoop van serres en de bijhorende grond zal volledig en onvoorwaardelijk vrijgesteld zijn rekening houdend met de geplande afbraak door de verkrijger. Deze meerwaarde zal ook niet beschouwd worden als een divers inkomen gezien dit onroerend goed zal worden vervreemd meer dan 8 jaar na de datum van de aankoopakte.

 I.        Voorwerp van de aanvraag

          De aanvraag strekt ertoe bevestiging te verkrijgen dat:

1.               de meerwaarde die het echtpaar zal realiseren bij de verkoop van een woonhuis en gronden, niet zal worden aangemerkt als een winst van een vorige beroepswerkzaamheid overeenkomstig artikel 28, eerste lid, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB 92);

2.               de meerwaarde die gerealiseerd wordt bij de vervreemding van de gronden en het woonhuis, niet zal worden aangemerkt als een divers inkomen overeenkomstig artikel 90, 8°, en 10°, WIB 92, gezien de onroerende goederen zullen worden vervreemd meer dan acht jaar, of respectievelijk meer dan vijf jaar, na de datum van de authentieke akte waarbij verkrijging ervan is vastgesteld;

3.               de meerwaarde die het echtpaar zal realiseren bij de vervreemding van serres (met onderliggende grond) volledig en onvoorwaardelijk zal zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 44, § 2, WIB 92, in afwijking van artikel 28, eerste lid, 1°, WIB 92;

4.               de meerwaarde die gerealiseerd wordt bij de vervreemding van de serres niet zal worden aangemerkt als een divers inkomen overeenkomstig artikel 90, 8°, WIB 92, gezien de onroerende goederen zullen worden vervreemd meer dan acht jaar na de datum van de authentieke akte waarbij verkrijging ervan is vastgesteld.

II.      Omschrijving van de verrichting

5.               De aanvraag betreft een echtpaar waarvan de echtgenoot een tuinbouwonderneming uitbaat in de vorm van een eenmanszaak.

6.               Het beschreven onroerend goed is gelegen in een woongebied. De aanvragers werden benaderd door een projectontwikkelaar die het onroerend goed samen met twee aanpalende eigendommen van derden, wil ontwikkelen tot een woonzone.

7.               De aanvragers hebben de intentie een overeenkomst te ondertekenen voor de verkoop van hun eigendom aan de projectontwikkelaar. In deze overeenkomst zal een opschortende voorwaarde worden opgenomen die de overdracht afhankelijk maakt van het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de verkaveling.

8.               De aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning werd ingediend bij de bevoegde dienst van de gemeente.

9.               Het onroerend goed (woonhuis, grond en serres) heeft een lange voorgeschiedenis als tuinbouwbedrijf.

10.           Het echtpaar heeft het onroerend goed verworven door aankoop van de ouders, ruim 20 jaar geleden. Het huis en de serres waren dan reeds bestaande. Na beschadiging door een storm, werden de serres door hen vervangen. De serres zijn volledig afgeschreven. Het onroerend goed behoort tot het gemeenschappelijk vermogen van het echtpaar.

11.           De projectontwikkelaar is enkel in het terrein geïnteresseerd. De woning is heel oud en voldoet niet meer aan de huidige normen op vlak van energiezuinigheid en comfort. De woning en de serres zijn voor de koper zonder waarde en zullen worden afgebroken na de overdracht van de eigendom.

12.           Het goed heeft als tuinbouwbedrijf geen toekomst meer. Enerzijds is de oppervlakte te kleinschalig om de huidige moderne teelttechnieken toe te passen en zodoende de concurrentie op de afzetmarkt aan te kunnen. Anderzijds is er geen mogelijkheid tot uitbreiding aangezien het bedrijf volledig ingesloten is door woningbouw.

III.     Beslissing

 III.A. De woning en de gronden

13.           Overeenkomstig de bepalingen van artikel 28, eerste lid, 1°, WIB 92 zijn winst en baten van een vorige beroepswerkzaamheid die de verkrijger of de persoon van wie hij de rechtverkrijgende is voorheen heeft uitgeoefend, inkomsten die worden verkregen of vastgesteld uit hoofde of naar aanleiding van de volledige en definitieve stopzetting van de onderneming of van de uitoefening van een vrij beroep, ambt, post of winstgevende bezigheid en voortkomen uit meerwaarden op activa die voor beroepswerkzaamheid zijn gebruikt.

14.           Voor de toepassing van onder meer artikel 28 WIB 92 bepaalt artikel 41 WIB 92 dat activa worden geacht voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid te worden gebruikt:

14.1.  de vaste activa die in het kader van die werkzaamheid zijn aangeschaft of vervaardigd en als activabestanddeel zijn geboekt;

14.2.  de vaste activa of gedeelten ervan waarvoor fiscaal afschrijvingen of waardeverminderingen zijn aangenomen;

14.3.  de immateriële activa die tijdens de beroepswerkzaamheid tot stand zijn gekomen, ongeacht of zij als activabestanddeel zijn geboekt.

15.           In het nr. 41/5 Com. IB 92 wordt opgemerkt dat het in artikel 41 WIB 92 bedoelde criterium "geboekt als actiefbestanddeel" alleen geldt voor belastingplichtigen die een boekhouding voeren waarin de beroepsmatig gebruikte vaste activa normaliter als actiefbestanddeel worden geboekt.

16.           Vervolgens stelt het eerste deel van nr. 41/6 Com. IB 92: "Voor belastingplichtigen die geen boekhouding voeren of die een vereenvoudigde boekhouding voeren zonder activa- en passivarekeningen (zoals inzonderheid de in art. 320, WIB 92, bedoelde bijzondere fiscale boekhouding van beoefenaars van vrije beroepen) moet men zich in feite op het in art. 41, 2°, WIB 92, opgegeven criterium baseren en kan - onverminderd wat in 41/8 tot 10 is gezegd - alleen gesteund worden op het feit dat op een vast activum (of een gedeelte ervan) afschrijvingen of waardeverminderingen worden of zijn aangenomen, om de verwezenlijkte meerwaarde volledig of gedeeltelijk te belasten."

17.           Aangezien de woning en de gronden niet als activabestanddeel zijn geboekt en hiervoor fiscaal geen afschrijvingen of waardeverminderingen zijn aangenomen, worden, ingevolge artikel 41 WIB 92, de woning en de gronden niet geacht voor het uitoefenen van de beroepsactiviteit te zijn gebruikt. Evenmin werden afschrijvingen op verbouwingswerken aan de woning fiscaal aangenomen. Onderhouds- en herstellingswerken aan de woning werden niet als beroepskosten aangenomen.

18.           Bijgevolg is de meerwaarde op het woonhuis en de gronden niet belastbaar overeenkomstig artikel 28 WIB 92.

19.           Artikel 90, 8°, WIB 92 stelt dat diverse inkomsten zijn de meerwaarden op in België gelegen ongebouwde onroerende goederen of op andere zakelijke rechten dan een recht van erfpacht of van opstal of dan een gelijkaardig onroerend recht met betrekking tot zulke onroerende goederen die naar aanleiding van een overdracht onder bezwarende titel zijn verwezenlijkt, ingeval a) die goederen onder bezwarende titel zijn verkregen en zijn vervreemd binnen acht jaar na de datum van de authentieke akte waarbij de verkrijging is vastgesteld, of bij gebrek aan authentieke akte, na de datum waarop enigerlei andere akte of geschrift waarbij de verkrijging is vastgesteld, aan de registratieformaliteit is onderworpen of b) die goederen bij schenking onder levenden zijn verkregen en zijn vervreemd binnen drie jaar na de akte van schenking en binnen acht jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging onder bezwarende titel door de schenker of, bij gebrek aan authentieke akte, na de datum waarop enigerlei andere akte of geschrift waarbij de verkrijging onder bezwarende titel door de schenker is vastgesteld, aan de registratieformaliteit is onderworpen.

20.           Overeenkomstig de bepalingen van artikel 90, 10°, WIB 92 zijn diverse inkomsten de meerwaarden die naar aanleiding van een overdracht onder bezwarende titel zijn verwezenlijkt op in België gelegen gebouwde onroerende goederen of zakelijke rechten met betrekking tot zulke goederen, met uitzondering van het recht van erfpacht, het recht van opstal of een gelijkaardig onroerend recht, ingeval: a) die gebouwde onroerende goederen onder bezwarende titel zijn verkregen en binnen de vijf jaar na de datum van verkrijging zijn vervreemd b) die gebouwde onroerende goederen zijn verkregen bij schenking onder levenden en zijn vervreemd binnen drie jaar na de akte van schenking en binnen vijf jaar na de datum van verkrijging onder bezwarende titel door de schenker c) de belastingplichtige een gebouw heeft opgetrokken op een ongebouwd onroerend goed dat hij onder bezwarende titel of bij schenking onder levenden heeft verkregen, voor zover de bouwwerken een aanvang hebben genomen binnen de vijf jaar na de verkrijging van de grond onder bezwarende titel door de belastingplichtige of door de schenker en het geheel binnen de vijf jaar na de datum van de eerste ingebruikname of verhuring van het gebouw werd vervreemd.

21.           De meerwaarde die gerealiseerd wordt bij de vervreemding van de gronden en het woonhuis, zal niet worden aangemerkt als een divers inkomen overeenkomstig artikel 90, 8°, en 10°, WIB 92, gezien de onroerende goederen zullen worden vervreemd meer dan acht jaar, of respectievelijk meer dan vijf jaar, na de datum van de authentieke akte waarbij verkrijging ervan is vastgesteld.

 III.B. De serres

22.           De serres zijn volledig afgeschreven maar hebben voor de koper-projectontwikkelaar geen enkele waarde en zullen worden afgebroken na overdracht van de eigendom om de realisatie van het woningproject mogelijk te maken.

23.           Gelet op de bepalingen van artikel 28, eerste lid, 1° en artikel 41 WIB 92 is de meerwaarde op de serre en de bijhorende gronden in principe belastbaar.

24.           Overeenkomstig de bepalingen van artikel 44, §2, WIB 92 en het nr. 44/22 Com. IB 92 zijn door natuurlijke personen verwezenlijkte meerwaarden op ongebouwde onroerende goederen van landbouw- en tuinbouwondernemingen evenwel volledig en onvoorwaardelijk als beroepsinkomen vrijgesteld. Die vrijstelling geldt zowel tijdens de exploitatie als bij de stopzetting, maar doet geen afbreuk aan de eventuele belasting van die meerwaarden als in artikel 90, 8°, WIB 92, bedoelde diverse inkomsten.

25.           Artikel 91 WIB 92 stelt dat in afwijking van artikel 90, 10°, artikel 90, 8°, van toepassing is op de meerwaarden verwezenlijkt op gronden waarop gebouwen zijn opgetrokken waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30 pct. van de verkoopprijs van het geheel.

26.           Uit het nr. 90/39 Com. IB 92 blijkt dat voor de toepassing van artikel 90, 8°, WIB 92 in beginsel zijn bedoeld de meerwaarden verwezenlijkt op in België gelegen ongebouwde onroerende goederen, d.w.z. op alle in België gelegen gronden, met uitsluiting van de gebouwde onroerende goederen en van het materieel en de outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, met dien verstande:

26.1.  geen onderscheid moet worden gemaakt naargelang het bouwgrond of land-, tuin-, bosbouw, ed betreft;

26.2.  met ongebouwde onroerende goederen zijn gelijkgesteld, gronden waarop gebouwen zijn opgetrokken waarvan de verkoopwaarde lager is dan 30% van de verkoopprijs van het geheel (artikel 91 WIB 92) zijn inzonderheid bedoeld, landbouwgronden met loodsen voor dieren en materieel, tuinbouwgronden met serres of bergplaatsen voor gereedschappen, bouwgronden met vervallen of tot afbraak bestemde gebouwen;

27.           Het betreft hier, nog volgens nr. 90/39 Com. IB 92 evenwel alleen ongebouwde onroerende goederen verhandeld door belastingplichtigen welke die goederen gebruikten voor landbouw- of tuinbouwactiviteit of welke die goederen niet voor het uitoefenen van enige zelfstandige beroepswerkzaamheid gebruikten (gewone particulieren).

28.           Gelet op de geplande afbraak door de verkrijger is de verkoopwaarde van de serres nihil en bedraagt bijgevolg minder dan 30% van de verkoopprijs van het geheel zodat er geen meerwaarde op de serres gerealiseerd is maar wel op de onderliggende gronden.

29.           Gelet op de bepalingen van artikel 44, §2, WIB 92 is deze meerwaarde evenwel volledig en onvoorwaardelijk vrijgesteld als beroepsinkomen.

30.           De meerwaarde die gerealiseerd wordt bij de vervreemding van de serres niet zal worden aangemerkt als een divers inkomen overeenkomstig artikel 90, 8°, en 91 WIB, gezien de onroerende goederen zullen worden vervreemd meer dan acht jaar na de datum van de authentieke akte waarbij verkrijging ervan is vastgesteld.