

Inhoud

Deel 1	Bouwen en (ver)kopen met btw	9
1	Het begrip “onroerend goed” in het btw-stelsel	11
2	Bouwpromotor verbouwt gebouwen: is de verkoop met btw of registratierecht?	17
3	Afbraak en wederopbouw aan 6%: aandachtspunten	25
4	De bouwvergunning als bron voor het onderscheid tussen nieuwbouw en verbouwing	30
5	Het keuzerecht van de bouwpromotor bij verkoop van verbouwde gebouwen: waarop baseert men zich?	32
6	De “bouwaangifte” bij nieuwbouw	34
7	Verkoop van een oud gebouw gevolgd door de renovatie of afbraak – heropbouw van dat gebouw – “Nieuw” vastgoed	36
8	Wanneer kwalificeert een verbouwd gebouw als “nieuw”?	40
9	Wanneer is men “beroepsoprichter” in het kader van de vestiging van een zakelijk recht met toepassing van de btw?	46
10	Afbraak en heropbouw van een schuur: 6% mogelijk?	51
11	Kan bovenbouw aan 6% btw?	65
12	Verkoop van garageboxen, staanplaatsen en bergingen: 6% of 21%?	69
13	Verbouwing na afbraak van een gedeelte van het te verbouwen gebouw	73
14	Verkoop en verhuur van gerenoveerde woningen door een beroepsoprichter met toepassing van de btw	80
15	Verkoop van “oude” en “nieuwe” gebouwen door een beroepsoprichter	85
16	De levering van bouwgrond en “achterland”: één handeling of splitsen?	90
17	Publiciteitskosten en makelaarskosten bij de (gesplitste) verkoop van onroerend goed: recht op aftrek van de btw?	92
18	Sloop en heropbouw bij de aankoop van een woning: 6% btw of 5% registratierecht?	95
19	Overdracht van gronden met infrastructuurwerken	101
20	De wederverkoop van een gebouw dat gekocht werd onder registratierecht binnen de “nieuw-termijn”	106
Deel 2	Verbouwen en het verlaagd btw-tarief van 6%	111
1	Het verlaagd btw-tarief van 6% en “btw-verlegd”: analyse bij natuurlijke en vennootschappen	113
2	Verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning: is 6% mogelijk?	116
3	Is de btw aftrekbaar indien onterecht werd gefactureerd met “btw verlegd”?	119

4	Btw-tarieven voor werken in onroerende staat: overzichtstabel	122
5	De eerste ingebruikname als criterium om te kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief	124
6	Verbouwde gebouwen: wanneer wordt een verbouwd gebouw “nieuw” – waardenorm	129
7	Hoe de 60%-waardenorm berekenen?	133
8	Verbouwde gebouwen: wanneer kan een uitbreiding aan 6% – oppervlaktenorm	135
9	De notie “eindverbruiker” in het kader van het verlaagd btw-tarief	138
10	Mede-aansprakelijkheid van de leverancier of dienstverrichter en de afnemer	142
11	Wat verstaat men onder privébewoning voor het toepassen van het verlaagd btw-tarief van 6%?	143
12	Het plaatsen van geluidswerende panelen – toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6%?	147
13	Kan de oppervlaktenorm gelden bij verkleining van het gebouw na gedeeltelijke afbraak met heropbouw en uitbreiding?: becijfering	149
14	Kan de eigenaar/verhuurder van een vakantiewoning genieten van de toepassing van het verlaagd btw-tarief?	153
15	Verbouwing van een bestaand gebouw gepaard gaat met een uitbreiding van dat bestaande gebouw onder de vorm van de aanbouw: wanneer 6%?	157
16	Oppervlaktenorm versus waardenorm: btw-gevolgen in het kader van herzieningen	161
17	Afschaffing attest bij werk in onroerende staat en nieuwe berekeningswijze van de ouderdom van de woning	166
18	Over toegangswegen (paden) en terrassen	170
19	Afbreken en verbouwen: de grenzen van de oppervlaktenorm toegelicht	173
20	De herzieningstermijn bij (grondige) verbouwingen: 5 jaar of toch 15 jaar?	177
Deel 3 Werk in onroerende staat		181
1	Werk in onroerende staat door de huurder	183
2	Wanneer is de plaatsing van liften en verwarmingsinstallaties aan 6%?	187
3	Contract voor een geheel van handelingen – Sommige onder verlegging van heffing en andere niet	189
4	Zelfbouwpakketten: levering (met installatie of montage) of werk in onroerende staat	191
5	Werk in onroerende staat in onderaanneming	195
6	Tuinaanleg en aangekochte planten	197
7	Btw-verleggingsregeling	212
8	Werk in onroerende staat gefactureerd aan een vereniging van mede-eigenaars	213
9	Laadpalen en btw	218
10	Een offerte in het kader van werk in onroerende staat: verlegging van de heffing?	226
11	Levering versus dienst bij zelf verrichte werken door een btw-belastingplichtige: onttrekking of toepassing van art. 19, §2 W.BTW?	229

INHOUD	7
12 Bouw van paardenstallen	231
13 Niet altijd 6% voor zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers	233
14 Ook verlegging van de heffing bij werk in onroerende staat ingeval van rechtstreekse btw-identificatie van de medecontractant	237
BIJLAGEN	239
Circulaire 2024/C/32 FAQ	241
Circulaire 2024/C/35 Erratum 2024/C/32 FAQ	273
Circulaire 2024/C/30	275
Circulaire 2024/C/73	295