

Juni 2024

Ook beschikbaar in Frans of Engels

Bezoek: www.taxsquare.be

Hoe vrijwaart u belastingaftrek voor huur betaald in 2023?

- De huur moet kwalificeren als een '**beroepskost**'. U moet dus bewijzen dat de huurkost dat jaar is gemaakt of gedragen om inkomsten te verkrijgen of te behouden.
- Bij verhuur tussen gelieerde ondernemingen moet de huur **marktconform** zijn.
- Als de **verhuurder een bestuurder** van de vennootschap is, ontstaat een 'beroepsbezoldiging' in de mate dat de huur meer bedraagt dan 5/3^{de} van het gerevalueerde kadastraal inkomen (KI) van het gehuurde vastgoed. De 2023 revalorisatiecoëfficiënt is 5,37. De vennootschap die huurt, moet dan de nodige **payroll formaliteiten** nakomen en aandacht besteden aan de **vennootschapsrechtelijke belangenconflictregering**.
- Voortaan moet de belastingplichtige die huurt een **Bijlage 270.MLH** bij de aangifte voegen met vermelding van de identiteit van de verhuurder, het adres van het gehuurde pand, de huur en voor welk bedrag een fiscale aftrek wordt geclaimd. Deze bijlage is ook verplicht voor **vergoedingen voor zakelijke rechten** (bv. opstal, erfpacht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheid). Betaalde huur voor meubilair en afschrijvingen moeten niet vermeld worden. Deze bijlage is verplicht voor alle rechtspersonen. Natuurlijke personen moeten ze indienen als ze de huurkost fiscaal willen aftrekken.
- Enkel wanneer de huurder over een **btw-conforme factuur** beschikt die is opgesteld door een verhuurder die in de EER is gevestigd, is de **bijlage niet verplicht**.
- Bovendien wordt de **huur sowieso verworpen als de huurovereenkomst niet of kosteloos geregistreerd is**. Bij registratie van commerciële huur betaalt u 0,2% registratierechten over de totale huur en huurvoordelen. Registratie van woninghuur is echter gratis en dus wordt de belastingaftrek geweigerd, behalve als deze woninghuur uitsluitend toeziet op contractueel verplichte huisvesting van een bestuurder of werknemer.
- Een circulaire van 23.04.2024 bevestigt wel dat, bij kosteloze registratie van een **vermeende woninghuur**, (1) de huur fiscaal niet aftrekbaar is zelfs als blijkt dat de huurder het pand beroepsmatig gebruikt en (2) dat de natuurlijke persoon – **verhuurder desondanks niet belast wordt op de 60% van de huurgelden** (maar wel op 1,4 van het geïndexeerde KI als ging het om 'reële woninghuur'; de 2023 indexatiecoëfficiënt is 2,0915).
- Een aanvullende **vrijstelling voor pachthuor** is aangekondigd.