

Waardering voordeel van alle aard woning in strijd met gelijkheidsbeginsel: wetswijziging aangekondigd

De verschillende waarderingmethoden van het voordeel van alle aard voor een woning die gratis terbeschikking gesteld wordt door een vennootschap of door een natuurlijke persoon werd reeds meermaals in strijd geacht met het gelijkheidsbeginsel. Met de verklaring van de Minister van Financiën leek de discussie eindelijk van tafel te zijn. Evenwel, de ministerraad heeft recent de opdracht gegeven om de waardering van het voordeel van alle aard te analyseren.

VOORDEEL VAN ALLE AARD GRATIS TERBESCHIKKING GESTELDE WONING

Een voordeel van alle aard is een anders dan in geld verkregen voordeel dat een werknemer of bedrijfsleider in het kader van zijn werkzaamheid ontvangen heeft. Veel voorkomende toegekende voordelen van alle aard zijn een bedrijfswagen, gsm, woning... Aangezien de voordelen toegekend worden naar aanleiding van een werkrelatie, worden ze samen met de wedde als beroepsinkomen belast in de personenbelasting.

Ingevolge art. 36 WIB92 moeten voordelen van alle aard geraamd worden op de werkelijke waarde bij de verkrijger, tenzij de Koning in een forfaitaire waardering voor het voordeel heeft voorzien. In artikel 18 KB/WIB92 vinden we de forfaitaire waardering voor de kosteloze beschikking over onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de terbeschikkingstelling door een natuurlijke persoon en anderzijds de terbeschikkingstelling door een rechtspersoon. Vervolgens wordt bij de terbeschikkingstelling door een rechtspersoon een onderscheid gemaakt naargelang de hoogte van het kadastraal inkomen (KI). Concreet wordt de waarde van het voordeel van alle aard vastgesteld aan de hand van volgende formules:

- Terbeschikkingstelling woning door natuurlijke persoon: $100/60 \times \text{geïndexeerd KI}$
- Terbeschikkingstelling woning door rechtspersoon:
 - $KI \leq 745 \text{ EUR}$: $100/60 \times \text{geïndexeerd KI} \times 1,25$
 - $KI > 745 \text{ EUR}$: $100/60 \times \text{geïndexeerd KI} \times 3,8$

Bovenstaande forfaitaire waarderingmethode heeft als gevolg dat voor de terbeschikkingstelling van eenzelfde woning, het belastbaar voordeel van alle aard in hoofde van de werknemer of bedrijfsleider aanzienlijk hoger zal zijn wanneer de woning terbeschikking wordt gesteld door een rechtspersoon dan indien deze woning ter beschikking zou gesteld worden door een natuurlijke persoon.

ONDERSCHIED IN STRIJD MET HET GELIJKHEIDSBEGINSEL

Reeds enkele jaren buigen de rechtbanken zich over de wettelijkheid van de waarderingmethode van het voordeel van alle aard voor een woning. De lijn door de verschillende rechtspraak (Gent 24 mei 2016, Antwerpen 24 januari 2017, Gent 25 april 2017, Antwerpen 27 juni 2017) is dat het onderscheid in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel bepaalt immers dat een verschil in behandeling slechts mogelijk is indien het onderscheid redelijk en objectief verantwoord wordt.



De fiscale administratie verantwoordt het verschil in behandeling vanuit het oogpunt van de voordeelgenieter en niet de voordeelverstrekker. De fiscale administratie is van mening dat wanneer een rechtspersoon een woning terbeschikking stelt, zij deze woning in feite aan kaderleden of bedrijfsleiders terbeschikking stelt. De fiscale administratie neemt aan dat kaderleden of bedrijfsleiders een luxueuze woning zullen bewonen waardoor een hoger belastbaar voordeel van alle aard gerechtvaardigd is.

De rechters van de verschillende hoven volgden de administratie echter niet in deze verantwoording en oordeelden dat het verschil in berekening van het voordeel van alle aard niet redelijk en objectief verantwoord wordt.

Aangezien de waarderingsmethode voor woningen die terbeschikking gesteld worden door een vennootschap in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, moet het voordeel van alle aard voor de woning vastgesteld worden aan de hand van de algemene formule voor de terbeschikkingstelling door een natuurlijk persoon.

De fiscale administratie ging hier echter niet mee akkoord en waardeerde via een subsidiaire aanslag het voordeel van alle aard in overeenstemming met de marktconforme huurwaarde. Volgens de administratie kon het forfait voor de terbeschikkingstelling van een woning door een natuurlijke persoon zoals voorzien in art. 18, §3, 2 KB/WIB92 niet langer toegepast worden aangezien het artikel in strijd met het gelijkheidsbeginsel werd bevonden. Door gebrek aan forfaitaire waarderingsmethode, is de algemene regel van artikel 36 WIB92 van toepassing en moet volgens de administratie het voordeel gewaardeerd worden op basis van de werkelijke waarde bij de verkrijger.

Het hof van beroep te Gent ging in zijn arrest van 20 februari 2018 niet akkoord met deze zienswijze van de fiscale administratie. Het hof van beroep duidde dat enkel de forfaitaire waardering voor de terbeschikkingstelling van een woning door rechtspersonen (art. 18, §3, 2, tweede lid KB/WIB92) in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De algemene forfaitaire waarderingsmethode voor de terbeschikkingstelling van een woning door een natuurlijke persoon, zoals gestipuleerd in art. 18, §3, 2, eerste lid KB/WIB92, blijft aldus van toepassing. Het hof bevestigt duidelijk dat enkel een aanslag op basis van de algemene forfaitaire waarderingsmethode van toepassing is.

VERKLARING MINISTER VAN FINANCIËN

De Minister van Financiën heeft recent in de Tijd van 8 maart 2018 met het oog op rechtszekerheid een einde aan de discussie gesteld. De Minister heeft beslist om het onderscheid ongedaan te maken, waardoor het voordeel van alle aard in hoofde van bedrijfsleiders meer in overeenstemming met de werkelijke waarde van de terbeschikkinggestelde woning gebracht zou worden.

Op de ministerraad van 30 maart 2018 werd evenwel opdracht gegeven om de waardering van het voordeel van alle aard voor woningen te analyseren zodat de huidige discriminatie weggewerkt wordt, maar de waardering van het voordeel toch dichter aansluit bij de marktprijs. Deze analyse zal naar alle waarschijnlijk resulteren in een wetwijziging met een nieuwe forfaitaire waarderingsmethode voor het voordeel van alle aard van woningen. Hoe de discriminatie precies zal weggewerkt worden zal moeten blijken uit deze nieuwe wetgeving. Het is nog de vraag wanneer deze nieuwe wetgeving van kracht wordt.



In een antwoord op een parlementaire vraag van 25 april 2018 (Mond. Vr. nr. 25058 van P.Vanvelthoven, 25 april 2018, Kamercomm. Financiën, CRIV 54 COM 878, 38) heeft de Minister verder verduidelijkt dat het voordeel van alle aard bij de terbeschikkingstelling van een woning op dit moment, in afwachting van een aangepaste regelgeving, in alle gevallen alleen maar kan worden berekend op basis van 100/60 van het geïndexeerd kadastraal inkomen.

NIEUW STANDPUNT ADMINISTRATIE

Midden mei publiceerde de FOD Financiën een circulaire met administratieve richtlijnen omtrent de forfaitaire waardering van het voordeel alle aard van woningen (Circulaire 2018/C/57 van 15 mei 2018). Hierin geeft de administratie aan dat zij de recente rechtspraak zal volgen in afwachting van de verwachte reglementaire wijziging.

GEVOLGEN VOOR DE PRAKTIJK

Voor de behandeling van bezwaarschriften en de rechtsprocedures die daaruit zijn voortgevloeid, gaat de administratie akkoord dat bij de berekening van het voordeel van alle aard van de woning gebruik gemaakt wordt van de algemene formule, ongeacht de persoon die het onroerend goed ter beschikking stelt. In het geval dat een rechtspersoon een woning terbeschikking stelt aan een werknemer of een bedrijfsleider zal het belastbaar voordeel bijgevolg worden geraamd op 100/60 van het geïndexeerd KI van die woning, in voorkomend geval verhoogd met 2/3 wanneer het een gemeubileerde woning betreft.

Vragen tot ontheffing van ambtswege van aanslagen die na het verstrijken van de bezwaartermijn worden ingediend en de daaruit voortgevloeide gerechtelijke procedures, zullen daarentegen door de administratie afgewezen worden. De bepalingen in de circulaire zijn van toepassing in alle stadia van de procedure, en dit tot de inwerkingtreding van de aangepaste regelgeving.

Els Van Eenhooge
Biene Ongenaert