



## Renovatiewerken aan 6 % Btw: vermelding op factuur vervangt het attest

Eind december vorig jaar werd de wet goedgekeurd die het 6% btw-attest afschaft en vervangt door een vermelding op de factuur (Wet houdende diverse bepalingen inzake belasting over de toegevoegde waarde van 27 december 2021, Belgisch Staatsblad van 31 december 2021, ed. 2, p. 127.779, Hoofdstuk 12, artikelen 23-27).

Voor de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6% voor renovatiewerken aan private woningen moest de aannemer tot eind vorig jaar van zijn klant een attest ontvangen waarin hij verklaarde dat de toepassingsvoorwaarden voor het verlaagde btw-tarief vervuld zijn. Zonder dit attest kon geen 6% btw aangerekend worden. In de praktijk gebeurde het vaak dat de klant het attest niet bezorgde of dat het verloren ging. Wanneer de aannemer het attest niet kon voorleggen en toch met 6% factureerde, riskeerde hij te moeten opdraaien voor de bijbetaling van de Btw samen met de opgelegde boete en nalatigheidsinteressen.

Vanaf nu kan de aannemer onmiddellijk met 6% Btw factureren - op voorwaarde dat de werken in aanmerking komen voor dit tarief - en krijgt de klant een maand tijd om de factuur te betwisten.

De volgende verklaring moet letterlijk op de factuur vermeld worden:

*"Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale BTW-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten.*

De aansprakelijkheid bij verkeerde toepassing van het verlaagd tarief met betrekking tot deze elementen zal verschoven worden naar de klant.



## 1. Inleiding

Renovatie- en herstellingswerken aan woningen ouder dan tien of vijftien jaar kunnen onderworpen worden aan het verlaagde Btw-tarief van 6 %. De toepassing ervan is afhankelijk van een aantal voorwaarden. Behalve de ouderdom, moet de woning ook uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning worden gebruikt. Het is voor een aannemer niet altijd mogelijk om na te gaan of deze voorwaarden zijn voldaan. Daarom voorzag de regeling dat de klant een attest aan de aannemer moest overhandigen, dat melding maakte van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen.

Het attest werd nooit op enigerlei manier gestandaardiseerd, zodat de aannemer vrij was om dit op te stellen naar eigen believen, voor zover dat attest kon aantonen dat de klant ervan bewust was dat hij, door de ondertekening ervan, erkende dat de toepassingsvoorwaarden van het verlaagde Btw-tarief effectief vervuld waren. De Confederatie Bouw werkte een model uit dat massaal gebruikt werd door de leden. Er waren echter ook attesten in omloop die niet alle vereiste vermeldingen bevatten.

In principe mocht de aannemer niet factureren met 6% wanneer hij niet in bezit was van een (correct) attest. Wanneer de aannemer toch factureerde met 6% en het attest niet kon voorleggen, riskeerde hij te moeten opdraaien voor de bijbetaling van de Btw samen met de opgelegde boete en nalatigheidsinteressen.

Het attest van de klant ontlastte de aannemer van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van de voorwaarden. Maar het attest ontlastte de aannemer uitsluitend van zijn aansprakelijkheid rond de voorwaarden waarvan hij niet op de hoogte kon zijn nl., de ouderdom van de woning, het privégebruik en het feit dat de klant eindverbruiker was. De aannemer bleef steeds aansprakelijk bij een verkeerde toepassing van het tarief rond de aard van de uitgevoerde werken en werd steeds geacht op de hoogte te zijn van het soort werken dat in aanmerking komt voor het verlaagd tarief. Zo bleef hij bijvoorbeeld aansprakelijk wanneer werken werden uitgevoerd die geen renovatiewerkzaamheden waren maar nieuwbouw of bij de toepassing van 6% bij uitgesloten werken zoals bijvoorbeeld de aanleg van een zwembad.

## 2. Nieuw principe – administratieve vereenvoudiging

De wijzingen strekken ertoe een belangrijke administratieve vereenvoudiging in te voeren. Het administratief beheer van de attesten was voor de aannemers lastig. Zo gebeurde het dat ze vergaten het attest van de afnemer te vragen, dat ze die attesten toch vroegen maar uiteindelijk niet van hun klant ontvingen of nog dat die attesten, die meestal op papier werden verstrekt, verloren geraakten. Wanneer de aannemer toch over alle attesten beschikte, bleek ook de fysieke bewaring ervan moeilijk.

De nieuwe wetgeving voorziet dat het attest wordt afgeschaft en vervangen door een verklaring op de factuur zelf. Wanneer de werken in aanmerking komen voor het verlaagd tarief dan kan de aannemer onmiddellijk 6% aanrekenen. Maar hij zal verplicht worden op de factuur een vermelding aan te brengen die ertoe strekt de aandacht van de klant te vestigen op de noodzaak om de voorwaarden na te leven om het verlaagde btw-tarief van 6 % te kunnen genieten. Indien de klant niet reageert aanvaardt hij de toepassing van het tarief van 6% ten aanzien van de bedoelde werken in onroerende staat en de gevolgen inzake aansprakelijkheid voor de correcte toepassing van dat verlaagde tarief wanneer hij niet reageert.

De nieuwe regeling verschuift de verantwoordelijkheid voor de correcte toepassing van het verlaagde Btw-tarief van de aannemer naar de klant.



### 3. Vier toepassingsgevallen

De vervanging van het attest door de vermelding op de factuur heeft betrekking op vier toepassingsgevallen van het verlaagde btw-tarief van 6% met betrekking tot werken in onroerende staat verricht aan privéwoningen (opgesomd in tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20):

- werken aan privéwoningen die ouder zijn dan 10 jaar (rubriek XXXI); \*
- renovatie en herstel van privéwoningen die ouder zijn dan 15 jaar (rubriek XXXVIII); \*
- privéwoningen voor gehandicapten (rubriek XXXII);
- instellingen voor gehandicapten (rubriek XXXIII).

\*De toepassing van het tarief van 6% voor renovatiewerken aan woningen die een bepaalde ouderdom hebben bestaat uit twee regelingen: één voor woningen die ouder zijn dan 10 jaar en één voor woningen die ouder zijn dan 15 jaar. Tussen beide regelingen bestaat één verschil: indien de woning tussen de 10 en de 15 jaar oud is geldt het tarief van 6% niet voor de materialen die een beduidend deel vertegenwoordigen van de verstrekte dienst. Uitgesloten van het verlaagd tarief zijn: de levering van gemeenschappelijke verwarmingsketels in appartementsgebouwen en de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van liftinstallaties, ongeacht het type van woning.

Naast het traditioneel 6%-attest stelden wij ook modellen ter beschikking voor renovatiewerken uitgevoerd aan bejaardeninstellingen, internaten van scholen of universiteiten, jeugdbeschermingstehuizen, opvangtehuizen voor daklozen, psychiatrische instellingen en beschut wonen. Aangezien de renovatiewerken aan deze instellingen ook onder het toepassingsgebied vallen van het verlaagd tarief voor renovatie van privéwoningen wordt ook in deze situaties het attest vervangen door dezelfde verplichte vermelding.

Voor de volgende situaties waarbij eveneens het verlaagde btw-tarief van 6% kan toegepast worden moeten de bestaande attesten (beschikbaar via onze [site](#)) wel nog ingevuld worden:

- afbraak-heropbouw van gebouwen in 32 stadsgebieden (officieel formulier 111-4);
- de tijdelijke maatregel afbraak-herbouw in 2021 en 2022 (officiële formulieren 111-1, 111-2, 111-3 en bijlage);
- bouw en renovatie van scholen (model Confederatie Bouw).

### 4. Formulering vermelding

De verklaring moet letterlijk als volgt op de factuur vermeld worden:

- Renovatiewerken aan privéwoningen die ouder dan 10 jaar zijn

*"Btw-tarief : Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privé-woning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale BTW-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten".*



- Renovatiewerken aan privéwoningen die ouder dan 15 jaar zijn

*"Btw-tarief : Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste vijftien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privé- woning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale BTW-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten."*

- Woningen voor gehandicapten

*"Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning die, in ieder geval na de uitvoering ervan, specifiek aangepast is om door een gehandicapte als privéwoning te worden gebruikt, (2) die woning bestemd is om te worden verhuurd, door één van de personen bedoeld in rubriek XXXII, § 1, 1°, van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven en (3) die werken worden verstrekt en gefactureerd aan één van de personen bedoeld in rubriek XXXII, § 1, 1°, van tabel A van de bijlage bij het voormelde koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten."*

- Instellingen voor gehandicapten

*"Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat de werken (1) worden verricht aan woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor huisvesting van gehandicapten en (2) worden verstrekt en gefactureerd aan een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon die een instelling beheert die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, personen met een handicap huisvest en die om deze reden een tegemoetkoming geniet van een fonds of een agentschap voor personen met een handicap dat door de bevoegde overheid is erkend. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten."*

Deze vermelding zal systematisch moeten worden opgenomen op elke factuur met 6% die aan de klant wordt uitgereikt met betrekking tot die renovatiewerken, ongeacht of die nu betrekking hebben op één en dezelfde werf dan wel op verschillende werven en ongeacht of het om een voorschotfactuur, een tussentijdse factuur of om een eindafrekening gaat. Bovendien moet de vermelding op de factuur zelf aangebracht worden en is de opname in de algemene voorwaarden niet voldoende.

## 5. Termijn van een maand

Nadat de aannemer een factuur opgemaakt heeft met toepassing van 6% Btw en met de specifieke vermelding krijgt de klant één maand vanaf de ontvangst van de factuur om te betwisten dat de op de factuur vermelde toepassingsvoorwaarden van het verlaagde Btw-tarief van 6 % daadwerkelijk vervuld zijn. Als die voorwaarden niet vervuld zijn, laat die termijn hem toe om te reageren om niet aansprakelijk te worden gesteld voor de verkeerde toepassing van dat verlaagde tarief.



De datum van de verzending van die betwisting door de afnemer geldt als datum van de betwisting. Het is dus aangewezen dat de klant ervoor zorgt dat die datum met zekerheid kan worden aangetoond (bijvoorbeeld door middel van een aangetekende zending of enig ander middel met een gelijkaardig effect bijv. mail).

De aannemer is bij een schriftelijke betwisting van zijn afnemer, ertoe gehouden om aan zijn afnemer een corrigerende factuur uit te reiken (debetnota) met toepassing van het normale Btw-tarief van 21%.

## 6. Aansprakelijkheid

### 1. Attest

Het attest was altijd van groot belang voor de aannemer in de mate dat hij, bij de overhandiging ervan door de klant, niet aansprakelijk was voor de correcte toepassing van het verlaagde Btw-tarief, met betrekking tot de voorwaarden die uitsluitend kunnen worden bevestigd door de klant zelf nl. de ouderdom van het gebouw, de bestemming ervan na de uitvoering van de werken en de hoedanigheid van de afnemer.

Maar enkel de voorwaarden die op het attest voorkwamen konden aanleiding geven tot ontslag van aansprakelijkheid van de aannemer. Wanneer andere toepassingsvoorwaarden dan diegenen die uitsluitend door de afnemer konden bevestigd worden niet vervuld zijn bleef de aansprakelijkheid van de aannemer als primaire schuldenaar van de belasting behouden. (bijvoorbeeld, inzake de aard van de werken renovatie of nieuwbouw werken met betrekking tot de aanleg van een zwembad of een sauna, tuinwerken, loutere reinigingsdiensten, ...)

### 2. Verklaring op factuur

Wanneer de klant binnen één maand na de ontvangst van de factuur niet schriftelijk betwist dat die voorwaarden effectief voldaan zijn, is hij aansprakelijk voor de correcte toepassing van het verlaagde btw-tarief. Net zoals bij het attest strekt de aansprakelijkheid van de klant zich uit tot de betaling van de btw indien blijkt dat het btw-tarief van 6% ten onrechte werd toegepast omdat minstens één van de vermelde toepassingsvoorwaarden niet effectief vervuld blijkt te zijn.

Net zoals bij het attest blijft het ontslag van de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot de correcte toepassing van het verlaagde btw-tarief rond de voorwaarden die uitsluitend kunnen worden bevestigd door de klant zelf nl. de ouderdom van het gebouw, de bestemming ervan na de uitvoering van de werken en de hoedanigheid van de afnemer. Wanneer andere toepassingsvoorwaarden dan diegenen die uitsluitend door de afnemer kunnen bevestigd worden, niet vervuld zijn blijft de aansprakelijkheid van de aannemer als primaire schuldenaar van de belasting behouden (bijvoorbeeld, inzake de aard van de werken renovatie of nieuwbouw werken met betrekking tot de aanleg van een zwembad of een sauna, tuinwerken, loutere reinigingsdiensten, ...)

De aansprakelijkheid is dus verdeeld tussen de aannemer en zijn klant, afhankelijk van welke toepassingsvoorwaarden van het verlaagde tarief uiteindelijk niet vervuld zijn.

De aansprakelijkheid heeft niet alleen betrekking op de bij te betalen btw maar ook op de boete en interesten.



### 3. Samenvatting aansprakelijkheid

#### Attest

- Factuur aan 6% met attest
  - Klant aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. ouderdom, privégebruik en hoedanigheid klant
  - Aannemer mede-aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. aard van werken
- Factuur met 6% zonder attest
  - Aannemer mede-aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. aard van werken, ouderdom, privégebruik en hoedanigheid klant

#### Verklaring

- Factuur aan 6% met verklaring
  - Klant aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. ouderdom, privégebruik en hoedanigheid klant
  - Aannemer mede-aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. aard van werken
- Factuur met 6% zonder verklaring
  - Aannemer mede-aansprakelijk voor foutief tarief m.b.t. aard van werken, ouderdom, privégebruik en hoedanigheid klant

## 7. Berekening termijn

Om het verlaagd Btw-tarief te kunnen genieten, moeten de werken uitgevoerd worden aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming ten minste tien of vijftien jaar voorafgaat aan het eerste tijdstip van "opeisbaarheid" van de Btw.

Voortaan zal de berekening van die ouderdom niet meer berusten op de regels inzake de opeisbaarheid maar zal tien of vijftien jaar worden teruggerekend vanaf de datum van de eerste factuur voor de renovatiewerken die het voorwerp uitmaken van het contract van de werf tussen de aannemer en zijn klant. Er wordt tegelijk rekening gehouden met een bestaande administratieve tolerantie die inhoudt dat voor de berekening van die ouderdom rekening wordt gehouden met het kalenderjaar in de loop waarvan de woning voor de eerste keer in gebruik werd genomen en niet met de exacte datum van de eerste ingebruikneming.

In de praktijk zal de nieuwe berekening van de ouderdom van de woning niet wezenlijk verschillen van die onder de oude regels.

## 8. Inwerkingtreding en overgangsregeling

De nieuwe maatregel is in werking getreden op 1 januari 2022 maar tot 30 juni 2022 kan nog gewerkt worden met het attest. Deze overgangsmaatregel heeft tot doel de bedrijven de nodige tijd te geven om de interne werkprocedures aan te passen.

-----