



De syndicus



Btw-statuuu

Btw-statuuu

Aandachtspunten

Btw-statuuat van de syndicus

Is de syndicus een btw-plichtige ?

- Onderscheid maken:
 - Syndicus treedt op als lasthebber/orgaan van VME
 - Syndicus treedt op i.k.v. contractueel mandaat voor rekening van één of meerdere mede-eigenaars (vb. beheer van een private kavel)

Btw-statuuat van de syndicus als orgaan van VME

Is de syndicus een btw-plichtige wanneer hij optreedt als orgaan van VME?

- Natuurlijk persoon:
 - Geen btw-plichtige want orgaan van de VME
- Rechtspersoon
 - In principe wel:
 - Hij verricht belastbare dienstverrichtingen voor de VME
 - Administratieve tolerantie
 - Blijft bestaan ondanks verplichte btw-heffing op bestuurdersvergoedingen sinds 2016
 - Keuze om de activiteiten als syndicus buiten btw te houden
 - Maar dan geen recht op aftrek van btw op de werkingskosten voor de activiteit van syndicus
 - Let op:
 - keuze geldt enkel voor de syndicus (die krachtens de wet is benoemd door de VME)
 - dus niet voor bv. stagiair-syndicus die zijn prestaties factureert aan de syndicus

Btw-statuuat van de syndicus als orgaan van VME

Toepassing vrijstellingsregeling kleine ondernemingen mogelijk (indien voorwaarden vervuld)

- Voor bepaling omzeldrempel geen rekening houden met vergoeding die syndicus als orgaan van VME ontvangt

Btw-statuuat stagiair-syndicus

- Stagiair-vastgoedmakelaar oefent gedurende stage zijn activiteiten op zelfstandige wijze uit en is dus btw-plichtige
- Administratieve tolerantie: als tussen de stagiair-vastgoedmakelaar en zijn stagemester daadwerkelijk een band van ondergeschiktheid bestaat kan deze opteren om niet als btw-plichtige te worden beschouwd
- De stagiair-syndicus natuurlijk persoon kan zich voor zijn prestaties tav zijn stagemester (die als syndicus voor de VME is aangeduid) er niet op beroepen dat hij als orgaan van de VME handelt
 - ↳ zijn prestaties in dit verband zijn dus aan de btw onderworpen zijn

Btw-statuuat van de syndicus als orgaan van VME

Afrekening kosten

Aankoopfacturen mogen niet op naam en/of btw-nummer syndicus → de syndicus is niet de medecontractant van de leverancier, wel de VME (vb.voor aankoopfacturen voor verwarmings- en verlichtingskosten, herstelling lift of nieuwe dakbedekking)

De syndicus maakt namens VME gedetailleerde afrekening van de kosten van de VME

- toewijzing aan elke mede-eigenaar van zijn aandeel in de kosten en btw
- moet minstens één keer per jaar worden opgemaakt
- 1-op-1-doorrekening
 - geen btw bovenop aanrekenen
 - btw die door leveranciers werd aangerekend wordt mee op de afrekening vermeld
 - Btw plichtige mede-eigenaar kan de btw tot beloop van zijn aandeel eventueel recupereren bij gebruik voor btw-belaste activiteiten → jaarlijkse afrekening vereist

Syndicus mag (als lasthebber VME) aan de VME GEEN op zijn naam gestelde factuur, debetnota of ander daarmee gelijkstaand stuk uitreiken, tenzij een factuur voor de vergoedingen voor diensten van syndicus

Btw-statuuat van de VME

Is een vereniging van mede-eigenaars een btw-plichtige?

- In principe niet
- Enkel als de VME zelf in eigen naam ook belastbare handelingen zou stellen
 - De 1-op-1-doorrekening van gemeenschappelijke kosten aan de mede-eigenaars is op zich geen btw-activiteit

Btw-statuuat van de syndicus met contractueel mandaat

Is de syndicus een btw-plichtige wanneer hij werkt onder een contractueel mandaat?

- De aanrekening van de vergoeding voor de diensten van de syndicus voor een of meerdere mede-eigenaren is wel aan btw onderworpen

Syndicus als gemengde/gedeeltelijke btw-plichtige

Wat als syndicus-rechtspersoon opteert voor btw-plicht maar ook handelingen stelt die vrijgesteld zijn obv art. 44, §3, 5° en 7° Wbtw (vb beleggingen met provisies die hij ontvangt van de VME voor te verrichten uitgaven)

- Gemengde btw-plichtige
 - Activiteiten zonder en activiteiten met recht op aftrek
 - Btw-aftrek op kosten beperken
 - Algemeen verhoudingsgetal
 - Werkelijk gebruik (voorafgaande kennisgeving via MyMinfin)

Syndicus als gemengde btw-plichtige

- Verricht uitsluitend “belastbare” handelingen
 - Sommigen effectief belast met btw
 - Andere vrijgesteld door art. 44 Wbtw
 - Hebben altijd “BE”-btw-nummer
- Beperkt recht op aftrek – 2 methodes:
 - Werkelijk gebruik
 - Algemeen verhoudingsgetal

Btw-aftrek gemengde btw-plichtige

Methode algemeen verhoudingsgetal: breuk

- Teller: omzet waarvoor recht op aftrek bestaat
- Noemer: teller + omzet vrijgesteld door art. 44 Wbtw
- Uitsluiting van opbrengsten uit:
 - verkopen bedrijfsmiddelen
 - subsidies
 - onroerende verrichtingen (verkoop van grond, onroerende verhuur...) of financiële verrichtingen (beurs- en kredietverrichtingen...), tenzij die verrichtingen behoren tot een specifieke economische activiteit van die aard (immobiliënkantoor, bank, kredietinstelling)
- Voorafgaande kennisgeving verplicht vanaf 01.01.2024
- Toepassing AVG op 31.12.2023 → kennisgeving vóór 30.06.2024

Btw-aftrek gemengde btw-plichtige

- De syndicus heeft o.m. de opdracht om het vermogen van de VME te beheren
- Wanneer een onderneming die onroerende goederen beheert financiële opbrengsten heeft uit beleggingen verricht voor eigen rekening met gelden die haar door de eigenaars of huurders worden betaald (provisie voor te verrichten uitgaven) dan moeten deze opbrengsten gezien worden als het rechtstreekse, duurzame en noodzakelijke verlengstuk van de belastbare activiteit van de onderneming
 - ↳ deze beleggingen zijn geen bijkomstige financiële handelingen
- Voor de berekening van het algemeen verhoudingsgetal moeten de financiële opbrengsten worden opgenomen in de noemer van de breuk
- E.T.88.549 DD. 18.11.1996



Aandachtspunten

Btw-statuu

Aandachtspunten

Syndicus

Facturering dienst syndicus

Syndicus verricht diensten van beheer van onroerend goed

- diensten vinden voor btw plaats waar het onroerend goed is gelegen
 - Ligging onroerend goed in BE → Belgische btw aanrekenen over de vergoeding voor de prestaties als syndicus
 - Btw-tarief in België → 21%

Syndicus/VME

Aankoopfacturen

Aankoopfacturen voor de eigen activiteit van syndicus

- Btw aftrekbaar in btw-aangifte syndicus
- Tenzij gebruik wordt gemaakt van de tolerantie om de activiteiten van syndicus niet aan de btw te onderwerpen → geen btw-aftrek

Syndicus/VME

Aankoopfacturen

Aankoopfacturen voor de VME

- Op naam van VME
 - niet op naam en/of btw-nummer syndicus → de syndicus is niet de medecontractant van de leverancier, wel de VME
 - met aanduiding van de ligging van het gebouw of van de groep van gebouwen
 - mogen voor betaling aan de syndicus gestuurd worden
- Bijzonder geval: werk in onroerende staat
 - NOOIT met verlegging van heffing als de VME geen periodieke btw-aangiften indient (wat meestal het geval is)

Syndicus/VME

Aankoopfacturen

- Artikel 51, § 2, 5° Wbtw praktisch bekeken
 - Buitenlandse aannemer verricht werk in onroerende staat aan in België gelegen onroerend goed in opdracht van de VME
 - De VME dient geen periodieke btw-aangiften in → de buitenlandse aannemer moet Belgische btw aanrekenen. Doet hij dit niet → VME moet dan zelf toch de btw aangeven en betalen (bijzondere procedure via het bevoegd btw-kantoor obv art 5 KB 31)
 - De VME dient wel periodieke btw-aangiften in → de aannemer moet factureren zonder btw en de VME verlegt de BE btw in haar btw-aangifte

Syndicus/VME

Aankoopfacturen

- KB 1 artikel 20, § 1 praktisch bekeken
 - In België gevestigde aannemer verricht werk in onroerende staat aan in België gelegen onroerend goed in opdracht van de VME
 - De VME dient geen periodieke btw-aangiften in → de aannemer moet de Belgische btw aanrekenen
 - De VME dient wel periodieke btw-aangiften in → de aannemer moet factureren zonder btw en de VME verlegt de BE btw in haar btw-aangifte