



Tiberghien

ADVOCATEN | AVOCATS | LAWYERS

Boekhoudkundige verwerking van verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen.

Op 17 februari 2016 publiceerde de Commissie voor Boekhoudkundige Normen (CBN) een ontwerpadvies over de boekhoudkundige verwerking van verbeteringswerken aan gehuurde gebouwen.

In het algemeen is het ontwerpadvies weinig vernieuwend. De principes toegelicht in het ontwerpadvies staan al sinds vele jaren in de fiscale administratieve commentaar (Com.IB.92, nr. 61/259 en volgende) en worden ook uiteengezet in het CBN-advies 2015/5 met betrekking tot zakelijke rechten op onroerende goederen.

Vereenvoudigd weergegeven, komen deze boekhoudkundige principes erop neer dat de huurder de verbeteringswerken moet activeren en op een passende wijze afschrijven. Indien er een vergoeding voor de verbeteringswerken ten voordele van de huurder wordt bedongen, dient deze vergoeding, naargelang het geval, als een meerwaarde of een minderwaarde worden geboekt.

Wat wel interessant is aan dit ontwerpadvies is het feit dat de CBN uitdrukkelijk bevestigt dat in het geval de huurder op het einde van de huurovereenkomst het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat moet herstellen (lees: de verbeteringswerken moet afbreken), de huurder daarvoor in principe een voorziening moet aanleggen.

Het ontwerp van advies bevat echter geen algemene toelating om voor ieder einde van een huurcontract een belastingvrije voorziening aan te leggen. Het advies verduidelijkt immers dat te goeder trouw moet beoordeeld worden of het realistisch is dat bij het einde van het contract daadwerkelijk kosten moeten gemaakt worden voor het herstellen van het goed in zijn oorspronkelijke staat. Het louter feit dat contractueel in de huurovereenkomst hierin wordt voorzien, volstaat niet om een voorziening aan te leggen.

Er is overigens al rechtspraak (Brussel 11 mei 2006) waarbij het Hof oordeelde dat een provisie aangelegd voor het herstel van de gehuurde panden belastbaar werd omwille van het feit dat er weinig kans was dat de provisie daadwerkelijk zou moeten worden benut.

Het ontwerpadvies biedt dus geen vrijgeleide voor het aanleggen van voorzieningen. In gevallen waar het aannemelijk is dat er kosten zullen zijn bij het einde van het huurcontract biedt dit ontwerpadvies echter wel steun aan de belastingplichtigen.

We zijn uiteraard beschikbaar om in concrete gevallen mee te beoordelen of een belastingvrije provisie kan worden aangelegd.

Voor bijkomende info kan u terecht bij:

Claudine Bodeux – Counsel (claudine.bodeux@tiberghien.com)

Eldar Mingaleyev – Associate (eldar.mingaleyev@tiberghien.com)