

Circulaire 2020/C/51 betreffende het formulier nr. 111 B57

Dit formulier nr. 111 B57 vervangt het formulier 106.3 dat, ingevolge de wet houdende diverse bepalingen inzake belasting over de toegevoegde waarde van 30.07.2018, niet meer van toepassing is.

belasting over de toegevoegde waarde ; beheer – dienstverlening

FOD Financiën, 06.04.2020

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Belasting over de toegevoegde waarde

BIJLAGEN: 2

Inhoudstafel

	pg.
A. Rechtsgrond en toepassingsgebied.....	1
B. Chronologische stappen nieuwbouw	3
C. Algemene btw-verplichtingen	3
D. Het formulier nr. 111 B57: inlichtingen inzake pas opgericht gebouw	4
E. Indieningswijze formulier nr. 111 B57	4
F. Sancties.....	4
BIJLAGE 1 - KB nr. 58.....	6
BIJLAGE 2 - Inlichtingen inzake pas opgericht gebouw (formulier nr. 111 B57)	7

A. Rechtsgrond en toepassingsgebied

1. Het koninklijk besluit nr. 58, inzake belasting over de toegevoegde waarde (hierna 'btw'), heeft betrekking op de mededeling van de inlichtingen inzake de pas opgerichte gebouwen voor de toepassing van de btw. Dit koninklijk besluit (hierna: 'KB') is genomen in uitvoering van artikel 64, § 4, derde en vierde lid, van het Btw-Wetboek (hierna 'Wetboek'). Het voormelde derde lid voorziet in de verplichting voor de eigenaar van een pas opgericht gebouw om uiterlijk binnen drie maanden vanaf de datum van de betekening van het kadastrale inkomen specifieke inlichtingen met betrekking tot dit gebouw mee te delen om een correcte heffing van de belasting te verzekeren op de handelingen die hebben bijgedragen tot de oprichting ervan. Krachtens artikel 64, § 4, eerste lid, van het Wetboek, wordt elk pas opgericht gebouw immers geacht tot bewijs van het tegendeel te zijn geleverd door een belastingplichtige ter uitvoering van één of meer dienstverrichtingen met betrekking tot werk in onroerende staat. Artikel 64, § 4, vierde lid, van het Wetboek draagt de koning op de toepassingsmodaliteiten van die mededeling te bepalen.

2. Artikel 1 van dit KB brengt de verplichting in herinnering die is opgenomen in artikel 64, § 4, van het Wetboek voor de eigenaar van een pas opgericht gebouw om specifieke inlichtingen met betrekking tot dat gebouw mee te delen.

3. Overeenkomstig artikel 64, § 4, derde lid, van het Wetboek, preciseert artikel 1 van het KB ten eerste dat die mededeling plaatsheeft binnen drie maanden na de betekening aan de eigenaar van het kadastraal inkomen van het gebouw. In casu wordt die betekening gedaan door de Administratie Opmetingen en Waarderingen. In concreto zal de administratie belast met de belasting over de toegevoegde waarde, op grond van de gegevens waarover zij beschikt, in het bijzonder ingevolge de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning bij de gemeentelijke overheid, aan de eigenaar van een pas opgericht gebouw een schrijven richten waarin ze hem uitnodigt om die inlichtingen mee te delen.

Daarnaast geeft artikel 1 van het KB precies aan welke inlichtingen de eigenaar moet meedelen. Naast de administratieve gegevens met betrekking tot het gebouw, met name het adres van het goed, het type gebouw (half open woning, open woning of rijwoning) en de referenties van de stedenbouwkundige vergunning toegekend door de bevoegde overheid, bevatten de inlichtingen een aantal gegevens die rechtstreeks in verband staan met de oprichtingswerken van het gebouw.

4. De inlichtingen inzake de bouwwerken hebben betrekking op:

- de aard van de met betrekking tot het gebouw uitgevoerde werken (nieuwbouw of heropbouw na afbraak) en het op die handelingen door de aannemer(s) toegepaste btw-tarief;
- de relevante architectonische kenmerken van het gebouw (zoals bijvoorbeeld de grondoppervlakte van de verschillende verdiepingen van het gebouw, het aantal verdiepingen, de vorm van het gebouw, het type dak of de aanwezigheid van kelders of bijgebouwen);
- de relevante bouwtechnieken die werden toegepast (zoals bijvoorbeeld de installatie van zonnepanelen, warmtepompen, airco, vloerverwarming, domotica, enz.);
- de kostprijs exclusief btw van de bouwwerken;
- een overzicht van de door eigenaar van het gebouw zelf uitgevoerde werken;
- de informatie betreffende de mogelijke bestemming van het gebouw (bv. verhuur of onmiddellijke doorverkoop);
- de ontbrekende contactgegevens van de contactpersoon en de handtekening van de eigenaar (voor zover die nog niet voorkomen in het document dat naar de eigenaar werd verzonden).

5. Artikel 2, eerste lid, van het KB bepaalt dat de mededeling van die inlichtingen in principe moet gebeuren langs elektronische weg. De administratie zal daartoe aan de eigenaars een specifieke toepassing ter beschikking stellen die toegankelijk is op de internetsite van de FOD Financiën.

6. Een eerste uitzondering op dit principe is voorzien in artikel 2, tweede lid, a), van het KB voor de personen die kunnen aantonen dat zij zelf of de persoon die gemachtigd is de bedoelde inlichtingen namens hen in te dienen, niet over de nodige geïnformatiseerde middelen beschikt om aan deze verplichting te voldoen. Het betreft dezelfde uitzondering als degene voorzien voor andere btw-documenten (periodieke aangifte, opgave van de intracommunautaire handelingen, aangiften van aanvang, van wijziging en van stopzetting van werkzaamheid) die door belastingplichtigen moeten worden ingediend.

7. Artikel 2, tweede lid, b), van het KB voorziet een tweede uitzondering op dit principe in de vorm van een overgangsregeling. In afwachting van de ingebruikname van die web-toepassing, zullen de inlichtingen kunnen meegedeeld worden aan de hand van een papieren formulier, krachtens artikel 2, derde lid.

Deze uitzondering vloeit voort uit het feit dat de web-toepassing die is voorzien om de inlichtingen bedoeld in artikel 1 van het ontwerp mee te delen, nog niet materieel ter beschikking zal kunnen worden gesteld van de eigenaars van pas opgerichte gebouwen op de datum van inwerkingtreding van dit koninklijk besluit.

8. In de gevallen bedoeld in artikel 2, tweede lid, zal de eigenaar dat ingevulde en ondertekende formulier kunnen verzenden via de post of via een e-mail met het voorafgaandelijk ingevuld, ondertekend en vervolgens ingescand of gedigitaliseerde document (pdf, jpeg of andere) in bijlage. In dat geval wordt het document verzonden aan het adres (of het e-mailadres) van het Centrum KMO of het Polyvalente centrum van het ambtsgebied waarin het gebouw gelegen is.

9. Artikel 2, vierde lid, van het ontwerp preciseert dat de minister van Financiën of zijn gemachtigde wordt opgedragen de toepassingsmodaliteiten te bepalen van de mededeling van de inlichtingen bedoeld in het eerste lid. Hij legt inzonderheid het modelformulier vast aan de hand waarvan de bedoelde inlichtingen moeten worden meegedeeld evenals de exacte gegevens die de inlichtingen omvatten, zoals de architectonische kenmerken van het gebouw en de specifieke bouwtechnieken die bij de oprichting van het gebouw werden aangewend.

B. Chronologische stappen nieuwbouw

10. Om duidelijk weer te geven hoe de administratie te werk zal gaan om uw dossier na te kijken, vatten we onze werkwijze in enkele punten samen:

1. Indiening en goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning bij de gemeentelijke overheid door de bouwheer.
2. Op basis van deze goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen stuurt de administratie een formulier nr. 111 B57 met begeleidend schrijven.

Er wordt niet voor alle nieuwbouwvergunningen een formulier nr. 111 B57 met begeleidend schrijven verstuurd. Op voorhand wordt er een deselectie uitgevoerd op alle nieuwbouwvergunningen.

Het formulier nr. 111 B57 moet uiterlijk binnen de drie maanden na de betekening aan de eigenaar van het kadastraal inkomen van het gebouw ingediend worden.

De verplichting om het formulier nr. 111 B57 in te dienen slaat enkel op de bouwheren die het begeleidend schrijven met het formulier nr. 111 B57 in bijlage ontvangen.

C. Algemene btw-verplichtingen

11. Ongeacht of de administratie een formulier nr. 111 B57 met begeleidend schrijven verstuurt of niet, moet de bouwheer zich aan enkele algemene btw-verplichtingen houden:

1. **Bewaar** de **plannen**, bestekken en de **facturen** van het opgerichte (bij)gebouw of van de verbouwing gedurende **vijf jaar**, te rekenen vanaf de datum van betekening van het kadastrale inkomen.
2. Leg deze **documenten ter inzage** voor telkens één van onze ambtenaren ernaar vraagt. Als u de documenten niet kunt voorleggen zullen we de belasting voor die dienstverrichtingen als niet voldaan moeten beschouwen, tenzij u het tegendeel kunt bewijzen.

3. Het **btw-tarief** is **21 %** voor de werkuren en de materialen aangerekend door aannemers en zelfstandigen. Op de bouwmaterialen die u zelf aankoopt, betaalt u ook 21 % btw.

4. De afbraak en de erop volgende heropbouw van een privéwoning geniet in bepaalde Belgische steden en onder bepaalde voorwaarden het verlaagd btw-tarief van 6 %. Voor meer info, zie onze website.

12. Opgelet! Werkt u met **buitenlandse aannemers** om uw woning op te richten of te verbouwen?

✓ U bent een **particulier**:

Bij werken uitgevoerd aan uw woning door een aannemer uit het buitenland, moet er steeds Belgische btw op de factuur aangerekend worden en niet de btw van het land van de aannemer.

✓ U bent **een in België gevestigde belastingplichtige** die btw-aangiftes moet indienen:

Als u de woning (deels) zal gebruiken voor uw economische activiteit, dan kan de buitenlandse aannemer een factuur opmaken zonder btw met de vermelding 'btw verlegd'.

U neemt de verschuldigde btw op in uw btw-aangiftes.

D. Het formulier nr. 111 B57: inlichtingen inzake pas opgericht gebouw

13. Dit formulier nr. 111 B57 vervangt het formulier 106.3 dat, ingevolge de wet houdende diverse bepalingen inzake belasting over de toegevoegde waarde van 30.07.2018, niet meer van toepassing is.

14. Het formulier nr. 111 B57 bestaat uit een vragenlijst met 15 vragen. De antwoorden hierop zal de administratie gebruiken om verdere selecties te maken van dossiers die verder zullen onderzocht worden met betrekking tot de normale waarde van het gebouw en of het juiste btw-tarief werd toegepast.

Op het einde van de vragenlijst worden de gegevens zoals gekend door de administratie opgenomen (naam, nationaal nummer, ondernemingsnummer, telefoonnummer en e-mailadres). Hierbij wordt nog de mogelijkheid geboden om nieuwe en gewijzigde contactgegevens door te geven aan de administratie.

De vragenlijst is toegevoegd als bijlage 2 bij deze circulaire.

E. Indieningswijze formulier nr. 111 B57

15. Aangezien de online applicatie voor het indienen van het formulier nr. 111 B57 nog niet beschikbaar is, moet het formulier bij voorkeur per e-mail verzonden worden naar het e-mailadres vermeld in de grijze kader op de brief.

Van zodra de applicatie beschikbaar is, moeten de inlichtingen via de applicatie meegedeeld worden.

Enkel indien u geen toegang heeft tot e-mail, kan dit formulier ons nog op papier opgestuurd worden naar het adres vermeldt bovenaan de brief.

F. Sancties

16. De volgende sancties kunnen toegepast worden:

Het niet tijdig indienen van het formulier nr. 111 B57 is een inbreuk begaan op de toepassing van artikel 64, § 4, van het Wetboek.

Op grond van artikel 70, § 4, eerste lid, van het Wetboek, worden alle overtredingen van dit Wetboek of van de besluiten genomen ter uitvoering ervan, behalve die vermeld in §§ 1, 2 en 3 van artikel 70, bestraft met een niet-proportionele fiscale geldboete van 50 euro tot 5.000 euro per overtreding. Het bedrag van deze geldboete wordt naar gelang van de aard en de ernst van de overtreding bepaald volgens een schaal waarvan de trappen door de koning worden vastgesteld.

Overeenkomstig de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 44 van 09.07.2012 tot vaststelling van het bedrag van de niet-proportionele fiscale geldboeten op het stuk van de belasting over de toegevoegde waarde, afdeling 6, is een boete verschuldigd van 250,00 euro.

Interne ref.: 137.437

BIJLAGE 1 - KB nr. 58

28 MEI 2019. - Koninklijk besluit nr. 58 met betrekking tot de mededeling van de inlichtingen inzake de pas opgerichte gebouwen voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde

Artikel 1. Overeenkomstig artikel 64, § 4, van het Wetboek deelt de eigenaar van een pas opgericht gebouw die een verzoek om inlichtingen heeft ontvangen, binnen drie maanden vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen de volgende specifieke inlichtingen mee met betrekking tot dat gebouw :

- 1° het adres en het type gebouw evenals de referentie en de datum van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de bevoegde overheid;
- 2° de aard van de met betrekking tot het gebouw uitgevoerde werken en het op die handelingen toegepast btw-tarief;
- 3° de relevante architectonische kenmerken van het gebouw;
- 4° de relevante bouwtechnieken die werden toegepast;
- 5° de kostprijs exclusief btw van de bouwwerken;
- 6° de door de eigenaar van het gebouw zelf uitgevoerde werken;
- 7° de informatie betreffende de mogelijke bestemming van het gebouw;
- 8° de ontbrekende contactgegevens van de contactpersoon en de handtekening van de eigenaar.

Art. 2. De inlichtingen bedoeld in artikel 1 worden meegedeeld langs elektronische weg.

De eigenaar is vrijgesteld van de verplichting om die inlichtingen mee te delen langs elektronische weg :

- a) zolang hij en, in voorkomend geval, de persoon die gemachtigd is de bedoelde inlichtingen namens hem in te dienen niet over de nodige geïnformatiseerde middelen beschikt om aan deze verplichting te voldoen;
- b) zolang de specifieke webtoepassing voor de mededeling van de inlichtingen nog niet ter beschikking is gesteld door de administratie belast met de belasting over de toegevoegde waarde.

In de gevallen bedoeld in het tweede lid, deelt de eigenaar de in het eerste lid bedoelde inlichtingen mee aan de dienst van de administratie belast met de belasting over de toegevoegde waarde bevoegd voor de gemeente waarin het gebouw is gelegen, aan de hand van een formulier dat door de administratie ter beschikking wordt gesteld.

De minister van Financiën of zijn gemachtigde bepaalt de toepassingsmodaliteiten van het eerste tot het derde lid, wat de mededeling betreft van de relevante architectonische kenmerken van het gebouw en de relevante bouwtechnieken gehanteerd in het gebouw evenals het formulier waarin de specifieke inlichtingen moeten worden meegedeeld.

Art. 3. De minister bevoegd voor Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

BIJLAGE 2 - Inlichtingen inzake pas opgericht gebouw (formulier nr. 111 B57)

1. Betreft de nieuwbouw een afbraak en heropbouw?

- ☐ ja
☐ neen

2. Welk tarief werd toegepast door de aannemers?

- ☐ 6 %
☐ 21 %

3. Hoeveel bedraagt de **grondoppervlakte** incl. buitenmuren?

Gelijkvloersm²

1ste verdiepingm²

2de verdiepingm²

4. Wat is het type van het **gebouw**?

- ☐ halfopen woning
☐ open woning
☐ rijwoning

5. Welke **bouwlagen** heeft het gebouw?

- ☐ gelijkvloers
☐ gelijkvloers + kamer(s) onder het dak
☐ gelijkvloers + 1 volwaardige verdieping
☐ andere , specificeer:.....

6. Wat is de **vorm** van het gebouw?

- ☐ vierkant/rechthoek
☐ andere, schets

7. Wat is het type van het **dak**?

- ☐ schuin dak
☐ plat dak
☐ een combinatie van schuine- en platte daken
☐ dakkappen. Hoeveel?

8. Is er een **kelder/kruipruimte**?

Kelder:

- ☐ ja. Welke oppervlakte?
.....m²
☐ neen

Kruipruimte:

- ☐ ja. Welke oppervlakte?
.....m²
☐ neen

9. Zijn er **bijgebouwen** los van het hoofdgebouw?

☐ neen

☐ ja

Specificeer de bestemming:

Welke oppervlakte?

10. Wat is de **kostprijs van de nieuwbouw** (totaal van de facturen excl. btw)?€

Niet mee te rekenen: grondwaarde, studiekosten (vb. architect, EPB, EPC), werken rondom de woning & tuinaanleg, verfraaiingswerken (vb. schilder- en behangwerken, meubilair, raamdecoratie), aansluitingskosten nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit...).

11. Duid aan welke technieken in deze prijs vervat zijn (vermeld de waarde van technieken excl. btw):

☐ Zonnepanelen, waarde:

☐ Alarminstallaties, waarde:

☐ Warmtepomp, waarde:

☐ Ventilatie/airco, waarde:

☐ Domotica, waarde:

☐ Vloerverwarming, waarde:

☐ Lift.....

☐ Andere, specificeer:

12. Geef een gedetailleerde opsomming van de werken die door u zelf of door familie/vrienden **kosteloos** werden uitgevoerd (gelieve de werken gedetailleerd te omschrijven – vb. elektriciteit: alles of enkel leidingen slijpen of alles behalve aansluiting aan de elektriciteitskast). U kan een extra blad toevoegen indien te weinig noteerruimte.

.....
.....

13. Geef een opsomming van de nog niet uitgevoerde werken aan het gebouw (decoratie en schilderwerken niet meegerekend (voeg extra blad toe indien te weinig noteerruimte):

.....
.....
.....
.....

14. Wordt uw woning beroepsmatig gebruikt en hebt u een ondernemingsnummer. Zo ja, geef

• beroepsgedeelte: %

• ondernemingsnummer:

15. Zal u het opgerichte gebouw verhuren?

☐ neen

☐ ja

• Verhuurt u, naast het opgerichte gebouw, al één of meerdere andere gebouwen?

☐ neen

☐ ja

Zijn onderstaande gegevens correct? Verbeter of vul aan waar nodig.

Naam:

Nationaal nummer (rijksregisternummer):

Ondernemingsnummer:

Telefoonnummer:

Emailadres:

Handtekening

Bouwheer 1:

Bouwheer 2:

.....

.....