

KOSTELOZE BESCHIKKING OVER EEN WONING

Sommige werkgevers stellen aan hun personeel kosteloos een woning ter beschikking al dan niet in functie van hun beroepsbezigheid. In een aantal gevallen wordt soms ook één enkele kamer kosteloos ter beschikking gesteld. Tevens kan de werkgever de kosten van elektriciteit en verwarming van deze woning te zijnen laste nemen, alsook de kosten verbonden aan dienstboden, hoveniers, chauffeurs enz.

Dit voordeel geeft aanleiding tot fiscale en sociale zekerheidsrechtelijke heffingen.

I FISCAALRECHTELIJKE ASPECTEN

1 Voor de verkrijger

1.1 Kosteloze beschikking over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goeder

1.1.1 Terbeschikkingstelling door fysische personen

Het voordeel van de kosteloze beschikking over een gebouwd onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goeder wordt forfaitair vastgesteld op 100/60 van het geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed (of het gedeelte van het onroerend goed) en op 100/90 van het geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed (of het gedeelte hiervan) als het een onbebouwd onroerend goed betreft.

Er is evenwel geen sprake van terbeschikkingstelling wanneer het louter een terugbetaling betreft¹.

¹ Bijvoorbeeld door betaling van een huisvestingsvergoeding of door terugbetaling van alle of een gedeelte van de huisvestingskosten.

1.1.2 Terbeschikkingstelling door rechtspersonen

Voor niet gemeubelde gebouwde onroerende goederen (of gedeelten hiervan) die ter beschikking worden gesteld door rechtspersonen, wordt in afwijking van voormelde regel het voordeel als volgt vastgesteld :

1. indien het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het onroerend goed (of het gedeelte hiervan) kleiner is dan of gelijk is aan 745 EUR, is het voordeel gelijk aan 100/60 van het geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed (of het gedeelte hiervan) vermenigvuldigd met 1,25 ;
2. indien het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het onroerend goed of het gedeelte hiervan groter is dan 745 EUR, is het voordeel gelijk aan 100/60 van het geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed (of het gedeelte hiervan) vermenigvuldigd met 2 ;

Wanneer het betrekken van een woning wordt opgelegd en de belangrijkheid van de woning duidelijk de persoonlijke behoeften van de betrekker te boven gaat², moet bij de vaststelling van het belastbare voordeel slechts rekening worden gehouden met het kadastraal inkomen van een onroerend goed dat aan de werkelijke behoeften van de betrekker beantwoordt.

1.1.3 Gemeubelde woning

Wanneer een gemeubelde woning ter beschikking wordt gesteld, wordt het voordeel dat overeenkomstig voormelde regels werd vastgesteld met 2/3 verhoogd.

1.1.4 Woning in het buitenland

Wanneer een woning, gelegen in het buitenland, gratis ter beschikking gesteld wordt, wordt het belastbaar voordeel geacht gelijk te zijn aan de vermoedelijke huurwaarde van dit goed.

1.1.5 Kadastraal inkomen

Voor de toepassing van voormelde regels, moet het kadastraal inkomen in aanmerking genomen worden nadat het geïndexeerd werd³.

In het geval dat slechts een gedeelte van een woning ter beschikking gesteld wordt, moet rekening gehouden worden met het kadastraal inkomen dat betrekking heeft op dit gedeelte van de woning. Dit kadastraal inkomen zal door de administratie

² Rekening houdend met zijn maatschappelijke stand en de samenstelling van zijn gezin

³ Artikel 518 van het W.I.B. 1992.

van het kadaster meegedeeld worden op verzoek van de verkrijger van het voordeel, de werkgever of de vennootschap.

1.1.6 Vermindering van het voordeel

Wanneer een woning ter beschikking gesteld wordt voor een abnormaal laag huurgeld, moet het voordeel bepaald worden overeenkomstig voormelde regels, en dient dit voordeel verminderd te worden met de huur die betaald wordt door de verkrijger van het voordeel.

In het geval dat kan aangetoond worden dat de voor beroepsdoeleinden ter beschikking gestelde woning de normale persoonlijke behoeften van de verkrijger te boven gaat, kan het voordeel berekend worden uitgaande van een kadastraal inkomen van een onroerend goed dat overeenstemt met de werkelijke behoeften van de verkrijger.

1.2 Kosteloze beschikking over één enkele kamer

Wanneer slechts één enkele kamer ter beschikking wordt gesteld, wordt dit voordeel (met inbegrip van verwarming en electriciteit) forfaitair vastgesteld op 0,74 EUR per dag of 266,40 EUR per jaar.

1.3 Kosteloze verstrekking van verwarming en van electriciteit gebruikt tot andere doeleinden dan verwarming

Er wordt een onderscheid gemaakt naargelang deze voordelen toegekend worden aan leidinggevend personeel en bedrijfsleiders enerzijds en aan andere verkrijgers anderzijds.

1.3.1 Leidinggevend personeel en bedrijfsleiders

Dit voordeel wordt forfaitair geraamd op :

- verwarming : 1.480 EUR per jaar
- electriciteit gebruikt voor andere doeleinden dan verwarming: 740 EUR per jaar.

1.3.2 Andere verkrijgers

Het voordeel wordt voor deze categorie verkrijgers als volgt geraamd :

- verwarming: 740 EUR per jaar
- electriciteit gebruikt voor andere doeleinden dan verwarming: 370 EUR per jaar.

1.3.3 *Opmerkingen*

In antwoord op een parlementaire vraag heeft de Minister van Financiën gepreciseerd dat deze forfaitaire raming toegepast moet worden, zelfs indien het reële voordeel lager zou liggen dan het bedrag dat bekomen wordt door toepassing van deze forfaitaire evaluatieregels.

De administratieve commentaren preciseren dat als leidinggevend personeel beschouwd moet worden, de personeelsleden die niet verkiesbaar zijn als personeelsafgevaardigde in de ondernemingsraad en in het comité voor preventie en bescherming op het werk⁴.

1.4 **Kosteloze beschikking over dienstboden, huispersoneel, etc.**

Het voordeel ten gevolge van de kosteloze beschikking over dienstboden, huispersoneel, hoveniers, chauffeurs, enz. wordt geraamd op 5.950 EUR per jaar en per werkmán, dienstbode, enz. die voltijds tewerkgesteld worden.

Indien het personeelslid niet voltijds is tewerkgesteld, zal het bedrag worden verminderd proportioneel aan de omvang van zijn beschikking.

2 **Voor de werkgever**

De kosten verbonden aan de woning of de kamer die ter beschikking gesteld wordt, de verwarmings- en elektriciteitskosten en de kosten voor het personeel zijn fiscaal aftrekbaar in hoofde van de werkgever als bezoldigingskosten. Het jaarlijks forfaitaire voordeel moet vermeld worden op een individuele fiche 281.10 (werknemer) of 281.20 (bedrijfsleider).

⁴ Het KB van 25 mei 1999 betreffende de ondernemingsraden en de comités voor preventie en bescherming op het werk definieert het begrip "leidinggevend personeel" als volgt : "de personen belast met het dagelijks beheer van de onderneming, die gemachtigd zijn om de werkgever te vertegenwoordigen en te verbinden alsmede de personeelsleden onmiddellijk ondergeschikt aan die personen, wanneer zij eveneens opdrachten van dagelijks beheer vervullen".

II SOCIAALZEKERHEIDSRECHTELIJKE ASPECTEN

Artikel 14 van de Wet van 27 juni 1969 bepaalt dat de bijdragen voor sociale zekerheid berekend worden op grond van het loon van de werknemer.

Het begrip loon wordt bepaald door artikel 2 van de Wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon van de werknemers.

Artikel 2 van deze wet bepaalt dat o.a. als loon beschouwd wordt “*de in geld waardeerbare voordelen waarop de werknemer ingevolge zijn dienstbetrekking recht heeft ten laste van de werkgever*”.

Wanneer bijgevolg voormelde voordelen door de werkgever ter beschikking gesteld worden aan de werknemer, en ten laste genomen worden door de werkgever en dit ingevolge de dienstbetrekking van de werknemer, zal het voordeel als loon beschouwd moeten worden en onderworpen zijn aan sociale zekerheidsbijdragen, zowel in hoofde van de werknemer als van de werkgever.

De R.S.Z. preciseert in dit opzicht dat het volstaat zich te baseren op de huurwaarde van het goed om het voordeel van alle aard in hoofde van de werknemer te evalueren, behalve indien het voordeel in kwestie kan forfaitair geëvalueerd worden hetgeen het geval is wanneer de werknemer niet het genot heeft van meerdere kamers of van een appartement dat afgescheiden kan bewoond worden. In dat geval wordt het voordeel forfaitair geraamd op 0,74 EUR per dag.

Claeys & Engels
Juni 2011
www.claeysengels.be

Dit document is bestemd om algemene informatie te geven over de fiscale en sociale zekerheidsrechtelijke aspecten van het behandelde onderwerp. Vanzelfsprekend waken wij over de betrouwbaarheid van deze informatie. Dit document bevat echter geen juridische analyse of advies en kan in geen geval de aansprakelijkheid van Claeys & Engels in het gedrang brengen.
