

Bijkomende aankoopkosten grond

Hoewel de waarde van de grond niet mag worden afgeschreven, kende de rechtspraak aan de belastingplichtige soms het recht toe de kosten betreffende de grond toch gedeeltelijk af te trekken. De fiscus echter wees deze kosten stelselmatig af. Ondanks deze rechtspraak bleef de fiscus bij zijn standpunt. Voor een overzicht van de talrijke rechtspraak over dit onderwerp verwijzen we naar de «Belasting en Beleggingsgids 2004 op pagina 350 e.v.».



Ook het Hof van Cassatie heeft zich in het verleden uitgesproken pro de aftrek van de kosten voor de aankoop van de grond. Het is van oordeel dat deze kosten geen actief vormen, aangezien ze na betaling onmiddellijk verloren gaan. Deze kosten kunnen dus samen met al de rest of in één keer worden afgeschreven (*Cassatie, 22 juni 2000, drie arresten*).

Nieuwe arresten van het Hof van Cassatie



Deze arresten bevestigen opnieuw de stelling dat deze bijkomende aankoopkosten fiscaal aftrekbaar zijn (*Cassatie, 2 oktober 2003 en Cassatie, 12 maart 2004*). Zoals ze vroeger al aangaf zijn de aankoopkosten uit het patrimonium van de vennootschap verdwenen zonder dat er hier voor iets in het actief tegenover staat. Vandaar dat de aanschaffingsprijs mag worden verminderd, ten belope van de aankoopkosten. In hetzelfde arrest wijst het hof van Cassatie het argument van de administratie af dat de waardevermindering het gevolg moet zijn van een gebeurtenis die na de aankoop en de boeking van de aankoopkosten plaatsvindt. De correctie moet worden toegepast omdat de kosten uit het patrimonium verdwenen zijn. Omstreeks dezelfde periode oordeelde de rechtbank van Brugge pro aftrekbaarheid van de bijkomende kosten op basis van artikel 49 en 62 van het WIB (*Rb. Brugge, 14 oktober 2003*). In antwoord op een parlementaire vraag over het cassatiearrest van 2 oktober 2003 en het vonnis van de rechtbank van Brugge antwoordde de minister van Financiën dat hij 'de administratie de opdracht zal geven om op basis van het arrest van Cassatie en het vonnis van de rechtbank van Brugge instructies te geven met het oog op de afhandeling van de hangende geschillen' (*Parl. Vr., nr. 1100, 13 januari 2004, Goris*).

De administratie lijkt zich vandaag dus neer te leggen bij de constante rechtspraak die een waardevermindering op terreinen ten belope van de bijkomende aankoopkosten aanneemt (*Parl. Vr. nr. 70, 28 oktober 2003, Van der Maelen en Parl. Vr. nr. 149, 20 november 2003, Colinia*). In een Instructie bevestigt de administratie nu dat ze zich neerlegt bij het standpunt, dat in de verscheidene vonnissen en arresten werd ingenomen, dat de waardeverminderingen op terreinen terecht mogen worden geboekt ten bedrage van de bijkomende aankoopkosten en dat zij hierdoor op fiscaalvlak aanvaard moeten worden. Er wordt aanvaard dat de waardevermindering ten bedrage van de bijkomende aankoopkosten op terreinen niet volledig wordt geboekt tijdens het boekjaar van de aanschaffing van het terrein, voor zover de ten laste neming ervan in de tijd wordt gespreid om rekening te houden met de mogelijkheid tot recuperatie van de registratierechten zoals voorzien in het Wetboek der Registratie-, hypotheek en griffierechten. M.a.w. de ten laste neming van een waardevermindering ten bedrage van de registratierechten zal voor een bepaald boekjaar kunnen worden beperkt tot het gedeelte van deze kosten dat op het einde van dat boekjaar niet meer aanmerking komt voor een teruggave in toepassing van het voormeld Wetboek. Verder aanvaardt de administratie dat de belastingplichtigen die een vereenvoudigde boekhouding voeren, de bijkomende kosten die zij bij de aankoop van een terrein werkelijk hebben gedragen onder de voorwaarden van art. 49 WIB als beroepskost mogen aftrekken. Hetzelfde geldt voor de beoefenaars van een vrij beroep (*Instructie Ci.RH.421/537.245 van 15 juli 2004*).