

FISCALE ASPECTEN

Het dubbelbelastingverdrag:

Turkije is op basis van het dubbelbelastingverdrag (Verdrag ter Voorkoming van dubbele belasting d.d. 06.04.1993) dat met België werd afgesloten heffingsbevoegd voor onroerende inkomsten die voortvloeien uit onroerende goederen gelegen op hun grondgebied.

Het dubbelbelastingverdrag van 06.04.1993 voorziet in artikel 23 de vermijding van dubbele belasting in België. Dit houdt in dat de in Turkije belastbare inkomsten in België van belasting worden vrijgesteld doch in die zin dat deze inkomsten dienen aangegeven te worden aan de Belgische fiscus om het tarief te bepalen dat van toepassing is op de andere belastbare inkomsten van de belastingplichtige.

Dit betekent dat de Belg die eigenaar is van een Turkse woning, zijn vermogen moet aangeven bij zijn fiscus maar tevens vrijstelling moet vragen op basis van dit Verdrag. Ook in het geval bij verkoop van een woning is het verdragsartikel met betrekking tot vermogenswinsten van toepassing, waardoor de Belgische fiscus vrijstelling moet verlenen.

Tussen België en Turkije bestaat nog geen bilateraal verdrag inzake de ambtshalve meldingsplicht van de Turkse overheid betreffende het bezit van een onroerend goed door een Belg.

Onroerend goed belasting (*emlak vergisi*):

Het hebben van een onroerend goed in Turkije geeft aanleiding tot belastbaarheid in Turkije, ongeacht of deze onroerende goederen al dan niet een huurinkomen voortbrengen. Dit noemt men in Turkije de *emlak vergisi* of onroerend goed belasting

De tarieven van deze Turkse vastgoedbelasting variëren tussen 0,1 – 0,3 % afhankelijk van het soort onroerend goed:

- Woningen: 0,1 %
- Andere gebouwen: 0,2%
- Landbouwgronden: 0,1%
- Onbebouwde grond (maar toegewezen voor de bouw) 0,3%

Onroerend goed belasting wordt ieder jaar betaald over de fiscale waarde van het onroerend goed zoals aangegeven op de *tapu*. De belastbare basis is dus de tapu-waarde. Men moet zich zelf tot de gemeente wenden om zijn aanslagbiljet op te vragen.

Personenbelasting of inkomsten belasting (*gelir vergisi*):

Verhuur:

Bij verhuur van een woning wordt in Turkije belasting op huurinkomsten geheven.

Concreet betekent dit dat u de bruto huurwaarde (in geval van verhuring) of de bruto huurwaarde (in geval van niet-verhuring) na aftrek van de buitenlandse belasting betreffende dit inkomen dient aan te geven in code 130 voor gebouwd onroerend goed en in code 131 voor een niet-gebouwd onroerend goed.

In Turkije geldt geen verplichting tot registratie van de huurovereenkomsten.

Pensioenen:

Indien men een Belgisch privé-pensioen geniet wordt hierop belasting geheven in de woonplaatsstaat (art. 18 Dubbelbelastingsverdrag).

Indien men Belgisch overheidspensioen geniet dan is men daarover geen belasting verschuldigd in Turkije tenzij men de Turkse nationaliteit bezit (art. 19 Dubbelbelastingsverdrag).

Inkomsten uit arbeid:

Indien men een inkomen heeft uit arbeid of uit een onderneming in Turkije dan dient men hierover belasting te betalen in Turkije.

Ter info: Welke formaliteiten moeten worden verricht om een tewerkstellingsvergunning in Turkije te verkrijgen? Het antwoord op deze vraag vindt u in de Engelse taal op de website: www.yabancicalismaizni.gov.tr

Bij een uitkering van dividend door de Turkse Limited aan een Belgische aandeelhouder gelden zowel voor natuurlijke personen als voor vennootschappen de volgende regels.

De Turkse belastingdienst is verplicht 15% heffing in te houden op de dividend uitkering aan een Belgisch natuurlijke persoon of rechtspersoon, die woonachtig, respectievelijk gezeteld is in België.

Indien België hogere tarieven in deze hanteert, dient België op basis van het Verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing de door de Turkse fiscus gehanteerde 15% bronheffing in vermindering te brengen.

Vennootschapsbelasting (sirketin ödeyecegi vergi):

Turkse vennootschappen worden op hun inkomen verkregen door hun onroerend goed belast à rato van 20%.

Meerwaarde bij verkoop van onroerend goed (gelir artis vergisi):

Voor natuurlijke personen:

Verkoopt men zijn huis binnen vijf jaar (of binnen 4 jaar voor onroerende goederen verworven vóór 01.01.2007), dan zal over "de waardevermeerdering" belasting moeten worden afgedragen.

Bij het vaststellen van de waardevermeerdering gaat men uit van de belastbare basis: dit is het verschil tussen de tapuwaarde van de aankoop en de tapuwaarde van de verkoop van betreffend onroerend goed. De gerealiseerde meerwaarde is belastbaar aan het progressief tarief in de inkomstenbelastingen. De eerste schijf van 7.600 TL van de gerealiseerde meerwaarde is vrijgesteld van belasting.

Meerwaarden op onroerende goederen verkregen door schenking of erfenis zijn in hoofde van de natuurlijke personen steeds vrijgesteld. Hiervoor is de wachtperiode van 5 jaar niet vereist.

Voor rechtspersonen (Ltd.):

Voor rechtspersonen en in het bijzonder de Ltd. bestaat een andere regeling. Hiervoor geldt een periode van 2 jaar, d.w.z. vindt de eigendomsoverdracht binnen de 2 jaar plaats, dan zal over de totale winst Vennootschapsbelasting moeten worden betaald.

Deze afdracht kan voorkomen worden, indien 75% van de winst wordt aangewend om het kapitaal van de vennootschap te vergroten. Wordt deze weg gekozen, dan is men slechts Vennootschapsbelasting verschuldigd over 25% van de winst.

De vennootschap dient dan wel gedurende 5 jaar het kapitaal ongemoeid te laten. Wordt het kapitaal verlaagd, dan zal alsnog over de 75% Vennootschapsbelasting betaald moeten worden.

Overdrachtsbelasting:

In Turkije betaalt men eenmalig een overdrachtsbelasting bij aankoop van het onroerend goed. De overdrachtbelasting in Turkije bedraagt 3,3% (sinds 1 januari 2010) van de waarde zoals vermeld staat op de tapu.

Vermogensbelasting:

Het is goed om te weten dat men in Turkije geen vermogensbelasting hoeft te betalen over de waarde van de woning.

BTW-belasting (KDV) op het onroerend goed:

Een Turkse Limited dient altijd te factureren met BTW bij verkoop van onroerende goederen. De BTW tarieven zijn 1% voor onroerend goed met een oppervlakte van 150m² en 18% voor onroerend goed groter dan 150m².

Milieuheffingen:

Gemeentes in Turkije zijn bevoegd om milieubelastingen te innen als bijdrage voor de financiering van bepaalde diensten zoals afval en riolering.