

Corporaties, kijk uit met VSO

FD 26/2/09

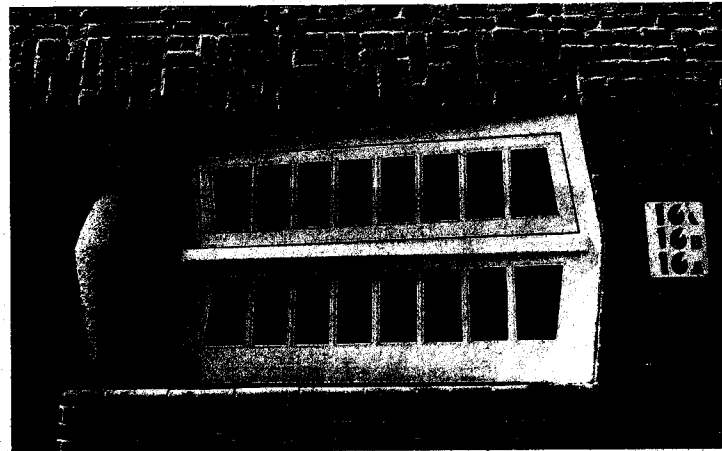
**Klaas Franken en
Ewoud de Ruiter**

Op 23 januari is de vaststellingsovereenkomst (VSO 2) die de belastingplicht van woningcorporaties regelt, gepubliceerd. De corporaties hebben tot 30 april de tijd om te besluiten deze al dan niet te ondertekenen. Alleen als zij besluiten dat te doen, zijn ze aan de overeenkomst gebonden. Maar corporaties zijn niet verplicht te tekenen.

VSO 2 gaat in op de integrale belastingplicht van corporaties per 1 januari 2008 en behandelt onder andere de openingsbalans, projectontwikkeling en tussenvormen. Zij is het resultaat van overleg tussen de Belastingdienst en de branchevereniging voor woningcorporaties Aedes.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst tot 2013 is het voor de corporaties niet mogelijk om een beroep op gunstiger rechtspraak of beleidsregels te doen, die na het tekenen van VSO 2 bekend worden. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor de corporaties.

Een aantal bepalingen in VSO 2 gaat over het moment waarop een verlies of winst genomen kan of moet worden. Deze bepalingen



Pand van corporatie De Alliantie in Amsterdamse Pijp.

Foto: ANP

zijn niet in alle gevallen in overeenstemming met de regels van goed koopmansgebruik. Dat levert onzekerheid op over de waardering van de openingsbalans.

Bij de verkoop van tussenvormen met een verplichting tot terugkoop, kan de huidige waarde van een terugkooprecht lager zijn dan de verleende korting. VSO 2 beperkt de mogelijkheid hiervoor een verlies te nemen.

Gezien de hiervoor geschetste onzekerheden ten aanzien van hun belastingheffing, moet iedere corporatie kritisch nagaan of het tekenen van VSO 2 in haar belang is. Als VSO 2 gezien kan worden als

een algemene beleidsrichtlijn op grond waarvan de belastingheffing bij corporaties plaats zal vinden, kunnen de corporaties zonder te tekenen in hun aangifte vennootschapsbelasting een beroep doen op VSO 2.

Door niet te tekenen binden ze zich niet aan VSO 2. Ze kunnen dan er van afwijkende, voor de corporatie voordeliger standpunten innemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

Klaas Franken is directeur van Fineut te Culemborg en Ewoud de Ruiter is directeur van 3RRR Belastingadviseurs te Utrecht.