



Toeristische verhuur in Frankrijk en andere juridische zaken

Verhuur van onroerend goed in
Frankrijk

Update 2025

NIEUWE REGELGEVING SINDS 1-1-2025

- De Franse wet van 19/11/2024 heeft de regels betreffende gemeubileerde verhuur in Frankrijk aangepast
- Aanpassingen voor het bepalen van het regime Micro Bic en extra nieuwe regels.
- Deze regels zijn definitief.

Fiscale regime gemeubileerde verhuur in Frankrijk nu definitief?

- De Franse wet Le Meur van 19/11/2024 heeft een aantal wijzigingen doorgevoerd.
- Ik belicht hier een aantal wijzigingen die van belang kunnen zijn voor Nederlanders die in Frankrijk gemeubileerd verhuren.
- 1° De drempel om van het vereenvoudigde regime 'Micro Bic' gebruik te kunnen maken, en de forfaitaire aftrek voor lasten (dus de feitelijk te betalen belasting).
- 2° Registratieverplichting met nummer verplicht, nationale registratiesite uiterlijk 20 mei 2026, registratie ook verplicht bij verhuur hoofdverblijf
- 3° Energierapport verplicht bij bestemmingswijziging
- 4° Verplichte toestemming bestemmingswijziging kan nu door gemeenten gestemd worden in 'zone tendues' door simpel gemeentebesluit, 'hors zones tendues' met gemotiveerd gemeentebesluit

1° Drempel régime Micro Bic (vereenvoudigde aangifte inkomstenbelasting)

- Voor geclassificeerde toeristische verhuur en chambres d'hôtes is de drempel verlaagd van €188700 naar €77700
- De forfaitaire aftrek lasten is verlaagd van 71% naar 50%
- Voor niet geclassificeerde gemeubileerde toeristische verhuur is de drempel €15000. Forfaitaire aftrek van lasten 30%
- Voor andere gemeubileerde toeristische verhuur (langdurige verhuur) is de drempel €77700. Forfaitaire aftrek van lasten 50%

Overzicht micro BIC 2024-2025

	Règles antérieures à la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi Le Meur	
	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement pour frais
Location de meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

2° Registratieverplichting met nummer

- In 2024 was alleen de registratie van woningen die niet het hoofdverblijf waren verplicht, behalve als er een bestemmingswijziging moest worden aangevraagd
- De wet LeMeur maakt registratie bij de gemeente (C tourisme art L 324-1-1 III) verplicht ook voor hoofdverblijven, met afgifte van een registratienummer.
- Gemeenten zullen dit controleren, en als de aan te leveren informatie niet compleet is, het nummer desactiveren.
- Vanaf uiterlijk 20 mei 2026 moet deze registratie op een nationale teleservice gedaan worden (deze bestaat nog niet)
- Deze verplichting treed in werking uiterlijk 20 mei 2026, een decreet zal de datum aankondigen

3° Energierapport verplicht bij bestemmingswijziging

- Voor de gemeenten met verplichting om bestemmingswijziging aan te vragen, zal iedere nieuw aangeboden accommodatie voor gemeubileerde toeristische verhuur onderhevig zijn aan de verplichting een energierapport (DPE) te overleggen tussen classe A en E om de toestemming bestemmingswijziging te krijgen
- Vanaf 1 januari 2034 moeten alle ter verhuur aangeboden lokaties (gemeubileerd of niet) tussen classe A en D zijn
- De burgemeester kan te allen tijde een geldig DPE vragen aan de eigenaar van een gemeubileerde toeristische accommodatie. De eigenaar heeft dan 2 maanden de tijd om het aan te leveren. Na het verstrijken van deze periode wordt het niet doorgeven van het DPE bestraft met een administratieve boete van € 100,- per dag, gevorderd ten gunste van de gemeente. De eigenaar die een gemeubileerde toeristische accommodatie verhuurt of blijft verhuren die de prestatieniveaus van een fatsoenlijke accommodatie niet respecteert, riskeert een administratieve boete waarvan het bedrag niet hoger kan zijn dan € 5.000 per betrokken accommodatie.

4° Verplichte toestemming bestemmingswijziging kan nu door gemeenten gestemd worden in 'zone tendues' door simpel gemeentebesluit, 'hors zones tendues' met gemotiveerd gemeentebesluit

- Voorheen was bestemmingswijziging verplicht in gemeenten met meer dan 200.000 inwoners en gemeenten rond en in Parijs et kon deze met toestemming van de Prefecture in andere gemeenten worden toegepast
- De nieuwe wet schaft deze regel af en creert een zelfde regel voor alle gemeenten.
- In zone tendue kan de verplichte toestemming door simpel gemeentebesluit worden genomen
- Buiten de zones tendues moet het gemeentebesluit gemotiveerd worden.
- Ook het regime van de tijdelijke toestemming bestemmingswijziging is veranderd. Dit kan nu ook aan rechtspersonen worden afgegeven, zoals een SCI bijvoorbeeld.
- Hierdoor kunnen deze rechtspersonen ook onderhevig zijn aan een quota (maximum hoeveelheid afgegeven toestemmingen).
- Gemeenten kunnen een quota instellen in bepaalde geografische zones over het maximum af te geven tijdelijke toestemmingen bestemmingswijziging

Nieuwe regels voortkomend uit Franse budgetwet 2025

Barème de l'impôt 2025 sur les revenus 2024

Fraction du revenu imposable (pour une part)	Taux d'imposition à appliquer sur la tranche
Jusqu'à 11 497 €	0 %
De 11 498 € à 29 315 €	11 %
De 29 316 € à 83 823 €	30 %
De 83 824 € à 180 294 €	41 %
Supérieure à 180 294 €	45 %

Nieuwe regels voortkomend uit Franse budgetwet 2025

- Inkomstenbelasting particulieren: de tarieven in de tabel zijn aangepast aan de inflatie (zie tabel vorige blad)
- Gemeubileerd verhuur niet professionele verhuurders LMNP: de regeling belasting over de meerwaarde bij verkoop van het verhuurde pand is veranderd, als het pand is afgeschreven in het kader van een reele belastingaangifte, moet de aankoopprijs worden verminderd met de afschrijvingen.
- *pour calculer les plus-values de cession qu'ils réalisent, les loueurs en meublé non professionnels doivent, comme les loueurs professionnels, minorer le prix d'acquisition de l'immeuble des amortissements déduits*

Nieuwe regels voortkomend uit Franse budgetwet 2025

- BTW: in principe van kracht sinds 1 maart 2025, een drempel van €25000 om te kunnen profiteren van het regime 'franchise en base'.
- Dit is door de regering opgeschort tot 1 juni 2025 ivm veel ophef
- De Franse belastingdienst heeft de regels vastgesteld van de belastingbetalers die niet meer kunnen profiteren van deze Franse KOR
- Het vereenvoudigde regime BTW zal afgeschaft worden en vanaf 2027 worden vervangen door een kwartaalaangifte.

Nieuwe regels voortkomend uit Franse budgetwet 2025

- Verwarmingsketels (chaudière combustible fossiles) 'oude stijl' zullen niet meer vallen onder het lagere BTW tarief
- Zonnepanelen (installatie en levering) in woonhuizen zal onder het lage BTW tarief vallen van 5,5%
- Voor BTW over bouwwerkzaamheden is de 'attestation' vervangen door een melding op de factuur zelf

Nieuwe regels voortkomend uit Franse budgetwet 2025

- Lokale belastingen : regels over TH tweede woningen zal veranderen, o.a.
- TH is verschuldigd over tweede woningen, zelfs bij professioneel gebruik (verhuur bijvoorbeeld) behalve als de woning exclusief voor professionele doeleinden wordt gebruikt
- In bepaalde zones (FRR (France ruralités revitalisation) kunnen de gemeenten stemmen dat er geen TH verschuldigd is bij geclasseerde gemeubileerde verhuur en verhuur chambres d'hôtes
- De Declaratieverplichting gebruik onroerend goed in Frankrijk (déclaration d'occupation) is gewijzigd, met name in geval van leegstand of verhuur.

Sterren aanvragen

DE CONCLUSIE BLIJFT DAT HET GUNSTIGER IS CLASSIFICATIE AAN TE VRAGEN. Dat kan bij Atout France <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>.

- De nieuwe regels gelden voor inkomsten 2025.
- Voor gedetailleerde informatie en informatie van toepassing op uw specifieke situatie kunt u contact opnemen met GerlachFransRecht.

Diverse manieren van verhuur

- Verhuren met een SCI
- Chambres d'hôtes
- Gîte
- Verhuur tweede woning

Verhuren met een SCI

- Een SCI is een civiele maatschappij, en gemeubileerde verhuur is een commerciële activiteit.
- De SCI kan alleen gemeubileerd verhuren als zij onderhevig is aan IS (vennootschapsbelasting) of onderhevig aan IR en gemeubileerde verhuur niet meer dan 10% van de inkomsten
- De SCI kan kaal verhuren: huurcontract voor 6 jaar.

Chambres d'hôtes

- Alleen bij permanent wonen in Frankrijk
- Verhuur gemeubileerde kamer (s) *chez l'habitant* pour één of meerdere nachten
- Met ontbijt, schoonmaken kamer, lakens en handdoeken, ontvangst door eigenaar
- Max 5 kamers en 15 huurders totaal
- Toegang tot toilet en badkamer
- Mogelijkheid *Table d'hôtes* alleen met licentie

Gîte

- Een gîte is een *meublé de tourisme*
- Gemeubileerde villa, appartement, studio, verhuurd aan toeristen voor een dag, week of maand, zonder dat het hoofdverblijf is
- Max 90 dagen achter elkaar aan dezelfde huurder
- In plattelandregio : *G te rural*
- Mogelijkheid sterren (*classement, dit is met actuele regelgeving zeker aan te raden*)

Verhuur tweede woning

- Kale verhuur : bij verhuur door natuurlijke persoon minimum 3 jaar, stilzwijgend verlengbaar, anders minimum 6 jaar
- Gemeubileerde verhuur : alles moet aanwezig zijn voor verblijf
- Huurcontract kortere duur met beschrijving onroerende zaak en meubels
- LMNP of LMP

LMNP

- Loueur en meublé non professionnel
- Per jaar minder dan €23000 inkomsten
- Deze inkomsten zijn lager dan het totaal van de inkomsten van het gezin (foyer fiscal)

Verplichtingen

- Inschrijven Franse KvK om siret nummer te verkrijgen
- Aangeven welk fiscaal regime gekozen wordt
- Micro-bic of régime réel simplifié of régime réel normal
- Wel of geen optie voor BTW

Administratieve verplichtingen

- Déclaration 'location meublé de tourisme' bij de gemeente ivm toeristenbelasting
- Ingeschreven staan bij de Franse KvK (via guichet unique) om een SIRET nummer te krijgen. Je wordt dan ook aangemeld bij de Franse belastingdienst. Je kunt je inschrijven als micro-entreprise of bijvoorbeeld een SARL oprichten.

Fiscale verplichtingen

- Gemeubileerd verhuren is een 'activité commerciale'
 - BIC bénéfiques industriels et commerciaux : régime micro-bic, régime réel simplifié of régime réel normal.
- Online digitale omgeving creëren : **espace pro** voor de ondernemer (met bankrekening voor betalen belastingen CFE, CVAE, eventueel BTW) en bekijken aanslag Cotisation foncière entreprise en **espace particulier** waar aangifte van de inkomstenbelasting wordt gedaan
- Jaarlijkse aangifte doen van inkomsten ; cerfa 2042 en 2042-C-PRO waar het SIRET nummer op moet worden vermeld

Optie voor BTW

- Gemeubileerde verhuur is vrijgesteld van Btw
- Het is mogelijk te opteren voor BTW als men 3 van de 4 volgende diensten levert:
 - Ontbijt
 - Iedere dag schoonmaak kamer
 - Lakens en handdoeken
 - Receptie

Andere juridische zaken

- Als u onroerend goed in Frankrijk hebt, kunt u ook te maken krijgen met de volgende problemen:
- Overlijden van één van de eigenaren
- Scheiding en toewijzen Franse huis aan één van de partners

Overlijden eigenaar onroerend goed in Frankrijk en afwikkeling nalatenschap

- Verplichting een API (attestation de propriété immobilière) op te laten stellen door een Franse notaris, zelfs als het vaak inderdaad pas gebeurt bij verkoop:
- L'article 29 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 dispose notamment que toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

Overlijden eigenaar onroerend goed in Frankrijk en afwikkeling nalatenschap

- Deze attestation wordt ook API genoemd (attestation de propriété immobilière). In Nederland is het eenvoudiger naamswijziging in het kadaster te veranderen
- De Franse notaris die dan de API passeert, doet ook de aangifte erfbelasting.
- Aangifte erfbelasting moet worden gedaan in Frankrijk (art 641 CGI) behalve als de totale waarde van de nalatenschap laag is, binnen 6 maanden bij overlijden in Frankrijk en binnen een jaar bij overlijden in Nederland

Verdeling /op naam stellen Frans onroerend goed na scheiding

- Bij een echtscheiding die in Nederland wordt uitgesproken moet de verdeling van eventueel Frans onroerend goed ook in Frankrijk geregistreerd worden, anders blijft de woning op beide namen staan
- Hiervoor is een beedigde vertaling van de beschikking en het echtscheidingsconvenant nodig
- De Franse notaris zet het franse onroerend goed op naam op basis van een Europees reglement dmv attestation de propriété immobilière
- De kosten hiervan hangen af van de waarde van de onroerende zaak