

Let op : Fiscale regime gemeubileerde verhuur in Frankrijk op de schop

De Franse wet voor het budget 2024 heeft een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Ik belicht hier twee 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).

Over deze wijzigingen is nu al discussie, een deel van de wijzigingen zouden per vergissing doorgevoerd worden en zullen hoogstwaarschijnlijk de komende maanden weer veranderen. Op dit moment is die regel dus van toepassing op inkomsten uit 2023.

Op 22 februari is een nieuwe publicatie hierover verschenen op service public (naar een publicatie van BOFIP, een bulletin waarin de Franse belastingdienst officieel zijn positie aangeeft).

Om te voorkomen dat deze regels retroactief wordt toegepast, en dus voor de belastingbetaler de consequenties hiervan te verminderen, is het mogelijk voor de inkomsten van 2023 nog de oude regels van 2023 te hanteren :

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17080?xtor=EPR-100>

2° Verder is er een kleine wijziging betreffende de optie voor BTW bij gemeubileerde verhuur.

1° GEMEUBILEERDE VERHUUR – régime Micro Bic (vereenvoudigde aangifte inkomstenbelasting)

In 2023 was de situatie als volgt :

Gemeubileerde verhuur (niet geclassificeerd) werd gezien als dienstverlening (prestation de service), waarvoor de drempel €77700 was. Forfaitaire aftrek van lasten 50%

Voor gemeubileerde toeristische verhuur (meublé de tourisme classé) en chambres d'hôtes kon men tot een omzet van € 188700 gebruik maken van Micro Bic. Forfaitaire aftrek van lasten 71%

De LF 2024 heeft het artikel over het regime Micro Bic als volgt aangepast :

Er is een extra categorie ingevoerd, met name niet geclassificeerde toeristische gemeubileerde verhuur :

- a) Drempel van €188700 voor geclassificeerde toeristische gemeubileerde verhuur (meublé de tourisme classé) en chambres d'hôtes. Forfaitaire aftrek van lasten 71%
- b) Drempel van €15000 voor toeristische gemeubileerde verhuur (zonder sterren). Forfaitaire aftrek voor lasten 30%
- c) Drempel van €77700 voor andere gemeubileerde verhuur (niet toeristisch). Forfaitaire aftrek lasten 50%

Voor geclassificeerde toeristische gemeubileerde verhuur eventueel extra 21% aftrek van lasten in een regio die niet als 'Zone tendue' wordt gekwalificeerd.

DE CONCLUSIE IS OP DIT MOMENT EN ALS DE REGELGEVING ZO BLIJFT DAT JE EEN CLASSIFICATIE MOET AANVRAGEN OM NOG VAN HET GUNSTIGE REGIME TE KUNNEN PROFITEREN. Dat kan bij Atout France <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>.

Echter, omdat de regelgeving op ieder moment nog veranderd kan worden, is het mogelijk even af te wachten.

BOFIP heeft op 14 februari 2024 een publicatie hierover geplaatst : Om te voorkomen dat deze regels retroactief wordt toegepast, en dus voor de belastingbetaler de consequenties hiervan te verminderen, is het mogelijk voor de inkomsten van 2023 nog de oude regels van 2023 te hanteren.

Location meublée classique											
Meublés classiques (hors tourisme)	MICRO-BIC si : CA < 77 700€	Taux d'abattement de 50%									
Location meublée touristique											
Non-classée Meublés de tourisme non classés	MICRO-BIC si : CA < 15 000€ / an	Taux d'abattement de 30%									
Classée	Meublés de tourisme classés situés dans une zone tendue	MICRO-BIC si : CA < 188 700€ / an	Taux d'abattement de 71%								
	Meublés de tourisme classés non situés dans une zone tendue	MICRO-BIC si : CA < 188 700€ / an	<table border="1"> <tr> <td>Si CA HT de l'ensemble des locations meublées < 15 000€ / an</td> <td>Si CA HT de l'ensemble des locations meublées > 15 000€ / an</td> </tr> <tr> <td>92 %</td> <td>Abattement de 71%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">71% + Abattement additionnel de 21%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+ Respect du règlement (UE) n° 1407/2013</td> </tr> </table>	Si CA HT de l'ensemble des locations meublées < 15 000€ / an	Si CA HT de l'ensemble des locations meublées > 15 000€ / an	92 %	Abattement de 71%	71% + Abattement additionnel de 21%		+ Respect du règlement (UE) n° 1407/2013	
	Si CA HT de l'ensemble des locations meublées < 15 000€ / an	Si CA HT de l'ensemble des locations meublées > 15 000€ / an									
92 %	Abattement de 71%										
71% + Abattement additionnel de 21%											
+ Respect du règlement (UE) n° 1407/2013											
Chambres d'hôtes	MICRO-BIC si : CA < 188 700€ / an	Taux d'abattement de 71%									

2° REGIME PARAHOTELIER – verhuur met optie voor BTW.

Het was in 2023 mogelijk te opteren voor BTW als bij gemeubileerde verhuur 3 van de 4 volgende diensten werden aangeboden : Ontbijt, receptie, regelmatig schoonmaken, lakens en handdoeken leveren.

Het artikel hierover in de Franse CGI (art 261 D 4°) is nu als volgt aangepast :

Gemeubileerde verhuur waarbij de duur van verhuur niet langer dan 30 nachten is, en waarbij 3 van de 4 volgende diensten worden geleverd : Ontbijt, receptie, regelmatig schoonmaken, lakens en handdoeken.

Het BTW tarief is 10% .

Nog een speciale opmerking voor campings :

Maar voor ter beschikking stellen van caravans, tenten, mobil-homes en tiny houses die speciaal zijn ingericht en als 'installation fixe' worden gezien, is onderhevig aan het gewone BTW tarief, behalve als de camping sterren heeft (camping classé).