

Op 19 november 2024, is een nieuwe wet gestemd betreffende het versterken van de regelgevingsinstrumenten op lokaal niveau voor gemeubileerde toeristische verhuur.

Hieronder beschrijf ik de belangrijkste maatregelen.

Verhuurder en bewijs van hoofdverblijfplaats

Verhuur van het hoofdverblijf is onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van inkomstenbelasting. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet de verhuurder het bewijs leveren dat de ter verhuur aangeboden accommodatie inderdaad zijn hoofdverblijfplaats is (door middel van een belastingaangifte op zijn naam op het adres van de gemeubileerde accommodatie).

Nieuwe tarieven belastingaftrek regime Micro-Bic

Bij aangeven van de huurinkomsten in de belastingaangifte volgens het vereenvoudigde Micro-Bic stelsel, moet het volledige bedrag opgegeven worden en trekt de belastingdienst een forfaitair percentage lasten- belastingaftrek af. De nieuwe percentages/tarieven zijn :

- 50% voor geclassificeerde gemeubileerde accommodatie en « chambres d'hôtes » binnen de grens van € 77.700 van de jaarlijkse huurinkomsten (voorheen was het voor « Chambres d'hôtes » 71% en binnen de grens van € 188.700)
- 30% voor niet-geclassificeerde gemeubileerde accommodatie tot € 15.000 aan jaarlijkse huurinkomsten.

Deze nieuwe tarieven gelden voor ontvangen huurinkomsten vanaf 1 januari 2025.

Diagnostic energieprestatie rapport (DPE)

Voor de regio's waar sprake is van 'zone tendue' en 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 die aan de volgende

- minimaal F in 2025;
- E in 2028;
- tussen A en D vanaf 2034 voor alle huidige en toekomstige ingerichte toeristische accommodaties.

Dit systeem is alleen van toepassing op het vasteland van Frankrijk.

Eigenaars hebben 10 jaar de tijd om te voldoen aan de Klimaatwet van 2021.

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.

Uitgebreide bevoegdheden voor burgemeesters

De burgemeesters zullen meer macht hebben om regels lokaal te kunnen bepalen en verplichtingen te kunnen opleggen. Zij hebben de mogelijkheid quota voor vergunningen voor gemeubileerde toeristische accommodatie te definiëren waardoor minder verhuurders een toestemming krijgen.

Gemeenten kunnen in het lokale bestemmingsplan (PLU) sectoren reserveren voor de bouw van woningen die het hoofdverblijf van de bewoners moeten zijn om zo de toeristische verhuur beter te kunnen reguleren.

Vanaf 2025 kunnen gemeenten de maximale periode waarin hoofdwoningen aan toeristen mogen worden verhuurd, beperken tot 90 dagen per jaar (in plaats van 120 dagen vandaag). Bij overschrijding van het in de gemeente toegestane aantal huurdagen kan een civiele boete van € 15.000 worden opgelegd.

Aan de andere kant zullen burgemeesters 2 nieuwe administratieve boetes kunnen opleggen:

- Maximaal € 10.000,- bij het niet aanmelden van een gemeubileerde toeristische accommodatie;
- Maximaal € 20.000,- bij valse aangifte of gebruik van een vals registratienummer.

Daarnaast zullen gemeenten waar een bestemmingswijziging verplicht is, deze regeling kunnen uitbreiden naar alle panden die geen woonbestemming hebben.

Wijziging van splitsingsreglementen (VVE)

Vanaf 2025 moet elke mede-eigenaar die zich bij het gemeentehuis meldt als huurder van een gemeubileerde toeristische accommodatie, de syndic hiervan op de hoogte stellen. De nieuwe mede-eigendomsregels kunnen gemeubileerde toeristische accommodatie al dan niet verbieden. In mede-eigendom waar al een splitsingsreglement bestaat, kan een meerderheid van stemmen (twee derde van de stemmen) het splitsingsreglement (règlement de copropriété) wijzigen om de verhuur van accommodatie in gemeubileerde toeristische accommodatie te verbieden, terwijl vandaag de dag unanimiteit vereist is.