

GEMEUBILEERD VERHUUR FRANS ONROEREND GOED

In Frankrijk wordt gemeubileerd verhuur gezien als een commerciële activiteit. U moet hier in Frankrijk belastingaangifte over doen en de inkomsten zijn in de meeste gevallen onderworpen aan inkomstenbelasting in de categorie BIC (bénéfice industriel et commercial), behalve als u verhuurt vanuit een Franse BV die onder vennootschapsbelasting valt.

Dit artikel heeft niet de pretentie compleet te zijn en mogelijk zijn andere declaraties of aangiften noodzakelijk. Ik kan uw persoonlijke situatie zo nodig op verzoek toelichten.

Er bestaan meerdere fiscale regimes: Micro-BIC en régime réel (normal ou simplifié).

Micro-BIC

Als de inkomsten van het vorige jaar niet hoger waren dan €72600 voor klassiek gemeubileerd verhuur of €176200 voor *Meublés de tourisme classés* (gemeubileerd verhuur met één of meer sterren) en *Chambres d'Hôtes*, kunt u kiezen voor het regime Micro BIC.

Voor klassiek gemeubileerd verhuur is de aftrek voor lasten 50%.

Voor gemeubileerd verhuur met ster en *Chambres d'Hôtes* is de aftrek 71%.

U kunt verder geen lasten aftrekken en u wordt belast over de hele ontvangen huur (inclusief lasten betaald door de huurder).

De aangifte moet worden gedaan op formulier 2042-C-PRO. De inkomsten worden ingevuld in vakjes 5ND tot 5PD als u recht hebt op 50% aftrek en vakjes 5NG tot 5PG als u recht hebt op 71% aftrek. De aftrek wordt automatisch berekend.

Dit geldt als u LMNP (*Loueur en meublé non professionnel*) bent, en minder dan €23000 per jaar aan de verhuur verdient.

Als u meer dan €23000 verdient aan het verhuren, bent u LMP (*Loueur en meublé professionnel*) en moet u de vakjes 5KP tot 5MP invullen als u recht hebt op 50% en de vakjes 5KO tot 5MO als u recht hebt op 71% aftrek.

Als u meer dan €23000 verdient aan het verhuren, moet u in Frankrijk sociale lasten betalen aan de Franse Sécurité sociale.

Als u minder dan €23000 verdient, betaalt u sociale lasten aan de Franse belastingdienst.

Régime Réel

Als u dit régime kiest, moet u de boekhouding doen volgens de Franse regels en een ingewikkelder aangifte doen. Het is aan te raden een Franse boekhouder in de arm te nemen.

BTW

Gemeubileerd verhuren is in principe vrijgesteld van BTW, maar u kunt opteren om onderhevig te zijn aan BTW als u 3 van de 4 'para hotelière' diensten aanbiedt:

- Ontbijt
- Mogelijkheid iedere dag de kamer schoon te laten maken
- Lakens en handdoeken
- Receptie

U moet dan wel zelf de BTW van de huurder ontvangen en ook declareren en afdragen aan de Franse belastingdienst.

Inschrijven bij Franse KvK en SIRET nummer verkrijgen

Om belastingaangifte te kunnen doen is een SIRET nummer nodig en moet een keuze worden gedaan voor het regime. Daarom is inschrijving bij de Franse Kamer van Koophandel verplicht. Dat kan als natuurlijke persoon, in de meeste gevallen *Loueur en meublé non professionnel (LMNP)* bij minder dan €23000 inkomsten per jaar.

Het is ook mogelijk er een commerciële maatschappij voor op te richten (EURL, SARL, SAS).

Als het onroerend goed is aankocht als onverdeeld eigendom (*en indivision*), kan een registratie als *Loueur en meublé non professionnel (LMNP)*, maar is men verplicht te kiezen voor het regime réel (simplifié) ipv het régime Micro-bic.

CFE (cotisation foncière des entreprises)

Omdat gemeubileerd verhuur wordt gezien als een professionele activiteit, bent u in principe onderhevig aan CFE (een soort taxe d'habitation voor ondernemers).

SCI

Als het onroerend goed is aangekocht met een SCI, is commerciële verhuur alleen mogelijk als er 90% andere civiele inkomsten zijn. De belastingdienst tolereert 10% commerciële inkomsten.

Bronnen en voor meer informatie :

<https://www.impots.gouv.fr/international-particulier/questions/je-loue-un-bien-meuble-queelles-sont-mes-obligations-fiscales>

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/cfe-cvae-et-tva>

<https://www.impots.gouv.fr/international-particulier/questions/je-suis-non-resident-je-percois-des-revenus-immobiliers-sagit-il>