



Juridisch/fiscale zaken rondom verhuur

Verhuur van onroerend goed in
Frankrijk

Update 2024

NIEUWE REGELGEVING SINDS 1-1-2024

- De Franse LF 2024 heeft de regels voor het bepalen van het regime Micro Bic aangepast.
- Deze regels zijn nog niet definitief, omdat de wet bij 'vergissing' is aangenomen, er komt dus nog een wijziging binnenkort

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.
- 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%

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

- De LF 2024 heeft het artikel over het regime Micro Bic als volgt aangepast :
- Er is een extra categorie ingevoerd, met name niet geclassificeerde gemeubileerde touristische verhuur :
- Drempel van €188700 voor geclassificeerde gemeubileerde toeristische verhuur (meublé de tourisme classé) en chambres d'hôtes. Forfaitaire aftrek van lasten 71%
- Drempel van €15000 voor Gemeubileerde toeristische verhuur (zonder sterren). Forfaitaire aftrek voor lasten 30%
- Drempel van €77700 voor andere gemeubileerde verhuur (niet toeristisch). Forfaitaire aftrek lasten 50%

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

Conclusie

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](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.

Overzicht actuele regels

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%
	Meublés de tourisme classés situés dans une zone tendue	MICRO-BIC si : CA < 188 700€ / an	Taux d'abattement de 71%
Classée	Meublés de tourisme classés non situés dans une zone tendue	MICRO-BIC si : CA < 188 700€ / an	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 % 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).

Verschillende manieren om te verhuren

- B&B – in Frankrijk gaan wonen en een B&B beginnen (Chambres d'hôtes en gîte)
- Een investeringsobject kopen in Frankrijk en dat verhuren
- Een tweede huis kopen in Frankrijk en af en toe verhuren om de kosten te dekken
- Met een SCI samen met anderen onroerend goed kopen en verhuren

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

Chambres d'hôtes

- Administratieve verplichtingen
- Fiscale verplichtingen
- Normen en veiligheid

Administratieve verplichtingen

- Déclaratie 'location meublé de tourisme' bij de gemeente ivm toeristenbelasting
- Bij table d'hôte en alcohol schenken een 'permis d'exploitation' behalen, de 'licence' worden afgegeven door de gemeente
- 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.
- Transparante informatie geven aan de gasten over bijvoorbeeld prijzen, de factuur moet volledig zijn met verplichte vermeldingen. Aanplakken prijzen en informatie in de kamers
- Het pand moet voldoen aan veiligheids en toegangsnormen, vooral als er meer dan 5 kamers en 15 personen zijn (ERP).
- Bij installeren zwembad vergunning aanvragen, zie ook normen en veiligheid
- Voor buitenlandse gasten een 'fiche de police' laten invullen
- In geval van bijhouden klantenregister (en laten invullen fiche de police) de privacy regels respecteren

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

Fiscale verplichtingen

- Abattement 71% voor MT classé of chambres d'hôtes
- Boekhouding met inkomsten (betaling door wie en hoeveel)
- Betalen sociale lasten : chambres d'hôtes > drempel 2023 €5348 (13% plafond SS)
- Declareren en afdragen toeristenbelasting bij de gemeente
- Nieuwe declaratieplicht 'occupation' ivm afschaffen taxe d'habitation voor hoofdbewoners –
- Locale belastingen betalen (CFE cotisation foncière entreprises, minder dan €5000 exonéré)
- CFE : alleen zichtbaar in espace pro. Eerste jaar een aangifte doen cerfa 1447-C-SD (declaration initiale CFE) voor 31 december, bij SIE. Daarna alleen bij wijzigingen

Normen en veiligheid

- Reclamebord op openbare weg : respect regels (grootte en zichtbaarheid) Déclaration préalable
- **Zwembad** : ingebouwd (helemaal of half in de grond) omdat er een 'contract' is tussen de klant en de eigenaar, is er sprake van 'piscine privative à usage collectif'.
- Er moet een 'Déclaration (art L1332-7 en L 1332-8) met aanvullende stukken in drievoud worden ingediend bij de gemeente (één voor de gemeente, één voor de Prefet en één voor ARS)
- Er moet een veiligheidssysteem zijn barrière, alarm, afdeksysteem of overdekking die het hele zwembad afdekt. Het systeem moet aan de AFNOR (Franse norms) normen voldoen.

Normen en veiligheid

- Het water moet aan kwaliteitsnormen voldoen, de klanten moeten daarover geïnformeerd zijn, eventuele controle van ARS moet geaccepteerd worden, de producten moeten door het Franse ministerie van volksgezondheid geagréerd zijn. Er moet een 'carnet sanitaire' zijn, waarin de eigen controlemomenten worden genoteerd, en wanneer filters, zwembad, etc zijn schoongemaakt
- TBV van de gebruikers, moet de volgende informative aangeplakt zijn : Verzekering, resultaat analyses kwaliteit van het water, max capaciteit zwembad, diepte, notice glijbaan bv, plattegrond veiligheid, openingstijden, intern reglement

Normen en veiligheid

- Fiche individuelle de police : is verplicht voor buitenlandse klanten (ook EU burgers) fiches 6 maanden bewaren.
- Rookdetector
- Wifi : belang van een beveiligde omgeving (Wifi sécurisé)
- Muziek : als u muziek laat horen moet er een toestemming en evt betalen aan SACEM
- Als er meer dan 15 mensen zijn en 5 kamers, moet ook aan veel strengere normen worden voldaan.

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 : *Gîte rural*
- Mogelijkheid sterren (*classement, dit is met actuele regelgeving zeker aan te raden*)

Verplichtingen

- Verplichtingen die ook voor Chambres d'hôtes gelden
- Schriftelijk contract seizoensverhuur opstellen
- Met beschrijving verhuurde onroerende zaak
- Met prijsindicatie (per dag, totaal, evt schoonmaken)
- Factuur overleggen als prijs hoger dan €25 is
- In sommige steden (meer dan 200.000 inwoners en regio Parijs) toestemming bestemmingswijziging verkrijgen (habitation principale → meublé touristique)

Verplichtingen gîte

- Op de factuur moet staan:
- Datum
- Naam en adres verhuurder
- Naam klant (behalve als hij dat niet wil)
- De prijs incl Btw of zonder Btw
- Data en plaats verhuurde onroerende zaak

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 (op dit moment aan wijzigingen onderhevig) 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 bénéfices industriels et commerciaux : régime micro-bic, régime réel simplifié of régime réel normal. Micro bic is niet mogelijk bij verdeeld eigendom (indivision).
- 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

Fiscale verplichtingen

- Abattement 30%, 50% of 71% voor Meublé de tourisme classé
- Boekhouding met inkomsten (betaling door wie en hoeveel)
- Betalen sociale lasten : LMNP : als inkomsten meer dan €23000.
- Declareren en afdragen toeristenbelasting bij de gemeente
- Nieuwe declaratieplicht 'occupation' ivm afschaffen taxe d'habitation voor hoofdbewoners –
- Locale belastingen betalen (CFE cotisation foncière entreprises, minder dan €5000 exonéré)
- CFE : alleen zichtbaar in espace pro. Eerste jaar een aangifte doen cerfa 1447-C-SD (declaration initiale CFE) voor 31 december, bij SIE. Daarna alleen bij wijzigingen

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