



Franse belastingen bij verhuur

Zijn huuropbrengsten van seizoenverhuur van je Franse huis belast? En zo ja, in welk land en hoeveel belasting is er dan verschuldigd?

N MENIG AANKOOPPLAN VAN EEN Frans huis zijn inkomsten meegenomen uit seizoenverhuur van de Franse tweede woning. Vaak zijn de verhuurinkomsten lucratief, maar ze zijn wel degelijk belast, en wel in Frankrijk. In de praktijk valt de heffing echter mee, maar je moet je er wel even in verdiepen en actie ondernemen om boetes te voorkomen.

Box 3 heffing

In Nederland wordt vermogen – ook in de vorm van een tweede huis – in box 3 belast. En in deze box 3 is de berekening van de verschuldigde belasting gebaseerd op een fictief rendement op het vermogen, niet op het daadwerkelijk behaalde rendement. De daadwerkelijke verhuuropbrengsten van een tweede huis doen dus niet ter zake en zijn daarom per definitie onbelast. Maar wanneer het vermogen een huis betreft dat in Frankrijk is gelegen, speelt er meer. Bij het indienen van de belastingaangifte in Nederland zal de waarde van het Franse huis wel moeten worden opgevoerd in box 3, maar wordt deze uiteindelijk niet als te belasten vermo-

gen aangemerkt. Dat komt doordat het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk bepaalt dat Frankrijk over dit deel van het vermogen wel mag heffen en Nederland niet.

Frankrijk mag heffen

Het equivalent van de Nederlandse box 3 in Frankrijk valt uiteen in twee elementen. Enerzijds de vermogensbelasting IFI: met progressieve belastingheffing van 0,5% oplopend naar 1,5% voor vermogens boven 1,3 miljoen euro (dus wanneer je Franse huis minder waard is heb je hier geen last van). Anderzijds is belasting verschuldigd over de daadwerkelijke huuropbrengsten. En voor niet-resident eigenaren van tweede huizen heeft de Franse fiscus een speciale categorie in het leven geroepen die ik hier maar even de 'niet-resident verhuurbelasting' zal noemen.

'Niet-resident verhuurbelasting'

De niet-resident verhuurbelasting komt neer op een belastingheffing van 20% van de winst op de verhuur. Indien de verhuuropbrengsten hoger zijn dan 27.519 euro per jaar, is de heffing 30%.

Dat klinkt als een forse belasting, maar omdat er forfaitair een groot deel 'kosten' van de verhuuropbrengsten mogen worden afgetrokken alvorens er wordt geheven, valt de pijn nog wel mee. Zo mag er standaard 50% van de omzet 'kosten' worden afgetrokken van de verhuuropbrengsten om de verhuurwinst te berekenen. De forfaitaire aftrek om de winst te bepalen mag zelfs op 71% van de omzet worden gesteld, indien het verhuurde huis een 'geclassificeerd' toeristisch verblijf is. Overigens, indien de verschuldigde belasting lager is dan 305 euro, is er überhaupt geen belasting verschuldigd.

Geclassificeerd verhuurobject

De forfaitaire aftrek is dus veel hoger indien een verhuurd gemeubileerd toeristisch verblijf geclassificeerd is volgens het bekende sterrensysteem (1 tot 5 sterren). Een dergelijke classificatie is zelf aan te vragen bij een daarin gespecialiseerd bedrijf die te vinden zijn op de website van Atout France. De kosten variëren van 175 tot 200 euro en de classificatie is 5 jaar geldig. Ook de hoogte van de toeristenbelasting is gekoppeld aan

de classificatie. Vanaf 1 januari 2019 zijn niet-geclassificeerde of niet-beoordeelde gemeubileerde appartementen ook onderworpen aan een toeristenbelasting. Het tarief voor niet-geregistreerde verblijven is standaard het tarief voor een viersterrenverblijf. Ook vanuit dat oogpunt is het dus zinvol om het te verhuren huis te laten classificeren indien de beoordeling naar verwachting minder dan vier sterren zal zijn.

Professionele verhuur

Als de verhuuropbrengsten voor een niet-geclassificeerd verblijf niet hoger zijn dan 33.100 euro en de inkomsten van een wel-geclassificeerd verblijf niet hoger zijn dan 82.200 euro, is *le régime micro-bic* – ook wel de *micro-entreprise* genoemd – van toepassing en is sprake van niet-professionele verhuur. In een dergelijk fiscaal regime kan er vrij simpel aangifte worden gedaan middels formulier nr. 2042 van de Franse fiscus en kan dus de 'niet-resident verhuurbelasting' worden aangegeven. Bij inkomsten boven de genoemde drempels zal er dus een bedrijf moeten worden ingeschreven in de Franse kamer van koophandel en

zal er aangifte moeten worden gedaan als een regulier Franse bedrijf.

Solidariteitsheffing

Bovenop de belasting op verhuurinkomsten worden door de Franse fiscus ook nog sociale premies (de CSG en CRDS) geheven ter hoogte van 17,5% van de opbrengst minus de forfaitaire kosten. Echter voor personen die hun hoofdverblijf in een andere EU-land, een EER land of in Zwitserland hebben – en daar dus al sociale premie's afdragen – bestaat een vrijstelling voor deze heffing. Echter, de Franse staat brengt bij deze groep wel een zogenaamde 'solidariteitsheffing' in rekening ter hoogte van 7,5%.

Niet vergeten aangifte te doen

Naast de fiscale aangifte (zie de instructies op de website impots.gouv.fr onder het kopje 'international') dien je je uw huis ook bij de gemeente waar het huis is gelegen aan te geven als object dat wordt verhuurd via het formulier 'Cerfa 14004*03'. De boete voor het niet aangeven van je verhuurde huis bij de gemeente is 450 euro. De Franse

Het is zinvol om het te verhuren huis te laten classificeren als de verwachte beoordeling minder dan vier sterren is

gemeente zal ook aan de Franse belastingdienst doorgeven dat zij een aangifte tegemoet kunnen zien. Wanneer je deze aangifte vergeet te doen, zal de Franse fiscus je na verloop van tijd vragen gaan stellen, en mogelijk ook boetes opleggen voor het niet aangeven van verhuuropbrengsten. Houd er rekening mee dat gemeenten meestal precies weten welke huizen worden verhuurd en welke niet. Wat dat betreft is het net zich steeds meer aan het sluiten. ■■■



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland +31 (0)20 33 00 139 www.hypotheekenbuitenland.nl