

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Huren en verhuren van een huis in Frankrijk

1^e druk 2018

Huren en verhuren van een huis in Frankrijk; juridische, fiscale en praktische aspecten bij huur en verhuur van onroerend goed in Frankrijk.

Rob Smulders, directeur Mondi: "Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Frankrijk willen huren of verhuren. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondi het boek 'Huren en verhuren van een huis in Frankrijk' van harte aanbevelen."

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Huren van Frans onroerend goed

Inleiding
Hoe vindt u een huurhuis/appartement?
Franse huurbescherming
Verhuurdersverzekering
Het huurcontract
Extra huurbescherming
Opzeggen van het huurcontract bij verkoop
Huurprijzen
De borg
Inventaris
Verkoop van het huis tijdens of na de huurperiode
Opzeggen huurcontract door de verhuurder/eigenaar
Verzekering
Het onderhoud
Onderhoudskosten
Onderverhuur
Huurbelasting (droit de bail)
Wanneer is men vrijgesteld van huurbelasting?

3. Verhuur van Frans onroerend goed

Inleiding
Contract de Location
Verhuur voor permanente bewoning
Loi Mermaz
Gewone verhuur van onroerend goed
Minimale huurperiode
Opzeggen van het huurcontract door de huurder
Opzeggen huurcontract door de verhuurder
Huursom en huurverhoging
Voorkeursrecht huurder

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Kale verhuur (location vide)
Gemeubileerde verhuur (location meublée)
Vakantieverhuur/seizoenverhuur (location saisonnière)
Aanbetaling/garanties bij seizoenverhuur
Huursom seizoenverhuur / classificatie
Registratie bij het gemeentehuis
De verhuurorganisatie
Het contact met de verhuurorganisatie
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
Dossier Diagnostique Technique (DDT-rapport)
Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd?
Verskil professionele vs. niet –professionele verhuur
Registratie professionele verhuur

4. Franse fiscale aspecten bij bezit en verhuur van onroerend goed

Inleiding
Fiscaal regime
Niet-professionele gemeubileerde verhuur
Keuze voor aftrek daadwerkelijk gemaakte kosten (déduction des frais réels)
Keuze voor forfaitaire aftrek (micro BIC)
Rekenvoorbeeld Micro Entreprise
Vrijstellingsdrempel bij normale gemeubileerde verhuur
Inkomsten uit Chambres d'Hôtes en Gîtes
Enkele aandachtspunten bij niet-professionele verhuur
Negatieve inkomsten uit de verhuur bij niet-professionele verhuur
Professioneel gemeubileerde verhuur (Regime fiscal du Loueur en meublé professionnel = LMP)
Omzetgrenzen verdubbeld
Verlaging vennootschapsbelasting (impôt sur les sociétés)
Het reële belastingstelsel
Voordelen professionele verhuurder
Gemeubileerde verhuur vs. accommodatie met dienstverlening
Tips bij verhuur
Ingezetene in Nederland en de huurinkomsten in Frankrijk
Let op met "zwarte" verhuur
Subsidies en belastingvoordelen

5. Verhuur en de Franse sociale zekerheid

Inleiding
Juridisch ligt het anders dan fiscaal
Regels Chambre d'hôte
Business Start-Up en de Franse sociale zekerheidsbijdragen

6. Verhuur van de woning en BTW/TVA

Inleiding

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor Franse BTW teruggave bij aankoop van een nieuwbouwwoning in Frankrijk
Kenmerken Bail Commercial
Kenmerken Mandat Gestion
Résidence de Tourisme Classée
Overige voorwaarden

7. Loi de Pinel (Fiscale voordelen bij verhuur van nieuwbouw)

Inleiding
Fiscaal voordeel
Rekenvoorbeeld
Voorwaarden
Maximale verhuurprijzen in de wet Pinel
Rekenvoorbeeld
Maximale inkomens

8. De Franse onroerende zaak belasting

Inleiding
Taxe foncière
Vrijstelling taxe foncière
Waarde bepaling van het onroerend goed
Taxe assimilée
Hervorming taxe d'habitation
Gefaseerde afschaffing taxe d'habitation

9. De Franse vermogensbelasting (impôt sur la fortune immobilière = IFI)

Gedeeltelijke afschaffing vermogensbelasting
Tarieven vermogensbelasting
Nederlanders met een tweede huis in Frankrijk en de IFI
Wat is de netto waarde van het onroerend goed
Wanneer dient u aangifte vermogensbelasting te doen

10. Verkoop van Frans onroerend goed

Verkoop via een makelaar & Keuze van de makelaar
Verkoop van onroerend goed en het *mandat*
Een *mandat simple* of een *mandat exclusif*
Hoe lang loopt het *mandat*?
Wat staat er in het *mandat*?
De bemiddelingscommissie
De notaris als verkoopbemiddelaar
Fiscale aspecten bij de verkoop van Frans onroerend goed
Wie wordt er voor de Plus Value belast?
Wat zijn de belastbare feiten voor de Plus Value?
Wijzigingen in de Plus Value
Aanvullende heffing
Vrijstellingen van de Plus Value

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Berekening van de Plus Value
Bepaling van de verkoopprijs
Bepaling van de aankoopprijs
De SCI en de Plus Value
Moins Value
Opmerkingen en belangrijke aandachtspunten voor koper en verkoper
Goudentips

11. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Frankrijk

Uw tweede huis in Frankrijk en het Nederlandse belastingstelsel
Hoofdverblijf
Regels tot 31 december 2016
Wijziging vermogensrendementsheffing vanaf 2017
Berekening forfaitair rendement tot 1 januari 2017
Tabel berekening voordeel uit vermogen vanaf 2017
Belastingheffing over uw vakantiehuis vanaf 2017
Forfaitair rendement vanaf 1 januari 2017
Verplaatsing heffing naar een ander land
Aangifte tweede huis in het buitenland
Vrijstellingsvoorbeeld
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A