

VERHUURINKOMSTEN UIT JE VAKANTIEWONING

WAT VERANDERT ER DIT JAAR FISCAAL?

Je hebt een heerlijk huis in Frankrijk, en verhuurt het een deel van het jaar. De huurpenningen zijn een mooie bijdrage om kosten te dekken. De Franse fiscus pikt daar natuurlijk ook een graantje van mee. Hoeveel je moet afdragen is afhankelijk van hoe je het regelt. En daar is een en ander in veranderd.

Stel je bezit als privépersoon en niet Frans fiscaal ingezetene een Franse vakantiewoning, en je verhuurt deze een deel van het jaar gemeubileerd. Dan moet je de huur opgeven bij de Franse belastingdienst.

Ook bij de gemeente moet bekend zijn dat je verhuurt, in verband met de toeristenbelasting, de *taxe de séjour*. Bij de belastingdienst krijg je een Frans fiscaal ondernemingsnummer, oftewel een *numéro de siret*. Verhuur je je woning via een online platform, dan heb je ook daar verschillende Franse registratienummers nodig.

Sociale verzekeringspremies

Zo'n platform informeert de Franse belastingdienst over de ontvangen huurinkomsten. Is de bruto huur per jaar die je ontvangt meer dan € 23.000, en ben je niet langer actief in Nederland of België, dan moet je ook sociale verzekeringspremies afdragen in Frankrijk. Het platform int deze premies door ze in te houden op de bruto huur, en stort het door naar de Franse sociale zekerheidsinstansie URSSAF.

Wijziging stelsel *micro-entreprise*

Voor degenen die hun woning verhuren met toepassing van het regime *micro-entreprise* is de wet op fiscaal vlak gewijzigd. Bij de toepassing van dit regime hoeft je geen boekhouding te voeren en kun je dus geen werkelijke kosten in aftrek brengen.

Als je je Franse vakantiewoning verhuurt zonder dat het erkend is als *meublé de tourisme*, dan zal dit forfaitaire stelsel *micro-entreprise* enkel nog gelden voor zover de bruto huuropbrengsten per jaar niet meer bedragen dan € 15.000. Er wordt dan voortaan rekening gehouden met een kostenpercentage van 30%.

De redenering is om niet langer een onderscheid te maken tussen woningen die gemeubileerd worden verhuurd en woningen die kaal worden verhuurd (in het kader van de permante verhuur). Als de woning kaal en permanent wordt verhuurd, en de huur maximaal € 15.000 per jaar bedraagt, dan bedraagt het belastbare huurinkomen, of *revenu foncier*, namelijk 70% van de bruto ontvangsten.

Bij de gemeubileerde verhuur mag het nieuwe en lagere kostenpercentage van 30% evenwel worden verhoogd tot 51% als de woning zich bevindt in een geografische zone waar er geen onevenwicht is tussen vraag en aanbod op de permanente woningmarkt.

Ter info: voorheen was het kostenpercentage altijd 50% en gold het stelsel *micro-entreprise* als de omzet onder de grens van € 77.700 bleef.

Overgangsregeling?

Bovendien is de nieuwe maatregel (artikel 45 *Loi de Finances 2024*) van kracht met betrekking tot de inkomsten van 2023 en dus eigenlijk met terugwerkende kracht. Het is nog afwachten of de regering / belastingdirectie al dan niet overgangsmaatregelen zal afkondigen om de regeling pas in werking te laten treden met betrekking tot de inkomsten van dit jaar 2024. Op het moment waarop dit artikel wordt geschreven is hierover nog geen enkele duidelijkheid.

Bij een jaarlijkse huuropbrengst van € 20.000 kun je niet langer gebruikmaken van de *micro-entreprise* regeling

Huuropbrengst en kosten aangepast

Stel nu dat je een jaarlijkse huuropbrengst had van € 20.000, dan zal je niet langer gebruik kunnen maken van de regeling *micro-entreprise*. Dan zul je een boekhouding moeten voeren op basis waarvan je de werkelijke kosten in mindering kan brengen van de huuropbrengsten. De werkelijke kosten zullen in de regel hoger zijn dan slechts 30% van de omzet of in bepaalde gevallen 51% van de omzet.

Wel is er wat extra administratief werk, maar de netto belastbare huuropbrengst of de 'winst' zal in de regel beduidend lager zijn als alle kosten worden afgetrokken op basis van een boekhouding in de plaats van een forfaitaire percentage. Alle kosten die verband houden met het onroerend goed zijn in mindering te brengen. Denk maar aan de verzekerings- en onderhoudskosten, de kosten voor energie en water, de lokale Franse belastingen waaronder de *taxes foncières* en de *cotisation foncière des entreprises*, accountantskosten, de rente op de hypotheek maar ook



de afschrijvingen op het onroerend goed zelf, en ook op de meubels. Vaak blijft er dan niet veel belastbare winst meer over.

Erkend als *meubl  de tourisme*

Tot slot komen we terug op de woningen die over een erkenning beschikken als *meubl  de tourisme*. Om een erkenning te krijgen als *meubl  de tourisme* moet je een afspraak inplannen met een erkende instantie die bevoegd is om de woning aan een inspectie te onderwerpen om nadien (hopelijk) een erkenning te krijgen die dan geldig is voor vijf jaar.

Als je over een dergelijke erkenning als *meubl  de tourisme* beschikt, dan zouden er geen wijzigingen zijn bij toepassing van het stelsel *micro-entreprise*. Je zou nog steeds een bruto jaaromzet mogen realiseren van maximaal   188.700 om onder deze regeling te kunnen vallen en ook het kostenpercentage zou ongewijzigd blijven en overeenstemmen met 71%. De belastbare winst stemt dan overeen met 29% van de bruto huuropbrengst.

De nieuwe wetgeving verdient echter geen schoonheidspr s omdat er verschillende interpretatiemogelijkheden aan de nieuwe wet kunnen worden gegeven bij toepassing van het stelsel *micro-entreprise*. Want als je de nieuwe wet zeer strikt leest, zouden ook vakantie woningen die wel over een erkenning beschikken als *meubl  de tourisme* vallen onder de maximale omzetgrens van   15.000.

Nu is in de 'wandelgangen' te vernemen dat het wel degelijk de bedoeling is om een onderscheid te blijven maken tussen woningen die wel of die niet over een dergelijke erkenning

beschikken. Het is meer dan wenselijk dat de regering/belastingdirectie hier duidelijkheid in brengt en wel op een zo kort mogelijke termijn.

Er zijn al wetsvoorstellen aangekondigd met als doel om de regeling micro-entreprise duidelijker te definiëren en de interpretatiemogelijkheden weg te nemen

Een voorbeeld

Tot slot hieronder een vergelijkend voorbeeld als de woning wordt verhuurd als een niet erkende *meubl  de tourisme*.

Voor de goede orde brengen we nog even in herinnering dat je als niet Frans ingezetene rekening moet houden met minstens 20% Franse inkomstenbelasting en met 7,5% Franse sociale belastingen indien je ten laste bent en premieplichtig bent aan de Belgische of aan de Nederlandse ziektekostenverzekering of sociale zekerheid. Dit is niet gewijzigd. ■

STIJN NEYRINCK

CABINET RFN SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE
(BOESCHEPE/LILLE)

Franse vakantiewoning (geen erkenning als *meubl  de tourisme*)

zone woningmarkt onder druk ?	nieuwe regeling		
	ja	neen	
bruto huur	14 000	14 000	14 000
kostenpercentage	30%	51%	50%
winst	9 800	6 860	7000
inkomstenbelasting, min. 20%	1 960	1 372	1 400
sociale belastingen 7,5%	735	515	525
totale Franse belastingen	2 695	1 887	1 925