

Een tweede verblijf in het buitenland: Frankrijk

Het kopen en bezitten van een vakantiehuisje in het buitenland, heeft heel wat juridische en fiscale gevolgen. Wie droomt van een landgoed in het zuiden, moet zich daar goed over informeren. In een reeks bijdragen geven wij u verschillende praktische fiscale tips. In vorige bijdragen focusten we al op Italië en Spanje. In dit derde en laatste deel bekijken we het favoriete vakantieerland van de Belg: Frankrijk.

Een Frans buitenverblijf kopen

Zoals in België worden ook in Frankrijk bij de aankoop van een onroerend goed registratierechten geheven. In het totale tarief zit een component departementsbelasting, gemeentebelasting en staatsbelasting: alles samen circa 5,09 %. De meeste departementen hebben evenwel hun tarief recent (tijdelijk) verhoogd: het totale tarief bedraagt daarom nu meestal rond de 5,80 %.

Grondslag van de belasting is de marktwaarde en minstens de verkoopprijs van het goed.

Als u het vakantiehuisje koopt van een beroepsverkoper, is in sommige gevallen btw (*tva, taxe sur la valeur ajoutée*) van toepassing in plaats van registratierechten: (1) bij 'nieuwe' gebouwen ALTIJD, dit zijn gebouwen die minder dan vijf jaar zijn afgewerkt en (2) bij oude gebouwen, ALS de beroepsverkoper daar voor kiest. Een beroepsverkoper is een persoon wiens professionele economische activiteit bestaat uit het verkopen van gebouwen. Het toepasselijk btw-tarief bedraagt in Frankrijk 20 %.

Een Franse buitenverblijf bezitten

Als u het goed enkel zelf gebruikt en niet verhuurt, haalt u er geen inkomsten uit en wordt u er niet op belast.

Het louter bezit van een woning maakt wel een heffing vergelijkbaar met onze onroerende voorheffing van toepassing, de *taxe foncière*.

Een Frans buitenverblijf verhuren

Als u een vakantiewoning in het buitenland heeft, loopt u steeds het risico dat twee landen u op de inkomsten ervan willen belasten: aan de ene kant het land waar u inwoner van bent (België), aan de andere kant het land waar uw tweede verblijf gelegen is (in dit geval Frankrijk). Ook hier ligt de oplossing weer voor de hand: België en Frankrijk hebben een overeenkomst gesloten om af te spreken wie er mag belasten (= dubbelbelastingverdrag). Het is de internationale gewoonte dat dit het land is waar het onroerend goed gelegen is. Frankrijk mag dus belasting heffen op de inkomsten uit uw vakantiewoning. België zal vrijstellen, maar wel 'met progressievoorbehoud'. Dit wil zeggen dat de inkomsten in België niet belast worden, maar wel meegeteld worden om te bepalen in welke schijf uw Belgische inkomsten belast worden.

Als u uw vakantiewoning verhuurt, zal u op de netto-huurinkomsten belast worden. Het belastbaar bedrag is de werkelijke huurprijs + de huurvoordelen (dat zijn de kosten die eigenlijk door u moeten worden betaald, maar die u ten laste heeft gelegd van uw huurder).

COMPTAFID-Benelux NV SA
Brussels

Bld. Edmond Machtensl. 180/100
B-1080 Brussels
Tel: +32 (0)2 410 75 75
www.comptafid.be

COMPTAFID-Benelux NV SA
Antwerp

Schijnparklaan 45
B-2900 Antwerp (Schoten)
Tel: +32 (0)3 658 89 02
www.comptafid.be

COMPTAFID (Schweiz) AG
Zürich

Seefeldstrasse 19 – Postfach
CH-8032 Zürich
Tel.: +41 44 250 2929
www.comptafid.ch

Als de bruto-huurinkomsten minder bedragen dan 15.000 EUR valt u onder een vereenvoudigd systeem (*régime micro-foncier*): u mag dan van de ontvangen huurprijs een forfait van 30 % aftrekken. Als u meer dan 15.000 EUR huurinkomsten heeft, of als er voor kiest, valt u onder het gewoon systeem. In dat geval moet u uw werkelijke kosten bewijzen om ze te mogen aftrekken. Deze kosten omvatten o.a. onderhoud, verzekering, herstellingen, interesten op uw lening.

De huurinkomsten worden progressief belast.

Daarnaast bestaan er ook nog lokale belastingen, die geheven worden van de eigenaar en de gebruiker van onroerende goederen.

Een Frans buitenverblijf verkopen

Als u bij de verkoop van uw vakantiewoning een meerwaarde realiseert, zal u ook daar op belast worden. Het tarief bedraagt 34,50 % (die bestaat uit een deel inkomstenbelasting en een deel sociale belasting). De Franse notaris die de verkoopakte opstelt, zal de belasting inhouden en doorstorten. U zal bovendien een aansprakelijke fiscale vertegenwoordiger (een bank of gespecialiseerd kantoor) moeten aanduiden.

U krijgt wel een korting (*abattement*) op de belasting als u de woning al langer in bezit heeft. Deze korting krijgt u vanaf het zesde jaar en stijgt per jaar. Als u de woning meer dan 22 jaar bezit, is de meerwaarde in de inkomstenbelasting vrijgesteld. Voor een vrijstelling van de sociale belasting moet u de woning 30 jaar bezitten.

Een Frans buitenverblijf erven

Tussen echtgenoten of 'wettelijk samenwonenden' zijn er geen successierechten meer van toepassing in Frankrijk. Tussen ouders en kinderen wel. Ook hier gelden weer verschillende abattements. Verdere successieplanning is allicht aangewezen, maar daar gaan we hier niet verder op in.

Andere regels

Verlies ook de andere lokale wetgeving niet uit het oog, o.a. welke bouwvergunningen heeft u nodig, welke formaliteiten moet u vervullen,...

Ten slotte nog dit

U merkt dat u met heel wat fiscale en andere juridische aspecten moet rekening houden als u een tweede verblijf wil kopen in het buitenland. De bovenstaande tekst geeft een aanzet om u op weg te helpen naar het leven als een god in Frankrijk. Voor u overgaat tot concrete investeringen, raden wij u wel aan om uw plannen in detail te bespreken met een specialist. Zo loopt uw Franse avontuur niet uit op een drama.