

Gemeubileerde verhuur in 2009

Tot 1 januari 2009 genoten personen die hun huis gemeubileerd verhuurden grote fiscale voordelen. Bij een omzet van maximaal € 76.300 mochten zij forfaitair 71% aftrekken wegens kosten, derhalve zonder dat deze aangetoond of gemaakt behoeften te worden. Inkomstenbelasting (IR) werd alleen over het restant geheven. Indien men meer kosten dan deze 71% had gemaakt, mocht men kiezen voor het régime réel en aldus nog meer aftrekken. Er waren ook bijzondere maar verwarrende andere regelingen en voordelen.

De Conseil des Impôts, een onafhankelijke fiscale adviseur van het parlement en de regering, heeft aandacht gevraagd voor de wanorde en ongelijkheid in de diverse regelingen en heeft op vereenvoudigingen en wijzigingen aangedrongen. Binnen het systeem van de Franse belastingboxen – het zijn er meer dan tien – zijn deze vanaf 1 januari 2009 doorgevoerd. Zij leiden ertoe dat gemeubileerde verhuur thans valt onder het régime van de “prestations de services”. Hierbij mag men bij een omzet van maximaal € 32.000, forfaitair 50% daarvan als kosten aftrekken. Bij meer kosten mag men opteren voor het régime réel en kan er meer worden afgetrokken. NB Ook de rente betaald op een lening voor het huis is een kostenpost. Bij een omzet hoger dan € 32.000 is het régime réel standaard voorgeschreven. De administratieve verplichtingen zijn daarbij betrekkelijk zwaar: men moet een deugdelijke boekhouding voeren, een jaarverslag maken en bij de kosten geldt als eis dat deze naar rato berekend moeten worden. Dat gebeurt door de totale kosten in een jaar te delen door het aantal weken dat het huis werd verhuurd. Alleen het op deze wijze berekende bedrag kan als aftrekpost worden opgevoerd.

De belastingheffing geschiedt aan de hand van het schijvenstelsel van de IR. Dat begint met 5,5%. Voor niet-ingezetenen geldt echter een minimum van 20%. Bij belastbare inkomsten boven € 25.927 wordt over het meerdere 30% geheven en boven € 69.505 over het meerdere 40%. Sociale lasten worden bij niet-ingezetenen niet geheven.

Is men ingezetene van Frankrijk en wordt het régime réel toegepast, dan mag men jaarlijks 5% van de aanschafprijs van het onroerend goed aftrekken van de aanslag IR met een maximum van € 25.000 per jaar.

Een aparte gunstige regeling geldt indien men als een professionele verhuurder wordt aangemerkt, Loueur en Meublé Professionnel (LMP) geheten. Hiertoe moet de omzet minstens € 23.000 bedragen, moet men ingeschreven zijn bij het RCS (het handelsregister) en moeten de huurinkomsten ten minste 50% bedragen van het jaarinkomen. Deze regeling geldt voor ingezetenen en niet-ingezetenen. Hierbij is ons gebleken dat Nederlandse eigenaren in toenemende mate aan deze criteria voldoen en voor dit régime opteren. Zij hebben dan besloten om één of meer huizen als belegging aan te schaffen, terwijl hun

pensioen of andere inkomsten betrekkelijk laag zijn. Vervolgens komen zij in aanmerking voor diverse fiscale voordelen. Allereerst zijn bovengenoemde regelingen van de prestations de services en het régime réel weer van toepassing. Voorts mag men alle kosten die voorafgaande aan de exploitatie zijn gemaakt, in een periode van 3 jaar van de omzet aftrekken. Verliezen tijdens de exploitatie mogen maximaal in 10 jaar worden afgetrokken. Wanneer men het huis voorts minstens 5 jaar als LMP heeft verhuurd, geldt bij de verkoop dat geen plus-value wordt gegeven. Voorwaarde is wel dat de huurinkomsten niet hoger zijn dan gemiddeld € 90.000 per jaar. Bij inkomsten tussen de € 90.000 en € 126.000 geldt dit voordeel partieel. Ten slotte geldt er een vrijstelling van de vermogensbelasting (ISF). Dit alles leidt tot een gunstige regeling die het overwegen waard is.

Ik noem voor de goede orde nog dat de Franse fiscaliteit draconisch kan uitpakken wanneer een SCI zelfstandig tot gemeubileerde verhuur overgaat. Dan wordt deze als een commerciële onderneming beschouwd, leidende tot grote fiscale nadelen. Bijvoorbeeld is de plus value dan 33% en duurt deze eeuwig, in plaats van voor particulieren 16% met een maximum van 15 jaar. Het is mogelijk om een en ander te ondervangen, maar dan moeten aanvullende maatregelen worden genomen. Ik ga daarop nu niet nader in maar noem dit punt nadrukkelijk omdat vele Nederlandse bezitters van een SCI hiervan niet op de hoogte zijn en daarvan schade hebben ondervonden.

*Ton Steinz, advocaat
Steinz & Dijkstra Advocaten
Eemnesserweg 11-07
1251 NA LAREN
Tel: 035-53.13.143
www.steinz-dijkstra.nl
info@steinz-dijkstra.nl*

Erkenning van samenlevingsovereenkomsten

Eindelijk gaat het ervan komen dat Frankrijk buitenlandse samenlevingsovereenkomsten erkent. De Senaat heeft op 24 maart jl. een amendement van die strekking aangenomen en de Chambre des Députés (Tweede Kamer) buigt zich hierover binnenkort. Het is nu nog de vraag of de Nederlandse notariële samenlevingsovereenkomst onder de regeling zal vallen. In mijn volgende artikel kom ik hierop terug.