

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines

Cortenbachelordreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)

Tel. + 31 (0)45-5754218 E-mail: guidelines@planet.nl

www.eenhuisinhetbuitenland.nl ■ www.guidelines.nl

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Verhuren van een Gîte of Chambre d'hôtes in Frankrijk

Juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten van het starten en exploiteren van een Gîte of Chambre d'Hôtes in Frankrijk.

Voor de starter, beginner en gevorderde..

ISBN : 978-94-92895-43-1

Trefwoorden: wonen in Frankrijk; Gîtes, Chambre d'Hôtes in Frankrijk; juridische en fiscale en financiële aspecten van exploiteren van een Gites of Chambre d'Hotes

© P.L. Gillissen 2024 - 2026

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoonnummers, e-mail en internetgegevens veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. Hoewel het boek met de meeste zorg is samengesteld kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de inhoud ervan. De lezer moet dit handboek als leidraad beschouwen. Voor belangrijke financiële, fiscale en juridische zaken wordt aangeraden een adviseur te raadplegen.

De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.

Nederlands-Franse nieuwsbrief

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig.

Wilt u op de hoogte blijven ?

Neem dan een gratis abonnement op de Nederlands-Franse nieuwsbrief.

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines: guidelines@planet.nl
o.v.v. Nederlands-Franse nieuwsbrief

Second Home- en Emigratiebeurzen

Vraag een beursagenda en gratis entreekaarten
bij uitgeverij Guide Lines

guidelines@planet.nl

Overige publicaties Frankrijk

- Dossier Uw tweede huis in het buitenland en de Nederlandse box 3 heffing
- Update dossier Wonen en kopen in Frankrijk; de laatste ontwikkelingen
- Vakwoordenboek Frans onroerend goed
- Financiering van een huis in Frankrijk
- Handboek Franse nalatenschappen
- Verkoop van een huis in Frankrijk en de vermogenswinstbelasting (Plus-Value)
- Emigratie-handboek
- Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- Uw tweede verblijf en de Belgische fiscus
- Uw auto in Frankrijk
- Succesvol verkopen van uw (tweede) huis in binnen- of buitenland

www.eenhuisinhetbuitenland.nl
guidelines@planet.nl

1. Inleiding

Aantal Nederlandse toeristen naar Frankrijk	17
Huur eerst voordat u koopt	18
Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?	19

2. De Franse huurwetgeving

Gemeubileerde versus gestoffeerde woningen	20
Gemeubileerde (<i>meublée</i>) woningen/appartementen	20
Er zijn technisch gezien twee vormen van gemeubileerde woningen/ appartementen:	21
Gestoffeerde (<i>vide</i>) appartementen	21
Belangrijke regels in een Franse huurovereenkomst	22
Wat is een huurovereenkomst?	22
Vernieuwing van het huurcontract	23
Is het verplicht een verzekering af te sluiten voor de woning/appartement ?	23
Wie betaalt belastingen voor een huurwoning in Frankrijk?	23
Wie betaalt de energierekening voor een Franse huurwoning ?	24
Energierekening bij gemeubileerde woningen / appartementen:	24
Documenten die nodig zijn voor ondertekening van een Frans huurcontract.	24
Vereiste documenten zijn onder meer:	24
Energiecertificaat en risico- veiligheidsrapport	25
De inventarislijst	25
De (waar)borgsom	26
Huurdersrechten in Frankrijk	27
Wat kan een huurder in Frankrijk van de verhuurder verwachten ?	27
Jaarlijkse aanpassing van de huur	28
Rechten van verhuurders in Frankrijk	28
Wat de verhuurder van de huurder in Frankrijk mag verwachten:	28
13 voorwaarden die de verhuurder moet respecteren bij verhuur van een woning/appartement voor permanente bewoning	29
Aan welke 13 voorwaarden moet een huurcontract voldoen zijn ?	29
Beëindiging van het huurcontract	30
Opzegtermijnen	30
Procedures voor een verhuurder om het huurcontract te beëindigen	30
Procedures voor een huurder om het huurcontract te beëindigen	31
Bij een ongemeubileerde verhuur kan de opzegtermijn van 3 maanden worden teruggebracht tot 1 maand in de volgende gevallen	31
Het huurcontract bij het overlijden van de hoofdhuurder	32
Schema looptijd huurcontract bij gemeubileerde en ongemeubileerde verhuur	32
Hoofdverblijf van de huurder	33
Verhuur woonruimte aan studenten	33
Mobiliteitshuurcontract (<i>le bail mobilité</i>)	33
De duur van de huurovereenkomst voor overige gemeubileerde woonruimte (<i>autres logements meublés</i>)	33
Onderverhuur	34

Verlenging huurcontract gemeubileerde woning	35
Voortzetting van het huurcontract door stilzwijgende verlenging	35
Voortzetting van de huurovereenkomst door verlenging onder nieuwe voorwaarden	35
Beëindiging huurovereenkomst van een gemeubileerde woning door verhuurder	35
Huurcontract ondertekend vóór 24 maart 2014	35
Huurovereenkomst ondertekend vanaf 24 maart 2014	36
Wijze van opzeggen van huurcontracten voor gemeubileerde huur, ondertekend na de inwerkingtreding van de Alur-wet van 24 maart 2014	36
Opzegtermijn door huurder van het huurcontract van de gemeubileerde woning	36
De opzegging door de huurder aan de verhuurder kan op 2 manieren:	
Opzegging door verhuurder van het huurcontract van de gemeubileerde woning	37
Bescherming van huurders ouder dan 65 jaar	38
Uitzondering	38
Verschil tussen gemeubileerde huurwoning en een ongemeubileerde huurwoning?	38

3. Juridische aspecten van gemeubileerde verhuur

Wat is een gemeubileerde woning (<i>logement meublé</i>) ?	39
Om te kunnen slapen	40
Om te eten en te koken	40
Om te kunnen leven	40
De huurperiode van de gemeubileerde woning	40
Inventaris en inventarislijst	40
Onderhoudswerkzaamheden tijdens de huurperiode	41
Het onderhoud	41
De onderhoudskosten	41
Opzegtermijn huurovereenkomst bij gemeubileerde verhuur	42
Opzegverplichtingen van de huurder	42
Opzegverplichtingen van de verhuurder	42
Belangrijkste wettelijke redenen	42
Wat te doen bij een huurachterstand ?	42
Verhuren zonder schriftelijke huurovereenkomst	44
Is een mondelinge huurovereenkomst rechtsgeldig ?	44
Opzegtermijnen door de huurder	45
Opzegtermijnen verhuurder (<i>propriétaire bailleur</i>)	46

4. De verzekering voor verhuurder en huurder

Verhuurdersverzekering	47
Verzekering tegen onbetaalde rekeningen van de huurder	47
Goed om te weten	47
Niet-bewonende eigenaar (<i>Propriétaire non-occupant</i>)	
Woningverzekering voor huurder: huurrisico's	
<i>Assurance habitation du locataire : risques locatifs</i>	48
Bij seizoenshuur of huur van een bedrijfsruimte is verzekering niet verplicht	49
Wat dekt de huurrisicogarantie verzekering ?	49
Hoogte van de premie	50

5. Verschil tussen een Gîte en een Chambres d'hôtes

Een Gîte	51
Een chambres d'hôtes	51
Table d'hôtes	52
Aandachtspunten bij de keuze tussen een gîte en een chambre d'hôtes	52

6. Opstarten van een Gîte en de (juridische) verplichtingen

Inleiding	54
Wat is een Gîte?	54
Gîte: definitie	54
Motieven om een gîte te openen?	55
Classificatie van een gîte	55
Kunt u een gîte openen zonder diploma?	56
Welke regels moet u naleven voor het openen van een gîte ?	56
Online aangifte doen van een gemeubileerde toeristische verhuur (<i>Déclarer en mairie un meublé de tourisme - Démarche en ligne</i>)	56
Te respecteren regels bij de verhuur van een gîte	57
Stappenplan voor het openen van een gîte	58
Criteria om een geschikte gîte/locatie te vinden	58
Hou rekening met verschillende criteria	58
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur	59
Maak met de huurder tevens afspraken over	60

7. Opstarten Chambre d'Hôtes en de (juridische) verplichtingen

Verplichtingen chambre d'hôtes	61
Meer dan 5 kamers of meer dan 15 gasten	61
Verplichte diensten (<i>Prestations obligatoires</i>) van een Chambre d'Hôtes	61
Overige hygiëne-verplichtingen	62
De belangrijkste regels	62
Veiligheidsmaatregelen	63
Stappen voor het openen van een Chambre d'Hôtes (<i>Démarches pour ouvrir une chambre d'hôtes</i>)	64
Registratie van de Chambre d'Hôtes activiteit	64
RNE : Registre national des entreprises	64
U dient zich aan te sluiten bij de Franse sociale zekerheid	65
Aansluiting bij de Sociale Zekerheid (<i>Affiliation à la Sécurité sociale</i>)	65
Registratie bij het gemeentehuis (Déclaration en mairie)	65
Online registreren bij het gemeentehuis	65
Déclarer en mairie des chambres d'hotels (Démarche en ligne)	65
Formulier : <i>Declarer un hébergement de tourisme</i>	67

8. Table d'hôtes en de drankvergunning

Inleiding	68
Verplichtingen Table d'hôtes	68
De table d'hôtes is onderworpen aan een aantal regels, te weten	68
Drank- Exploitatievergunning	68
Er bestaan verschillende drankvergunningen in Frankrijk	69
Licence III	69
Licence IV/V	69
Aanvraag drankenvergunning	69
Opleiding voor het verkrijgen van een Licence III of hoger	69
Wie moet een exploitatievergunningstraining volgen ?	70
Inhoud opleiding (<i>la formation pour le permis d'exploitation</i>)	70
Duur van de opleiding voor het verkrijgen van een exploitatievergunning ?	72
3e en 4e categorie drankgelegenheden en restaurants (Débits de boissons 3e et 4e catégories et restaurants)	72
Chambres d'hôtes	72
Verkoop alcohol 's avonds tussen 22.00 uur en 08.00 (<i>Vente d'alcool la nuit entre 22 h et 8 h</i>)	72
Opfriscursus voor het behouden van uw exploitatievergunning	72
Aanbieden van maaltijden	73
Rookverbod	73
Specificaties afmetingen slaapkamer voor de gasten	74
Toegang tot badkamer en toilet	74
Vermelding tarief toeristenbelasting	74
De volgende (prijs)informatie moet worden vermeld bij ontvangst/receptie	74
Individueel politieformulier (<i>Fiche individuelle de police</i>)	75
Consumentenbescherming en aanbieden van een factuur	75
Sancties	75

9. Beheer en onderhoud

Beveiliging en controle over uw huis op afstand	76
De burens	77
Woningruil en/of oppascentrales	77
Home Care	77
Voordelen van huisoppas	77
Internationale woningruil	77
Verplicht tuinonderhoud	77
Dakgoten	78
Interactieve kaart	78
Nederlands - Franse woordenlijst Vastgoed Beheer	79

10. Een zwembad en de veiligheidsvoorschriften

Omheining	81
Afdekzeil of rolluik	81

Zwembadalarm	82
Toezicht	82
Boetes en sancties	82
Jacuzzi of een Spa en de veiligheidsregels	82
In de volgende gevallen moet u aangifte doen van de installatie van een Zwembad/Jacuzzi en/of Spa	83
Hoge boetes bij het niet naleven van de veiligheidsregels	83

11. Business plan, verdienmodel & financieel plan

Oorzaken van tegenvallende resultaten	85
Marktanalyse (SWOT Analyse)	85
Strength (Je kracht)	86
Weakness (Je zwakheden)	86
Opportunities (kansen en mogelijkheden)	86
Threats (bedreigingen)	86
Marktpotentieel	86
In een vragenlijst voor onderzoek naar marktpotentieel komen meestal de volgende inhoudselementen aan de orde	87
Penetratiegraad	88
Business model	89
Verdienmodel	89
Keuze verdienmodel	89
Van businessmodel naar verdienmodel naar opbrengstmodel	90
Het begint met het businessmodel	90
Business Model Canvas	91
1. Klantsegmenten (Customer segments)	91
2. Waardeproposities (Value propositions)	91
3. Kanalen (Distribution channels)	91
4. Klantrelaties (Customer relationships)	91
5. Inkomstenstromen (Revenue streams)	92
6. Key resources	92
7. Kernactiviteiten (Core capabilities)	92
8. Key partners (Partner network)	92
9 Kostenstructuur (Cost structure)	92
Welk verdienmodel past bij uw business ?	93
Basisverdienmodellen	93
Creatief en out-of-the-box	95
Nieuwe businessmodellen	95
Klantgestuurde businessmodellen	96
Prijsoptimalisatie	96
Yieldmanagement	96
Realtime market pricing	96
Veilen en onderhandelen	97
Kostenraming	97

Investeringsbegroting	97
Constante of vaste kosten	97
Variabele kosten	97
Kosten start chambre d'hôtes (fictieve bedragen)	98
Aanloopkosten (fictieve bedragen)	98
Werkkapitaalbehoefte (fictieve bedragen)	98
Financieel beheer	98
Financieringsbegroting (fictieve bedragen)	99
Financieringsplan	99
Eigen geld of financiering ?	99
Voor wat heeft u een financiering nodig ?	99
Oftewel: hoe gaat u uw bedrijf financieren ?	99
Voorbeeld financieringsbegroting	100
Exploitatie begroting (bedragen zijn fictief) in euro	100
Kostenraming bij verhuur	101
Liquiditeitsbegroting (fictieve bedragen)	102
Begroting privé-uitgaven (fictieve bedragen)	102
Voorbeeld begroting privé-uitgaven	103
Planning / agenda	103
Hoe berekent u de winstgevendheid van een gîte ?	104

12. Hoe zet u uw gîtes of chambre d'hôtes in de markt ?

Inleiding	105
Maak uw businessplan voor seizoensverhuur	106
De methode QQQQCP	106
Quoi ? Qui ? Où ? Quand ? Comment ? Pourquoi ?	106
Wat biedt u aan ?	106
Voor wie ?	106
Waar biedt u iets aan ?	106
Wanneer biedt u iets aan ?	107
Waarom biedt u uw accommodatie aan ?	107
Unique selling point (USP) / Propositions de vente uniques	107
Wat is het type accommodatie?	108
Wat is uw doelgroep ?	108
Waar kiest u voor ? Een goede bezettingsgraad of winst per boeking ?	109
Maak een profiel van uw potentiële klantenpotentieel	109
Concurrentieanalyse van vakantiewoningen	109
Hoeveel vragen mijn concurrenten gemiddeld per nacht?	110
Operationeel plan voor de verhuur van uw vakantiewoning	110
Wie maakt de huuraccommodaties voor de gasten schoon ?	110
Foto's kunnen het verschil maken	111
Hou trends in de gaten	111
Hoe gaat u uw boekhouding en belastingaangifte beheren ?	112
Nog enkele opmerkingen en aandachtspunten	112
Meest gemaakte fouten bij het starten en exploiteren van een gîtes of chambre d'hôtes	113

13. Promotie van uw Gîte en/of Chambre d'Hôtes

Marktonderzoek	115
16 Promotietips	116
Tips bij verhuur	126

14. Franse beroepsverenigingen exploitanten

Chambre d'Hôtes en Gîtes; Classificaties	127
Inleiding	127
Voordelen	127
Nadelen	127
Bezint eer u begint voordat u zich verbindt aan een label, merk	128
Gîtes de France	128
De belangrijkste waarden/doelstellingen van Gîtes de France	129
Classificaties van Gîtes de France	129
Ledenadministratie en controle van de Gîtes de France	130
Kosten lidmaatschap Gîtes de France	131
Clévacances	131
Aanvraag van een label	131
Classificatie	132
Keuzevrijheid van beheer/systeem	132
Informatie-magazine	132
Training voor nieuwe leden	133
Juridische en fiscale ondersteuning	133
Fleurs de soleil	133
Maison Passions Hébergement	134
Gîtes op landbouwbedrijven	134
Nieuw label excellente accommodaties : <i>destination-d'excellence</i>	134
Platform voor duurzaam toerisme	134
Clef Verte	135
Als lid dient u zich aan ca. 60 (dwingende) criteria met betrekking tot	135
7 thema's te houden te weten	135
Redenen om lid te worden van Clef Verte	135
Nadeel lidmaatschap / label Clef Verte	136
Accueil Vélo	136
Voorwaarden om lid te worden van francevelotourisme	136
Voordelen francevelotourisme	136
Nadelen francevelotourisme	136
Tourisme & Handicap 1	137
Het label kent 4 handicap-categorieën	137
Voordelen van het label Tourisme & Handicap	137
Nadelen	138

15. Hoe kiest u de beste online verhuurplatformen en – verhuurorganisaties ?

Inleiding	139
Wij raden u aan rekening te houden met de volgende kenmerken: Naast uw doelgroep spelen ook andere zaken een rol bij de keuze van een vakantieverhuursite, zoals	139
Kosten	139
■ Zichtbaarheid	139
■ Ondersteuning en service :	

Overzicht van online platformen voor de verhuur van uw vakantiewoning (gîtes of chambre d'hôtes) in cijfers, kenmerken en kosten

Airbnb	140
Abritel (groupe Vrbo, voormalig Home Away)	141
Booking.com	142
Gîtes de France	143
Expedia	144
PAP Vacances (Particulier à Particulier)	145
Le Bon Coin	146
TripAdvisor	146
Agoda	147
Misterb&b	148
Glamping Hub	148
Amivac	149
Clévacances	150
Locasun	150
La Clef Verte	151
Boerenbed (Un Lit au Pré)	151
Micazu	152
Chambre d'Hotes wijzer	153
Overzicht commissies verhuurplatforms (2023)	153
Verhuurorganisaties	155
Interhome	155
Casamundo	155
Novasol	156
Belvilla	157
Natuurhuisje.nl	158
HomeToGo	158
Conclusie: Wat zijn de beste platforms voor vakantieverhuur ?	159
De keerzijde van grote internationale platforms en verhuurorganisaties	160
Voordelen van een kleinere verhuurorganisatie :	160
Nog enkele opmerkingen en aandachtspunten	161
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie	162

16. Eigen website en retentiemarketing

Eigen verhuurwebsite maken	164
Voyando.com	164
Gastenretentie / Retentiemarketing	164
Wat is retentiemarketing ?	165
Voordelen om klanten te behouden	165
Lagere kosten & hogere omzet	165
Hoe zorgt u voor klantbehoud ?	165
Vergroot de kans op conversie	166
Pas Cross Selling toe	166
Beloon loyaliteit	166
Terugkerende klanten kunt u op meerdere manieren belonen voor hun loyaliteit :	166
Zorg voor contact op het juiste moment	167
Nadeel externe online platformen	167

17. Beheer van boekingen & annuleringsbeleid

Hoe voorkomt u dubbele boekingen ?	168
Property Management System (PMS)	168
PMS kan ondersteuning bieden bij	168
Uitgebreidere PMS pakketten bieden ook extra mogelijkheden aan, zoals:	
Klantbeheer	169
Met PMS kunt u ook uw klantenbestand beheren	169
De Channel Manager (CM)	169
Belangrijke criteria voor de aanschaf van een PMS en/of CM systeem	171
Kortom	171
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur	
■ acompte	172
■ les arrhes	172
■ de caution	172
Betalingswijze	172
Hoe kunt u de betaling voor reserveringen ontvangen ?	172
Annuleringsvoorwaarden	172
Voorbeelden van annuleringsvoorwaarden	173

18. Gasten ontvangen

Inleiding	176
Wat eenvoudige tips, waardoor uw gast/huurder zich welkom en thuis voelt	176

19. De Franse gemeentelijke belastingen taxe d'habitation & taxe foncière

Taxe d'Habitation	178
Waarde bepaling van het onroerend goed	178
Rekenvoorbeeld	179
Valeur Locative	179
Wat is er veranderd sinds 2023 ?	179
Vrijstelling voor fiscaal ingezetene !	179
Taxe d'Habitation	180
Geen vrijstelling voor tweede woningen / vakantiehuizen	180
Nieuwe fiscale aangifteplicht	180
Welke informatie moet u delen met de Franse belastingdienst ?	180
Aangifte wie de bewoner van de woning is	181
De aangifteplicht geldt ook in de volgende gevallen	181
Wat te doen bij leegstand ?	182
Boete bij geen aangifte	182
Verhuur van de woning en de <i>taxe d'habitation of cotisation foncière des Entreprises</i>	182
Deels verhuur, deels eigen gebruik en de taxe d'habitation	182
Geen aangiftebiljet ontvangen ? Wat dan ?	184
Taxe foncière	184
Hoe wordt Taxe Foncière berekend in Frankrijk ?	185
Wat zijn de vrijstellingen van de Taxe Foncière ?	185
Leegstand & vrijstelling taxe foncière	186
Vrijstelling Taxe Foncière bij aankoop nieuwbouw	186
Voorwaarden voor vrijstelling Taxe Foncière	187
Voor gebouwen	187
Voor onbebouwde landgoederen	187
Bedrijven en de gemeentelijke belastingen	188
Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)	188
Wie moet CFE-belasting betalen in Frankrijk ?	189
Vrijstelling "la cotisation foncière des entreprises" of CFE	189
Taxe assimilée	189
Belasting op tuinhuisjes, overkappingen etc. (Taxe d'Aménagement)	189
Welke werkzaamheden vallen onder deze belasting?	189
Belastingtarief van de Taxe d'Aménagement	189
Berekenen van subsidies en fiscale kortingen bij energiebesparende Werkzaamheden	190
Afvalheffing	190
Kijkgeld (contribution à l'audiovisuel public)	190
Betaling lokale belastingen	191
Openen van een account op de website van de belastingdienst	191
Wat heeft u nodig ?	191
Betalingen via de tabakzaak (Tabac)	192

20. Franse vermogensbelasting (impôt sur la fortune immobilière)

Gedeeltelijke afschaffing vermogensbelasting	193
Onroerende zaken belast, roerende zaken niet	193
Wie zijn belastingplichtig voor de IFI ?	194
Fiscaal huishouden	194
Het fiscale huishouden voor de IFI kan bestaan uit	194
Niet-residenten	195
Peildatum IFI	195
Wat wordt in Frankrijk verstaan onder onroerende goederen ?	195
Welke onroerende zaken moet u aangeven ?	195
Rekenvoorbeeld	196
Wat is de netto waarde van het onroerend goed ?	196
Uw woning als hoofdverblijf en de IFI	197
Vrijgesteld bedrijfs/commercieel onroerend goed	197
Welke waarde moet er worden aangegeven ?	198
Rekenvoorbeeld	198
Aftrekbare schulden van de waarde van het onroerend goed	198
Voorbeeld	199
Niet-afrekbare schulden	199
Tarieven IFI (2024)	199
De Franse fiscus jaagt op onroerendgoedvennootschappen	201
Vermogenswinstbelasting	202

21. Franse fiscale aspecten bij opbrengsten uit verhuur van onroerend goed

Fiscale & administratieve verplichtingen bij verhuur van uw tweede woning	203
Registratie bij het gemeentehuis	203
Toeristenbelasting	204
Hoogte tarieven toeristenbelasting	205
Op welke wijze wordt toeristenbelasting geheven ?	205
Daadwerkelijke toeristenbelasting	205
Forfaitaire toeristenbelasting	205
Forfaitaire berekening vindt plaats op basis van	206
Wie zijn vrijgesteld van toeristenbelasting ?	206
Verhuurplatforms zijn wettelijk verplicht toeristenbelasting te innen en af te dragen	207
Vaststelling tarieven per gemeente	207
Welke procedure moeten hosts volgen?	207
Wat te doen als de classificatie of het type accommodatie verandert ?	207
Wanneer wordt de toeristenbelasting geïnd ?	208
Hoe kunt u controleren of de toeristenbelasting is geïnd op de reserveringen die u heeft geaccepteerd?	208
Afdracht toeristenbelasting verhuurplatforms aan gemeenten	208
Registratie bij de Franse belastingdienst	209
Huurinkomsten = bedrijfswinst	209

Verhuur van een tweede woning en de aftrekbare kosten	210
Berekening aftrekbare kosten van de bruto huuropbrengsten	210
Soort accommodatie en de Franse belastingen	210
Gemeubileerde toeristische accommodatie (Meublé de tourisme)	210
Goed om te weten	211
Wat is de classificatie van gemeubileerde toeristische accommodatie (le classement des meublés de tourisme) ?	211
Wie kan een gemeubileerde toeristische accommodatie verhuren ?	211
Welk belastingregime geldt voor gemeubileerde toeristische Accommodaties ?	211
Gemeubileerde vakantieverhuur	212
Oude omzeldrempels voor de Loi de Finances vóór 2024	212
Vanaf 2024	212
Hervormingen in het belastingregime van micro entreprise (micro BIC = Bénéfices industriels et commerciaux (= BIC))	213
Verlaging drempelbedrag micro entreprise vanaf 2024	213
Drempel en forfaitaire aftrek verlaagd	213
Maar vanaf 2024 is het belastingregime veranderd	213
Afdracht sociale verzekeringspremies over huurinkomsten	213
Overzicht drempels LMNP/LMP 2024 voor Micro-BIC, Sociale bijdragen) voor gemeubileerde woningen	214
Régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP)	214
De belastingplafonds van het micro-BIC-regime in 2024	215
Voor niet-geclassificeerde gemeubileerde toeristische accommodaties (Meublés de Tourisme Non Classés)	215
Oud versus nieuw regime (Meublés de Tourisme Classés)	215
Oud versus nieuw regime	215
Geen verandering voor gemeubileerde accommodaties voor de lange termijn	215
Het micro-BIC-regime voor lange termijn verhuur blijft ongewijzigd	215
Voorwaarden verhoging forfaitaire kostenpercentage	215
Overgangsregeling	215
Berekening omzeldrempel in het eerste jaar	216
De niet te overschrijden drempel wordt dan als volgt berekend: (= régime fiscal du réel simplifié)	216
Van het forfaitaire Micro Entreprise stelsel naar werkelijke Boekhouding	216
Berekening verhuur vakantiewoning (zonder erkenning als meublé de tourisme)	217
Omzet onder de 15.000 (micro entreprise)	217
Vershil fiscale drempel tussen een gîte en een chambre d'hôtes	217
Vergelijkende tabel 2024	217
Opteren voor het oude regime voor inkomsten 2023	219
Tarieven Franse inkomstenbelasting	219
Tarieven Franse inkomstenbelasting IR (impôt sur le revenu) 2024	
Berekening voor een alleenstaande	220
Berekening voor een getrouwd stel zonder kinderen	220
Berekening Getrouwd koppel met 2 kinderen	221

Berekening alleenstaande ouder met 2 kinderen	222
Plafond quotient familial	222
Wanneer worden kinderen als financieel afhankelijk beschouwd ?	224
Vrijstellingsdrempels 2024 (inkomen 2023)	224
De tabel toont de nulheffingsdrempel voor personen ten laste per huishouden	225
Extra heffing hogere inkomens	225
Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus	
Voor topinkomens geldt er een extra belastingheffing van:	
Niet-ingezetenen	226
Tarief inkomstenbelasting over de netto-huurinkomsten	226
Het Franse fiscale nummer en de aangifte van uw huurinkomsten (déclaration d'occupation et de loyer)	227
Aangifteperiode	227
Aangifteverplichtingen	227
Er bestaan twee micro-regimes	227
1) Micro BIC	227
2) Micro foncier regime	227
Ongemeubileerde verhuur	228
Overschrijding drempel van € 15.000,--	228
Als u geen verhuurinkomsten meer heeft	228

22. Exploitatie van een gîte of chambre d'hôtes en de Franse BTW / TVA

Drempels/Plafonds voor aangifte BTW (TVA) of classificatie als Micro entreprise 2024 *)	230
Bedrijfs- en logiesactiviteit (Activité commerciale et d'hébergement) 2024	231
Wel of geen Franse BTW (TVA) ondernemer ?	231
Ook verlaging van het forfaitaire kortingspercentage	232

23. Verplichte gegevens op een Franse factuur

Wat moet er op een Franse factuur staan ?	233
Facturatie aan particulieren	235
Verplichtingen Elektronische facturen (Factures électroniques)	236
Boetes en sancties	236
Bewaartermijnen facturen	236

24. De Micro Entreprise

Inleiding	237
De meest gebruikte Franse ondernemingsvormen	237
Entreprise Individuelle (EI of EIRL) en de Micro Entreprise	237
Entreprise Individuelle (EI)	237
Micro Entreprise	237
Voor- en nadelen micro-regime	238
Micro-Entreprises zijn verplicht zich in te schrijven in één van de volgende registers	238

Het micro-régime kent drie omzetcategorieën	238
Omzetgrenzen	239
De Micro Entreprise en de Franse BTW = TVA (Tax sur la Valeur Ajoutée)	239
Wat betekent TVA vrijstelling ?	240
Drempels Vrijstelling BTW/TVA aangifte	240
Omzetgrenzen voor de TVA vrijstelling 2024	240
TVA Verplichtingen micro-entreprise boven de omzetgrenzen (vanaf de eerste maand, waarin de overschrijding plaatsvindt) :	241
Als Micro Entreprise kunt u toch BTW-plichtig worden door	241
Inkomstenbelasting	242
Betaling forfaitair bedrag aan inkomstenbelasting en sociale lasten	243
Om van bovengenoemde regeling te kunnen profiteren moet u voldoen aan de volgende voorwaarden	243
Hoe geeft u uw inkomen aan ?	243
Inkomsten uit online-platforms	244
Gemengde activiteiten (Activités mixtes) in een micro-onderneming	244
Registratie van een micro-onderneming (immatriculer votre entreprise)	244
Dit loket geeft uw aangifte automatisch door aan de bevoegde instanties	245
Overige vrijstelling micro entreprises	245
Boekhouding	246
Hoe schrijft u zich in als Micro Entrepreneur ?	247
Beperkingen als micro-entrepreneur	247
Nadelen Micro Entrepreneur	248

25. De meewerkende partner

Inleiding	249
Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om geclassificeerd te worden als meewerkende partner ?	249
Wat is de sociale bescherming van de meewerkende partner ?	249
Berekening sociale bijdragen (cotisations sociales)	250
van de meewerkende echtgenoot	250
De bijdragen van de meewerkende echtgenoot: (2024)	250
Van meewerkende partner naar werknemer in loondienst	250
Voorbeeld 2024	251

26. Franse vennootschapsvormen

Meest gebruikte vennootschapsvormen	252
De SARL (Société à responsabilité limitée)	252
Start (bedrijfs – of maatschappelijk) kapitaal	252
Publicatie van de oprichting	252
De Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL)	253
SARL de famille	253
Van EURL naar SARL	254
De Société en Nom Collectif (SNC)	254
Tarieven Franse vennootschapsbelasting (impôt sur les sociétés, IS)	255

27. De SCI (Société Civile Immobilière)

Inleiding	256
Koop met meerdere personen	256
Motieven voor koop in een SCI	256
Estate planning	257
Fiscaal transparant	257
Waar een SCI niet bij helpt	257
De SCI en zakelijke activiteiten zoals verhuur verboden	258
Oprichten en instandhouden	258
Hypotheek	258
Kosten en baten afwegen	259

28. SCI aandelen verkopen of de “stenen”overdragen ?

Inleiding	260
Hoe gaat de overdracht van de SCI aandelen in z'n werk ?	260
Dit proces bestaat uit twee fasen	262

29. Een huis in een vakantiepark (résidence de tourisme) voor de verhuur

Inleiding	264
Wat zijn de nadelen van een huis in een résidence de tourisme ?	265
Rekenvoorbeeld	265
Overige nadelen	266

30. Aandachtspunten bij bedrijfsovername van een chambre d'hôtes

Inleiding	267
Checklist	267