

# Tweede verblijf in Frankrijk

## Nieuwe regelgeving voor gemeubelde tijdelijke verhuur

---

De voorbije tien jaar nam de verhuur van gemeubelde vakantieverblijven in Frankrijk een hoge vlucht. De aanzienlijke groei is voornamelijk een gevolg van aantrekkelijke rendementen en een gunstige fiscaliteit en werd nog versterkt door de opkomst van online verhuurplatforms. Deze verschuiving op de huurmarkt gaf aanleiding tot een grote polemiek in Frankrijk.

Volgens sommigen had de zogenaamde “Airbnb-verhuur” een marktverstoring effect. In november ‘23 vroeg toenmalig eerste minister Elisabeth Borne daarom aan parlementslid Annaïg Le Meur om een nieuw wettelijk kader uit te werken voor de tijdelijke verhuur van onroerende goederen. Die opdracht mondde uit in een nieuw regelgevend kader. Met verstreckende gevolgen, zowel op administratief als op fiscaal vlak, voor heel wat eigenaars van tweede verblijven in Frankrijk.

Hierna gaan we in op de voornaamste punten van de nieuwe regelgeving, beter bekend onder de naam ‘Loi Le Meur’, die op 21 november 2024 in werking is getreden.

### Wat wordt begrepen onder “meublés de tourisme”?

Onder “meublés de tourisme” worden begrepen gemeubelde villa's, appartementen of studio's bestemd voor verhuur aan een cliënteel dat er niet gedomicilieerd is en er verblijft voor een welbepaalde periode (dag, week of maand).

Elke eigenaar van een tweede woning in Frankrijk die deze voor een korte periode verhuurt, valt dus onder de categorie van “meublés de tourisme”, ongeacht of de verhuur via een vastgoedmakelaar gebeurt of niet.

### Wat houden de nieuwe regels in?

De nieuwe wetgeving geeft gemeenten een arsenaal aan nieuwe wetgevende tools waarmee ze de toeristische verhuur op hun grondgebied kunnen regelen.

- ✓ Voorafgaande registratieprocedure

Eigenaars die een woning op tijdelijke basis wensen te verhuren, zullen voortaan online een registratienummer moeten aanvragen. Dit nummer zal moeten worden vermeld bij het aanbod tot verhuur. Bij inbreuk kunnen de advertenties worden verwijderd.

- ✓ Invoering van een vergunningsplicht voor de wijziging van bestemming van woonruimten

Elke gemeente kan voortaan autonoom beslissen om de bestemmingswijziging van een onroerend goed (tot “meublé de tourisme”) te onderwerpen aan een voorafgaande gemeentelijke goedkeuring.

Gemeenten kunnen bovendien quota opleggen voor de toekenning van vergunningen voor niet-residentiële verhuur.

#### ✓ Regels mede-eigendom

In geval van mede-eigendom was het tot voor kort enkel mogelijk de niet-residentiële verhuur in het gebouw te verbieden op basis van een besluit genomen door alle mede-eigenaars.

Voortaan volstaat een besluit gesteund door twee derde van de stemmen om in het reglement van mede-eigendom een verbod op te nemen tot verhuur anders dan aan huurders die hun hoofdverblijfplaats in het onroerend goed aanhouden.

Bovendien moet elke mede-eigenaar voortaan de registratie als “meublé de tourisme” meedelen aan de syndicus, die dit vervolgens zal voorleggen aan de algemene vergadering van de mede-eigendom.

#### ✓ Energieprestaties

Sinds 21 november 2024 moeten eigenaars van woningen gelegen in gemeenten waar de bestemmingswijziging tot “meublé de tourisme” onderworpen is aan het voorafgaandelijk verkrijgen van een vergunning, een energieprestatiecertificaat (EPC) met een score tussen A en E kunnen voorleggen. Woningen met een score F of G zullen de bestemmingswijziging geweigerd zien. Vanaf 1 januari 2034 zal de score van het EPC-certificaat niet lager dan D mogen zijn.

Vakantiewoningen die niet vergunningsplichtig zijn, zullen pas vanaf 1 januari 2034 aan deze regels onderworpen worden.

#### ✓ Nieuwbouw

De wet-Le Meur laat toe om in gebieden met woningschaarste in de plannen van ruimtelijke ordening nieuwbouw voor te behouden als hoofdverblijfplaats. In dit geval is seizoensgebonden of vakantieverhuur dus niet toegelaten.

Is dit het geval, dan dient dit uitdrukkelijk te worden vermeld in de verkoopovereenkomst van de desbetreffende woning, op straffe van nietigheid van de verkoopovereenkomst en van zware boetes.

Bij aanschaf van een nieuwbouw in Frankrijk is het dan ook belangrijk aandacht te hebben voor dit punt en zich ervan te vergewissen of een vakantieverhuur nog mogelijk is.

## Wat wijzigt er op fiscaal vlak?

De wet-Le Meur wijzigt ook de fiscale regels voor de gemeubelde vakantieverhuur. De nieuwe regels zullen van toepassing zijn voor huurinkomsten ontvangen vanaf 2025.

### ✓ Huurinkomsten 2024

Huurinkomsten ontvangen in 2024 zullen in principe nog belast worden onder het - gunstiger - regime dat van toepassing was vóór de inwerkingtreding van de wet-Le Meur.

Regime	Niet als “meublé de tourisme” geklasseerde woningen	Als “meublé de tourisme” geklasseerde woningen en “chambres d’hôtes” (*)	Niet-forfaitaire taxatie
Belastbare basis	Bruto huurinkomsten - forfaitaire aftrek van 50%	Bruto huurinkomsten - forfaitaire aftrek van 71%	Bruto huurinkomsten - werkelijke kosten en afschrijvingen
Grens	77.700 € inkomsten	188.700 € inkomsten	Geen grens
Heffing	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Inkomstenbelasting: progressieve tarieven van de inkomstenbelasting (**) + uitzonderlijke bijdrage op hoge inkomens (CEHR), indien van toepassing (***).</li> <li>✓ Socialezekerheidsbijdragen: 17,2% (7,5% voor personen die zijn aangesloten bij een ander socialezekerheidsstelsel van de EU dan het Franse)</li> </ul>		
Aangifte	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Brutobedrag aan inkomsten aan te geven in een bijlage bij de aangifte 2042-C-PRO.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ POi-aangifte bij aanvang voor het verkrijgen van een SIRET-nummer.</li> <li>✓ BIC-aangifte 2031 SD</li> <li>✓ Bijlage 2042-C-PRO</li> </ul>

(\*) de aanvraag tot classificatie als « meublé de tourisme » gebeurt op initiatief van de verhuurder.

(\*\*) niet-ingezetenen mogen niet worden belast tegen een tarief lager dan 20%, op enkele uitzonderingen na.

(\*\*\*) de CEHR (= contribution exceptionnelle sur les hauts revenus) is verschuldigd vanaf een belastbaar inkomen van € 250.000 voor alleenstaanden en € 500.000 voor personen die gezamenlijk worden belast.

### ✓ Huurinkomsten 2025

De belasting op de huurinkomsten die vanaf 2025 worden ontvangen, zal doorgaans minder gunstig zijn voor verhuurders van vakantiewoningen. Bovendien zal het (doorgaans minder gunstige) regime van de taxatie op basis van werkelijke inkomsten en kosten sneller van toepassing zijn.

Regime	Niet als “meublés de tourisme” geklasseerde woningen	Als “meublés de tourisme” geklasseerde woningen en “chambres d’hôtes”	Niet-forfaitaire taxatie
Belastbare basis	Bruto-inkomsten - forfaitaire aftrek van 30%	Bruto-inkomsten - forfaitaire aftrek van 50%	Bruto-inkomsten - werkelijke kosten en afschrijvingen
Grens	15.000 € inkomsten	77.700 € inkomsten	Geen grens
Heffing	Geen wijziging		
Aangifte	Geen wijziging		

✓ Voorbeeld

Een niet-resident die zijn tweede verblijf in Frankrijk tijdelijk verhuurt als vakantieverblijf (hypothese: niet geklasseerd als “meublés de tourisme”), zal onder de nieuwe wetgeving als volgt worden belast:

1. Huurinkomsten lager dan € 15.000

	inkomsten 2024	Inkomsten 2025
Jaarlijkse huurinkomsten	15.000 €	15.000 €
Forfaitaire aftrek	50%	30%
Belastbare basis	7.500 €	10.500 €
Belasting	2.062 €	2.887 €
Fiscale druk	13,75%	19,25%

✓ Huurinkomsten hoger dan € 15.000

Indien de huurinkomsten hoger zijn dan € 15.000 zal, bij gebrek aan klassering als “meublés de tourisme”, de werkelijke nettohuur belast worden.

Om te voldoen aan de complexe aangifteverplichtingen (zie kader hierboven), is het aan te raden advies in te winnen van een accountant of fiscalist in de gevallen waarin de forfaitaire belastingregimes (waar het volstaat de brutohuur aan te geven) niet van toepassing zijn.

**Datum van publicatie: januari 2025**

Bank Degroof Petercam nv

Nijverheidstraat 44 | 1040 Brussel

BTW BE 0403 212 172 | RPR Brussel | FSMA 040460 A

degroofpetercam.com

*Dit is commerciële informatie uitgaande van Bank Degroof Petercam nv, met zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, België (hierna "Bank Degroof Petercam"), die verantwoordelijk is voor de productie en de verdeling ervan.*

*De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en mag niet worden beschouwd als raad over financiële planning in de zin van de Wet van 25 april 2014, noch als enig ander advies, voorstel of persoonlijke informatie, noch als openbaar aanbod van financiële instrumenten. De algemene informatie in dit document is niet afgestemd op de individuele persoonlijke situatie van de geadresseerde/lezer/ontvanger. Dit document is niet bedoeld om een volledige beschrijving te geven van de geldende wettelijke bepalingen, de rechtsleer of de rechtspraak, noch van de financiële dienst(en) die Bank Degroof Petercam aanbiedt. Hoewel alle voorzorgen werden genomen en Bank Degroof Petercam bij de redactie van huidig document beroep heeft gedaan op bronnen welke ze betrouwbaar acht, kan Bank Degroof Petercam de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document niet garanderen en kunnen noch Bank Degroof Petercam, noch haar verbonden vennootschappen, bestuurders, adviseurs of werknemers verantwoordelijk worden gesteld voor enige onjuiste, onvolledige of ontbrekende informatie, of voor enige rechtstreekse of onrechtstreekse schade, verlies, kosten, vordering of andere uitgave die voortvloeit uit het gebruik van dit document, behalve in het geval van opzettelijke fout of grove nalatigheid. Huidig document mag niet worden gekopieerd of verspreid zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming vanwege Bank Degroof Petercam.*

*Bank Degroof Petercam is erkend door en staat onder prudentieel toezicht van de Nationale Bank van België, Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, en onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, voor de bescherming van beleggers en consumenten.*

*Verantwoordelijke uitgever: Bank Degroof Petercam*

*Wettelijk adres: Bank Degroof Petercam nv, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel.*

*BTW: BE 0403.212.172 (RPR Brussel) - FSMA 040460 A*