

Wonen en kopen in Frankrijk;

Compleet herziene editie 2020

Auteur: P.L Gillissen

Aantal pagina's: 380

ISBN: 978-949-289-5127

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Oriëntatiefase

Waarom willen wij een huis in Frankrijk ?

Waar kopen ?

Checklist waar kopen ?

Het klimaat

Klimaatverschillen

Weerextremen in Frankrijk

Hoe vindt u Frans onroerend goed ?

Second Home en Emigratiebeurzen

Wat kopen ?

Oriëntatie checklist wat kopen ?

Een oud huisje ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Waardebepaling van een huis in Frankrijk

Verschillende vormen van taxaties/waardebepalingen

Staat van onderhoud van het huis

Wanneer op huizenjacht ?

Bereikbaarheid

Nog enkele wetenswaardigheden

Tot slot nog enkele tips/waarschuwingen

Ontwikkeling huizenprijzen in Frankrijk

3. Het koopproces en het contact met de makelaar en de notaris

De Franse notaris

De Franse notaris als bemiddelaar van onroerend goed

Hoe vindt u een notaris in Frankrijk ?

Welke notaris kiest u ?

Notariskosten

De kosten van een hypotheekakte

Nadelen van een Nederlandse notaris

Franse makelaars

Met wie kunt u te maken krijgen ?

Waarom dient de Franse makelaar te voldoen ?

Makelaarsorganisaties

Het Mandat

Betalingen aan de makelaar

Makelaarscommissie & Wie betaalt de commissie ?

Gebruikte termen/afkortingen

De aansprakelijkheid van de makelaar

Zoekopdracht

Buitenlandse makelaars in Frankrijk

Bezichtigingen

Huis bij meerdere makelaars in de verkoop

Marchand de biens

Huis en cultuur; hoe onderhandelt u met Fransen ?

Het Dossier Diagnostic Technique (DDT)

Welke zaken worden er in een DDT rapport opgenomen ?

Rookmelder verplicht

Bodemvervuiling

Schone grondverklaring

4. Het Franse koopcontract (de voor-overeenkomst)

Wanneer is er sprake van een overeenkomst

Bedenktermijn

Op afstand tekenen

De voor-overeenkomst

Vormen van voor-overeenkomsten

Promesse de vente (unilaterale)
Pacte de Préférence
Compromis de vente
Aanbetaling
Wanneer dient u de aanbetaling te voldoen ?
Misbruik aanbetaling
Rente-vergoeding
Opschortende voorwaarden (conditions suspensives)
Clause de Dedit
Arrhes
Clause Pénale
Informatieplicht & de onderzoeksplicht

5. De overdracht

Van overeenkomst naar overdracht
Notariële transportakte
Wie wordt de eigenaar ?
De afrekening
Contant (zwart) betalen
De overdrachtsdatum
Het kadaster
Tips & adviezen bij de ondertekening koopakte en overdracht

6. Het kopen van (bouwgrond)

Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen
Voorkom dat u een vervuilde kavel koopt
Schone grondverklaring
Bevoegde instanties
De SRU & De SCOT
Met welke bestemmingsplannen kunt u te maken krijgen ?
Plan de zoning & Plan d'urbanisme (PLU)
Carte Communale
Beschermd gebied/zones
Beschermd monumenten
SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural)

Voorkeursrechten en erfdienstbaarheden
Droit de Préemption
Déclaration d'intention d'aliéner
Erfdienstbaarheden (Servitudes)
De oppervlakte van het perceel
De verkaveling (Lotissement)
Aanvraagprocedure
Verkavelingsdocumenten
Afgifte van de verkavelingsvergunning
Zelf een stuk grond kopen en verdelen in verschillende bouwkavels
Aankoop/verkoop van een lotissement
Indivision
Fiscale aspecten van lotissement
Erfpacht (Emphytéose)
Tips en adviezen bij erfpacht
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond
Wat niet kopen ?
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond ?
Wateroverlast
Plan de prévention des risques naturels
Grensafscheidingen
Nog enkele aandachtspunten/opmerkingen bij de aankoop van
bouwgrond
Septic Tank

7. Aanvraag van een bouwvergunning

Het nieuwe Franse bouwrecht
Certificat d'Urbanisme (CU)
CU informatif & CU opérationnel
Geldigheidsduur CU opérationnel
Verlenging van de 18 maanden termijn
Hoe vraagt u een CU aan ?
Het permis de construire (= de bouwvergunning)
Voor welke bouwwerken is een bouwvergunning verplicht ?
Wanneer heeft u geen bouwvergunning nodig ?
Wie kunnen er een bouwvergunning aanvragen ?

Wanneer dient men een bouwvergunning aan te vragen ?
Hoe dient men de aanvraag in ?
Is een architect vereist bij de aanvraag van een bouwvergunning ?
Wanneer is een bouwtekening niet verplicht ?
De architect en de bouwvergunning
Afgifte van de bouwvergunning
Binnen welke termijn wordt een bouwvergunning afgegeven ?
Publicatie bouwvergunning
Le permis tacite
Binnen welke termijn moet met de bouw zijn begonnen ?
Déclaration d'ouverture de chantier
Overdracht van een bouwvergunning
Aanvraag bouwvergunning bij co-propriété
Permis de construire modificatif
Déclaration Préalable
Sta-caravans en mobile homes
Melding van voltooiing van de bouwwerkzaamheden
Certificat de conformité
Problemen, die nog kunnen ontstaan, wanneer de bouwvergunning eenmaal is verstrekt
Bouwen zonder bouwvergunning
Belasting op bouwvergunningen
Tax d'aménagement (TA)
De SPC (Surface de Plancher des Constructions)
Nieuwe regeling bouwvergunning en de warmtevoorziening
Reglementation thermique
Samenvatting

8. Het bouwproces; contact met architect en aannemer

Bouwmethoden
Code de construction et de l'Habitation (de bouwwet)
Réservation, vente en état futur d'achèvement & vente à terme
Bedenkijd van bij aankoop nieuwbouw
Van contrat de réservation naar een koopovereenkomst
Vente à terme
Vente en état futur d'achèvement

De architect
Wanneer heeft u een architect nodig ?
Checklist wat te bespreken met uw architect
Soort opdracht
Volledige opdracht
Beperkte opdracht
De aannemer (= le maçon)
De keuze van een aannemer
Vente d'immeuble à construire
Verschillende soorten bouwcontracten
Contrat de promotion immobilière
Contrat de construction de maison individuelle
Het bouwcontract en de Franse bouwwet
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?
Checklist inhoud bouwcontract
Subsidies
Voorlopige en definitieve oplevering
Constat de réception des travaux
Déclaration d'achèvement de travaux
Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen
Nieuwe Franse regelgeving voor beveiliging van zwembaden

9. Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid bij het bouwen

Overzicht garanties, verzekeringen en aansprakelijkheden bij een contrat de promotion immobilière
Garanties bij een contrat de promotion immobilière
Verzekeringen bij een contract de promotion immobilière
Overzicht garanties & verzekeringen voor de bouw van een individuele woning
Verplichte verzekering opdrachtgever (assurance dommage-ouvrage)
Verplichte garanties bij een contrat de Construction de maisons individuelles
Verplichte verzekeringen bij een contrat de construction de maisons individuelles

Overzicht bestaande garanties bij de bouw in Frankrijk
Aansprakelijkheid
Constatering van gebreken

10. Renovatie en onderhoud

Vergunningen
Slopen
Franse of Nederlandse vaklieden ?
Siret en Siren Nummers
Nog enkele tips
Offertes
Bouw- en doe-het-zelf-pakketten
Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten
Een opzichter
Aanleg zwembad
Onderhoud
Verlaagde TVA bij verbouwen
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief
Bord in de tuin (tableau d'affichage)
Renoveren van monumenten
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidies en fiscale voordelen
Criteria openstelling van monumentaal pand voor publiek
Fiscale aftrek bij openstelling en opbrengsten uit monumentaal pand
Voorwaarden vrijstelling Franse schenk- en erfbelasting monumentale panden en Frans historisch erfgoed
Zelf (ver)bouwen en de aansprakelijkheid
Coeur de ville

11. Appartementsrecht / Copropriété

Rechten en plichten van een copropriété
Cahier des charges
Servicekosten
Wat is wel en wat is niet toegestaan

Verzekeringen
Het beheer van het complex
Copropriété horizontale bij bungalow- of villaparken
Vergaderingen
Nog enkele tips

12. Fiscale aspecten bij de aankoop van bestaand en nieuw onroerend goed

Belasting bij aankoop van bestaand onroerend goed
Wanneer is er sprake van bestaand onroerend goed ?
Registratierecht bij aankoop bestaand onroerend goed
Welke departementen hanteren verlaagd tarief ?
Binnen welke termijn dient u registratierecht te betalen
Aankoop van nieuwbouw
Wat wordt er als nieuwbouw beschouwd ?
Wanneer is BTW (= TVA) verschuldigd ?
Combinatie van diverse tarieven
Teruggaaf TVA
Overige belastingen/heffingen bij aankoop onroerend goed
Geld verdienen aan uw tweede huis

13. Vertrek uit Nederland

Vertrek uit Nederland
Legalisatie documenten de diploma's
Reisdocumenten
Basisregistratie personen (BRP)
Gevolgen van uitschrijving
Controle op uitschrijving
Wat zijn de gevolgen en boetes als u onterecht staat in- of uitgeschreven in het BRP ?
Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?
Kan iemand maar op één plaats in de EU ingeschreven staan ?
Vertrek naar Frankrijk en de (belasting)schulden in Nederland

14. Vestiging in Frankrijk

Wel of geen verblijfsvergunning

(Carte de séjour Communauté européenne) ?

Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?

Vrijwillige aanvraag permis de séjour

Juridisch en/of fiscaal resident

Nog enkele aspecten van verblijf in Frankrijk

Aanvragen Frans fiscaal nummer

De AVF (Accueil des villes Françaises)

Trouwen in Frankrijk

Legalisatie van het huwelijk in Nederland

PACS

Homohuwelijk

Geboorte

Registratie van buitenlandse geboorteakte in Nederland

Verlenging Nederlands paspoort

Met een partner van buiten de EU naar Frankrijk

15. De verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU

Vrijstelling van invoerrechten

Zelf verhuizen

Trouwen en verhuizen

Verhuizing naar uw tweede woning

Verkoop van uw tweede woning

Verhuizing bij een erfenis

Vervreemdingsverbod

Belastingtelefoon douane

Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW

Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf

De offerte

De verhuiskosten

Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Frankrijk ?

Nog enkele tips en opmerkingen

Meenemen van huisdieren

Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren
Algemene regels
Het oude paspoort/vaccinatieboekje
Vecht- en waakhonden
Knaagdieren
Paarden
Advertorial Zorgeloos verhuizen

16. Bankzaken

Het Franse bankwezen & Checklist keuze van een Franse bank
Het openen van een Franse bankrekening
Wat heeft u nodig voor het openen van een Franse bankrekening ?
Openingstijden van de Franse banken
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening
Een niet-ingezetene rekening in Nederland
Kenmerken niet-ingezetenen rekening
Omzetten van uw rekening in een niet-ingezetenen rekening
De Franse rekening courant, de carte bleue en cheques
Blokkeren van de rekening
Overige wetenswaardigheden
Sparrekeningen
Automatische overschrijvingen
De Franse postbank
Elektronisch- en internetbankieren
Bewaartermijnen
Deviezencontrole & limieten contante betalingen
Aangifte in- en uitvoer contanten bij in- of uitreizen EU
Limiet contante betalingen in Frankrijk
Kosten betalingsverkeer
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)
Common Reporting Standard CRS + uitwisseling gegevens + woonplaats
Strong Customer Authentication (SCA) + Tweetrapsauthenticatie

17. Verzekeringen

Verzeke­rings­agen­ten

Aandachtspunten bij Franse verzeke­rings­con­tracten

Inboedel- en opstalverzeke­rings­en

Verzeke­ring bij huren van onroerend goed

Multirisque immeuble

Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed

Inboedelverzeke­ring

Verzeke­ring van vakantiewoningen

Hoogte van de premies & Betaling van de premies

Verplichte verzeke­ring tegen natuurgeweld

Verzeke­rings­en bij een Nederlandse maatschappij

Aansprakelijkheidsverzeke­ring voor uw gezin

18. De Nederlandse zorgverzeke­ring bij vestiging in Frankrijk

Zorgverzeke­ring en buitenland

Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?

Uw meeverhuizende gezinsleden

Enkele gezinssituaties belicht

Hoe kunt u zich in Frankrijk registreren bij het Franse ziekenfonds ?

Waar heeft u recht op in Frankrijk ? / Nederland ?

Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?

Welke bijdragen moet u betalen in Nederland

Woonlandfactor en heffingskortingen

ZVW en Wlz bijdragen als u in Frankrijk woont

Bijdrage Zorgverzeke­rings­wet (Zvw)

Woonlandfactoren

Rekenvoorbeelden toepassing woonlandfactor / verschillende situaties

Zorgtoeslag in het buitenland

Zorg waar u recht op heeft met een European Health Insurance Card

Keuzevrijheid zorg

In Frankrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP

Verzeke­rd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland

Nederlandse WLZ-Zorg in het buitenland

Vergoeding WLZ zorg in het buitenland
PGB

19. De Franse sociale zekerheid (Sécurité Social)

De Franse gezondheidszorg
Protection Universelle Maladie (PUMA)
PUMA en de meeverzekerde echtgenote en gezinsleden
Premiebetaling aan de PUMA
Wie is verplicht verzekerd voor de CSM (Cotisation Subsidiaire Maladie)
Vrijgestelde personen van CSM-premie
CMU Protection Complémentaire
Inkomensgrenzen CMU-C 2019-2020
Peildatum inkomen
Inschrijving bij de CPAM (Caisse Primaire d' Assurance Maladie)
Benodigde documenten voor inschrijving in de CPAM
Nieuwe formulieren sociale zekerheid in de EU
Gepensioneerden en toegang tot de Franse gezondheidszorg
De PUMA regeling en gezinsleden
Eigen bijdragen en aanvullende ziektekostenverzekering
De huisarts in Frankrijk
Registratie bij de huisarts
Carte Vitale & Feuille de soins
Hoogte van de vergoeding
Apothekers
Vergoeding van medicijnen
Franse ziekenhuizen
Bezoek aan tandarts
Tandartsverzekering
Preventief onderzoek
Zwanger in Frankrijk
Zwangerschapsverlof in Frankrijk
Particuliere verzekering in Frankrijk
Ingeschreven bij het Franse ziekenfonds en verblijf buiten Frankrijk
Checklist keuze verzekeringsmaatschappij
Situatie voor vroeg-gepensioneerden
Opzetten van een bedrijf en automatisch verzekerd tegen ziektekosten

20. Emigratie naar Frankrijk en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen
Recht op AOW en ANW bij vertrek naar het buitenland
Vrijwillig verzekeren voor AOW en ANW
Voorwaarden vrijwillige verzekering
Kosten vrijwillige verzekeringen AOW en ANW

21. Het Franse belastingstelsel

Fiscaal resident en fiscale woonplaats
Waar moet u zich als fiscaal resident laten registreren
Franse belastingplicht
Inhouding loonbelasting door werkgever Prélèvement a la source
De persoonlijke inkomstenbelasting (Impôt sur le revenu = IR)
Recht op uitkeringen uit een lijfrenteverzekering
Sociale premies en sociale belastingen
Tabel sociale zekerheidspremies – tarieven 2019
Uitspraak Europese Hof
Franse sociale premies over investeringsinkomen
Premies aanvullende ziektekostenverzekering voor zelfstandigen
Het belastbaar inkomen
Belastingeenheid
Samenwonen of getrouwd ?
De Pacs & Wat heeft u nodig om een Pacs af te sluiten
Enkele andere aspecten van het PACS
De Franse inkomstenbelasting en het belastbare inkomen
Hoge Franse tarieven ?
Het familie quotiënt (quotient familial)
Tarieven inkomstenbelasting
Rekenvoorbeeld
Wanneer worden kinderen als financieel afhankelijk beschouwd ?
Globaal verschuldigde inkomstenbelasting
Algemene belastingverminderingen en forfaitaire aftrekposten
Crédit d 'Impôt

Energiebesparing (Crédit d'impôt pour la transition énergétique = CITE)
Tegemoetkoming vanwege aanpassingen aan de woning (crédit d'impôt l'aide à la personne)
Fiscale tegemoetkoming vanwege kinderopvang buitenshuis
Aftrekposten/verminderingen voor de Franse inkomstenbelasting (réduction d'impôt)
Aftrek thuiszorg/langdurige zorg in zorgcentrum
Réductions voor schoolgaande kinderen
Aftrek i.v.m. financieel afhankelijke kinderen (pension alimentaire)
Studenten en stagiaires
Aftrek huishoudelijke hulp
Aftrek hypotheekrente
Belastingkortingen
Belaste pensioenen in Frankrijk
Belastingheffing over investeringsinkomen
Uw Nederlandse bank- en beleggingsrekeningen als u in Frankrijk woont
Nederlandse lijfrente en de Franse fiscus
Aangifte inkomstenbelasting
Hulp bij belastingaangifte
Aangifteperiodes
Franse aangifteformulieren
Rectificatie/correctie van uw aangifte
Bericht van de belastingdienst (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR))
Betaling van de belastingaanslag
Correctie door de Franse belastingdienst
Belastingwijzigingen 2020
Tarieven inkomstenbelasting 2020
Niet-ingezetenen
Belasting bij arbeid in Frankrijk door niet-ingezetenen
Bronbelasting niet-ingezetenen (non-résidents)
BTW
BTW tarieven in Frankrijk
Vertrek uit Frankrijk en de afrekening met de Franse fiscus
Vennootschapsbelasting (impôt sur les sociétés)
Fiscaal vertegenwoordiger niet langer verplicht

22. De Franse gemeentelijke belastingen

Inleiding

Taxe Foncière & Vrijstelling taxe foncière

Waardebepaling van het onroerend goed

Hogere aanslag voor tweede huizen

Afvalheffing (taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Taxe Assimilée

Vrijgesteld onroerend goed

Vrijstelling bij oplevering van energiezuinige huizen

Verhuurder en vrijstelling taxe foncière

Persoonlijke vrijstelling vanwege leeftijd of handicap

Inkomensgrenzen voor vrijstelling

Betaling gemeentelijke belastingen

Incasso-centrum

Hervorming Taxe d'habitation

Afschaffing Taxe d'habitation voor het hoofdverblijf

Gefaseerde afschaffing

Kijkgeld (contribution à l'audiovisuel public)

Bedrijven en de gemeentelijke belastingen

23. Verkoop van Frans onroerend goed & Plus Value

Verkoop via een makelaar & Keuze van de makelaar

Verkoop van onroerend goed en het madat

Een mandat simple of een mandat exclusif

Hoe lang loopt het mandat ?

Wat staat er in het mandat ?

De bemiddelingscommissie

De notaris als verkoopbemiddelaar

Verbouwde woning, vergunningen en verkoop

Fiscale aspecten bij de verkoop van Frans onroerend goed

Vermogenswinstbelasting (la taxe sur la plus value) bij verkoop onroerend goed

Tarieven Plus Value

Bepaling belastbare meerwaarde bij verkoop van uw huis

Wie wordt er voor de Plus Value belast ?

Wat zijn de belastbare feiten voor de Plus Value ?

Bepaling aan- en verkoopprijs

De verkoopprijs (prix de cession)

De aankoopprijs (prix d'acquisition)

De aankoopprijs kan worden vermeerderd met de volgende kosten

Heffing over meerwaarde

Aftrekbare verbouwkosten bij woningen, die niet als hoofdverblijf dienen

Aftrekbaar voor de berekening van de belastbare overwaarde bij verkoop van de woning

Niet-afrekbaar voor de berekening van de belastbare overwaarde bij verkoop van de woning

Zelf klussen

Werkelijk gemaakte kosten of forfaitaire kosten ?

Aftrek bij verhuur

Bezitstermijn van het onroerend goed en de belastbare meerwaarde

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Formaliteiten bij aangifte van de Plus Value

Vrijstelling Plus Value

Additionele heffing bij hoge vermogenswinsten bij verkoop

(La Taxe sur les plus-values immobilières élevées)

Bezwaar

Waarschuwing bij indienen van een bezwaarschrift

De SCI en de Plus Value

Moins Value

Opmerkingen en belangrijke aandachtspunten voor koper en verkoper

Goudentips

Rekenvoorbeeld Plus Value

24. De Franse vermogensbelasting (impôt sur la fortune immobilière)

Gedeeltelijke afschaffing vermogensbelasting

Onroerende zaken belast, roerende zaken niet

Tarieven vermogensbelasting

Wat wordt in Frankrijk verstaan onder onroerende goederen ?
Wat is de netto waarde van het onroerend goed ?
Wanneer dient u aangifte Franse vermogensbelasting te doen ?
Wanneer dient u de vermogensbelasting te betalen ?
De Franse fiscus jaagt op onroerendgoedvennootschappen

25. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een 2e huis in Frankrijk

Uw (tweede) huis in het buitenland en box 3 en uw huis in het buitenland
Geen volledige vrijstelling meer sinds invoering van 3 schijven in box 3
Tabel berekening rendement op vermogen
Berekening rendement over vermogen
Rekenvoorbeeld oude situatie voor 2017
Rekenvoorbeeld nieuwe situatie na 2017
Aftrek ter voorkoming van dubbele belasting vanaf 2017

26. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Frankrijk

Wanneer is er sprake van emigratie ?
Belasting en woonplaats
In welk land bent u fiscaal inwoner ?
Woonplaatsonderzoek
Welke omstandigheden spelen een rol bij bepaling woonplaats ?
Dubbele woonplaats en dubbele belastingplicht + belastingverdragen
Het jaar van vertrek (Het M-Biljet)
Welke inkomsten blijven in Nederland belast ?
Verskil binnenlandse en buitenlandse belastingplicht
Regeling voor kwalificerende buitenlandse belastingplicht
Oude regeling vs. nieuwe regeling
Voorbeeld
Woning van expat/emigrant na tijdelijke verhuur geen eigen woning meer
Lijfrente-uitkering en conserverende heffing in Nederland
Recht op voordeel kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening
eigen woning of beleggingsrecht eigen woning
Uitstel van betaling

