

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines

Cortenbacherdreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)

Tel. + 31 (0)45-5754218

E-mail: guidelines@planet.nl • Internet: www.eenhuisinhetbuitenland.nl

WONEN EN KOPEN IN FRANKRIJK

16^e druk 2024 - 2026

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L.

Wonen en kopen in Frankrijk; juridische en fiscale vraagbaak voor Nederlanders, die zich in Frankrijk willen vestigen en/of in Frankrijk onroerend goed willen kopen.

ISBN : 978-94-92895-39-4

Trefwoorden: wonen in Frankrijk; aankoop onroerend goed Frankrijk; juridische en fiscale en financiële aspecten van vestiging en onroerend goed in Frankrijk

© 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, telefoon- en faxnummers, 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.

Aan dit handboek werkten mee

France Estate Services

Nassaulaan 13
2514 JS Den Haag, Nederland
T. +31 (0)70 360 5101
M. +31 (0)6 53 81 35 35 / +31 (0)6 53 77 58 03
E. info@franceestateservices.com
W. www.franceestateservices.com

Inter-France

Jutta van Nassaulaan 6
5845 AS Sint Anthonis
T. 088-3246151
E. info@interfrance.nl
W. <https://www.interfrance.nl/>

Juridische Adviespraktijk Bosscher

President Kennedylaan 19
2517 JK Den Haag
T. + 31 (0)6-42661075
T. + 31 (0)70 2196868
T. + 33 (0)970733287
E. info@bosscher-advies.nl
W. <https://www.bosscher-advies.nl/>

Frankrijk Advocaat

Emmapark 2
2595 ET Den Haag (Pays-Bas)
T. + (0)70 – 240 08 75
E. info@frankrijkadvoaat.nl
W. <https://frankrijkadvoaat.nl/>

Kuiper De Internationale Verhuizer BV

van Houten Industriepark 12
1381 MZ Weesp
T. 0294 - 41 80 80
E. info@kuiperbv.nl
W. <https://www.kuiperbv.nl/>

Frits Buijnse

info@bruijnse.com

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
- Verhuren van uw huis in Frankrijk; juridische en fiscale aspecten
- 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
- Dossier nutsvoorzieningen in Frankrijk

www.eenhuisinhetbuitenland.nl
guidelines@planet.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Frankrijk meest favoriete vakantie­land ter wereld	17
Ontdek de mogelijkheden, voorkom de valkuilen	19

2. Oriëntatiefase

Waarom willen wij een huis in Frankrijk ?	20
Waar kopen ?	21
Checklist waar kopen ?	22
Binnenlands vliegverkeer wordt ontmoedigd	24
Het klimaat	25
Wintersport	26
Klimaatverschillen	26
Weerextremen in Frankrijk	27
Hoe vindt u Frans onroerend goed ?	27
Second Home en Emigratiebeurzen (Beursagenda en vrijkaarten)	28
Wat kopen ?	28
Oriëntatie checklist wat kopen ?	30
Een oud huisje ?	31
Vraagprijs	33
Checklist vraagprijs	33
Waardebepaling van een huis in Frankrijk	34
Verskillende vormen van taxaties/waardebepalingen	34
Estimation gratuite	34
Avis de valeur	35
Rapport d'Expertise	35
Staat van onderhoud van het huis	36
Wanneer op huizenjacht ?	36
Bereikbaarheid	37
Nog enkele wetenswaardigheden	37
Tot slot nog enkele tips/waarschuwingen	37
De koop checklist	40

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

De Franse notaris	43
De Franse notaris als bemiddelaar van onroerend goed	43
Hoe vindt u een notaris in Frankrijk ?	43
Welke notaris kiest u ?	44
Notariskosten	44
De kosten van een hypotheekakte	45
Nadelen van een Nederlandse notaris	46
Franse makelaars	46
Met wie kunt u te maken krijgen ?	47
Waarom dient de Franse makelaar te voldoen ?	47
Makelaarsorganisaties	48

Online zoeken	48
Het <i>Mandat</i>	49
Agent Commercial	50
Marchand de Biens	50
Betalingen aan de makelaar	50
Makelaarscommissie & Wie betaalt de commissie ?	51
Gebruikte termen/afkortingen	52
De aansprakelijkheid van de makelaar	52
Zoekopdracht	52
Buitenlandse makelaars in Frankrijk	52
Bezichtigingen	53
Huis bij meerdere makelaars in de verkoop	53
Huis en cultuur; hoe onderhandelt u met Fransen ?	54
Het Dossier Diagnostic Technique (DDT)	56
Welke zaken worden er in een DDT rapport opgenomen ?	56
Certificaat i.v.m. de staat van gas- en elektrische installaties	58
Welke gebreken komen in de praktijk het meeste voor ?	60
Riool- en afvalwater (Service Public d'Assainissement Non Collective)	62
Kopen op een veiling	63
Rookmelder verplicht	63
Bodemvervuiling	64
Schone grondverklaring	64

4. Van Offre d'Achat tot compromis de vente

Verschil tussen Nederland en Frankrijk	65
Wanneer is de koop rond ?	66
Maar let op !	66
De overeenkomst	67
De voor-overeenkomst	67
Vormen van voor-overeenkomsten	68
L'Offre d'achat of offre de prix	68
Promesse de vente of promesse unilatérale de vente	69
Pacte de Préférence	70
Compromis de vente (wederkerige voor-overeenkomst)	71
Aanbetaling	72
Wanneer dient u de aanbetaling te voldoen ?	72
Misbruik aanbetaling	73
Rentevergoeding	73
Bedenktijd (Délai de rétractation)	73
Wettelijke bedenktijd	76
Opschortende voorwaarden (= conditions suspensives)	77
Enkele voorbeelden van opschortende voorwaarden	77
Clause de Dédit	79
Arrhes	79
Clause Pénale	80
Informatieplicht & de onderzoeksplicht	81
Substitutiebepaling	82

5. De overdracht

Van overeenkomst naar overdracht	83
Notariële transportakte	84
Wie wordt de eigenaar ?	85
De afrekening	86
Contant (zwart) betalen	86
De overdrachtsdatum	88
Het kadaster	89
Tips & adviezen bij de ondertekening koopakte en overdracht	91

6. Het kopen van (bouwgrond)

Inleiding	95
Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen	96
Voorkom dat u een vervuilde kavel koopt	96
Schone grondverklaring	97
Bevoegde instanties	97
De SRU & De SCOT	97
Met welke bestemmingsplannen kunt u te maken krijgen ?	98
<i>Plan de zoning & Plan d'urbanisme (PLU)</i>	98
<i>Carte Communale</i>	99
Beschermde gebieden/zones	101
Beschermde monumenten	102
SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural)	102
Voorkeursrechten en erfdienstbaarheden	102
<i>Droit de Préemption</i>	102
<i>Déclaration d'intention d'aliéner</i>	103
Erfdienstbaarheden (<i>Servitudes</i>)	103
De oppervlakte van het perceel	104
De verkaveling (<i>Lotissement</i>)	105
Aanvraagprocedure	106
Verkavelingsdocumenten	106
Afgifte van de verkavelingsvergunning	107
Zelf een stuk grond kopen en verdelen in verschillende bouwkavels	108
Aankoop/verkoop van een <i>lotissement</i>	108
<i>Indivision</i>	109
Fiscale aspecten van lotissement	109
Erfpacht (<i>Emphytéose</i>)	109
Tips en adviezen bij erfpacht	109
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	110
Wat niet kopen ?	112
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond ?	112
Wateroverlast	113
<i>Plan de prévention des risques naturels</i>	113
Grensafscheidings	114
Nog enkele aandachtspunten/opmerkingen bij de aankoop van bouwgrond	114
Septic Tank	115

7. Aanvraag van een bouwvergunning

Inleiding	116
Het nieuwe Franse bouwrecht	117
<i>Certificat d'Urbanisme (CU)</i>	117
<i>CU informatif & CU opérationnel</i>	118
Geldigheidsduur <i>CU opérationnel</i>	119
Verlenging van de 18 maanden termijn	119
Hoe vraagt u een CU aan ?	119
Het <i>permis de construire</i> (= de bouwvergunning)	120
Voor welke bouwwerken is een bouwvergunning verplicht ?	120
Wanneer heeft u geen bouwvergunning nodig ?	120
Wie kunnen er een bouwvergunning aanvragen ?	121
Wanneer dient men een bouwvergunning aan te vragen ?	121
Hoe dient men de aanvraag in ?	121
Is een architect vereist bij de aanvraag van een bouwvergunning ?	122
Wanneer is een bouwtekening niet verplicht ?	122
De architect en de bouwvergunning	122
Afgifte van de bouwvergunning	123
Binnen welke termijn wordt een bouwvergunning afgegeven ?	124
<i>Le permis tacite</i>	124
Binnen welke termijn moet met de bouw zijn begonnen ?	125
<i>Déclaration d'ouverture de chantier</i>	125
Overdracht van een bouwvergunning	125
Aanvraag bouwvergunning bij <i>co-propriété</i>	125
<i>Permis de construire modicatif</i>	126
<i>Déclaration Préalable</i>	126
Sta-caravans en mobile homes	127
Melding van voltooiing van de bouwwerkzaamheden	127
<i>Certificat de conformité</i>	128
Problemen, die nog kunnen ontstaan, wanneer de bouwvergunning eenmaal is verstrekt	128
Bouwen zonder bouwvergunning	129
Belasting op bouwvergunningen	129
De SPC (Surface de Plancher des Constructions)	130
Nieuwe regeling bouwvergunning en de warmtevoorziening	130
Reglementation thermique	130
Samenvatting	131
Wanneer is een bouwvergunning verplicht ?	131
Bij nieuwbouw	131
Bij verbouwing, renovaties, uitbreidingen	131
Nog enkele aandachtspunten	133

8. Het bouwproces; contact met architect en aannemer

Bouwmethoden	135
<i>Code de construction et de l'Habitation</i> (de bouwwet)	137
<i>Réservation, vente en état futur d'achèvement & vente à terme</i>	137
Bedenkijd van bij aankoop nieuwbouw	138
Van <i>contrat de réservation</i> naar een koopovereenkomst	139

<i>Vente à terme</i>	139
<i>Vente en état futur d'achèvement</i>	139
De architect	140
Wanneer heeft u een architect nodig ?	140
Checklist wat te bespreken met uw architect	141
Soort opdracht	144
Volledige opdracht	144
Beperkte opdracht	145
De aannemer (= <i>le maçon</i>)	146
De keuze van een aannemer	147
<i>Vente d'immeuble à construire</i>	148
Verschillende soorten bouwcontracten	148
<i>Contrat de promotion immobilière</i>	148
<i>Contrat de construction de maison individuelle</i>	148
Het bouwcontract en de Franse bouwwet	148
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden	149
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?	149
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	150
Checklist inhoud bouwcontract	150
Subsidies	151
Voorlopige en definitieve oplevering	152
<i>Constat de réception des travaux</i>	152
<i>Déclaration d'achèvement de travaux</i>	153
Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen	153
Nieuwe Franse regelgeving voor beveiliging van zwembaden	155
Nieuwbouw huizen geen gasaansluiting meer	156

9. Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid bij het bouwen

Inleiding	157
Overzicht garanties, verzekeringen en aansprakelijkheden bij een <i>contrat de promotion immobilière</i>	157
Garanties bij een <i>contrat de promotion immobilière</i>	158
Verzekeringen bij een contract de <i>promotion immobilière</i>	158
Overzicht garanties & verzekeringen voor de bouw van een individuele woning	158
Verplichte verzekering opdrachtgever (assurance dommage-ouvrage)	159
Verplichte garanties bij een <i>contrat de Construction de maisons individuelles</i>	159
Verplichte verzekeringen bij een <i>contrat de construction de maisons individuelles</i>	160
Overzicht bestaande garanties bij de bouw in Frankrijk	160
Aansprakelijkheid	161
Constatering van gebreken	162

10. Renovatie en onderhoud

Vergunningen	164
Slopen	165
Franse of Nederlandse vaklieden ?	166

Siret en Siren Nummers	166
Nog enkele tips	167
Offertes	167
Bouw- en doe-het-zelf-pakketten	168
Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten	168
Een opzichter	168
Aanleg zwembad	169
Onderhoud	170
Verlaagde TVA bij verbouwen	170
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief	171
Bord in de tuin (<i>tableau d'affichage</i>)	173
Renoveren van monumenten	174
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidies en fiscale voordelen	174
Criteria openstelling van monumentaal pand voor publiek	175
Fiscale aftrek bij openstelling en opbrengsten uit monumentaal pand	175
Voorwaarden vrijstelling Franse schenk- en erfbelasting monumentale panden en Frans historisch erfgoed	175
Zelf (ver)bouwen en de aansprakelijkheid	176
Coeur de ville	177
Subsidie/Bonus voor energiebesparende maatregelen in uw Franse woning	177
MaPrimeRénov	177
Subsidiemogelijkheden voor duurzame renovatie	178

11. Appartementsrecht / Copropriété

Rechten en plichten van een <i>copropriété</i>	179
<i>Cahier des charges</i>	180
Servicekosten	181
Wat is wel en wat is niet toegestaan ?	181
Verzekeringen	182
Het beheer van het complex	182
<i>Copropriété</i> horizontale bij bungalow- of villaparken	182
Vergaderingen	183
Nog enkele tips	184
Het onderhoudsboekje (<i>carnet d'entretien</i>) van het appartementencomplex	185

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

Belasting bij aankoop van bestaand onroerend goed	187
Wanneer is er sprake van bestaand onroerend goed ?	187
Registratierecht bij aankoop bestaand onroerend goed	187
Tarieven droits d'enregistrement	187
Welke departementen hanteren verlaagd tarief ?	188
Binnen welke termijn dient u registratierecht te betalen	188
Aankoop van nieuwbouw	188
Wat wordt er als nieuwbouw beschouwd ?	188
Wanneer is BTW (= TVA) verschuldigd ?	189
Combinatie van diverse tarieven	189

Teruggaaf TVA	190
Overige belastingen/heffingen bij aankoop onroerend goed	191

13. Vertrek uit Nederland

Vertrek uit Nederland	192
Inschrijven in de BRP	193
Legalisatie documenten de diploma's	193
Reisdocumenten	193
Schengenlanden	194
Identiteitskaarten	194
Nederlandse Basisregistratie personen (BRP)	195
Afmelden/uitschrijven uit de BRP	196
Gevolgen van uitschrijving	197
Controle op uitschrijving	197
Wat zijn de gevolgen en boetes als u onterecht staat in- of uitgeschreven in het BRP ?	198
Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?	198
Kan iemand maar op één plaats in de EU ingeschreven staan ?	200
Vertrek naar Frankrijk en de (belasting)schulden in Nederland	200
Het Nederlandse paspoort in het buitenland	202
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat	202
Verklaring/bewijs van goed gedrag	203
Hoe lang is een VOG geldig ?	203
Wat moet u regelen voordat u naar Frankrijk vertrekt ?	204
Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap	206
Vestiging in Frankrijk en de Nederlandse nationaliteit	208
Verkrijgen van de Franse nationaliteit	208

14. Vestiging in Frankrijk

Wel of geen verblijfsvergunning (Carte de séjour Communauté européenne) ?	210
Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?	211
Vrijwillige aanvraag <i>permis de séjour</i>	212
Juridisch en/of fiscaal resident	214
Nog enkele aspecten van verblijf in Frankrijk	214
Aanvragen Frans fiscaal nummer	215
De AVF (<i>Accueil des villes Françaises</i>)	216
Trouwen in Frankrijk	216
Legalisatie van het huwelijk in Nederland	217
PACS = Pacte Civil de Solidarité	217
Homohuwelijk	218
Geboorte	219
Registratie van buitenlandse geboorteakte in Nederland	219
Verlenging Nederlands paspoort	219
Met een partner van buiten de EU naar Frankrijk	220
De Panneapocket App	220

15. De verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	221
Vrijstelling van invoerrechten	221
Zelf verhuizen	222
Trouwen en verhuizen	223
Verhuizing naar uw tweede woning	223
Verkoop van uw tweede woning	223
Verhuizing bij een erfenis	223
Vervreemdingsverbod	223
Belastingtelefoon douane	224
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	224
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	225
De offerte	225
De verhuiskosten	226
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Frankrijk ?	226
Nog enkele tips en opmerkingen	227
Meenemen van huisdieren	228
Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren	228
Algemene regels	228
Het oude paspoort/vaccinatieboekje	229
Vecht- en waakhonden	230
Knaagdieren	232
Paarden	232
Advertorial Zorgeloos verhuizen	233

16. Bankzaken

Het Franse bankwezen & Checklist keuze van een Franse bank	233
Het openen van een Franse bankrekening	234
Wat heeft u nodig voor het openen van een Franse bankrekening ?	234
Openingstijden van de Franse banken	235
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening	236
Een niet-ingezetene rekening in Nederland	236
Kenmerken niet-ingezetenen rekening	237
Omzetten van uw rekening in een niet-ingezetenen rekening	237
De Franse rekening courant, de carte bleue en cheques	237
Blokkeren van de rekening	239
Overige wetenswaardigheden	239
Spaarrekeningen	240
Automatische overschrijvingen	240
De Franse postbank	241
Elektronisch- en internetbankieren	242
Bewaartermijnen	242
Deviezencontrole & limieten contante betalingen	242
Aangifte in- en uitvoer contanten bij in- of uitreizen EU	242
Limiet contante betalingen in Frankrijk	242
Kosten betalingsverkeer	243
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	244
Europese spaarrenterichtlijn vervallen	244

Common Reporting Standard CRS + uitwisseling gegevens + woonplaats	245
Uitwisseling gegevens	245
Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland	246
Strong Customer Authentication (SCA) + Tweetrapsauthenticatie	247

17. Verzekeringen

Verzekeringsagenten	248
Aandachtspunten bij Franse verzekeringscontracten	249
Inboedel- en opstalverzekeringen	250
Verzekering bij huren van onroerend goed	251
<i>Multirisque immeuble</i>	252
Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed	253
Inboedelverzekering	253
Verzekering van vakantiewoningen	254
Hoogte van de premies & Betaling van de premies	255
Verplichte verzekering tegen natuurgeweld	256
Verzekeringen bij een Nederlandse maatschappij	257
Aansprakelijkheidsverzekering voor uw gezin	258

18. De Nederlandse zorgverzekering bij vestiging in Frankrijk

Zorgverzekering en buitenland	259
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	259
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	260
Uw meeverhuizende gezinsleden	261
Enkele gezinssituaties belicht	261
Hoe kunt u zich in Frankrijk registreren bij het Franse ziekenfonds ?	262
Waar heeft u recht op in Frankrijk ? / Nederland ?	263
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	263
Welke bijdragen moet u betalen in Nederland	264
Woonlandfactor en heffingskortingen	264
ZVW en Wlz bijdragen als u in Frankrijk woont	265
Bijdrage Zorgverzekeringswet (Zvw)	265
Woonlandfactoren	266
Rekenvoorbeelden toepassing woonlandfactor / verschillende situaties	268
Zorgtoeslag in het buitenland	272
Zorg waar u recht op heeft met een European Health Insurance Card	273
Keuzevrijheid zorg	276
In Frankrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP	276
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	276
Nederlandse WLZ-Zorg in het buitenland	278
Vergoeding WLZ zorg in het buitenland	278
PGB	279
Overgangsregeling voor ex-AWBZ verzekerden 2006	279

19. De Franse sociale zekerheid (Sécurité Sociale)

De Franse gezondheidszorg	280
De Franse medische zorg	281

Protection Universelle Maladie (PUMA)	281
PUMA en de meeverzekerde echtgenote en gezinsleden	281
Premiebetaling aan de PUMA	283
Wie is verplicht verzekerd voor de CSM (Cotisation Subsidiaire Maladie)	283
Vrijgestelde personen van CSM-premie	284
CMU Protection Complémentaire	284
Inkomensgrenzen CMU-C 2019-2020	285
Peildatum inkomen	285
Inschrijving bij de CPAM (Caisse Primaire d' Assurance Maladie)	286
Benodigde documenten voor inschrijving in de CPAM	287
Nieuwe formulieren sociale zekerheid in de EU	288
Gepensioneerden en toegang tot de Franse gezondheidszorg	289
De PUMA regeling en gezinsleden	290
Eigen bijdragen en aanvullende ziektekostenverzekering	290
De huisarts in Frankrijk	291
Registratie bij de huisarts	292
Carte Vitale & Feuille de soins	292
Hoogte van de vergoeding	293
Apothekers	293
Vergoeding van medicijnen	294
Franse ziekenhuizen	294
Bezoek aan tandarts	294
Tandartsverzekering	295
Preventief onderzoek	296
Zwanger in Frankrijk	296
Zwangerschapsverlof in Frankrijk	296
Particuliere verzekering in Frankrijk	296
Ingeschreven bij het Franse ziekenfonds en verblijf buiten Frankrijk	297
Checklist keuze verzekeringsmaatschappij	297
Situatie voor vroeg-gepensioneerden	297
Opzetten van een bedrijf en automatisch verzekerd tegen ziektekosten	298
Nog enkele berichten van een huisarts ter plaatse	299
Franse alarmnummers	302

20. Emigratie naar Frankrijk en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen	304
Recht op AOW en ANW bij vertrek naar het buitenland	305
Vrijwillig verzekeren voor AOW en ANW	305
Voorwaarden vrijwillige verzekering	306
Kosten vrijwillige verzekeringen AOW en ANW	307

21. Het Franse belastingstelsel

Fiscaal resident en fiscale woonplaats	309
Waar moet u zich als fiscaal resident laten registreren	310
Franse belastingplicht	310
Inhouding loonbelasting door werkgever <i>Prélèvement a la source</i>	310
De persoonlijke inkomstenbelasting (Impôt sur le revenu = IR)	311
Welke Nederlandse pensioenen en uitkeringen worden waar belast ?	311

Recht op uitkeringen uit een lijfrenteverzekering	312
De eigen woning in Frankrijk	312
Sociale premies en sociale belastingen	312
Tabel sociale zekerheidspremies – tarieven	313
Pensioeninkomen	313
CSG tarieven en drempelinkomens	314
Uitspraak Europese Hof	314
Franse sociale premies over investeringsinkomen	315
Premies aanvullende ziektekostenverzekering voor zelfstandigen	316
Het belastbaar inkomen	314
Belastingeenheid	316
Samenwonen of getrouwd ?	316
De <i>Pacs</i> & Wat heeft u nodig om een <i>Pacs</i> af te sluiten	317
Enkele andere aspecten van het PACS	317
De Franse inkomstenbelasting en het belastbare inkomen	318
Hoge Franse tarieven ?	319
Het familie quotiënt (quotient familial)	319
Tarieven inkomstenbelasting	320
Rekenvoorbeelden met quotient familial	320
Wanneer worden kinderen als financieel afhankelijk beschouwd ?	324
Vrijstellingsdrempels	325
Extra heffing hogere inkomens (<i>Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus</i>)	326
Niet-ingezetenen	327
Algemene belastingverminderingen en forfaitaire aftrekposten	328
Réduction d'impôt	328
Crédit d 'Impôt	328
Réduction d'impôt :	
Aftrekposten over inkomen	328
Aftrek arbeidskosten	329
Alimentatiekosten	330
Overige persoonlijke aftrekposten	330
Donaties aan goede doelen	330
Aftrek hypotheekrente	331
Langdurige verpleging / zorg	331
Investeringsaftrek	331
Stortingen/premies voor levensverzekeringen (assurance vie)	331
Crédit d 'Impôt :	
Tegemoetkoming vanwege aanpassingen aan de woning (crédit d'impôt l'aide à la personne)	332
Fiscale tegemoetkoming vanwege kinderopvang buitenshuis	
Kosten kinderopvang	333
School- opleidingskosten	333
Thuishulp/zorg (Crédit d'impôt accordé au titre de dépenses pour l'emploi d'un salarié à domicile)	333

Langdurige zorg in verpleeghuis	334
Energiebesparing, verduurzaming woning (Ma Prime Renov)	335
Dubbel glas	335
Inkomensplafonds voor subsidies	336
Houtkachel (Poêle a bois)	336
Pellet Kachel (Poêle à granulés)	336
Warmtepomp, zonnepomp	337
(Thermodynamische) boiler	338
Laadpalen	339
Crédit d'impôt gemaximaliseerd	339
Uitbetaling van de korting	340
Hoe komt u in aanmerking voor belastingvermindering of terugbetaling?	340
Berekening van het krediet	341
Belastingaangifte	341
Belastingteruggave of – vermindering	341
Limieten en plafonds	341
Aftrek i.v.m. financieel afhankelijke kinderen (pension alimentaire)	342
Belastingkorting (l'abattement) voor 65 plussers en gehandicapten	344
Wat zijn de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze belastingvermindering ?	345
Hoeveel bedraagt de belastingaftrek ?	345
Overzicht aftrek	346
Belastingkortingen (La décote de l'impôt sur le revenu)	346
Drempels voor toepassing van de korting	347
Rekenvoorbeeld alleenstaande	347
Rekenvoorbeeld getrouwd koppel/partners	347
Belastingheffing over investeringsinkomen	348
Uw Nederlandse bank- en beleggingsrekeningen als u in Frankrijk woont	349
Nederlandse lijfrente en de Franse fiscus	349
Aangifte inkomstenbelasting	350
Hulp bij belastingaangifte	352
Aangifteperiodes	353
Franse aangifteformulieren	354
Aangifte voor belastingplichtigen die Frankrijk hebben verlaten	354
Rectificatie/correctie van uw aangifte	355
Bericht van de belastingdienst (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR))	356
Betaling van de belastingaanslag	356
Correctie door de Franse belastingdienst	356
Niet-ingezetenen	357
Vertrek uit Frankrijk en de afrekening met de Franse fiscus	358
BTW (TVA)	359
Vennootschapsbelasting (impôt sur les sociétés)	360
Fiscaal vertegenwoordiger niet langer verplicht	360

22. De Franse gemeentelijke belastingen

Inleiding	361
Taxe d'Habitation	361
Waardebepaling van het onroerend goed	361

Rekenvoorbeeld	361
Valeur Locative	362
Wat is er veranderd sinds 2023 ?	362
Vrijstelling voor fiscaal ingezetene, voor het hoofdverblijf	362
Geen vrijstelling voor tweede woningen / vakantiehuizen	363
Nieuwe fiscale aangifteplicht	363
Déclaration d'occupation	363
Wat te doen bij leegstand (taxes sur les logements vacants)	365
Boete bij geen aangifte	365
Verhuur van de woning en de taxe d'habitation of cotisation foncière des entreprises	365
Deels verhuur, deels eigen gebruik en de taxe d'habitation	365
Geen aangiftebiljet ontvangen ? Wat dan ?	366
Taxe Foncière	367
Hoe wordt de Taxe Foncière berekend ?	368
Leegstand & vrijstelling Taxe Foncière	369
Vrijstelling Taxe Foncière bij aankoop nieuwbouw	369
Voorwaarden voor vrijstelling Taxe Foncière	370
Voor gebouwen	370
Voor onbebouwde landgoederen	370
Bedrijven en de gemeentelijke belastingen	371
Wie moet cotisation foncière des entreprises (CFE) betalen ?	371
Vrijstelling cotisation foncière des entreprises (CFE)	372
Taxe assimilée	372
Belasting op tuinhuisjes, overkappingen etc. (Taxe d'Aménagement)	372
Welke werkzaamheden vallen onder deze belasting ?	372
Belastingtarief van de Taxe d'Aménagement	372
Berekenen van subsidies en fiscale kortingen bij energiebesparende werkzaamheden	373
Afvalheffing	373
Kijkgeld (contribution à l'audiovisuel public)	373
Betaling lokale belastingen	374
Openen van een account op de website van de belastingdienst	374
Wat heeft u nodig ?	374
Betaling via de tabakzaak	375

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

Gedeeltelijke afschaffing vermogensbelasting	376
Onroerende zaken belast, roerende zaken niet	376
Wie zijn belastingplichtig voor de IFI ?	377
Het fiscale huishouden	377
Niet-residenten	378
Peildatum	378
Wat wordt in Frankrijk verstaan onder onroerende zaken ?	378
Welke onroerende zaken moet u aangeven ?	378
Rekenvoorbeeld	379
Wat is de netto waarde van het onroerend goed ?	379
Uw woning als hoofdverblijf en de IFI	380
Vrijgesteld bedrijfs/commercieel onroerend goed	380

Welke waarde moet er worden aangegeven ?	380
Rekenvoorbeeld	381
Aftrekbare schulden van de waarde van onroerende zaken	381
Voorbeeld	381
Niet-aftrekbare schulden	382
Tarieven IFI	382
De Franse fiscus jaagt op onroerendgoedvennootschappen	384
De vermogenswinstbelasting	385
Tarieven Franse successierechten	386
Vrijstelling / drempels	386

Bijlagen

Notariskosten	
Bemiddelingskosten notaris bij nieuwbouw	
Registratiekosten in het onroerendgoedregister	
Voorbeeld berekening notariskosten	
Indicatie notariskosten bij een hypotheekakte	
Kostenoverzicht bij een onroerend goed transactie	
Aanvraag bouwvergunning / simple déclaration	
Honorarium van de architect	
Het Franse Telefoonalfabet	
Gebruikte afkortingen in Franse onroerend goed advertenties	
Frankrijk Info service	
Vastgoed Promotie Pakket	

Bronnen