

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines

Cortenbachelorreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)

Tel. + 31 (0)45-5754218

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

WONEN EN KOPEN IN FRANKRIJK

17^e druk 2026-2028

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 : 978-94-92895-53-0

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

© **P.L. Gillissen 2026 - 2028**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd 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- email 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

- Verhuren van een Gîte of Chambre d'Hotes in Frankrijk
(juridische, fiscale en financiële aspecten)
- Dossier Uw tweede huis in Frankrijk 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
- Succesvol Emigreren naar Frankrijk
- Handboek Franse nalatenschappen
- Verkoop van een huis in Frankrijk en de vermogenswinstbelasting (Plus-Value)
- Het 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
Aantal toeristen die Frankrijk bezoeken	17

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 & weerextremen in Frankrijk	26
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
EPC Label en de verplichtingen bij verkoop en verhuur	42

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

De Franse notaris	44
Hoe vindt u een notaris in Frankrijk ?	44
De Franse notaris als bemiddelaar van onroerend goed	45
Welke notaris kiest u ?	45
Notariskosten	45
De kosten van een hypotheekakte	46
Nadelen van een Nederlandse notaris	47
Franse makelaars	47
Met wie kunt u te maken krijgen ?	48
Waaraan dient de Franse makelaar te voldoen ?	48
Makelaarsorganisaties	49

Online zoeken	49
Het <i>Mandat</i>	50
Agent Commercial	51
Marchand de Biens	51
Betalingen aan de makelaar	51
Makelaarscommissie & Wie betaalt de commissie ?	52
Gebruikte termen/afkortingen	53
De aansprakelijkheid van de makelaar	53
Zoekopdracht	53
Buitenlandse makelaars in Frankrijk	53
Bezichtigingen	54
Huis bij meerdere makelaars in de verkoop	54
Huis en cultuur; hoe onderhandelt u met Fransen ?	55
Het Dossier Diagnostic Technique (DDT)	57
Welke zaken worden er in een DDT rapport opgenomen ?	57
Certificaat i.v.m. de staat van gas- en elektrische installaties	59
Welke gebreken komen in de praktijk het meeste voor ?	61
Riool- en afvalwater (Service Public d'Assainissement Non Collective)	63
Kopen op een veiling	64
Rookmelder verplicht	64
Bodemvervuiling	65
Schone grondverklaring	65

4. Van Offre d'Achat tot compromis de vente

Verschil tussen Nederland en Frankrijk	66
Wanneer is de koop rond ?	67
Maar let op !	67
De overeenkomst	68
De voor-overeenkomst	68
Vormen van voor-overeenkomsten	69
L'Offre d'achat of offre de prix	69
Promesse de vente of promesse unilatérale de vente	70
Pacte de Préférence	71
Compromis de vente (wederkerige voor-overeenkomst)	71
Aanbetaling	73
Wanneer dient u de aanbetaling te voldoen ?	73
Misbruik aanbetaling	74
Rentevergoeding	74
Bedenktijd (Délai de rétractation)	74
Op afstand tekenen	76
Wettelijke bedenktijd bij aankoop	77
Let op ! Ondertekening Franse koopakte is niet voorlopig	77
Opschortende voorwaarden (= conditions suspensives)	77
Enkele voorbeelden van opschortende voorwaarden	78
Clause de Dédit	80
Arrhes	81
Clause Pénale	81
Informatieplicht & de onderzoeksplicht	82
Substitutiebepaling	83

5. De overdracht

Van overeenkomst naar overdracht	84
Notariële transportakte	85
Wie wordt de eigenaar ?	86
De afrekening	87
Contant (zwart) betalen	87
De overdrachtsdatum	89
Het kadaster	90
Tips & adviezen bij de ondertekening koopakte en overdracht	92

6. Het kopen van (bouwgrond)

Inleiding	96
Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen	97
Voorkom dat u een vervuilde kavel koopt	97
Schone grondverklaring	98
Bevoegde instanties	98
De SRU & De SCOT	98
Met welke bestemmingsplannen kunt u te maken krijgen ?	99
<i>Plan de zoning & Plan d'urbanisme (PLU)</i>	99
<i>Carte Communale</i>	100
Beschermde gebieden/zones	102
Beschermde monumenten	103
SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural)	103
Voorkeursrechten en erfdienstbaarheden	103
<i>Droit de Préemption</i>	103
<i>Déclaration d'intention d'aliéner</i>	103
Erfdienstbaarheden (<i>Servitudes</i>)	104
De oppervlakte van het perceel	105
De verkaveling (<i>Lotissement</i>)	106
Aanvraagprocedure	107
Verkavelingsdocumenten	107
Afgifte van de verkavelingsvergunning	108
Zelf een stuk grond kopen en verdelen in verschillende bouwkvavels	109
Aankoop/verkoop van een <i>lotissement</i>	109
<i>Indivision</i>	110
Fiscale aspecten van lotissement	110
Erfpacht (Emphytéose)	110
Tips en adviezen bij erfpacht	110
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	111
Wat niet kopen ?	113
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond ?	113
Wateroverlast	114
<i>Plan de prévention des risques naturels</i>	114
Grensafscheidingen	115
Nog enkele aandachtspunten/opmerkingen bij de aankoop van bouwgrond	115
Septic Tank	116

7. Aanvraag van een bouwvergunning

Inleiding	117
Het nieuwe Franse bouwrecht	118
<i>Certificat d'Urbanisme (CU)</i>	118
<i>CU informatif & CU opérationnel</i>	119
Geldigheidsduur <i>CU opérationnel</i>	120
Verlenging van de 18 maanden termijn	120
Hoe vraagt u een CU aan ?	120
Het <i>permis de construire</i> (= de bouwvergunning)	121
Voor welke bouwwerken is een bouwvergunning verplicht ?	121
Wanneer heeft u geen bouwvergunning nodig ?	121
Wie kunnen er een bouwvergunning aanvragen ?	122
Wanneer dient men een bouwvergunning aan te vragen ?	122
Hoe dient men de aanvraag in ?	122
Is een architect vereist bij de aanvraag van een bouwvergunning ?	123
Wanneer is een bouwtekening niet verplicht ?	123
De architect en de bouwvergunning	123
Afgifte van de bouwvergunning	124
Binnen welke termijn wordt een bouwvergunning afgegeven ?	125
<i>Le permis tacite</i>	125
Binnen welke termijn moet met de bouw zijn begonnen ?	126
<i>Déclaration d'ouverture de chantier</i>	126
Overdracht van een bouwvergunning	126
Aanvraag bouwvergunning bij <i>co-propriété</i>	126
<i>Permis de construire modicatif</i>	127
<i>Déclaration Préalable</i>	127
Sta-caravans en mobile homes	128
Melding van voltooiing van de bouwwerkzaamheden	128
<i>Certificat de conformité</i>	129
Problemen, die nog kunnen ontstaan, wanneer de bouwvergunning eenmaal is verstrekt	129
Bouwen zonder bouwvergunning	130
Belasting op bouwvergunningen	130
De SPC (Surface de Plancher des Constructions)	131
Nieuwe regeling bouwvergunning en de warmtevoorziening	131
Reglementation thermique	131
Samenvatting	132
Wanneer is een bouwvergunning verplicht ?	132
Bij nieuwbouw	132
Bij verbouwing, renovaties, uitbreidingen	132
Nog enkele aandachtspunten	134

8. Het bouwproces; contact met architect en aannemer

Bouwmethoden	136
<i>Code de construction et de l'Habitation</i> (de bouwwet)	138
<i>Réservation, vente en état futur d'achèvement & vente à terme</i>	138
Bedenkijd van bij aankoop nieuwbouw	140
Van <i>contrat de réservation</i> naar een koopovereenkomst	141

<i>Vente à terme</i>	141
<i>Vente en état futur d'achèvement</i>	141
De architect	141
Wanneer heeft u een architect nodig ?	141
Checklist wat te bespreken met uw architect	142
Soort opdracht	145
Volledige opdracht	145
Beperkte opdracht	146
De aannemer (= <i>le maçon</i>)	147
De keuze van een aannemer	148
<i>Vente d'immeuble à construire</i>	149
Verschillende soorten bouwcontracten	149
<i>Contrat de promotion immobilière</i>	149
<i>Contrat de construction de maison individuelle</i>	149
Het bouwcontract en de Franse bouwwet	149
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden	150
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?	150
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	150
Checklist inhoud bouwcontract	151
Subsidies	152
Voorlopige en definitieve oplevering	153
<i>Constat de réception des travaux</i>	153
<i>Déclaration d'achèvement de travaux</i>	154
Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen	154
Nieuwe Franse regelgeving voor beveiliging van zwembaden	156
Nieuwbouw huizen geen gasaansluiting meer	157

9. Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid bij het bouwen

Inleiding	158
Overzicht garanties, verzekeringen en aansprakelijkheden bij een <i>contrat de promotion immobilière</i>	158
Garanties bij een <i>contrat de promotion immobilière</i>	159
Verzekeringen bij een <i>contrat de promotion immobilière</i>	159
Overzicht garanties & verzekeringen voor de bouw van een individuele woning	159
Verplichte verzekering opdrachtgever (assurance dommage-ouvrage)	160
Verplichte garanties bij een <i>contrat de Construction de maisons individuelles</i>	160
Verplichte verzekeringen bij een <i>contrat de construction de maisons individuelles</i>	161
Overzicht bestaande garanties bij de bouw in Frankrijk	161
Aansprakelijkheid	162
Constatering van gebreken	163

10. Renovatie en onderhoud

Vergunningen	165
Slopen	166
Franse of Nederlandse vaklieden ?	167

Siret en Siren Nummers	167
Nog enkele tips	168
Offertes	168
Bouw- en doe-het-zelf-pakketten	169
Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten	169
Een opzichter	169
Aanleg zwembad	170
Onderhoud	171
Verlaagde TVA bij verbouwen	171
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief	172
Bord in de tuin (<i>tableau d'affichage</i>)	174
Renoveren van monumenten	175
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidies en fiscale voordelen	175
Criteria openstelling van monumentaal pand voor publiek	176
Fiscale aftrek bij openstelling en opbrengsten uit monumentaal pand	176
Voorwaarden vrijstelling Franse schenk- en erfbelasting monumentale panden en Frans historisch erfgoed	176
Zelf (ver)bouwen en de aansprakelijkheid	177
Coeur de ville	178
Subsidie/Bonus voor energiebesparende maatregelen in uw Franse woning	178
MaPrimeRénov	178
Subsidiemogelijkheden voor duurzame renovatie	179

11. Appartementsrecht / Copropriété

Rechten en plichten van een <i>copropriété</i>	180
<i>Cahier des charges</i>	181
Servicekosten	182
Wat is wel en wat is niet toegestaan ?	182
Verzekeringen	183
Het beheer van het complex	183
<i>Copropriété</i> horizontale bij bungalow- of villaparken	183
Vergaderingen	184
Nog enkele tips	185
Het onderhoudsboekje (<i>carnet d'entretien</i>) van het appartementencomplex	186

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

Belasting bij aankoop van bestaand onroerend goed	188
Wanneer is er sprake van bestaand onroerend goed ?	188
Registratierecht bij aankoop bestaand onroerend goed	188
Tarieven <i>droits d'enregistrement</i>	188
Welke departementen hanteren verlaagd tarief ?	189
Binnen welke termijn dient u registratierecht te betalen	189
Aankoop van nieuwbouw	189
Wat wordt er als nieuwbouw beschouwd ?	189
Wanneer is BTW (= TVA) verschuldigd ?	190
Combinatie van diverse tarieven	190

Teruggaaf TVA	191
Overige belastingen/heffingen bij aankoop onroerend goed	192

13. Vertrek uit Nederland

Vertrek uit Nederland	193
Inschrijven in de BRP	194
Legalisatie documenten de diploma's	194
Reisdocumenten	194
Schengenlanden	195
Identiteitskaarten	195
Nederlandse Basisregistratie personen (BRP)	196
Afmelden/uitschrijven uit de BRP	197
Gevolgen van uitschrijving	198
Controle op uitschrijving	198
Wat zijn de gevolgen en boetes als u onterecht staat in- of uitgeschreven in het BRP ?	199
Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?	199
Kan iemand maar op één plaats in de EU ingeschreven staan ?	201
Vertrek naar Frankrijk en de (belasting)schulden in Nederland	201
Het Nederlandse paspoort in het buitenland	203
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat	203
Verklaring/bewijs van goed gedrag	204
Hoe lang is een VOG geldig ?	204
Wat moet u regelen voordat u naar Frankrijk vertrekt ?	205
Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap	207
Vestiging in Frankrijk en de Nederlandse nationaliteit	209
Verkrijgen van de Franse nationaliteit	209

14. Vestiging in Frankrijk

Wel of geen verblijfsvergunning (Carte de séjour Communauté européenne) ?	211
Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?	212
Vrijwillige aanvraag <i>permis de séjour</i>	213
Juridisch en/of fiscaal resident	215
Nog enkele aspecten van verblijf in Frankrijk	215
Aanvragen Frans fiscaal nummer	216
De AVF (<i>Accueil des villes Françaises</i>)	217
Trouwen in Frankrijk	217
Legalisatie van het huwelijk in Nederland	218
PACS = Pacte Civil de Solidarité	218
Homohuwelijk	219
Geboorte	220
Registratie van buitenlandse geboorteakte in Nederland	220
Verlenging Nederlands paspoort	220
Met een partner van buiten de EU naar Frankrijk	221
De Panneapocket App	222

15. De verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	223
Vrijstelling van invoerrechten	223
Zelf verhuizen	224
Trouwen en verhuizen	225
Verhuizing naar uw tweede woning	225
Verkoop van uw tweede woning	225
Verhuizing bij een erfenis	225
Vervreemdingsverbod	225
Belastingtelefoon douane	226
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	226
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	227
De offerte	227
De verhuiskosten	228
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Frankrijk ?	228
Nog enkele tips en opmerkingen	229
Meenemen van huisdieren	230
Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren	230
Algemene regels	230
Het oude paspoort/vaccinatieboekje	230
Vecht- en waakhonden	232
Knaagdieren	233
Paarden	233
Advertorial Zorgeloos verhuizen	234

16. Bankzaken

Het Franse bankwezen & Checklist keuze van een Franse bank	235
Het openen van een Franse bankrekening	236
Wat heeft u nodig voor het openen van een Franse bankrekening ?	236
Openingstijden van de Franse banken	237
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening	238
Een niet-ingezetene rekening in Nederland	238
Kenmerken niet-ingezetenen rekening	239
Omzetten van uw rekening in een niet-ingezetenen rekening	239
De Franse rekening courant, de carte bleue en cheques	239
Blokkeren van de rekening	241
Overige wetenswaardigheden	241
Spaarrekeningen	242
Automatische overschrijvingen	242
De Franse postbank	243
Elektronisch- en internetbankieren	244
Bewaartermijnen	244
Deviezencontrole & limieten contante betalingen	244
Aangifte in- en uitvoer contanten bij in- of uitreizen EU	244
Limiet contante betalingen in Frankrijk	244
Kosten betalingsverkeer	245
Gezamenlijke betaalmarkt (SEPA)	246
Europese spaarrenterichtlijn vervallen	246

Common Reporting Standard CRS + uitwisseling gegevens + woonplaats	247
Uitwisseling gegevens	247
Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland	248
Strong Customer Authentication (SCA) + Tweetrapsauthenticatie	249
Europese anti-witwas richtlijn	250
Europees akkoord bescherming spaarders	250
Depositogarantiestelsel	251
Instant bankoverschrijving	252
Maximumbedrag voor directe bankoverschrijvingen	252
Hoger risico op fraude	252
Onomkeerbare transacties	253
Betaling via Franse tabakswinkels	253
Ideal wordt vervangen door Wero	253

17. Verzekeringen

Verzekeringsagenten	254
Aandachtspunten bij Franse verzekeringscontracten	255
Inboedel- en opstalverzekeringen	256
Verzekering bij huren van onroerend goed	257
<i>Multirisque immeuble</i>	258
Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed	259
Inboedelverzekering	259
Verzekering van vakantiewoningen	260
Hoogte van de premies & Betaling van de premies	261
Verplichte verzekering tegen natuurgeweld	262
Verzekeringen bij een Nederlandse maatschappij	263
Aansprakelijkheidsverzekering voor uw gezin	264

18. De Nederlandse zorgverzekering bij vestiging in Frankrijk

Zorgverzekering en buitenland	265
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	265
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	266
Uw meeverhuizende gezinsleden	266
Enkele gezinssituaties belicht	266
Hoe kunt u zich in Frankrijk registreren bij het Franse ziekenfonds ?	268
Waar heeft u recht op in Frankrijk ? / Nederland ?	269
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	269
Welke bijdragen moet u betalen in Nederland	270
Woonlandfactor en heffingskortingen	270
ZVW en Wlz bijdragen als u in Frankrijk woont	271
Bijdrage Zorgverzekeringswet (Zvw)	271
Woonlandfactoren	273
Rekenvoorbeelden toepassing woonlandfactor / verschillende situaties	274
Zorgtoeslag in het buitenland	278
Zorg waar u recht op heeft met een European Health Insurance Card	279
Keuzevrijheid zorg	282
In Frankrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP	282
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	283

Nederlandse WLZ-Zorg in het buitenland	283
Vergoeding WLZ zorg in het buitenland	284
PGB	285
Overgangsregeling voor ex-AWBZ verzekerden 2006	285

19. De Franse sociale zekerheid (Sécurité Social)

De Franse gezondheidszorg	286
De Franse medische zorg	287
Protection Universelle Maladie (PUMA)	287
PUMA en de meeverzekerde echtgenote en gezinsleden	287
Premiebetaling aan de PUMA	288
Sociale Zekerheidsplafond / drempel PASS 2026	289
Wie is verplicht verzekerd voor de CSM (Cotisation Subsidiaire Maladie)	289
Vrijgestelde personen van CSM-premie	289
CMU Protection Complémentaire	290
Inkomensgrenzen CMU-C 2026	291
Peildatum inkomen	291
Rekenvoorbeeld	292
Inschrijving bij de CPAM (Caisse Primaire d' Assurance Maladie)	292
Benodigde documenten voor inschrijving in de CPAM	293
Nieuwe formulieren sociale zekerheid in de EU	294
Gepensioneerden en toegang tot de Franse gezondheidszorg	295
De PUMA regeling en gezinsleden	296
Eigen bijdragen en aanvullende ziektekostenverzekering	296
De huisarts in Frankrijk	297
Kosten consult bij een huisarts	297
Ticket modérateur = eigen bijdrage	300
Eigen bijdrage huisarts	301
Registratie bij de huisarts	302
Carte Vitale & Feuille de soins	303
Hoogte van de vergoeding	303
Apothekers	304
Vergoeding van medicijnen	304
Franse ziekenhuizen	304
Forfait Journalier Hospitalier	304
Bezoek aan tandarts	305
Tandartsverzekering	305
Preventief onderzoek	305
Zwanger in Frankrijk	306
Zwangerschapsverlof in Frankrijk	306
Particuliere verzekering in Frankrijk	306
Ingeschreven bij het Franse ziekenfonds en verblijf buiten Frankrijk	307
Checklist keuze verzekeringsmaatschappij	307
Situatie voor vroeg-gepensioneerden	307
Opzetten van een bedrijf en automatisch verzekerd tegen ziektekosten	308
Nog enkele berichten van een huisarts ter plaatse	309
Franse alarmnummers	312

20. Emigratie naar Frankrijk en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen	313
Recht op AOW en ANW bij vertrek naar het buitenland	314
Vrijwillig verzekeren voor AOW en ANW	314
Voorwaarden vrijwillige verzekering	315
Kosten vrijwillige verzekeringen AOW en ANW	316
Waar wordt AOW belast ?	317

21. Het Franse belastingstelsel

Hoe bepaalt de Franse fiscus uw fiscale woonplaats ?	318
Fiscaal resident en fiscale woonplaats	318
Waar moet u zich als fiscaal resident laten registreren	319
Franse belastingplicht	319
Inhouding loonbelasting door werkgever <i>Prélèvement a la source</i>	319
De persoonlijke inkomstenbelasting (Impôt sur le revenu = IR)	320
Welke Nederlandse pensioenen en uitkeringen worden waar belast ?	320
Recht op uitkeringen uit een lijfrenteverzekering	321
De eigen woning in Frankrijk	321
Sociale premies en sociale belastingen	322
Tabel sociale zekerheidspremies – tarieven	322
Uitzonderingen	323
Pensioeninkomen	323
CSG tarieven en drempelinkomens	322
Uitspraak Europese Hof	325
Franse sociale premies over investeringsinkomen	325
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het 7,5 % tarief	325
Premies aanvullende ziektekostenverzekering voor zelfstandigen	326
Het belastbaar inkomen	326
Belastingeenheid	326
Samenwonen of getrouwd ?	326
De <i>Pacs</i> & Wat heeft u nodig om een <i>Pacs</i> af te sluiten	327
Enkele andere aspecten van het PACS	327
De Franse inkomstenbelasting en het belastbare inkomen	328
Wanneer bent u belastingplichtig voor de Franse inkomstenbelasting ?	328
Gevolgen van fiscaal ingezetenschap in Frankrijk	329
Hoge Franse tarieven ?	329
Het familie quotiënt (quotient familial)	329
Tarieven inkomstenbelasting	330
Rekenvoorbeelden met quotient familial	331
Plafond quotient familial	333
Wanneer worden kinderen als financieel afhankelijk beschouwd ?	334
Vrijstellingsdrempels	325
Extra heffing hogere inkomens (<i>Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus</i>)	335
Overzichtstabel van de belangrijkste regels voor niet-residenten	337
Algemene belastingverminderingen en forfaitaire aftrekposten	338
Fiscale aftrekposten in Frankrijk	338
Réduction d'impôt	338

Aftrekposten over inkomen	338
Aftrek arbeidskosten	339
Alimentatiekosten (la pension alimentaire)	340
Alimentatiebetalingen aan uw ex-echtgenoot of ex-partner	340
Voorwaarden aftrek alimentatiebetalingen	341
Welke bedragen kunt u niet aftrekken ?	341
Overige persoonlijke aftrekposten	342
Gezinsleden en personen ten laste	342
Belastingvoordeel voor schoolgeld	343
Belastingvermindering voor mensen in zorginstelling	343
Belastingaftrek voor verzorging van een oudere	344
Storting/premies voor levensverzekeringen (assurance vie)	344
Crédit d 'Impôt	344
De belangrijkste Crédit Impôt	345
Aanpassing aan het huis	345
Kosten voor kinderopvang	345
School- en opleidingskosten	345
Thuishulp	346
Overige belastingvoordelen	347
Vrijstelling inkomen voor studenten en leerlingen	347
Belastingvoordeel (l'abattement) voor senioren: hoogte en voorwaarden	348
Donaties aan goede doelen	349
Belastingkortingen (La décote de l'impôt sur le revenu)	350
Wie komt in aanmerking voor de belastingvermindering ?	350
Berekening van de belastingvermindering	351
Fiscale voordelen vanwege schenkingen en investeringen in een bedrijf	353
Belastingheffing over investeringsinkomsten	354
Uw Nederlandse bank- en beleggingsrekeningen als u in Frankrijk woont	355
Nederlandse lijfrente en de Franse fiscus	356
Aangifte inkomstenbelasting	357
Hulp bij belastingaangifte	358
Aangifteperiodes	359
Online aangifte	359
Franse aangifteformulieren	360
Aangifte voor belastingplichtigen die Frankrijk hebben verlaten	360
Rectificatie/correctie van uw aangifte	361
Bericht van de belastingdienst (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR)	362
Betaling van de belastingaanslag	362
Correctie door de Franse belastingdienst	363
Niet-ingezetenen	363
Belasting bij arbeid in Frankrijk door niet-ingezetenen	364
Niet-residenten die inkomen uit Franse bron genieten	364
BTW (TVA)	365
Vennootschapsbelasting (impôt sur les sociétés)	365
Fiscaal vertegenwoordiger niet langer verplicht	366

22. Belastingvoordelen bij verduurzamen van Frans vastgoed

Belastingverminderingen en – kortingen met betrekking tot verduurzamen Frans vastgoed	367
- MaPrimeRénov	367
- Denormandie	367
- Loc'Avantages	367
- Crédit d'impôt installation de bornes charge pour véhicule électrique	367
MaPrimeRénov	367
Denormandie	368
Loc'Avantages	373
Crédit d'impôt installation de bornes charge pour véhicule électrique	374

23. De Franse gemeentelijke belastingen

Taxe d'Habitation	375
Waardebepaling van het onroerend goed	375
Rekenvoorbeeld	376
Valeur Locative	376
Wat is er veranderd sinds 2023 ?	376
Vrijstelling voor fiscaal ingezetene, voor het hoofdverblijf	376
Geen vrijstelling voor tweede woningen / vakantiehuizen	377
Nieuwe fiscale aangifteplicht	377
Déclaration d'occupation	377
Wat te doen bij leegstand (taxes sur les logements vacants)	379
Boete bij geen aangifte	379
Verhuur van de woning en de taxe d'habitation of cotisation foncière des entreprises	379
Deels verhuur, deels eigen gebruik en de taxe d'habitation	379
Geen aangiftebiljet ontvangen ? Wat dan ?	381
Taxe Foncière	381
Hoe wordt de Taxe Foncière berekend ?	382
Leegstand & vrijstelling taxe foncière	383
Vrijstelling Taxe Foncière bij aankoop nieuwbouw	382
Voorwaarden voor vrijstelling Taxe Foncière	384
Voor gebouwen	384
Voor onbebouwde landgoederen	384
Bedrijven en de gemeentelijke belastingen	385
Wie moet cotisation foncière des entreprises (CFE) betalen ?	385
Vrijstelling cotisation foncière des entreprises (CFE)	386
Taxe assimilée	386
Belasting op tuinhuisjes, overkappingen etc. (Taxe d'Aménagement)	386
Welke werkzaamheden vallen onder deze belasting ?	386
Belastingtarief van de Taxe d' Aménagement	387
Berekening, vrijstelling en betaling Taxe d' Aménagement	387
Afvalheffing	389
Kijkgeld (contribution à l'audiovisuel public)	389
Betaling lokale belastingen	389
Openen van een account op de website van de belastingdienst	390

Wat heeft u nodig ?	390
Betaling via de tabakzaak	391

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

Gedeeltelijke afschaffing vermogensbelasting	392
Onroerende zaken belast, roerende zaken niet	392
Wie zijn belastingplichtig voor de IFI ?	393
Het fiscale huishouden	393
Niet-residenten	394
Peildatum IFI	394
Wat wordt in Frankrijk verstaan onder onroerende zaken ?	394
Welke onroerende zaken moet u aangeven ?	394
Rekenvoorbeeld	395
Wat is de netto waarde van het onroerend goed ?	395
Uw woning als hoofdverblijf en de IFI	396
Vrijgesteld bedrijfs/commercieel onroerend goed	396
Welke waarde moet er worden aangegeven ?	396
Rekenvoorbeeld	397
Aftrekbare schulden van de waarde van onroerende zaken	397
Voorbeeld	397
Niet-afrekbare schulden	398
Tarieven IFI	398
De Franse fiscus jaagt op onroerendgoedvennootschappen	400
De vermogenswinstbelasting	401
Hoe de vermogenswinstbelasting werkt voor niet-ingezetenen ?	401
Franse successierechten	402
Vrijstelling / drempels	402
Tarieven Franse successierechten	404
Wilt u Frankrijk verlaten ? Denk aan de vertrekbelasting (l'exit taxe) !	404
Wie krijgt er met de L'Exit Taxe te maken ?	405
Uitstel van betaling	405
Opeisbaarheid	405
Aanbevolen werkwijzen	405

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	
Vastgoed Promotie Pakket	

Bronnen