



# Belasting op tweede verblijven in Frankrijk

*nieuws*  
*particulieren, Nieuws: tax, Nieuws: finance,*  
*legal, profit,*

*26 augustus 2019*

Voor heel wat Belgen is het hun ultieme droom om een tweede verblijf te hebben in “*la douce France*”. Maar soms ‘vergeten’ mensen dat er ook belasting is verschuldigd op een buitenverblijf in Frankrijk.

In deze bijdrage gaan we dieper in op de zogenaamde “*impôt sur la fortune immobilière*”, kortweg IFI, die geldt vanaf 1 januari 2018. Dit is een Franse belasting op onroerende goederen gelegen in Frankrijk. Deze vermogensbelasting geldt zowel voor rijksinwoners (Fransen) als niet-rijksinwoners (zoals Belgen). Ook Frans onroerend goed aangehouden via een vennootschapsstructuur kan onder deze belasting vallen.

## ***Belastbare basis***

Voor natuurlijke personen die geen Frans rijksinwoner zijn, bijvoorbeeld Belgen, is de belastbare basis de nettowaarde op 1 januari van de onroerende goederen gelegen in Frankrijk.

Ofwel, de aandelen van Franse of buitenlandse vennootschappen voor de fractie van hun waarde die het onroerend goed in Frankrijk vertegenwoordigt.

De IFI is verschuldigd van zodra de belastbare basis meer dan € 1.300.000,00 € bedraagt. Onder dit bedrag betaalt men dus geen belasting.

Let wel, de vruchtgebruiker is IFI verschuldigd over de volledige waarde van de volle eigendom van de betrokken goederen.

## ***Tarieven IFI***

Navolgende barema's zijn van toepassing:

<b>Belastingsschrijven</b>	<b>Tarieven</b>	<b>Formule</b>	<b>Belasting</b>
Tot € 800.000	0%		€ 0
€ 800.000 – € 1.300.000	0,5%		€ 2.500
€ 1.300.000 – € 2.570.000	0,7%	$(B \times 0,007) - € 6.600$	€ 8.890
€ 2.570.000 – € 5.000.000	1%	$(B \times 0,01) - € 14.310$	€ 24.300
€ 5.000.000 – € 10.000.000	1,25%	$(B \times 0,0125) - € 26.810$	€ 62.500

## *Waardering*

De belastbare basis van het Frans onroerend goed is de ‘venale waarde’ van het onroerend goed op 1 januari van het betreffende jaar. Dit is de vrije verkoopwaarde en dus de waarde die een geïnteresseerde koper wil betalen voor het onroerend goed.

In de praktijk kan men wel kortingen krijgen bij verhuur of onverdeeldheid.

Wordt het onroerend goed aangehouden via een vennootschap (zoals een SCI)?

Dan dient men volgende formule toe te passen om de belastbare basis te berekenen:

Belastbare basis = venale waarde van de aandelen x (venale waarde Frans onroerend goed/venale waarde activa vennootschap)

## *Aftrekbare kosten*

Schulden die werden aangegaan voor verwerving van de activa mag u onder bepaalde voorwaarden aftrekken. Het gaat onder meer over kosten m.b.t. de aankoop, de herstelling, het onderhoud van het onroerend goed. Finaal leidt dit tot een lagere belastbare basis en dus mogelijk geen of minder belasting.

Echter, de aftrek is beperkt wanneer de waarde van de onroerende goederen/aandelen meer dan € 5.000.000 bedraagt én de aftrek van de schulden meer dan 60% van deze waarde betreft.

Bovendien mogen de schulden niet zijn aangegaan met een hoofdzakelijk fiscaal doel. Schulden aangegaan vóór 1 januari 2018 doorstaan gelukkig de toets van de antimisbruikbepaling.

## *Aangifte*

Er dient een jaarlijkse aangifte te worden ingediend via het speciaal formulier n°2042-IFI.

Indien de aangifte niet, foutief of laattijdig gebeurt, kan de Franse fiscus een rechtzetting doen. Bovenop de verschuldigde belasting, zullen nalatigheidsinteressen en desgevallend een belastingverhoging worden opgelegd.

Nog vragen? Contacteer ons vrijblijvend.



Sophie Claeys *senior manager legal*  
s.claeys@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio