

Update Wonen en kopen in Frankrijk 2008

Het nieuwe Franse bouwrecht

In 2007 is het nieuwe Franse bouwrecht in werking getreden. Het oude bouwrecht was te uitgebreid en te gecompliceerd geworden. Met maar liefst elf verschillende soorten bouwvergunningen (*permis de construire*) en vijf bouwverklaringen (*déclarations*) zag men door de bomen het bos niet meer.

Het aantal soorten bouwvergunningen is nu teruggebracht tot drie en één verklaring. Teneinde de bouwaanvraag verder te vergemakkelijken is ook het *Certificat d'Urbanisme (CU)* aangepast en gestandaardiseerd.

Bovengenoemde veranderingen hebben geleid tot een vereenvoudiging en meer duidelijkheid in de bouwformaliteiten.

Certificat d'Urbanisme (CU)

Bij de aankoop van een huis in Frankrijk zit bij de overdrachtsakte een wettelijk verplichte CU. In de CU staat de planologische situatie van het perceel vermeld.

In de CU staat het volgende beschreven:

- Of de betreffende gemeente een bestemmingsplan (POS of PLU) heeft
- Of de gemeente een voorkeursrecht heeft op het perceel
- Of het perceel bouwgrond, natuurgebied of agrarisch land betreft
- Aan welke verplichtingen het perceel is onderworpen (als het onroerend goed bijvoorbeeld een monument betreft, of als er een monument bij u in de buurt ligt)
- Of de gemeente bepaalde besluiten over uw perceel heeft genomen
- Bebouwingspercentage van het perceel en wat er nog bijgebouwd mag worden

Al met al is een CU een zeer belangrijk document, dat u ruim vóór ondertekening van de overdrachtsakte bestudeerd moet hebben. Komt u er zelf niet uit, schakel dan een jurist of advocaat in die gespecialiseerd is in Franse onroerendgoedtransacties.

Heeft de gemeente een weg, verbreding van een weg of anderszins langs uw perceel of in de buurt gepland dan vindt u dit terug in de CU.

CU informatif

Het *CU informatif* kan de kandidaat-koper aanvragen middels een standaard-formulier bij de gemeente. Nadat u een *CU informatif* heeft aangevraagd is iedere gemeente tegenwoordig verplicht deze af te geven. In de *CU informatif* moet de gemeente gegevens verstrekken over de planologische situatie van het gebied en het perceel waarop uw (toekomstige) huis staat.

CU opérationnel

Wilt u vóór de aankoop weten of u bijvoorbeeld een serre, garage of zwembad mag bouwen dan kunt u een *CU opérationnel* aanvragen. Bij de aanvraag van een *CU opérationnel* dient u uitvoerige informatie alsmede een bouwplan te verstrekken aan de gemeente. De gemeente moet u uiterlijk twee maanden na de aanvraag een volledig een positief of negatief antwoord geven.

Ontvangt u een positief *CU opérationnel* dan moet de gemeente hierin het volgende vermelden:

- of er een bodemonderzoek nodig is
- of er aansluiting op de riolering moet komen
- of er aansluiting op de gemeentelijke waterleiding moet komen
- of er een toegangsweg naar het betreffende huis moet worden aangelegd

Geldigheidsduur CU opérationnel

De *CU opérationnel* heeft een geldigheidsduur van 18 maanden. Mocht het zo zijn dat binnen die periode van 18 maanden de voorschriften worden gewijzigd dan blijft voor u de oude situatie van kracht.

Een *CU opérationnel* hoeft niet perse voor de aankoop van Frans onroerend goed te worden aangevraagd. Ook als u het huis al heeft gekocht en naderhand een verbouwing wenst dan kunt u alsnog een *CU opérationnel* aanvragen.

Een stilzwijgende CU (tacite)

De gemeente is verplicht om binnen twee maanden na uw aanvraag een *CU* te verstrekken. Gebeurt dit niet dan wordt de aanvrager geacht een positief *CU* te hebben ontvangen.

Van de *CU* aanvraag moet u uiteraard wel een bewijs kunnen tonen (aangetekend verzonden met ontvangstbevestiging of persoonlijk ingediend bij een lokale ambtenaar (met bewijs van ontvangst).

Een positieve CU betekent echter nog niet dat u kunt gaan bouwen. Daarvoor is een bouwvergunning met alle details nodig. Na (stilzwijgende) ontvangst van een positieve CU kan de gemeente uw bouwvergunning in principe niet meer afwijzen.

Verlenging van de 18 maanden termijn

Mocht u er als koper niet in slagen om binnen de gestelde termijn van 18 maanden een bouwvergunning in te dienen dan kunt u uiterlijk 2 maanden voor het verstrijken van deze termijn om verlenging van de *CU* vragen. De gemeente mag deze verlenging alleen weigeren als de (bouw)voorschriften tussentijds gewijzigd zijn. Wordt de verlenging van de *CU* goedgekeurd dan heeft u één jaar extra de tijd om een bouwvergunning in te dienen.

Belastinghervormingen onder president Sarkozy

- Successierecht voor de langstlevende echtgenoot of partner die een PACS (= geregistreerd partnerschap) heeft afgesloten is afgeschaft. Afschaffing van de successierechten is van toepassing op nalatenschappen die vanaf 22 augustus 2007 zijn vrijgekomen.

Voor Nederlanders die in Frankrijk bezittingen hadden moesten er in het verleden allerlei constructies worden opgezet om de hoge Franse successierechten te ontlopen. Dit is nu niet meer nodig.

- Voor kinderen bestond er al een vrijstelling van € 50.000 per ouder per kind. Deze vrijstelling is onder Sarkozy nu verhoogd tot € 150.000. Deze vrijstelling geldt niet alleen voor erfenissen, maar ook voor schenkingen. Deze vrijstelling geldt per 6 jaar. Beide ouders kunnen nu dus eens in de zes jaar in totaal € 300.000,-- belastingvrij schenken aan ieder van hun kinderen.
- In de relatie grootouder-kleinkind geldt er nu een vrijstelling van € 30.000,--
- In de relatie broers-zusters geldt er nu een vrijstelling van € 15.000,-
- Voor personen jonger dan 60 jaar die schenken aan een begunstigde die tenminste 18 jaar is geldt een vrijstelling van € 30.000.

Bovengenoemde vrijstellingen zijn met name gunstig voor ingezetenen van Frankrijk.

Let op !

Bent u als Nederlander korter dan 10 jaar uit Nederland weg dan wordt u ook nog door de Nederlandse fiscus aangeslagen bij nalatenschappen en schenkingen, omdat Nederland een zogenoemde woonplaatsfictie hanteert van 10 jaar.

Deze woonplaatsfictie houdt in dat iedere Nederlander die korter dan 10 jaar uit Nederland weg is door de Nederlandse fiscus nog steeds als inwoner van Nederland wordt beschouwd en belastingplichtig is voor de Nederlandse successie- en schenkingsrechten.

Bouclier Fiscal (Anti-cumulatieregeling)

Per 1 januari 2008 geldt dat de optelsom van de Franse inkomstenbelasting, vermogensbelasting, lokale belastingen en volksverzekeringen nooit hoger mag zijn dan 50% van het bruto inkomen. Vóór Sarkozy gold een maximaal tarief van 60%

Wettelijke bedenktijd hypotheekofferte

Frankrijk kent een strenge consumentenwet, waarin onder andere is opgenomen dat een hypotheekofferte niet binnen 10 dagen mag worden geaccepteerd of teruggestuurd. Pas na een wettelijke bedenktijd van 10 dagen mag men de hypotheekofferte accepteren en terugsturen. Voor de aankoop van onroerend goed bestond al een bedenktijd van 7 dagen

Franse verblijfsvergunning afgeschaft voor EU-onderdanen

Overweegt u permanente vestiging in Frankrijk dan hoeft u geen Franse verblijfsvergunning (*carte de séjour*) meer aan te vragen. Hiermee heeft Frankrijk de EU-regelgeving erkend, waarin is bepaald dat de autoriteiten geen extra verblijfspapieren meer mogen vragen van EU-onderdanen.

Ook als u in Frankrijk gaat werken of een eigen zaak start hoeft u geen verblijfsvergunning meer aan te vragen. Visum en werkvergunning werden al veel eerder afgeschaft.

In Frankrijk is het niet mogelijk om zich in te schrijven in de gemeente, omdat men er geen bevolkingsregister kent. Er is wel een burgerlijke stand.

Hoewel de afschaffing van de Franse verblijfsvergunning zo zijn voordelen heeft is het lastiger geworden om te bewijzen dat u permanent in Frankrijk woont. Vooral als u met een in Frankrijk geregistreerde auto naar Nederland reist kunnen de Nederlandse autoriteiten (douane, politie) moeilijk doen.

Ook in Frankrijk kan er door diverse instanties nog regelmatig om een *carte de séjour* worden gevraagd, omdat men wil weten of u wel of niet ingezetene van Frankrijk bent. Veel prefecturen gaven in het verleden nog wel een *Carte de Séjour* af, ook als dit niet meer verplicht was. De laatste tijd geven de meeste prefecturen hier geen gehoor meer aan.

Bewijs van inschrijving bij een Frans ziekenfonds en uw Franse fiscale nummer kunnen in de meeste gevallen als bewijs dienen dat u in Frankrijk ingezetene bent. Voor de Nederlandse autoriteiten kan een uitschrijfbewijs uit de Nederlandse bevolkingsregister een bewijs zijn, dat u geen ingezetene meer bent in Nederland.

Het Franse belastingstelsel

Sociale premies 2008

Met alleen heffing inkomstenbelasting bent u er nog niet. U moet ook nog rekening houden met de inhouding van sociale premies. De CSG moet worden betaald door ingezetenen van Frankrijk over allerlei soorten inkomsten.

- Tarief CSG (*Contribution sociale généralisée*) : 7,5%

Bij arbeids- en pensioeninkomsten wordt CSG berekend over 97 % van het bruto-inkomen.

Over onroerendgoed- en beleggingsinkomsten geldt een CSG tarief van : 8,2%

Over pensioen en soortgelijke inkomsten geldt een CSG tarief van : 6,6 %

Bij een tarief van 7,5 % is 5,1 % aftrekbaar van de inkomstenbelasting

Bij een tarief van 8,2 % is 5,8 % aftrekbaar van de inkomstenbelasting

Bij een tarief van 6,6 % is 4,2 % aftrekbaar van de inkomstenbelasting

CSG over vermogenswinst en rente-inkomsten is niet aftrekbaar.

- Tarief CRDS (*Contribution au remboursement de la dette sociale*) : 0,5 %

CRDS wordt over dezelfde belastbare basis geheven als de CSG, maar is niet aftrekbaar van de inkomstenbelasting

- Tarief PS (*Prélèvement sociale*) : 2,3%

Wordt geheven over inkomsten genoten uit onroerend goed en beleggingen en is niet aftrekbaar van de inkomstenbelasting. PS wordt niet geheven over arbeids- en pensioeninkomsten

Deze laatste premie moet worden beschouwd als een soort solidariteitsheffing om de tekorten in de Franse sociale zekerheid weg te werken. Bovengenoemde premies komen dus nog bovenop de tarieven inkomstenbelasting. De premies zijn niet progressief, maar zijn voor iedereen gelijk, ongeacht de hoogte van het inkomen.

Alleen mensen die hun fiscale woonplaats in Frankrijk hebben zijn belastingplichtig voor de CSG en CRDS. Het Europese Hof van Justitie heeft echter geoordeeld dat Frankrijk geen premies mag heffen in situaties waarin mensen niet onderworpen zijn aan de Franse sociale zekerheidswetgeving. Deze door Frankrijk ingevoerde heffingen zijn volgens het Hof in strijd met Europees recht.

Naar aanleiding van de uitspraken van het Hof heeft Frankrijk het onderworpenheidscriterium aangepast. Nu geldt: mensen die hun fiscale woonplaats in Frankrijk hebben en niet verplicht verzekerd zijn tegen ziektekosten in Frankrijk worden nog onderworpen aan de CSG en CRDS. Aangezien deze materie behoorlijk complex is wordt aangeraden om uw situatie te laten uitzoeken door een Nederlands-Frans fiscalist teneinde te bepalen of u wel of niet belastingplichtig bent voor bovengenoemde sociale verzekeringspremies.

Tarieven Inkomstenbelasting 2008

Tarieven 2008 – aangifte 2007

Belastbaar inkomen in €	Belastingtarief in %
Tot 5.687	0,0 %
5.687 – 11.344	5,5 %
11.344 – 25.195	14,0 %
25.195 – 67.546	30,0 %
Meer dan 67.546	40,0 %

Tarieven vermogensbelasting 2008

Waarde netto vermogen	Tarief vermogensbelasting in %
Tot 770.000	0,00
770.000 – 1.240.000	0,55
1.240.000 – 2.450.000	0,75
2.450.000 – 3.850.000	1,00
3.850.000 – 7.360.000	1,30
7.360.000 – 16.020.000	1,65
Meer dan 16.020.000	1,80