



Immonieus

A LA UNE

Magazine

Oktober 2023

Advies en begeleiding bij aan-/verkoop van uw Franse huis – Overdracht, aan-/verkoop van aandelen SCI (Frans vennootschap) – Afhandelen van erfenis – Afhandelen van scheiding

Nieuws voor iedereen die erover denkt om een Franse woning aan te schaffen. Ook voor diegene die al in het bezit zijn van een Franse woning. Nieuws op juridisch en praktisch gebied, educatief en interessant maar vooral zeer actueel.



Ik heb een onroerend goed verkocht, maar ontvang nog steeds de grondbelasting. Is dit normaal?

Toen u uw eigendom verkocht, betaalde u koper u vooraf de grondbelasting terug naar evenredigheid van tijd op basis van uw laatst bekende aanslagbiljet.

Het is namelijk degene die op 1 januari van het lopende jaar eigenaar is, die aansprakelijk is voor het volledige bedrag van de grondbelasting, aangezien de belastingdienst niet op de hoogte is van verkopen gedurende het jaar.

Om preciezer te zijn, het kohier van de grondbelasting wordt rond april van het belastingjaar opgesteld door de belastingdienst.

Thierry BIGUET

Als u zich heeft aangemeld voor de automatische betaling in maandelijkse termijnen, moet u het contract voor automatische incasso opzeggen, maar pas na de laatste automatische incasso in december.

Op het moment dat u de verkoopakte heeft ondertekend, overhandigt de notaris u een verkoopattest, met en zonder prijs, om de verkoop te verantwoorden aan alle overheidsdiensten, als u daarom wordt gevraagd.

Na de ondertekening van uw verkoopakte heeft de notaris een maand de tijd om uw akte in te dienen bij de dienst van openbaarheid inzake grondverkoop. Deze indiening maakt het mogelijk om het kohier van de grondbelasting aan te passen.

Sommige diensten van openbaarheid inzake grondverkoop kunnen echter een achterstand van 20 tot 24 maanden hebben, waardoor het kohier pas binnen deze periode wordt bijgewerkt.

Daarom kunt u ten onrechte het aanslagbiljet ontvangen voor de grondbelasting van een goed dat u heeft verkocht, ook al heeft de notaris alle stappen voltooid binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Het is aan u om kosteloos een belastingaftrek aan te vragen door een verkoopbewijs bij de belastingdienst in te dienen of door het bewijs naar

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

de belastingdienst te sturen via je persoonlijke omgeving op de website van de belastingdienst.

Sinds 2021 wacht de belastingdienst soms met het toekennen van de belastingaftrek totdat de verkoop is gepubliceerd; ze zullen u nog steeds vragen om de belasting te betalen, maar ze zullen deze na afloop aan u terugbetalen.



Collectieve rioolzuivering: nieuwe verplichte controle, soms in geval van verkoop

Notarissen vroegen er uit eigen beweging al om. Soms zelfs lokale overheden. Tot nu toe is de controle van de collectieve rioolzuivering niet gereguleerd, maar deze inspectie wordt verplicht en in de regio Parijs worden de controles zelfs opgenomen in het DDT (Dossier de diagnostic technique – dossier van technische diagnoses).

De verplichting is ingegeven door de komst van de Olympische Spelen van 2024, waarbij onder andere zwemevenementen in de Seine zijn gepland. De openbare overheid wil er zeker van zijn dat de atleten niet in troebel water zwemmen, omdat veel gebouwen nog steeds hun afvalwater en regenwater in de rivier lozen zonder het zuiveringsproces te doorlopen.

De nieuwe verplichting in de wet Climat et résilience (klimaat- en herstelwet) is daarom van toepassing op "gebieden waarvan de lozingen van afvalwater en regenwater een weerslag hebben op de waterkwaliteit voor de Olympische vrijeslagzwemwedstrijden en de triatlonwedstrijden op de Seine". In een decreet dat op 1 februari is gepubliceerd, wordt de lijst met betrokken gebieden uiteengezet. Parijs staat er natuurlijk op, maar ook zo'n 70 gemeenten in het Parijse stroomgebied.

Thierry BIGUET

Controle collectieve rioolzuivering verplicht in 2023 voor de rest van het land

Sinds 1 januari moeten deze gemeenten een verplichte inspectie ondergaan voor elke nieuwe aansluiting of wijziging van een bestaande aansluiting. De klimaat- en herstelwet spreekt niet van een "diagnose", maar van een "document dat is opgesteld na controle van de aansluiting op het openbare afvalwaterverzamelnet", "waarin de uitgevoerde controle wordt beschreven en waarin wordt beoordeeld of de aansluiting voldoet aan de wettelijke eisen". Het document, dat 10 jaar geldig is, wordt opgesteld door de gemeente en verstuurd naar de eigenaar of, in het geval van een mede-eigendom, naar de vereniging van huiseigenaren. In geval van niet-naleving heeft de eigenaar van het gebouw twee jaar de tijd om de werkzaamheden te voltooien.

Vanaf 1 juli 2022 is het ook de bedoeling dat dit document bij de DDT wordt gevoegd, zoals het geval is voor de diagnose van een niet-collectieve rioolzuiveringsinstallatie, en dat notarissen de Spac (openbare dienst voor collectieve rioolzuivering) hiervan binnen een maand op de hoogte brengen.

Diagnose rioolzuivering niet verplicht voor gebouwen die zijn aangesloten op de riolering

Als uw huis/appartement is aangesloten op de riolering, dan is de diagnose collectieve rioolzuivering **niet wettelijk verplicht**. Hetzelfde geldt voor gebouwen in mede-eigendom.

Er moet echter worden opgemerkt dat artikel L1331-4 van de Code de la santé publique (Wetboek van Volksgezondheid) lokale overheden verantwoordelijk stelt voor "het controleren van de kwaliteit van de werken die nodig zijn om afvalwater naar het openbare deel van de aansluiting te brengen evenals hun goede staat/werking". Als gevolg hiervan kunnen gemeentelijke verordeningen eisen dat er een diagnose collectieve rioolzuivering wordt uitgevoerd tijdens de verkoop van een huis. Het is daarom essentieel om dit punt goed te controleren bij de bevoegde gemeentelijke diensten.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult

Uitsluitend en overal in Frankrijk

De werkzaamheden concentreren zich op alle cliënten (zowel privé als zakelijk) die belangstelling hebben voor onroerend goed in Frankrijk.

Ons kantoor verbindt de traditionele waarden van dienstverlening en begeleiding aan de eisen die de huidige, kritische cliënt stelt.

Gedegenheid en flexibiliteit, grondige vakkennis en een persoonlijke relatie met de cliënt vormen het visitekaartje van France Pro Consult.

Dankzij onze jarenlange ervaring op deze specifieke terreinen, zowel in Frankrijk als in Nederland, bieden wij u een optimale samenwerking, begeleiding en steun. Het resultaat – een tevreden cliënt heeft de hoogste prioriteit. Een snelle en adequate werkwijze is daarom noodzakelijk.

Duidelijke afspraken vooraf maken de relatie tussen onze cliënten en ons kantoor open en helder. Het persoonlijk contact tussen de cliënt en France Pro Consult staat voorop.

Een beknopt overzicht van onze toegevoegde waarde

Taal: Iedereen weet dus precies wat hij/zij tekent. Ondersteuning bij afhandeling van de notariële akten. Gevoelige en gecompliceerde clausules van de definitieve akten zullen door ons vertaalbureau worden vertaald. Alles in duidelijke taal, dus u weet en begrijpt alles wat u tekent. Afspraken, zowel schriftelijk als verbaal, met alle betrokken partijen (notaris, verkoper), zullen door ons bureau geregeld/behandeld worden.

Besparende kosten: Niemand hoeft naar Frankrijk te reizen om het voorlopige koopcontract, volmachten etc. te ondertekenen. Het voorlopige koopcontract, volmachten etc. zullen in Nederland ondertekend worden in onze aanwezigheid.

Vraagbaak: Geen gebrek aan communicatie, u kunt ons gebruiken als klankbord. Wij zijn de vraagbaak en maken u wegwijs in het oerwoud van alle Franse regeltjes. Wij maken ze begrijpelijk en toegankelijk, wij hebben antwoorden op uw vragen. U kunt ons te allen tijde bellen, om welke reden dan ook.

Waarom France Pro Consult & Thierry BIGUET? De beheersing van de Franse taal is zonder twijfel in ons voordeel. Andere factoren zijn ook belangrijk zoals onze visie, deskundigheid, beschikbaarheid, betrokkenheid en onze lange ervaring en kennis van de juridische en fiscale aspecten betreffende vastgoed in Frankrijk.

De afhandeling van de aankoop/verkoop, erfenis, scheiding en alle andere notariële en administratieve formaliteiten, kan zonder een goede beheersing van de Franse taal en regelgeving een tamelijk ingewikkelde zaak worden.

In het Nederlands is de taal op Juridisch en notarieel gebied niet eenvoudig, maar in het Frans is het voor de gewone Nederlander nauwelijks te volgen. Voorbereiding en begeleiding is derhalve niet alleen nuttig, maar van wezenlijk belang.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas
E: info@franceproconsult.com **W:** www.thierrybiguet.nl
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

T: +31(0)55-5053285
KvK: NL 08125531
BTW: NL029234.219B01