



NICOLAS BRAHIN

Cabinet BRAHIN Avocats

Nice · Montpellier · Madrid

Nicolas BRAHIN

Avocat

DESS Droit Bancaire et Financier

Bureau principal :

1, rue Louis Gassin
06300 NICE
Tel. +33 493.83.08.76
Fax +33 493.18.14.37
contact@brahin-avocats.com

Bureaux secondaires :

14, rue Ernest Michel
34000 MONTPELLIER
Tel. +33 411.75.81.87

Pensiamento, 27 - 3° Izda.
28020 MADRID

Correspondants organiques :

LEGIPASS

8, rue Auber - 75009 PARIS
www.legipass.com

ADVODAN

Algade 43
4000 ROSKILDE (DENMARK)
fiel@advodan.dk
www.advodan.com

ADVOKATFIRMAN CONCILIUM HB

Hamngatan 6, Box 2253,
40314 GÖTEBORG (SWEDEN)
www.concilium.se

HORIZONS CHINA CORPORATE ADVISORY

1801 Lippo Plaza, 222, Huaihai
Middle Road Huangpu
SHANGAI (CHINA)
www.horizons-advisory.com

TOR J. SIBBERN

Advokatfirma Sibbern MNA
Cort Adellers gate 8,
1515 MOSS (NORWAY)
www.sibbernlaw.com

EDUARDO SERRA JORGE & MARIA JOSE GARCIA

Av. António Augusto de Aguiar 183
1050-014 LISBON (PORTUGAL)
www.esjmjgadvogados.com

Indberettelse af din lejede indkomst

Ikke-møbleret lejeindtægt beskattes under grundindtægter, møbleret lejeindtægt under industrielle og kommercielle overskud (BIC)

Mikro-ordning op til 15.000 euros

For umøblerede boliger gælder Mikro-ordningen, hvis din leje indtjente i 2017 ikke overstiger 15.000 euros. Du beskattes derefter med 70% af de indtjente beløb, idet skatten fratrækkes en fast sats på 30% af afgifterne. Til gengæld kan du ikke fratække omkostninger for dets faktiske beløb. Indtast din brutto leje for 2017 under felt 4BE på selvangivelsen.

Ud over indtægter på 15000 euros falder du ind under det reelle regime og kan fratække alle udgifter i forbindelse med udlejningen: fællesudgifter, rente af lån, administrationsomkostninger, forsikring, vedligeholdelse, reparation og ejendomsskat. Hvis du hører ind under Mikro-ordningen, og dine udgifter overstiger 30% af indtægterne, kan du vælge den reelle ordning for herefter at kunne fratække dem i sin helhed.

En mulighed gyldig i 3 år. Under den reelle ordning skabes et underskud, hvis du har et negativt resultat. Dette trækkes automatisk fra din skattepligtige indkomst i den årlige grænse på 10700 euro, hvilket reducerer din skat. En skattemæssig interessant situation, især da denne fordel ikke går ind i det samlede loft på skattenicher.

Hvis du har foretaget en udlejningsinvestering under Pinel-ordningen, er det netop det, der udløser skattereduktionen. Det udøves året efter købet af en ny ejendom eller færdiggørelsen af en bygning (for et køb af ufærdigt byggeri) og ikke ved selve investeringen.

Alle indtægter fra møblerede ejendomme skal indberettes

Møbleret udleje eller fremleje er en kommerciel aktivitet. Du hører enten under mikro-BIC-ordningen eller under den reelle skatteordning. Loftet for mikro-BIC blev hævet i år fra 33.200 euros til 70.000 euros (fra 82.800 til 170.000 euro for udlejningsboliger til feriebrug og værelser). Mikro-ordningen giver et skattefradrag på 50% (eller 71%) på din bruttoindkomst.

Ud over disse beløb falder du ind under den reelle skatteordning, som giver dig mulighed for at fratække alle dine udgifter. Selv når du lejer ud i korte perioder via en internetplatform (Airbnb, HomeAway ...), er dine lejeindtægter skattepligtige fra første euro. Platformene skal informere dig om dine skatteforpligtelser og hvert år give dig et dokument med angivelse af indtægterne.

Derudover er personer, der udlejer møbleret med status som erhvervsudlejere (leje på 23.000 euro pr. år, der repræsenterer mere end 50% af hjemmets erhvervsindtægter) fritaget for formueskat på disse ejendomme.

Skatteskala for 2018 (indtægter fra år 2017)

Skattepligtig indkomst	Marginal skattesats	Udregning af bruttoskatten
Op til 9.807 €	0%	0
Fra 9.807 til 27.086 €	14%	(Indkomst x 0,14) – (1.372,98 x antal børn)
Fra 27.086 € til 72.617 €	30%	(Indkomst x 0,3) – (5.706,74 x antal børn)
Fra 72.617 til 153.783 €	41%	(Indkomst x 0,41) – (13.694,61 x antal børn)
Mere end 153.783 €	45%	(Indkomst x 0,45) – (19.845,93 x antal børn)

Nicolas BRAHIN

Avocat au barreau de Nice

nicolas.brahin@brahin-avocats

Camilla Nissen Michelis

camilla.nissen.michelis@brahin-avocats.com

BRAHIN AVOCATS

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée inscrite au Barreau de NICE

1, rue Louis Gassin 06300 NICE

contact@brahin-avocats.com