



Fransk ejendomsavanceskat ved salg af feriebolig

Regler gældende for salg (skødedato) efter d. 1. januar 2019

I Frankrig skal man betale ejendomsavanceskat ("*taxe sur la plus-value immobilière*"), når man sælger sin feriebolig ("*résidence secondaire*") og salgsprisen overstiger 15.000 €. Salg af helårsbolig ("*résidence principale*") er fritaget for beskatning i Frankrig. Personer der er bosiddende i Danmark og ejer en feriebolig i Frankrig sælger således en "*résidence secondaire*". Fortjenesten er i alle tilfælde skattefri efter 30 års ejerskab.

De færreste danskere er opmærksomme på de franske regler om beskatning ved salg af feriebolig. Dette skyldes formentlig at danskere indtil 1. januar 2009 var fritaget for den franske beskatning som følge af den nu opsagte dobbeltbeskatningsoverenskomst mellem Danmark og Frankrig. Selvom reglerne nu i flere år har været gældende for danskere, får mange desværre stadig en ubehagelig overraskelse, idet de får udbetalt et mindre provenu, end de havde regnet med. Det skyldes ofte at hverken mægler eller notar gør sælgerne opmærksomme på reglerne inden købsaftalen underskrives, så kan man risikere at man først får kendskab til reglerne, når man har handlet.

Der er derfor god grund til allerede tidligt i salgsforløbet at få beregnet størrelsen af den skat, som man må forvente at skulle betale – og man bør egentlig gøre det allerede inden ejendommen sættes til salg, så man kender konsekvenserne af salget allerede når man indgår i en forhandling med en potentiel køber.

1. Skatteprocent – reducerede afgifter for sælgere bosiddende i Danmark pr. 1. januar 2019

Ejendomsavanceskatten består af to dele: indkomstskat og sociale afgifter. Indkomstskatten ("*impôt sur le revenu*") udgør 19 %. De sociale afgifter varierer alt efter hvor sælger er bosiddende. For sælgere bosiddende i Frankrig udgør afgifterne 17,2 %, og den samlede skatteprocent udgør således 36,2 % for denne gruppe sælgere.

Sælgere bosiddende i EU-lande, Schweiz og andre lande, som har indgået en konvention med Frankrig om udveksling af skatteoplysninger, udgør de sociale afgifter kun 7,5 % og den samlede skatteprocent således kun 26,5 % for denne gruppe sælgere, herunder personer bosiddende i Danmark. Sælgere bosiddende i tredjelande betaler samme afgifter som personer bosiddende i Frankrig.

Hvis det skattepligtige nettobeløb overstiger 50.000 € opkræves en ekstraskat, som beregnes pr. sælger. Skatten beregnes efter den stående tabel:

Skattepligtig fortjeneste (PV)	Ekstra skatteprocent
50.001 - 60.000 €	2 % PV - (60.000 - PV) x 1/20
60.001 - 100.000 €	2 % PV

100.001 - 110.000 €	3 % PV - (110.000 - PV) x 1/10
110.001 - 150.000 €	3 % PV
150.001 - 160.000 €	4 % PV - (160.000 - PV) x 15/100
160.001 - 200.000 €	4 % PV
200.001 - 210.000 €	5 % PV - (210.000 - PV) x 20/100
210.001 - 250.000 €	5 % PV
250.001 - 260.000 €	6 % PV - (260.000 - PV) x 25/100
Over 260.000 €	6 % PV

2. Ejertidsfradrag

Der gives ejertidsfradrag, som differentieres mellem indkomstskat ("*impôt sur le revenu*") og de sociale afgifter ("*prélèvements sociaux*"). Fsva. den indkomstskattepligtige del gives 6 % fradrag efter det 5. til det 21. ejerår, og det 22. ejerår gives der 4 % fradrag, så fortjenesten ikke er indkomstskattepligtig efter det 22. ejerår. For så vidt angår de sociale afgifter, gives der fradrag på 1,65 % efter det 5. ejerår, 1,60 % for det 22. ejerår, og 9 % for hvert år efter det 22. ejerår, så skatten bortfalder helt efter 30 års ejerskab. I bilaget på side 6 er ejertidsfradraget opsat i tabel.

3. Beregning af den skattepligtige fortjeneste

Fortjenesten beregnes som forskellen mellem den 'korrigerede købspris' og den 'korrigerede salgspris'.

3.1. Den korrigerede salgspris

Den korrigerede salgspris er den faktiske salgspris, fratrukket evt. mæglerhonorar som betales af sælger – typisk 6 % af salgsprisen – og udgifter til de lovpligtige tekniske rapporter ("*diagnostics*") samt evt. honorar til en fransk skatterepresentant.

3.1.1. Skatterepresentant

Pr. 1. januar 2015 er det ikke længere obligatorisk at have en fransk skatterepresentant ("*représentation fiscale*"), hvis man som sælger er bosiddende i et andet EU-land, Island eller Norge. I andre tilfælde er man fortsat forpligtet til at have en fransk skatterepresentant, hvis salgsprisen er over 150.000 € – også selvom der ikke er noget kapitalvindingskat at betale. Sælger man ejendommen efter 30 års ejerskab er man dog ikke forpligtet til at have en skatterepresentant. Skatterepresentanten kan være køber, en bank med licens til at agere skatterepresentant eller et særligt repræsentationsfirma. Skatterepresentanten indestår for betaling af skatten og evt. andre skattekrav overfor myndighederne. De professionelle skatterepresentanters honorar udgør typisk 1 % af salgsprisen. Skatterepresentantens honorar er fradragsberettiget ved beregning af den skattepligtige fortjeneste. I det efterfølgende vil det være antaget, at sælger er bosiddende i Danmark og således ikke er forpligtet til at have en skatterepresentant.

3.2. Den korrigerede købspris

Den korrigerede købspris er den faktiske købspris, som fremgår af skødet, tillagt notaromkostningerne ved købet – enten de faktiske omkostninger eller 7,5 % af købsprisen. Har man erhvervet ejendommen ved arv eller gave, får man ikke noget fradrag for notaromkostningerne.

3.2.1. Forbedringsudgifter

Har man ejet ejendommen i mere end 5 år, når man sælger, har man automatisk ret til at lægge 15 % af købsprisen til den korrigerede købspris som forbedringsudgifter uden at man skal dokumentere at sådanne udgifter har været afholdt. Har man ejet ejendommen i mindre end 5 år, skal man kunne dokumentere sine forbedringsudgifter, hvis man ønsker dem taget i betragtning. Forbedringsudgifter, som overstiger 15 % af købesummen kan erstatte det faste fradrag.

Hvis man mener at have fradragsberettigede forbedringsudgifter, der overstiger 15 % af købsprisen, så må det anbefales at man tidligt i forløbet, evt. allerede inden ejendommen sættes til salg, får foretaget en vurdering af udgifterne hos et skatterepresentationsfirma eller en notar, så man på forhånd er sikker på, hvilket fradrag man kan forvente at få. Dokumentation for forbedringsudgifterne skal ske i form af fremlæggelse af originale fakturaer indeholdende en beskrivelse af det udførte arbejde. Fakturaerne skal være udstedt til den tinglyste ejer af ejendommen, og det skal kunne dokumenteres, at den tinglyste ejer har betalt.

Bemærk at man kun kan få fradrag for egentlige forbedringsudgifter. Udgifter til almindelig vedligeholdelse eller reparationer – selv større reparationer – kan ikke tages i betragtning. Generelt skal der være tale om forbedring af selve ejendommen ved fx installation af elevator, efterisolering o.lign. eller udvidelse af beboelsesarealet eller etablering af en pool. Desuden er det kun fakturaer fra franske byggefirmaer, som der er betalt fransk moms til, der kan fradrages. Fakturaer fra byggemarkeder, som er betalt af ejeren selv, kan ikke tages i betragtning.

Eksempel på beregning af kapitalvindingskat for privatperson ved salg efter 10 års ejerskab

Herunder ses et regneeksempel, der viser hvordan man beregner skatten ved salg af en ejendom, som har været ejet af et ægtepar i 10 år og sælges i 2019:

BEREGNING AF SKATTEPLIGTIG FORTJENESTE

Salgspris, i løbet af 2019	500.000 €	
Mæglerhonorar, 6 %	- 30.000 €	
Tekniske rapporter	- 500 €	
Korrigeret salgspris	<u>469.500 €</u>	469.500 €

Købspris, 1. januar 2009	250.000 €	
Notar, 7,5 % (fast fradrag)	+ 18.750 €	
Forbedringer, 15 % (fast fradrag)	+ 37.500 €	
Korrigeret købspris	<u>306.250 €</u>	- 306.250 €

Skattepligtig bruttofortjeneste **163.250 €**

BEREGNING AF SKAT

Indkomstskat ("impôt sur le revenu")

Skattepligtig bruttofortjeneste	163.250 €	
Ejertidsfradrag, 30 % (se tabel)	- 48.975 €	
Skattepligtig nettofortjeneste	<u>114.275 €</u>	
Indkomstskat: 19 % af 114.275 €		21.712 €

Sociale afgifter ("prélèvements sociaux")

Skattepligtig bruttofortjeneste	163.250 €	
Ejertidsfradrag, 8,25 % (se tabel)	- 13.468 €	
Skattepligtig nettofortjeneste	<u>149.782 €</u>	
Sociale afgifter: 7,5 % af 149.782 €		+11.234 €

Ekstra skat ("taxe additionnelle")

Beskatningsgrundlag, pr. sælger	57.138 €	
Ekstra skat, pr. sælger: 999,50 €		<u>+1.999 €</u>

Skat i alt (21.712+11.234+1999) 40.945 €

SÆLGERS PROVENU

Salgspris	500.000 €	
Mæglerhonorar, 6 %	- 30.000 €	
Tekniske rapporter	- 500 €	
Skat	<u>- 40.945 €</u>	

Provenu til udbetaling 428.555 €

I dette eksempel udgør ejendomsavanceskatten 40.945 €, svarende til ca. 8 % af salgsprisen.

Der findes flere hjemmesider, hvor man selv kan beregne kapitalvindingskatten, fx hos skatte-repræsentationsfirmaerne SARF (www.sarf.fr) og TEVEA (www.tevea-international.com)

Sælgers øvrige udgifter ved salget

Udover udgifter til mægler, tekniske rapporter og evt. skatterepresentation, kan sælger have udgifter til indfrielse og sletning af pant samt evt. udgift til en ejerforening ved registrering af ejerskifte. Disse udgifter giver imidlertid ikke fradrag ved beregning af ejendomsavanceskatten.

4. Særlige tilfælde af salg – andre skatteregler

Ovenstående vedrører kun salg af en ejendom, som var færdigopført, da sælger købte den i sin tid. Der gælder særlige regler for beregning af skatten, når sælger selv har købt grunden og efterfølgende opført ejendommen. I disse tilfælde beregnes skatten på både grunden og ejendommen og der gives særlige fradrag for anlægsomkostninger forbundet med byggeriet. Der er desuden særlige momsregler, hvis sælger har opført ejendommen og sælger den videre indenfor 5 år efter købet. Endelig er reglerne helt anderledes, hvis sælger er et selskab eller der sælges en ubebygget grund.

5. Danske skatteregler ved salg af feriebolig i Frankrig

Nærværende vedrører kun franske skatteregler. Hvis sælger er bosiddende i Danmark, kan fortjenesten også være skattepligtig i Danmark, hvis betingelserne for et skattefrit salg i henhold til ejendomsavance-beskatningsloven ikke er opfyldt.

--- o ---

Du er altid velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål til denne artikel eller ønsker hjælp til beregning af fransk ejendomsavanceskat.

Ann-Sofie Juhl Kold Nielsen

Advokat

Avocat-conseil auprès de l'Ambassade de France au Danemark

Advokatfirmaet Kold Christensen

Næsseslottet

Dronninggårds Allé 136

DK-2840 Holte

Telefon: +45 40 85 89 55

Mail: akc@akc.dk

Web: www.akc.dk

Bilag - Ejertidsfradrag

Ejerår	Indkomstskat	Sociale afgifter	Effektiv beskatning
1. år	0%	0,00%	34,50%
2. år	0%	0,00%	34,50%
3. år	0%	0,00%	34,50%
4. år	0%	0,00%	34,50%
5. år	0%	0,00%	34,50%
6. år	6%	1,65%	33,10%
7. år	12%	3,30%	31,71%
8. år	18%	4,95%	30,31%
9. år	24%	6,60%	28,92%
10. år	30%	8,25%	27,52%
11. år	36%	9,90%	26,13%
12. år	42%	11,55%	24,73%
13. år	48%	13,20%	23,33%
14. år	54%	14,85%	21,94%
15. år	60%	16,50%	20,54%
16. år	66%	18,15%	19,15%
17. år	72%	19,80%	17,75%
18. år	78%	21,45%	16,36%
19. år	84%	23,10%	14,96%
20. år	90%	24,75%	13,56%
21. år	96%	26,40%	12,17%
22. år	100%	28%	11,16%
23. år	100%	37%	9,77%
24. år	100%	46%	8,37%
25. år	100%	55%	6,98%
26. år	100%	64%	5,58%
27. år	100%	73%	4,19%
28. år	100%	82%	2,79%
29. år	100%	91%	1,40%
30. år	100%	100%	0,00%