



Fransk kapitalvindingskat ved salg af feriebolig

Regler gældende for salg efter d. 1. januar 2016

I Frankrig skal man betale kapitalvindingskat ("*taxe sur la plus-value*"), når man sælger sin feriebolig ("*résidence secondaire*") og salgsprisen overstiger 15.000 €. Salg af helårsbolig ("*résidence principale*") er fritaget for beskatning i Frankrig.

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

Skatteprocenten for danskere, der sælger feriebolig i Frankrig, er mere end fordoblet i løbet af de seneste år og siden august 2012 har den udgjort 34,5 %, hvoraf 19 % er en indkomstskat ("*impôt sur le revenu*"), og 15,5 % er sociale afgifter ("*prélèvements sociaux*"). EU-Domstolen fastslog i marts 2015, at Frankrigs opkrævning af de sociale afgifter hos personer bosiddende i andre EU-lande var i strid med EU-reglerne, idet afgifterne tilfaldt en social sikringsordning, som udlændinge ikke har glæde af. Pr. 1. januar 2016 tilfalder afgifterne en anden ordning, så derfor fastholdes opkrævning af de sociale afgifter også i 2016. Desuden opkræves en ekstraskat, såfremt det skattepligtige nettobeløb overstiger 50.000 €. Ekstraskatten beregnes efter denne tabel:

Skattepligtig fortjeneste (PV)	Ekstra skatteprocent
50.001 - 60.000 €	2 % PV - $(60.000 - PV) \times 1/20$
60.001 - 100.000 €	2 % PV
100.001 - 110.000 €	3 % PV - $(110.000 - PV) \times 1/10$
110.001 - 150.000 €	3 % PV
150.001 - 160.000 €	4 % PV - $(160.000 - PV) \times 15/100$
160.001 - 200.000 €	4 % PV
200.001 - 210.000 €	5 % PV - $(210.000 - PV) \times 20/100$
210.001 - 250.000 €	5 % PV
250.001 - 260.000 €	6 % PV - $(260.000 - PV) \times 25/100$
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, således at fortjenesten ikke er indkomstskattepligtig efter det 22. ejerår. Fsva. 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, således at skatten er nul efter 30 år. I bilaget på side 5 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 5-6 % af salgsprisen – og udgifter til de lovpligtige tekniske rapporter ("*diagnostics obligatoires*") 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, 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 ("*représentation fiscale*"), 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 er som regel ca. 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. 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. 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

BEREGNING AF SKATTEPLIGTIG FORTJENESTE

Salgspris, 2016	500.000 €	
Mæglerhonorar, 6 %	- 30.000 €	
Tekniske rapporter	- 500 €	
Korrigeret salgspris	<u>469.500 €</u>	469.500 €
Købspris, 1. januar 2006	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		<u>163.250 €</u>

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: 15,5 % af 149.782 €		+23.216 €

Ekstra skat ("taxe additionnelle")

Beskatningsgrundlag	114.275 €	
Ekstra skat, 3 % af 114.275 €		<u>+3.428 €</u>

Skat at betale i alt

48.356 €

SÆLGERS PROVENU

Salgspris	500.000 €
Mæglerhonorar, 6 %	- 30.000 €
Tekniske rapporter	- 500 €
Skat	<u>- 48.356 €</u>
Provenu til udbetaling	<u>421.144 €</u>

Sælgers udgifter

Udover ovennævnte 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 kapitalvindingsskatten.

4. Særlige tilfælde

Ovenstående vedrører kun salg af en ejendom, som var færdigopført, da sælger købte den i sin tid. Der gælder særlige regler for beregning af kapitalvindingsskatten, 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 anerkendte, hvis sælger er et selskab eller der sælges en ubebygget grund.

5. Danske skatteregler

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

--- 0 ---

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

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%