



ADVOKATFIRMAET
KOLD CHRISTENSEN

Société Civile Immobilière

SCI-selskabet - det franske ejendomsinteressentskab

Société Civile Immobilière – forkortet SCI – er en fransk selskabstype, i hvilken deltagerne ejer og driver en fast ejendom i fællesskab. Det er en form for interessentskab, der kan aftales for fast ejendom og er udbredt både blandt private og i erhvervsforhold i Frankrig.

SCI er tilgængeligt for alle fysiske og juridiske personer. Det vil sige at også selskaber kan eje ejendom via et SCI. Et SCI anvendes dog oftest i familieforhold, og nærværende beskrivelse vil koncentrere sig om SCI i privat regi, altså det familie- eller venneejede selskab.

Hvorfor have et SCI-selskab?

Der kan være flere situationer, hvor det er værd at overveje, om erhvervelse af fast ejendom i Frankrig eventuelt skal ske gennem et SCI.

De typiske eksempler på ejerkredse, som kan have fordel af at erhverve fransk ejendom via et SCI-selskab er:

- Flere familier/vennepar
- Ugifte samlevende
- Ægtefæller med særbørn
- Søskende og evt. deres ægtefæller

Ejerskab via et SCI-selskab har flere fordele:

- Mulighed for flertalsafgørelser om ejendommens drift og fremtid
- Smidige og billigere ejerskifter
- Sikring af en længstlevende ægtefælles/samlevers ret i forhold til ejendommen
- Når ejerne bor i Danmark kan et dansk testamente regulere, hvem der arver andelene

Når to eller flere personer sammen vil eje en fransk ejendom, kan de etablere ejerskab i SCI-form, og i en del tilfælde kan det være en praktisk organisation af et sameje om et hus, en lejlighed eller anden fast ejendom. Der skal altid være mindst to deltagere, men der er ikke loft over, hvor mange der kan deltage. Også umyndige børn kan være med, selvom dette dog må overvejes nøje forud for en beslutning herom.

Ulemper ved almindeligt sameje ("indivision")

Ejer flere personer sammen en fransk ejendom *uden* at have etableret et SCI, kaldes det "*indivision*", hvilket på dansk svarer til et sameje. Ved køb af ejendom i et almindeligt sameje – *indivision* – skal alle beslutninger omkring ejendommen efter fransk ret indtil 1. januar 2007 ske ved enstemmighed. Nu anerkendes flertalsbeslutninger i mange anliggender, men ikke ved salg, som fortsat kræver enstemmighed. Hvis blot én medejer i samejet blokerer, kan et salg derfor ikke finde sted. Desuden er ingen medejer forpligtet til at forblive i samejet, men kan til enhver tid og endda uden varsel kræve samejet opløst eller delt. I værste fald kan det medføre at ejendommen må sættes på tvangsauktion. Sådanne forhold kan undertiden skabe store problemer, navnlig ved opstået uenighed mellem medejerne.

Fordele ved SCI-selskabet

SCI-selskabet gør det lettere at dele en formue i fast ejendom, der i sin natur er udelelig. Overdragelsen af andele giver normalt erhververen en tilsvarende brugsret til ejendommen, fx i en fastsat periode.

SCI-ejerformen gør det desuden nemmere at overdrage fast ejendom, både ved salg af en SCI-andel og ved dødsfald, da der er tale om registreringer i selskabsregistret, og ikke en notಾರforretning.

Især ved udskiftning af medejere er det en stor fordel at eje ejendommen via et selskab, da sælger kan blive købt ud umiddelbart samtidig med at man indgår aftale herom med køberne, hvorefter der blot skal ske en efterfølgende registrering af ejerskiftet i selskabsregistret i Frankrig. Ejes ejendommen imidlertid personligt i almindeligt sameje, så skal alle ejerskifter ekspederes af en fransk notar. Der udarbejdes i den forbindelse et nyt skøde, hvilket ofte medfører 2-3 måneders sagsbehandling. Sælger kan i denne situation først få sin betaling til sidst, når det endelige skøde er ekspederet, idet køberne skal overføre købesummen til den franske notar, som først efter skødets underskrivelse udbetaler provenuet til sælger.

Siden efteråret 2011 har det været lovpligtigt at andelsoverdragelser, der foretages uden for Frankrig, skal bekræftes af en fransk notar, så den franske stat derved sikrer at de får deres afgifter. At en fransk notar skal bekræfte overdragelsen er ikke ensbetydende med, at købesummen skal gå via notaren, så selv i denne situation er SCI-andelsoverdragelsen mere smidig.

Stiftelse af et SCI-selskab

SCI-selskabet stiftes i praksis ved at notaren/advokaten udarbejder vedtægterne og stifterne enten personligt eller via fuldmagt underskriver disse. Derefter skal selskabets stiftelse offentliggøres i et lokalt officielt tidende, som minder om det danske Statstidende. Dette sørger notaren/advokaten for. Efterfølgende registreres selskabet i det lokale handelsregister med dets vedtægter, kopi af offentliggørelsen, generalforsamlingsreferat, særlige erklæringer fra direktøren mv. Disse formaliteter varetages også af den advokat/notar, der har udarbejdet vedtægterne.

Når registrering i selskabsregistret er sket, udstedes en registreringsattest fra selskabsregistret, kaldet en Kbis, som svarer til en registerudskrift fra Erhvervsstyrelsen i Danmark. Denne attest skal fx forevises, hvis man ønsker at oprette en bankkonto i SCI-selskabets navn. Man kan altid rekvirere nye originale Kbis fra selskabsregistret, hvis man bliver mødt med et krav om at forevise en registreringsattest af nyere dato.

Stiftelse af SCI i forbindelse med køb af ejendom - Kontant indskud

Det er som hovedregel billigst at stifte SCI-selskabet ved kontant indskud inden man køber den franske ejendom. Ofte stifter man det med en symbolsk kapital på 1.000 Euro. Så skal der kun betales afgifter til det franske selskabsregister for registrering. Dertil kommer notar- eller advokathonorar for stiftelsen af selskabet og registrering af dette i selskabsregistret, samt udgifter til offentliggørelse af selskabets stiftelse i det lokale juridiske tidsskrift.

I praksis underskriver køberne personligt den franske købsaftale ("Compromis de vente"), som så skal indeholde en klausul om købers ret til at erstatte sig med selskabet i det endelige skøde ("clause de substitution"). Efter købsaftalens underskrivelse stiftes og registreres selskabet, således at man kan præsentere en Kbis inden skødet underskrives, hvorefter selskabet noteres i skødet som køber.

Alle notarer tilbyder at stifte SCI-selskaber til en køber, og denne del af notarernes virke er en del af deres liberale erhverv, for hvilken notaren frit kan fastsætte sit honorar – i modsætning til ejendomshandlen, hvor notarens honorar er fastsat ved lov. Der kan derfor være god grund til at undersøge markedet og forespørge hos forskellige notarer. Flere advokater tilbyder også at stifte og registrere SCI-selskaber.

Stiftelse af SCI efter køb af ejendom – Apportindskud

Ejer man allerede ejendommen personligt, kan man stifte SCI-selskabet ved apportindskud, dvs. ved at ejendommen indskydes i selskabet. Derved bliver selskabets kapital lig med ejendommens værdi på indskudstidspunktet. Da apportindskud er en overdragelse af fast ejendom, skal der involveres en fransk notar. De franske omkostninger, som udgør notarhonorar og statsafgifter, andrager 2-3 % af ejendommens handelsværdi. Hvis ejendommen ikke er ens primære bolig ("résidence principale"), så skal man udover omkostninger til selve stiftelsen af selskabet påregne at skulle betale fransk kapitalvindingskat ("taxe sur la plus-value").

Selskabets karakteristika

Formål

Selskabets formål bør være civilt, når ejendommen er bolig for ejerne. Udlejning af ejendommen betragtes ikke som erhvervsvirksomhed, og det vil da også være en del af selskabets formål at kunne udleje ejendommen. Dog findes der eksempler på at lejeindtægter har været af en sådan størrelse at det franske skattevæsen har ment at selskabet var blevet erhvervsdrivende og dermed forlangt at der skulle svares selskabsskab af indtægten. Man bør derfor rådføre sig med en fransk revisor, hvis man påtænker at udleje ejendommen i væsentligt omfang.

Hjemsted

Selskabet stiftes normalt med hjemstedsadresse på den franske ejendoms adresse. Hvis selskabet stiftes i forbindelse med køb af en ejendom, skal der således indhentes sælgers accept til at etablere hjemstedet på ejendommen. Det er der som regel ikke noget til hinder for. Hvis ejendommen ikke er beboet hele året rundt, så kan det dog være en ulempe, at have hjemstedsadresse der, idet man så kan risikere at vigtig post ikke bliver læst i tide. I stedet for at have hjemsted på ejendommen, kan selskabet have hjemsted hos en ven/nabo, en fransk revisor eller på et "selskabshotel". Denne kan så sørge for at al post videresendes til ejerne, og evt. også varetage driften af ejendommen. Hvis man vælger denne model, så skal man indberegne betaling for denne service i sit budget.

Kapital og andelsfordeling

Hvis selskabet stiftes ved kontant indskud, kan man selv bestemme kapitalens størrelse. Den skal blot minimum være 1 Euro. Stiftes selskabet imidlertid ved apportindskud vil kapitalen som minimum være ejendommens værdi, hvortil kommer eventuelt kontant indskud fra nye medejere, som ikke var ejere af ejendommen oprindeligt, men som skal være medejere af SCI-selskabet. Kapitalen fordeles blandt stifterne i henhold til deres indskud.

Direktør(er)

Et SCI skal have en direktør ("*gérant*"), der administrerer og repræsenterer selskabet over for tredjemand. Direktøren er i familieselskaber normalt udnævnt på ubestemt tid. Direktørposten kan dog også varetages af flere personer, fx to ægtefæller eller en repræsentant fra hver familie, hvis flere familier ejer en ejendom sammen. Direktøren/-erne varetager den daglige administration af selskabet. Større beslutninger (fx optagelse af lån eller salg af ejendom) skal afgøres ved et flertal af alle deltagerne, som bestemt i vedtægterne.

Skatteforhold og hæftelse

Et SCI-selskab er skattemæssigt transparent, så ejerne skal fx betale dansk ejendomsværdiskat af ejendommen på samme måde som hvis de personligt ejede ejendommen. I et SCI-selskab hæfter deltagerne proratarisk, dvs. personligt og i henhold til deres andel – men de hæfter ikke solidarisk. Ejeren som ejer 25 % af andelene hæfter således maksimalt for 25 % af selskabets gæld.

SCI-selskabets vedtægter

Selskabets vedtægter er temmelig omfattende. Det svarer dog for en god del indholdsmæssigt til en dansk interessentskabskontrakt. Selskabsdeltagernes stemmeret er afhængig af, hvor mange andele, de ejer. Det er muligt at dele andelenes rettigheder i en brugsrettighed og en ren økonomisk ret, en såkaldt nøgen ejendomsret ("nue-propriété"), og det kan herved bestemmes, at brugsrettighedshaveren beholder hele stemmeretten, ikke blot for udlodning af overskud. Dette forekommer fx ved forældres overdragelse af den "nøgne ejendomsret" i form af gaver til børn som led i et generationsskifte, hvor forældrene så beholder brugsretten ("usufruit"). Ugifte samlevende kan med fordel oprette et SCI med krydsende brugsret. Vedtægternes nærme-re indhold bør altid afspejle den enkelte situation efter selskabsdeltagernes behov.

Selskabets formelle pligter

Selvangivelse

Der skal hvert år i begyndelsen af maj måned indsendes en selvangivelse for selskabet, kaldet *Déclaration n° 2072-S*. Når ejendommen tjener som (ferie)bolig for ejerne, og der således ikke er nogen lejeindtægt, er selvangivelsen meget simpel at udfylde. Blanketten kan hentes på det franske skattevæsens hjemmeside: www.impots.gouv.fr. Her kan man også finde sit lokale skattecenter, hvortil den skal indsendes. Blanketten er som regel først tilgængelige 14 dage før indsendelsesfristen. Der var tidligere tillige krav om at SCI-selskaber skulle indsende en blanket om fritagelse for en særlig 3 % skat (*Déclaration n° 2746*). Dette er dog ikke længe-re nødvendigt, hvis man indsender selvangivelsen.

Momsregistrering

Man kan vælge at lade sit SCI-selskab momsregistrere, men det er ikke nødvendigt, hvis der kun er tale om pri-vate ejere, som kun benytter ejendommen som (ferie)bolig.

Regnskaber / Generalforsamlingsreferater

Man er ikke forpligtet til at indsende regnskaber til selskabsregistret, ej heller årlige generalforsamlingsrefera-ter, men skulle man på et tidspunkt ønske at sælge alle eller blot nogle af andelene i SCI'et til nye medejere, som udvider ejerkredsen, kan det være en fordel at have lavet både referater og regnskaber løbende gennem ejertiden. Derved kan man vise disse de til potentielle medejere/købere. Da hverken regnskaberne eller gene-ralforsamlingsreferaterne skal sendes til det franske selskabsregister, kan disse udarbejdes på dansk. Det kan også være en fordel at udarbejde referater som udsendes til alle medejere for at undgå fremtidige konflikter indenfor ejerkredsen. Skulle der pludselig opstå en konflikt om fx fordeling og betaling af udgifter, så kan det også være meget gavnligt at man har lavet referater og regnskaber, som er godkendt af alle medejere. Det er dog kun i tilfælde af registrering af ejerskifter eller formelle ændringer i selskabet, at der er pligt til at udarbej-de franske generalforsamlingsreferater, som bekræfter de forhold, der skal registreres. Disse referater vil den pågældende rådgiver, som står for registreringen, kunne udarbejde til lejligheden.

Ændring af ejerkredsen

Reglerne for ind- og udtræden af ejere reguleres i selskabets vedtægter. Normalt er der begrænsninger for omsætning af andelene, bl.a. om forkøbsret og krav om godkendelse af nye ejere fra de øvrige selskabsdelta-gere. Dette gælder både ved salg og gaveoverdragelse. Nægter de andre selskabsdeltagere at godkende kø-ber/gavemodtager, kan de enten selv købe andelene eller foreslå en anden køber.

Ved overdragelse af SCI-andele skal erhververen betale en transaktionsafgift til de franske skattemyndigheder. Ved almindeligt køb er afgiften 5 % af andelsværdien. Skattemyndighederne i Frankrig skal godkende værdian-sættelsen og kan i princippet korrigere denne, hvis andelene efter deres opfattelse ikke er angivet med en reel handelsværdi. Sælger af andelene skal betale fransk kapitalvindingskat af fortjenesten. Hvis andelsoverdra-gelsen sker udenfor Frankrig skal den berigtiges af en fransk notar, der derved sikrer at de franske myndighe-der får deres skatter og afgifter. Proceduren ved andelsoverdragelser og andre ændringer i selskabet er meget

speciel og alle dokumenter skal udarbejdes på fransk. Det må derfor anbefales at man søger bistand hos en franskkyndig advokat eller en fransk notar tidligt i forløbet.

Udlejning

Ønsker man at udleje sin ejendom skal man være opmærksom på de skattemæssige konsekvenser og besværligheder, som det kan medføre. Er man fast bosiddende i Danmark og udlejer en feriebolig i Frankrig, er man forpligtet til at selvangive indtægterne i både Danmark og Frankrig, og selvom man får fradrag i den danske skat for den franske skat, man evt. har betalt, så er det administrativt besværligt, og man kan i princippet få brug for både dansk og en fransk revisorbistand.

Opløsning af selskabet

Et SCI kan opløses, hvis selskabsdeltagerne træffer beslutning herom, eller hvis den i vedtægterne fastsatte varighed udløber, eller ved selskabets fallit. Der er formelle forpligtelser ved opløsning af selskabet, som er mere omfattende end den tilsvarende danske procedure. Aktiverne i selskabet kan deles enten ved salg af ejendommen og deling af det kontante beløb eller ved deling af ejendommen, idet indskyderne i så fald først får tildelt værdien af de andele, som de har indskudt i selskabet. Når man sælger ejendommen, som SCI'et ejer, så kan selskabet nedlægges ved en forenklet procedure.

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

Der tages forbehold for trykfejl og senere lovændringer.

© Advokatfirmaet Kold Christensen – August 2016