



## Skattefrit salg af tidligere "*résidence principale*" i Frankrig

---

I Frankrig skal man betale kapitalvindingsskat ("*taxe sur la plus-value*"), når man sælger sin feriebolig ("*résidence secondaire*") og salgsprisen overstiger 15.000 €. Salg af en ejendom, som man har anvendt som fast bopæl ("*résidence principale*") er fritaget for beskatning i alle tilfælde, hvis den er fast bopæl for sælger på salgstidspunktet. Når man fraflytter sin "*résidence principale*" forvandles den i princippet automatisk til en "*résidence secondaire*" – hvilket fx sker hvis man flytter sin bopæl til Danmark efter at have boet en årrække i Frankrig. Under visse forudsætninger er det dog fortsat muligt at sælge den franske bolig skattefrit.

Pr. 1. januar 2019 er der trådt nye regler i kraft, som betyder at man altid kan sælge sin tidligere "*résidence principale*" i Frankrig efter flytning fra Frankrig, hvis følgende betingelser alle er opfyldte:

- Boligen var sælgers "*résidence principale*" på tidspunktet, hvor sælger fraflyttede Frankrig
- Sælger har flyttet sin bopæl til et andet EU-land eller et land, som har indgået en konvention med Frankrig om gensidig administrativ bistand i skattesager
- Salget (skødeunderskrivelse) finder sted senest d. 31. december i året efter sælgers flytning fra Frankrig
- Boligen må ikke være stillet til rådighed for andre end sælger, hverken gratis eller mod betaling, i perioden fra flytning til salg

Udover ovenstående nye regler, vil det desuden være muligt at opnå hel eller delvis skattefritagelse, hvis sælger opfylder alle betingelser i henhold til den franske skattelovs art. 150 U II 2° som opsummeres herunder:

- Sælger skal være en fysisk person
- Sælger skal være fraflyttet Frankrig og således på salgstidspunktet være "*non-résident*"
- Sælger skal være bosiddende i et EU-land eller et andet land, som har en konvention med Frankrig om gensidig administrativ bistand i skattesager
- Sælger skal forud for salget have været fast bosiddende ("*résident*") i Frankrig i den pågældende bolig i en periode på minimum to sammenhængende år
- Det skal være sælgers første salg af fast ejendom siden 2006
- Sælger skal have haft fri rådighed over ejendommen siden 1. januar i året før salgsåret – hvis denne betingelse ikke er opfyldt, skal salget ske inden 31. december i det 10. år efter flytning fra Frankrig
- Den skattepligtige nettofortjeneste ("*plus-value nette imposable*") må ikke overstige 150.000 €

For så vidt angår den sidstnævnte betingelse, så sker der differentieret beregning i forhold til den del af fortjenesten, som der betales indkomstskat og sociale afgifter af. Se i den forbindelse artiklen om fransk kapitalvindingsskat, som findes på hjemmesiden [www.akc.dk](http://www.akc.dk). Hvis fortjenesten overstiger 150.000 €, anvendes beløbet som fradrag, og der betales således kun kapitalvindingsskat af den overskydende fortjeneste. Er der to tinglyste ejere af ejendommen, så har de hver et skattefrit bundfradrag på 150.000 €.

Selvom man mener at kunne opfylde betingelserne for et skattefrit salg efter fraflytning fra Frankrig, må det altid anbefales at man konsulterer en advokat, notar eller skatterepresentant og får det bekræftet, så man er sikker på at det også er tilfældet, inden man har indgået en bindende aftale med en køber.

--- o ---

**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](mailto:akc@akc.dk)

Web: [www.akc.dk](http://www.akc.dk)