

# CABINET BRAHIN

---

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

**NICOLAS BRAHIN**  
AVOCAT ASSOCIÉ  
DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

**BARBARA CASTANIÉ**  
AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN  
Avocat au Barreau de NICE  
Nicolas.brahin@brahin-avocats.com  
Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier  
Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

## BESKATNING AF FAST EJENDOM - BYGGEGRUND

### Byggemodnet jord og beskatning af kapitalgevinst

Det franske skattevæsen er endelig kommet med en væsentlig afklaring på de to eksisterende afgifter på kapitalgevinst realiseret ved førstegangssalg af byggemodnet jord.

### De to afgifter

#### Generel beskatning

I henhold til lov af 27.07.10 er der efter 13.01.10 (§ 1605 i den franske skattelov) en afgift på kapitalgevinst realiseret ved salg af ubebygget jord (eller tilhørende rettigheder), der er byggemodnet i henhold til en lokalplan (PLU). Ved større værdistigning beskattes førstegangssalget ved en salgspris over 15.000 € med 5% eller 10% (5% når forholdet mellem købspris og salgspris er mellem 10 og 30 og 10% for kapitalgevinst derover).

#### Valgfri beskatning

I de kommuner, der har indført valgfri beskatning, kan der være en afgift på 10% ved førstegangssalg af jord i henhold til dens klassificering som byggemodnet jord (§ 1529 i den franske skattelov).

#### Mulighed for sammenlægning af afgifter

De offentlige myndigheder har angivet, at de to afgifter kan lægges sammen ved samme salg, når jorden er beliggende i to kommuner. Dette gælder ved salg af ubebygget jord, der er beliggende i en kommune, der har indført afgift "§ 1529", og som (efter 13.01.10) er blevet byggemodnet i henhold til dens klassificering i en byzone, der skal udvikles (åben for byfornyelse) eller byggemodnet ifølge kommunekort.

Skattevæsenet har den 5.04.12 ajourført listen med kommuner, der har indført afgift "§ 1529", hvor det hurtigt kan ses, hvordan man skal forholde sig.

#### Afgift "§ 1605"

Efter to år har finansministeriet den 14.03.12 endelig besluttet at offentliggøre en vejledning vedrørende afgifterne. I vejledningen findes især nyttig information om skattepligtige

personer og afgiftspligtigt salg. Derudover er der oplysninger om et dekret, der blev offentliggjort den 31.12.11 vedrørende de formaliteter, som notaren skal følge.

Dekretet angiver hvilke anmeldelser, sælger skal foretage, men fastsætter også de oplysninger (og dokumentation), der obligatorisk skal stå i en købsaftale, hvor der ingen afgift er.

### **Afgift "§ 1529"**

I en vejledning, der er offentliggjort den 23.02.12, er angivet virkningen af ændringen i beskatningsgrundlaget i henhold til lov af 25.03.09 (for salg efter 28.09.09).

### **Klarhed og forenkling**

Skattevæsenet har gengivet ministeriets svar og oplyst, at man udover at beskatte salg af ubebygget jord også beskatter salg af jord med bygninger, hvis stand umuliggør anvendelse (nedrivningsmodne), forladte ubrugelige bygninger, ejendomme med reparations- eller nedrivningspåkrav, forladte byggepladser.

De to vejledninger med mange eksempler forklarer, hvordan de to afgifter skal beregnes. For at beregne den « aktualiserede købspris », der benyttes ved salg, pålagt en af de to afgifter, hvilket er overordentligt komplekst, især for en grund, der er erhvervet før 1998, giver skattevæsenet mulighed for at benytte værdiforringelsesfaktorer, som fastsat i vejledningerne.

Den ny Cerfa-blanket til brug for anmeldelsen er nu tilgængelig.

Liste med « § 1529 » kommuner, meddelelse om afgifter, ny Cerfa-blanket og vejledning <http://immobilier.indicator.fr> Ref: IO DB 08.07.06 A til F.

De to afgifter kan lægges sammen og vedrører også jord med nedrivningsmodne bygninger. Værdiforringelsesfaktorerne forenkler arbejdet med at beregne afgiften for notaren, der har ansvaret for at berigtige handlerne.