

# 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](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier

Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

## **I - Beskatningsgrundlag**

### **A . Beregning af bruttoavance:**

Bruttoavancen eller bruttotabet er lig forskellen mellem sælgers salgspris og købspris (*fransk skattelovgivning § 150 V*).

#### 1. Salgspris

Salgsprisen, der lægges til grund, er den faktiske pris i skødet med tillæg af alle udgifter og godtgørelser i henhold til *skattelovens § 683, I, stk. 2*.

Erstatning i en forsikrings sag er ikke indregnet.

Salgsprisen reduceres med dokumenteret betalt moms og sælgers udgifter i forbindelse med salg af ejendommen. (*fransk skattelovgivning § 150 VA*).

#### 2. Købspris

Købsprisen er den pris, som sælger har kvitteret for i henhold til skødet. Hvis det drejer sig om køb på tvangsauktion af en renoveringsmoden ejendom, omfatter købsprisen den eksisterende bygning og renovering.

Ved køb uden vederlag er købsprisen den værdi, der ligger til grund for beregning af ejerskifteafgift. Når et aktiv er købt med en livrente som modydelse, er købsprisen lig med livrentens kapital.

Ved salg af rettigheder i en ejendom med adskilt brugsret og "nøgen" ejendomsret i forbindelse med arv inden 1. januar 2004, fastsættes købsprisen i henhold til skemaet i *skattelovens § 669*, værdiansat på salgsdagen (*fransk skattelovgivning § 150 VB*).

Købsprisen forhøjes med:

- Udgifter og godtgørelser i henhold til *skattelovens § 683, I, stk. 2*
- Udgifter i forbindelse med vederlagsfrit køb
- Udgifter i forbindelse med køb mod vederlag, som sælger kan fastsætte til en fast sats på 7,5% af købsprisen for ejendomme
- Byggeudgifter til ombygning, udbygning eller forbedring, der er afholdt af sælger og udført af en virksomhed efter ejendommens færdiggørelse eller efterfølgende køb, når de ikke er lagt til grund for beregning af indkomstskat og ikke er lejeudgifter. Når en skatteyder, der sælger sin ejendom mere end fem år efter, den er færdigopført, ikke har dokumentation for sine udgifter, anvendes en forhøjelse på 15% af købsprisen.
- For byggegrunde, udgifter til adgang, vejnet og forsyning (*fransk skattelovgivning § 150 VB, II*).

### **B. Beregning af avanceskat:**

Fradrag for antal år, man har ejet ejendommen

For salg efter 1. februar 2012 reduceres bruttoavancen, der er realiseret på aktivet, med et fradrag på 2% for hvert år, man har ejet ejendommen ud over det 5. år, 4% for hvert år ud over det 17. år, 8% for hvert år ud over det 24. år (*fransk skattelovgivning § 150 VC*). Heraf følger, at der ingen avanceskat er efter 30 år i stedet for førhen 15 år).

Imidlertid gælder skattereglerne fra før 1. februar 2012 stadig for salg af modnede byggegrunde, for hvilke der er registreret en salgsaftale inden 25. august 2011, og salget er berigtiget inden 1. januar 2013 (*L. nr. 2011-1117, 19. sept. 2011, § 1, II*)

Tab

Der tages ikke højde for et realiseret bruttotab. Imidlertid trækkes bruttotabet, der reduceres med et fradrag baseret på beregningen ovenfor (*V. § 21*), ved salg af en ejendom, der er købt i fortløbende fraktioner, berigtiget i samme skøde og offentliggjort og mellem samme parter, fra den eventuelle bruttoavance korrigeret i henhold til fradrag for de år, man har ejet ejendommen, (*fransk skattelovgivning § 150 VD*).

### **C. Aktiver i en virksomhed:**

Hvis det solgte aktiv har figureret i skatteyderens private formue i et stykke tid efter købet, beregnes avancen for denne periode i henhold til reglerne i *skattelovens §§ 150 U til 150 VH* (*fransk skattelovgivning § 151, I*).

Der beregnes to forskellige avancer:

- Avancen på aktivet fra dato for optagelse i aktiverne til salgsdato eller dato, hvor det trækkes ud. Denne avance er selvfølgelig erhvervsmæssig
- Avancen på aktivet i den periode, hvor det har figureret i skatteyderens private formue. Denne avance beskattes i henhold til reglerne om privatpersoners avancebeskatning

Sidstnævnte avance er fritaget for skat, hvis det solgte aktiv er en landbrugsjord, der ikke er en byggegrund, og som drives af en landmand, der har drevet dette erhverv som sin hovedbeskæftigelse i mindst 5 år.

## II - Beskatning :

Beskatningsprocent

Avancen, der er realiseret efter 1. juli 2012 beskattes med en forholdsmæssig sats på 34,5% (19% i indkomstskat + de sociale afgifter: 8,2 % CSG + 0,5% CRDS + 5,4% i sociale afgifter + 0,3% og 1,1% i øvrige bidrag). For salg før 1. juli 2012 var den samlede sats på 32,5%.

Avancen beskattes med 1/3, når den realiseres af:

- Selskabsdeltagere i interessentskaber i Frankrig, der har bopæl uden for EU, Island, Norge og Liechtenstein
- Juridiske personer, der er selskabsdeltagere i interessentskaber i Frankrig, der har bopæl uden for EU, Island, Norge og Liechtenstein

Avancen, hvoraf der betales 1/3 i skat, beskattes ligeledes med de sociale afgifter med en samlet sats på 15,5%, når avancen stammer fra salg efter 17. august 2012.