

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)

Franske fradragsregler for underskud i fast ejendom (fransk skattelovs § 156-I-3°)

Underskud i fast ejendom er fradragsberettiget i den samlede indkomst med maksimalt 10.700 € pr. år. Den del af underskuddet, der overstiger 10.700 €, eller som stammer fra renter på lån, kan først de efterfølgende 10 år fratrækkes indtægterne på fast ejendom.

Ethvert fradrag for underskud i fast ejendom i den samlede indkomst kræver, at ejeren udlejer ejendommen indtil 31. december tre år efter, at fradraget er foretaget. Der er dog tre undtagelser for dette krav (død, invaliditet og afskedigelse).

Denne ordning gælder ligeledes for ihændehavere af beviser i selskaber, der ikke er pålagt selskabsskat (SCI, ejendomsinteressentskab og SCPI, ejendomsinvesteringsforening), dersom ihændehaver beholder beviserne i tre år, og selskabet udlejer ejendommen i samme periode.

Fradragsgrænsen på 10.700 € hæves til 15.300 € for ejere med underskud i ejendommen, der er omfattet af afskrivningsreglerne ifølge den franske lov Périssol, selvom underskuddet skulle være mindre end 10.700 €. Denne regel er ligeledes til gavn for ihændehavere af beviser i selskaber, der ikke er pålagt selskabsskat

på betingelse af, at den ejendom eller det selskab, der giver mulighed for fradrag ved afskrivning, frigør et underskud.

Eksempel:

En ejer har i 2012 modtaget 1.524 € i indtægter på sin ejendom.

Hans udgifter er 213 € i godkendte udgifter, 4.360 € for arbejde på ejendommen og 3.049 € i renter på lån. Hans underskud i ejendommen er derfor -6.098 €. Først fratrækkes renterne på lånet (1.524 € - 3.049 € = -1.525 €). Resultatet udgør et underskud på fast ejendom, der først de efterfølgende år kan fratrækkes indtægterne. De øvrige udgifter udgør et underskud på fast ejendom, der kan trækkes fra i den samlede indkomst, altså -4.573 €.

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)