

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)

AVANCESKAT

De nye franske regler om avanceskat finder anvendelse på salg af fast ejendom **med undtagelse af byggegrunde**, for hvilke de nuværende beskatningsregler stadig gælder. P.t. skal man have ejet en byggegrund i mindst 30 år for helt og holdent at undgå avanceskat, hvilket gælder frem til 31. december 2013. Efter 1. januar 2014 er der ikke længere fradrag på avanceskat ved salg af byggegrunde.

Ifølge regeringen vil de nye regler tilskynde ejere af byggegrunde til at sælge frem for at beholde dem for at opnå den aktuelle skattelempelse.

Fra den 1. september 2013 vil der for al anden fast ejendom være fuld skattefritagelse ved salg, når man har ejet ejendommen i 22 år, mod tidligere 30 år. Fritagelsen vedrører dog kun den del af skatten, der er indkomstskat på avance, og ikke de sociale afgifter! Den samlede avanceskat, der p.t. er på 34,5% består af:

- 19% i indkomstskat
- 15,5% i sociale afgifter (CSG, CRDS og sociale bidrag).

Efter 22 år betales der ikke længere 19% i indkomstskat ved salg af fast ejendom, men der skal dog stadig betales sociale afgifter. Det er først efter 30 år, at man kan sælge sin faste ejendom helt uden avanceskat.

De første fem år, man ejer ejendommen, er der ingen fradrag, som det også tidligere var tilfældet.

Men fra 1. september 2013 er fradragprocenten, når man har ejet ejendommen i seks år, tredoblet (med undtagelse af byggegrunde). Beregningen er som følger: Efter det 6. år stiger fradraget fra 2% til 6% og forbliver konstant i 16 år, hvilket giver et samlet fradrag på 96%, når man har ejet ejendommen i 21 år.

Med et fradrag på 4% for det 22. år kommer man op på et fradrag på 100% efter 22 års ejerskab.

Der er et ekstraordinært fradrag på det skattepligtige provenu på boliger, der sælges mellem den 1. september 2013 og den 31. august 2014. Det beregnes afhængig af hvor mange år, man har ejet boligen, og gælder både indkomstskat og sociale afgifter. For provenuet, der er skattepligtigt efter de nye regler, gælder der således et fradrag på 25%.

Denne nye beskatningsordning er således meget gunstig for personer, der sælger deres fritidsbolig.

Eksempel:

En enlig eller et gift par med formuefællesskab køber den 1. februar 2003 en fritidsejendom i Frankrig for EUR 190.000. De sælger den igen den 3. september 2013 for EUR 420.000.

Da ejendommen sælges efter 10 år, foretages beregningen på følgende måde:

- Købspris på EUR 190.000 hvortil kommer EUR 14.250 i notarudgifter (7,5% af købsprisen, hvis ikke andet er opgivet) og EUR 28.500 til renovering (15% af købsprisen, hvis ikke andet er opgivet), i alt 232.750 EUR
- Den skattepligtige avance er altså EUR 420.000 – EUR 232.750 = EUR 187.250

Perioden frem til den 1. september 2013:

Avanceskat	Sociale afgifter
<p>Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er på 2% mellem det 6. og det 13. år, nemlig 10% (5 x 2%)</p> <p>Altså 187.250 – 10% = EUR 168.525 Reduktion EUR 18.725</p>	<p>Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er på 2% mellem det 6. og det 13. år, nemlig 10% (5 x 2%)</p> <p>Altså 187.250 – 10% = EUR 168.525 Reduktion EUR 18.725</p>
<p>Skyldig skat</p> <p>EUR 168.525 x 19% = EUR 32.020</p>	<p>Skyldig skat</p> <p>EUR 168.525 x 15,5% = EUR 26.121</p>
<p>I alt <u>EUR 58.141</u></p> <p>Hvortil kommer en yderligere skat, når man sælger en fast ejendom med en avance, der er større end EUR 50.000, på EUR 6.741, altså i alt en skat på <u>EUR 64.882</u></p>	

Overgangsperioden fra den 1. september 2013 til den 31. august 2014:

Avanceskat	Sociale afgifter
Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er på 30% Altså $187.250 - 30\% = \text{EUR } 131.075$ Reduktion EUR 56.175	Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er 8,25% Altså $187.250 - 8.25\% = \text{EUR } 171.802$ Reduktion EUR 15.448
Ekstraordinært fradrag på 25%: EUR $131.075 - 25\% = \text{EUR } 98.306$ Reduktion EUR 32.769	Ekstraordinært fradrag på 25%: EUR $171.802 - 25\% = \text{EUR } 128.851$ Reduktion EUR 42.950
Skyldig skat EUR $98.306 \times 19\% = \text{EUR } 18.678$	Skyldig skat EUR $128.851 \times 15,5\% = \text{EUR } 19.972$
I alt <u>EUR 38.650</u> Hertil kommer en yderligere skat, når man sælger en fast ejendom med en avance, der er større end EUR 50.000, på EUR 1.966, altså i alt en skat på <u>EUR 40.616</u> .	

Perioden efter 1. september 2014:

Avanceskat	Sociale afgifter
Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er på 36% Altså $187.250 - 36\% = \text{EUR } 119.840$ Reduktion EUR 67.410	Fradrag afhængig af hvor længe man har ejet ejendommen er 9,9% Altså $187.250 - 9,9\% = \text{EUR } 168.712$ Reduktion EUR 18.538
Skyldig skat EUR $119.840 \times 19\% = \text{EUR } 22.770$	Skyldig skat EUR $168.712 \times 15,5\% = \text{EUR } 26.150$
I alt <u>EUR 52.515</u>	

Hvortil kommer en yderligere skat, når man sælger en fast ejendom med en avance, der er større end EUR 50.000, på EUR 3.595, altså i alt en skat på **EUR 52.515**

Dette giver en skattemæssig merudgift på i alt 13.865 € efter 1. september 2014.