

Correspondant organique de :

Legipass

8, rue Auber - 75009 PARIS

www.legipass.com

Finn Larsen Advokatfirma

Algade 43, 1 - 4000 Roskilde -Danemark

www.advokat-firma.dk

Horizons China Corporate advisory

1801 Lippo Plaza, 222, Huaihai Middle Road

Huangpu, SHANGAI PR China 200021

www.horizons-advisory.com

Nice, le 7 décembre 2016

Objet : Ejendommens værdi – fordeling mellem grund og bygning

For at adskille grundens værdi fra ejendommens skal myndighederne foretage en sammenligning med andre gennemførte handler med ubebyggede grunde og forholde sig til prisen på bygningens genopførsel eller endelig anvende den gennemsnitlige fordeling mellem grund og bygning, der fremgår af et passende udsnit af andre skatteyderes opgørelser. Skatteyderen kan altid gøre indsigelse mod valget eller gennemførelse af den administrative metode og gennem andre data bevise den værdi, han har lagt til grund. Forvaltningsrådet (CE) 15. feb. 2016 nr. 380400, Société LG Services.

Nettofortjenesten er fastsat med fradrag af alle udgifter, der bl.a. inkluderer de afskrivninger, som virksomheden reelt har foretaget inden for den grænse, der er kutyme i branchen. (Fransk skattelovs (CGI), § 39. 1-2). Anlægsaktiverne opføres i regnskaberne med deres oprindelige værdi, hvilket gælder for de anlægsaktiver, der er anskaffet mod vederlag, dvs. købspris fratrukket opnåede handelsrabatter og kontantrabat og forhøjet med direkte omkostninger for forberedelse af aktivet samt låneomkostninger. Nedskrivning af anlægsaktiver, hvis værdi ikke forringes irreversibelt, herunder grunde, giver anledning til hensættelse. (Fransk skattelovs (CGI), tillæg III, § 38 "sexies").

Efter revisorpåtegning af selskabets regnskaber stillede skattemyndighederne spørgsmålstegn ved fordeling af grunden, der ikke er afskrivningsberettiget, og bygningen, der er en lejlighed på 178 m², beliggende avenue de l'Opéra i Paris, og som blev købt af pågældende selskab i 1994, idet de vurderede, at aktivets andel af købsprisen, der svarede til grunden, ikke burde have været 10%, som selskabet havde fastsat, men 40%. Derfor nedsatte myndighederne hensættelse til afskrivninger forholdsmæssigt, svarende til bygningens værdi.

Den administrative domstol (TA) i Paris afviste selskabets krav, der på den ene side bestod i fritagelse for yderligere skattebidrag, som selskabet var pålagt for regnskabsårene 2004 og 2005, og på den anden side i bortfald af nedsættelse af det overførte underskud for regnskabsåret 2006. Den administrative klageret (Cour administrative d'appel (CAA)) i Paris stadfæstede afgørelsen, og skatteyderen klagede til Kassationsretten.

Forvaltningsrådet (CE) fastsætter først gældende regler. Rådet påpeger i første omgang, at det fremgår af ovennævnte bestemmelser, at den oprindelige værdi, der tjener til reference ved bogføring som anlægningsaktiv af et aktiv, der er købt mod vederlag, består af anskaffelsespris, eventuelt forhøjet med de direkte omkostninger, der er anvendt til forberedelse af aktivet og på den anden side, at anlægsaktiver, hvis værdi ikke forringes med tiden, som grunde, ikke giver anledning til afskrivning, idet det præciseres, at det forholder sig således med opførte ejendommens bygningskompleks, selvom bygningen optager hele grundens areal. Forvaltningsrådet vurderer dernæst, at når myndighederne i en skatteydere regnskaber drager tvivl om fordelingen af de værdier, der forholdsvis er sat for en grund og en opført bygning, ved at påberåbe sig, at beløbet for grunden er for lavt, har Forvaltningsrådet grund til at notere denne utilstrækkelige værdi. Myndighederne skal for at bestemme værdien af grunden først og fremmest basere sig på gennemførte handler med ubebyggede grunde på datoer, der ligger tæt på den dato, hvor skatteyderens aktiv er bogført i hans regnskaber. Disse grunde skal være beliggende i samme geografiske område som pågældende aktiv og have lignende byggerettigheder. Hvis dette ikke er muligt, kan myndighederne vurdere bygningens værdi baseret på genopførelsesomkostningerne på den dag, hvor den blev bogført i regnskaberne, og eventuelt anvende nødvendige fradrag som følge af alder og vedligeholdelse. Når ingen af disse metoder kan anvendes især for ældre ejendomme, kan myndighederne støtte sig til regnskabsmæssige data fra andre skatteydere regnskaber for at bestemme gennemsnitlige procenter på de respektive andele for grunden og bygningen og derefter anvende disse data til at vurdere den omtvistede ejendoms samlede værdi, da den blev bogført i selskabets regnskaber. I dette sidste tilfælde skal myndigheder basere værdien på et relevant udsnit, der beror på et antal signifikante data, der vedrører ejendomme med samme karakteristika, både med hensyn til beliggenhed, byggetype, vedligeholdelsesstand og eventuelle udbygningsmuligheder. Der kan kun anvendes ejendomme, der er bogført i de sammenlignelige virksomheders regnskaber på samme tidspunkt, som den omtvistede ejendom.

For det tredje præciserer Forvaltningsrådet, at det står skatteyderen frit for at påvise, at der er fejl i den metode, myndighederne bruger, i forhold til de definerede principper, eller at dokumentere den vurdering, selskabet har lagt til grund, ved at henvise til andre data, end dem myndighederne har gjort gældende over for selskabet. Kassationsretten påpeger, at den administrative klageret (CAA) i Paris i den indklagede afgørelse for at godkende den vurdering, som myndighederne har anvendt for den del, der svarer til grundens værdi i den omstridte ejendoms regnskaber, uden at undersøge, om de to først beskrevne metoder kunne bruges, var begrænset til at angive, om skattemyndighederne med hensyn til den subsidiære metode havde henvist til vurdering af nitten andre ejendomme, der var beliggende i forskellige kvarterer i Paris, der kunne sammenlignes med ejendommen Avenue de l'Opera. Og dette uden at stille spørgsmålstegn ved, om disse aktiver var bogført i virksomhedernes regnskaber, der tjente til sammenligning af datoer, der ligger tæt på købstidspunktet for ejendommen i sagen. De havde heller ikke undersøgt, om de var sammenlignelige med ovennævnte ejendom med hensyn til byggeri, vedligeholdelse og udbygningsmuligheder, eller vedrørende anvendt passende udsnit. Da afgørelsen var behæftet med retlige fejl, og begrundelsen var utilstrækkelig, blev den ophævet, og sagen henvist til den administrative klageret (CAA).

Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de Nice

nicolas.brahin@brahin-avocats.com