

**Cabinet Brahin**  
*Société d'avocats au Barreau de Nice*  
1 rue Louis Gassin - 06300 Nice  
Tel : +33 (0)4 93 83 08 76 – Fax : +33 (0)4 93 18 14 37  
[www.brahin-avocats.com](http://www.brahin-avocats.com)  
[info@brahin-avocats.com](mailto:info@brahin-avocats.com)

**Nicolas Brahin**  
DESS Droit Bancaire et Financier  
Université Paris I

**Barbara Castanie**  
DEA Droit Administratif  
Université de Montpellier

**Céline ZEKRI**  
DEA Droit Immobilier Public et Privé  
Université de Nice

*Avocats au Barreau de Nice*

Correspondant organique de :

**Legipass**  
*Avocats au Barreau de Paris*  
8, rue Auber - 75009 PARIS  
[www.legipass.com](http://www.legipass.com)

Finn Larsen Advokatfirma  
*Avocats au Barreau du Danemark*  
Algade 43, 1 - 4000 Roskilde  
[www.advokat-firma.dk](http://www.advokat-firma.dk)

**Cabinet Brahin**  
ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Nice, den 4. juni 2014

### **Efter 31. august er det dyrere at sælge sin franske ejendom...**

Lad os tage et eksempel. Paul og Marie har købt en lejlighed i Paris for ti år siden til 250.000 euro. Da deres lejer er rejst, ønsker de at sælge. De har modtaget et bud på 400.000 euro. Hvis de accepterer tilbuddet og underskriver købsaftalen inden 31. august, vil bruttoavancen inden fradrag beløbe sig til 150.000 euro fratrukket købsudgifter på 18.750 euro, renoveringsomkostninger på 37.500 euro, altså 93.750 euro. Da Paul og Marie har ejet lejligheden i 10 år, er der et skattemæssigt fradrag på 30 %, hvilket bringer den skattepligtige avance ned på 65.625 euro. Hertil kommer et yderligere fradrag på 25 % ved salg inden den 31. august, hvorved avancen reduceres til 49.219 euro. Skatten er herefter på 19 % af dette beløb, nemlig 9.352 euro.

Hvad angår de sociale afgifter, er fradraget, når man har ejet en ejendom i 10 år, på 8,25 %, hvilket giver et skattepligtigt beløb på 86.016 euro (93.750 x 8,25 %). De sociale afgifter beløber sig derfor til 86.016 x 15,5 %, nemlig 13.332 euro. Da den skattepligtige avance (49.219 euro) er lavere end 50.000 euro, er der ingen merafgift. Paul og Marie skal altså betale 22.684 euro (9.352 + 13.332) til det franske skattevæsen, nemlig 24 % af bruttoavancen.

Hvis nu de beslutter at vente med at sælge til efter 31. august, men til samme pris, er deres skattepligtige avance på 65.625 euro. De skal betale en skat på 12.469 euro (65.625 x 19 %), og stadig 13.332 euro i sociale afgifter, men denne gang en merafgift på 1.313 euro (2 % af den skattepligtige avance), hvilket bringer regningen op på 27.114, altså 29 % af bruttoavancen.

**Nicolas Brahin**  
Avocat au Barreau de Nice  
[Nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)  
[www.brahin-avocats.com](http://www.brahin-avocats.com)