



# Юридическая справка о приобретении недвижимости

*Сравнительный анализ особенностей приобретения  
недвижимости во Франции посредством создания  
гражданского общества (SCI) или физическим лицом*

*Мельник Ольга*

*Адвокат*

*e-mail : [om@kamslaw.com](mailto:om@kamslaw.com)*

*tel : 33 1 83 79 88 14*

*33 6 83 07 79 38*

*[www.kamslaw.com](http://www.kamslaw.com)*

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
--------------------	--	------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гражданское общество – независимое юридическое лицо, зарегистрированное на территории Франции и имеющее юридический адрес либо по месту регистрации адвокатского бюро, сопровождающего его деятельность, либо по адресу нахождения недвижимости, принадлежащей данному обществу.</li> <li>• Количество участников: от 2-х соучредителей - физических или юридических лиц любого гражданства.</li> <li>• Несовершеннолетние дети могут быть соучредителями, то есть владельцами долей общества, но не могут быть управляющими до достижения совершеннолетнего возраста (18 лет).</li> <li>• Уставной капитал от 1 евро.</li> <li>• Количество долей : без ограничений.</li> <li>• Отсутствует необходимость открытия банковского счета.</li> <li>• Более простая процедура открытия банковского счета для гражданского общества, по сравнению с открытием счета для иностранного физического лица.</li> <li>• Ответственность полностью возлагается на соучредителей.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul> <p>Единственный покупатель.</p> <p>Приобретение на несовершеннолетних детей требует разрешения судьи по опеке несовершеннолетних.</p>
<p><b>2. Процедура приобретения недвижимости</b></p>	<p>Управляющий гражданским обществом, официально уполномоченный соучредителями на подписание нотариального договора купли-продажи, приобретает недвижимость от имени и за счет общества.</p>	<p>Подписание договора купли-продажи всеми покупателями.</p> <p>В случае приобретения одним из супругов, обязательным является подписание договора обоими супругами в рамках режима общей совместной собственности супругов.</p>

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
--------------------	--	------------------------------

	<p>Отсутствие обязанности по ведению бухгалтерии.</p> <p>Один раз в год (до 5 мая) необходимо подать в налоговую инспекцию декларацию по форме 2072.</p> <p>Для соучредителей юридических лиц: необходимо подать дополнительную декларацию по форме 2746 с раскрытием окончательных бенефициаров.</p>	<p>НЕТ</p> <p>В случае сдачи в аренду недвижимого имущества, декларация о доходах от сдачи в аренду недвижимости во Франции владельцами должна быть подана во Франции согласно принципу территориальности получения дохода от сдачи в аренду недвижимости.</p> <p>Уплата подоходного налога от сдачи в аренду недвижимости происходит во Франции.</p>
<p><b>5. Налоги при владении</b></p>	<p>Два основных налога, уплачиваемых соучредителями общества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Налог на недвижимость: рассчитывается в зависимости от площади недвижимости. В среднем он составляет сумму в размере от 1000 до 2000 Евро в год.</li> <li>• Налог на проживание включает все коммунальные услуги такие, как уход за прилегающей территорией, вывоз мусора, водопровод и т.п. Его размер составляет от 1000 до 2000 Евро в год.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul> <p>Налог на недвижимость</p> <p>Налог на проживание</p>

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
--------------------	--	------------------------------

НБ облагается не общество в целом, а каждая налоговая ячейка.

Следует особо подчеркнуть, что стоимость недвижимого имущества, которым владеет гражданское общество, рассчитывается в рамках стоимости ДОЛЕЙ гражданского общества, а не самого имущества.

Причем каждая доля представляет определённую рыночную стоимость недвижимого имущества. Из этой стоимости необходимо вычесть 15-18%, поскольку официально реализуется занижение стоимости долей.

Данная формула позволяет понизить общую стоимость имущества на 15-18%, что значительно влияет на окончательный расчёт НБ.

Если общая стоимость, находящегося во Франции имущества превышает 1.300.000,00 Евро, то НБ будет рассчитываться следующим образом:

Доля чистой стоимости имущества, подлежащая обложению НБ не превышает или находится в пределах:

До 800.000 €	0%
от 800.000 € до 1.300.000 €	0,5%
от 1.300.000 € до 2.570.000 €	0,7%
от 2.570.000 € до 5.000.000 €	1%
от 5.000.000 € до 10.000.000 €	1,25%
Более 10.000.000 €	1,50%

От общей суммы владений, необходимо вычесть 1.300.000 Евро для получения результата, которому будет соответствовать процентная ставка.

Общество или соучредители, в случае продажи недвижимости не платят никаких налогов, за исключением налога НА ПРИРОСТ СТОИМОСТИ.

Он высчитывается следующим образом:

**Прирост стоимости равен разнице между ценой продажи и ценой покупки.**

Методика расчёта НБ та же, что и в гражданском обществе.

При этом следует учесть, что НБ применяются к ПОЛНОЙ стоимости недвижимости, а не к стоимостям долей гражданского общества, пониженным на 15-18%.

Прирост стоимости – это разница между ценой продажи и ценой покупки. Ставка налога зависит от места проживания продавца и составляет:

- 19%, если продавец является налоговым резидентом одной из стран Европейского Экономического

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
--------------------	--	------------------------------

	<p>В случае же продажи долей общества ПРИРОСТ СТОИМОСТИ равен разнице между ценой продажи долей за вычетом займов каждого соучредителя и понесенных ранее расходов по приобретению.</p> <p>Следует отметить, что при расчёте стоимостей долей общества вычитывается от 15 до 18% от реальной стоимости долей. Таким образом, очевидна выгода от продажи долей общества, а не самой недвижимости, из-за сокращения налога на прирост стоимости.</p>	<p>Сообщества, то есть страны члены Евросоюза, Лихтенштейна, Исландии и Норвегии.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 33,33%, если продавец является налоговым резидентом другой страны, но которая не занесена в список не кооперирующихся стран.</li> </ul> <p>Рассчитанный таким образом прирост стоимости не является чистой базой для налогообложения.</p> <p>С 1 сентября 2013 года сумма налога на прирост стоимости при продаже недвижимости снижается на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6% за каждый год владения после пятого года и до двадцать первого года ;</li> <li>• 4%, начиная с двадцать второго года владения.</li> </ul> <p>Таким образом, по истечении 22 лет владения недвижимостью сумма налога на прирост стоимости становится равной нулю.</p> <p>Социальные выплаты понижаются на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,65% за каждый год владения после пятого года и до двадцать первого года ;</li> <li>• 1,60% за двадцать второй год владения ;</li> <li>• 9% за каждый последующий после двадцать второго года владения</li> </ul> <p>Таким образом, по истечении 30 лет владения недвижимостью сумма социальных выплат на прирост стоимости становится равной нулю.</p>

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
--------------------	--	------------------------------

	<p>В случае <b>продажи долей</b> общества и передачи (цессии) договоров займа, подписанных между соучредителями и самим обществом, сделка оформляется у АДВОКАТОВ.</p> <p>Участие нотариуса необходимо только в случае оформления ипотеки.</p> <p>При продаже <b>недвижимости обществом (а не долей)</b> необходимо соблюдать правила обычной нотариальной процедуры.</p>	<p>Исключительно через нотариуса.</p>																					
<p>9. Передача по наследству</p>	<p>К налогу на наследство на доли гражданского общества применяется общее правило, согласно которому налогом во Франции облагается как выросшая стоимость долей, так и текущий счёт, кроме некоторых предусмотренных соглашениями исключений.</p> <p>Для расчета принимается во внимание недвижимое имущество на территории Франции, либо доли обществ, владеющих недвижимостью. В этом случае доли оцениваются по рыночной стоимости актива на день смерти за вычетом пассива общества, например, задолженности перед участниками или третьими лицами.</p> <p>В случае передачи прямым наследникам, то есть детям, вычитывается сумма в размере 100.000 Евро от стоимости переданного наследства умершего, на КАЖДОГО наследника.</p>	<p>При приобретении недвижимости на свое имя применяется французское налоговое право, согласно которому устанавливается прогрессивный налог на наследство.</p> <p>а. Для его расчета принимается во внимание всё недвижимое имущество на территории Франции.</p> <p>б. После этого из полученной таким образом налогооблагаемой базы вычитается фиксированная сумма, которая в 2015 году составила 100.000 Евро.</p> <p>в. Результат, полученный после этого вычета, является налогооблагаемой базой.</p> <p>1. Расчет налога на наследство прогрессивный и осуществляется по следующей шкале ( в 2014 году):</p> <table border="0" data-bbox="925 1456 1380 1713"> <tr> <td></td> <td>До 8072 евро</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>От 8 072 до 12 109</td> <td></td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>От 12 109 до 15 932</td> <td></td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>От 15 932 до 552 324</td> <td></td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>От 552 324 до 902 838</td> <td></td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>От 902 838 до 1 805 677</td> <td></td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Более 1 805 677</td> <td></td> <td>45%</td> </tr> </table>		До 8072 евро	5%	От 8 072 до 12 109		10%	От 12 109 до 15 932		15%	От 15 932 до 552 324		20%	От 552 324 до 902 838		30%	От 902 838 до 1 805 677		40%	Более 1 805 677		45%
	До 8072 евро	5%																					
От 8 072 до 12 109		10%																					
От 12 109 до 15 932		15%																					
От 15 932 до 552 324		20%																					
От 552 324 до 902 838		30%																					
От 902 838 до 1 805 677		40%																					
Более 1 805 677		45%																					

Основные положения	Приобретение посредством создания SCI (гражданское общество)	Приобретение от своего имени
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Более гибкое управление недвижимым имуществом посредством владения долями общества.</li><li>• Отсутствие необходимости привлечения нотариуса при передаче и продаже долей общества.</li><li>• Более удобная, финансово оптимизированная и быстрая передача наследникам долей общества.</li><li>• Более удобная процедура при получении кредита для <u>французского</u> гражданского общества, чем для <u>иностраннх</u> физических лиц.</li><li>• Уменьшение стоимости кредита и прогрессивное увеличение стоимости долей, что выгодно при выплате кредита родителями, особенно при владении большей частью недвижимости детьми.</li><li>• Права владения в гражданском обществе могут быть разделены на право пользования (узуфрукт) и право распоряжения.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li><li>• Необходимость привлечения нотариуса для продажи и передачи наследникам недвижимости, что подразумевает высокие нотариальные и государственные издержки.</li><li>• Громоздкая процедура раздела имущества между владельцами (например, в случае развода супругов) и наследниками.</li></ul> <p>Прогрессивный налог на ПРИРОСТ СТОИМОСТИ, что подразумевает долгосрочное владение.</p>

**Остаемся в Вашем распоряжении для предоставления более подробной информации.**

**С уважением,**

**Адвокат**

**Ольга Мельник**

Avocat Associé

KAMS France

47, av. Hoche – 75008 Paris

E [om@kamslaw.com](mailto:om@kamslaw.com)

T + 33 1 83 79 88 14

M + 33 6 83 07 79 38

F + 33 1 83 79 88 11

[www.kamslaw.com](http://www.kamslaw.com)