



*Fiscale vertegenwoordiger*

*Belastingheffing op meerwaarde  
over onroerend goed in Frankrijk*

Vind al onze contactgegevens  
op onze website

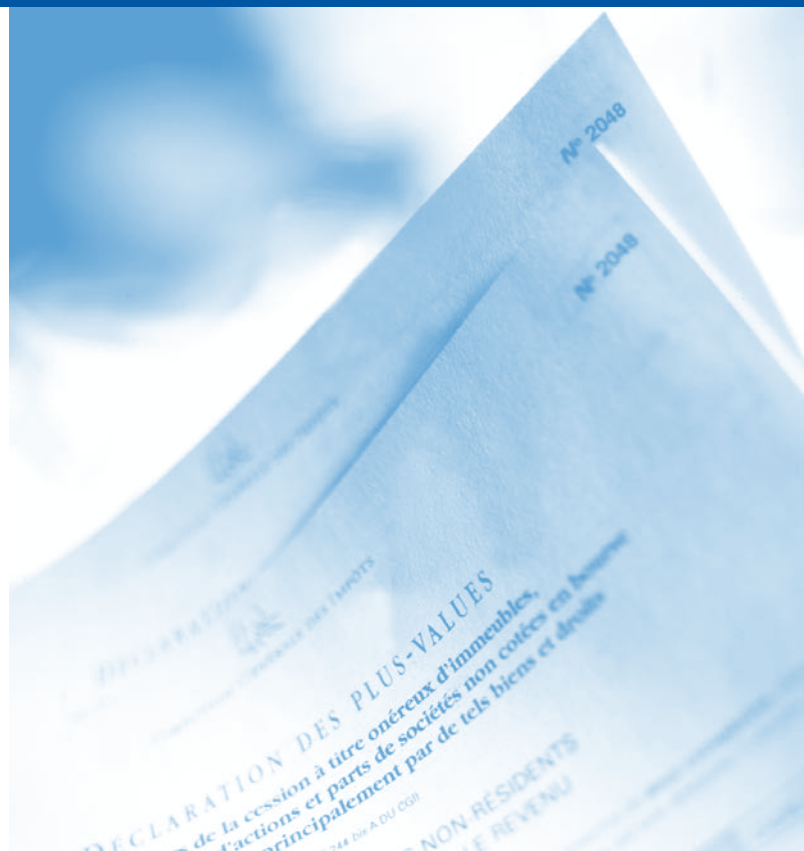
*www.sarf.fr*

onder «Contacten»

INSTALLING SINDS 1983 ERKEND DOOR  
DE ALGEMENE DIRECTIE VAN BELASTINGEN  
VOOR DE FISCALE VERTEGENWOORDIGING  
VAN NIET-INWONERS.

S.A. AU CAPITAL DE 4 000 000 € - RCS PARIS 325 624 914

© SARF - Janvier 2015



*U wilt een onroerend goed in Frankrijk verkopen?*

**In deze folder vindt u informatie  
over uw fiscale verplichtingen**



## 1 Ben ik een "niet-ingezetene"?

■ Ja, als u op de dag van de verkoop belasting betaalt over al uw inkomsten elders dan in Frankrijk.

## 2 Ik ben een particulier, wat zijn mijn verplichtingen als ik een onroerend goed in Frankrijk verkoop?

■ Als u de eigenaar bent sinds minder dan 30 jaar\*, moet u:

- **meerwaarde-aangifte indienen**, zelfs indien u geen belasting hoeft te betalen;
- **een fiscale vertegenwoordiger aanstellen** indien het u toekomende deel van de koop hoger is dan €150.000 en u buiten de EEG\*\* woonachtig bent;
- en belasting betalen ter hoogte van 34,5% van de belastbare meerwaarde.
- en een bijkomende belasting betalen ingeval de belastbare netto winst hoger is dan €50.000.

## 3 Kan ik verrichte werkzaamheden hiervan aftrekken?

Ja :

- U kunt voor gebouwde panden, 15% van de aankoopprijs aftrekken zonder bewijsstukken te hoeven overleggen, en dit vanaf het 5e jaar.
- Of u kunt alleen (ver)bouw-, uitbreidings- of verbeteringswerkzaamheden aftrekken, die door een onderneming zijn verricht, en waarvoor u facturen en bewijsstukken van de betaling op uw naam kunt overleggen (zijnde hiervan uitgesloten de reeds afgetrokken renovatie, onderhoud, materialen en werkzaamheden).

## 4 Als de verkoop ook roerend goed omvat, hoe moet ik dan de meerwaarde berekenen ?

■ Over de verkoopprijs zonder de roerende goed, op de voorwaarde dat dit bedrag gestaafd wordt met bewijsstukken (facturen, inventaris taxateur).

## 5 Ben ik vrijgesteld van belasting?

Ja, op bepaalde voorwaarden, zoals:

- Binnen de grens van 150.000 € van de netto meerwaarde op de winst, voor het geval, dat U inwoner bent van de EEG\*\*, wanneer U een fiscale resident geweest bent tijdens twee opeenvolgende jaren in Frankrijk , wanneer U het pand niet verhuurd hebt sinds 1 januari van het jaar, dat de verkoop voorafgaat, (het zij, dat de verkoop plaats vindt binnen de 5 jaren naar Uw fiscaal vertrek uit Frankrijk) en dat U Uw eerste te belasten verkoop waar maakt sinds 01/01/2006 ;
- Wanneer U rechthebbende bent van een ouderdom of invalidenpensioen.
- Als men het goed langer dan 30 jaar bezit, als de koop minder dan €15.000 bedraagt of in geval van onteigening.

Raadpleeg ons voor een compleet overzicht van de van voorwaarden waaraan men moet voldoen en voor alle andere mogelijke gevallen.

## 6 Wat zijn de specifieke bepalingen voor de Franse maatschappijen?

■ Een fiscale vertegenwoordiger dient aangesteld te worden ingeval het globale aandeel van de buiten de EEG\*\* inwonenden hoger is dan €150.000 en indien één van de vennoten een buitenlandse maatschappij is.

## 7 En voor buitenlandse maatschappijen?

- Verplichte aanstelling van een fiscale vertegenwoordiger voor de vennootschap wiens zetel buiten de EEG gelegen is, zonder enige uitzondering.
- Specifieke berekeningsregels: geen arrangement van 7,5%, noch 15%, verplichte afschrijving van de aankoopprijs (van het gebouwde).
- Ontheffing van de bezitstermijn van meer dan 30 jaar: **niet mogelijk**.
- Opgelegde meerwaarde tegen een voet van 33.1/3%.
- Alleen de (ver)bouw en uitbreidingswerkzaamheden mogen worden afgetrokken (facturen en bewijsstukken van betaling op naam van de maatschappij).
- Specifieke regels voor Europese maatschappijen.
- De fiscale vertegenwoordiger staat eveneens borg voor de betaling van de jaarlijkse belasting van 3% berekend over de marktwaarde van het pand (art. 990 E van de CGI) (niet-Europese maatschappijen).

## 8 En wat gebeurt er daarna?

- Uw aangifte kan 4 jaar lang, en zelfs nog langer, geverifieerd worden.
- Uw fiscale vertegenwoordiger moet de verrichte berekening rechtvaardigen en uw standpunt verdedigen.

## 9 Wat doet mijn fiscale vertegenwoordiger precies?

- Hij ondertekent uw meerwaardeaangifte.
- Hij staat garant voor de juistheid hiervan.
- Hij gaat de verbintenis aan de belasting en de boetes te betalen in geval van wijziging van de aanslag.
- Zijn aansprakelijkheid is onbeperkt.

## 10 Wie mag optreden als mijn fiscale vertegenwoordiger?

- Ofwel een door de Algemene Directie van Belastingen erkende instelling.
- Ofwel, en met speciale toestemming, een persoon die in Frankrijk woont. De beslissing over deze toestemming neemt enige tijd in beslag. Deze tijd is nodig om de fiscale situatie van uw vertegenwoordiger te controleren.

Noch uw notaris, noch uw advocaat mag uw fiscale vertegenwoordiger zijn (BOI-RFPI-PVINR-30-20-20120912 § 30).

## 11 Wat zijn de bijzondere voordelen als ik me laat vertegenwoordigen door de SARF ?

- U kunt rekenen op hoogwaardige adviezen en follow-up op basis van 30 jaar ervaring.
- U bent ervan verzekerd dat uw dossier binnen 24 uur wordt behandeld.
- Het concurrentievermogen van de onderneming die sinds 1983 in de bedrijfstak de toon aangeeft.
- U hebt te maken met één gesprekspartner, uw persoonlijke adviseur, en deze persoon is een ware specialist.

## 12 Hoe wordt de Sarf betaald?

- Een forfaitair honorarium, dat wordt afgetrokken van de opbrengst van de verkoop, is aftrekbaar van de verkoopprijs.

\*Indien het een grondstuk betreft waarop u sinds minder dan 30 jaar hebt gebouwd of indien het goed in bezit is van een buitenlandse maatschappij, moet u een aangifte indienen, zelfs na meer dan 30 jaar. \*\*Liechtenstein in afwachting van nadere gegevens.