



Налоговый представитель

*Налог на прирост капитала от продажи
недвижимости во Франции*

Найти все наши контактные данные на нашем сайте

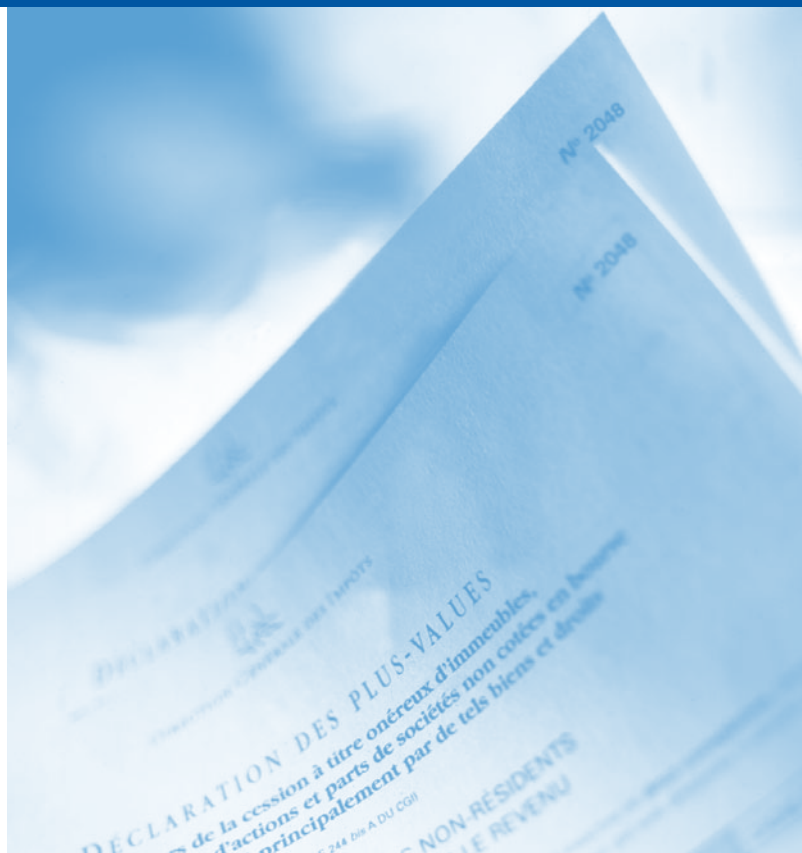
www.sarf.fr

в разделе «Контакты»

УЧРЕЖДЕНИЕ, С 1983 ГОДА АККРЕДИТОВАННОЕ
ПРИ ГЛАВНОМ НАЛОГОВОМ УПРАВЛЕНИИ
ДЛЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ НАЛОГОВЫХ
ИНТЕРЕСОВ НЕРЕЗИДЕНТОВ.

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

© SARF - 2009



Вы продаете недвижимость во Франции?

Эта брошюра содержит информацию
о ваших обязанностях перед налоговыми органами



1 Являюсь ли я «нерезидентом»?

■ Да, если на дату продажи вы уплачиваете налог на все ваши доходы не во Франции.

2 Я являюсь частным лицом, каковы мои обязанности при продаже недвижимого имущества во Франции?

■ Если вы владеете недвижимостью менее 30 лет*, вы обязаны:

- подать декларацию о приросте капитала, даже если вы не должны уплачивать никакого налога;
- назначить налогового представителя, если причитающаяся вам часть продажной цены превышает 150 000 €;
- и уплатить налог в размере 33,1/3 % от облагаемого прироста капитала. Этот налог снижен до 19 % для налоговых резидентов Европейского Экономического Пространства (ЕЭП)**.

3 Могу ли я вычесть стоимость произведенных работ?

Да:

- Либо 15% от покупной цены без подтверждающих документов, начиная с пятого года владения, для построенных зданий.
- Либо исключительно стоимость работ по строительству или реконструкции, расширению или улучшению, выполненных предприятием, по представлению счетов и подтверждающих оплату документов на ваше имя (за исключением уже вычтенной стоимости работ, ремонта, техобслуживания и материалов).

4 Как рассчитывается прирост капитала, если продажа включает движимое имущество?

■ На основе продажной цены за вычетом стоимости движимого имущества, при условии ее подтверждения (счета, опись присяжного оценщика)

5 Освобождаюсь ли я от уплаты налога?

Да, при определенных условиях, в частности:

- Граждане ЕЭП**, которые являлись налоговыми резидентами Франции в течение не менее 2 последовательных лет, которые не сдавали имущество в аренду начиная с 1-го января года, предшествующего году продажи, и которые осуществляют первую облагаемую продажу с 01/01/2006;
 - Пенсионеры по старости или инвалидности (в соответствии с минимальным уровнем доходов).
 - Если срок владения имуществом превышает 30 лет, продажная стоимость не превышает 15 000 € или в случае экспроприации.
- Обращайтесь к нам по любым вопросам о требуемых условиях и других возможных случаях.

6 Каковы особые положения, относящиеся к французским гражданским компаниям?

■ Обязательное назначение налогового представителя в том случае, если совокупная доля нерезидентов превышает 150 000 € или один из участников является иностранным обществом.

7 А для иностранных обществ?

- Обязательное назначение налогового представителя без каких-либо исключений.
- Особые правила расчета: неприменение твердой ставки в размере 7,5% или 15%, обязательная амортизация покупной цены (постройки).
- Невозможность освобождения от уплаты налога после 30 лет владения.
- Прирост капитала облагается по ставке 33,1/3 % (или 50% для стран из списка ФАТФ***).
- Вычету подлежит лишь стоимость работ по строительству или реконструкции и расширению (при наличии счетов и подтверждающих оплату документов на имя общества).
- Особые правила для европейских обществ.
- Налоговый представитель обеспечивает также уплату ежегодного налога в размере 3% от рыночной стоимости здания (ст. 990 E Налогового кодекса) (для неевропейских обществ).

8 Что происходит потом?

- Ваша декларация может быть проверена в течение четырех, и даже более, лет.
- Ваш налоговый представитель должен обосновать произведенный расчет и защищать вашу позицию.

9 Чем занимается мой налоговый представитель?

- Подписывает вашу декларацию о приросте капитала.
- Гарантирует ее точность.
- Обязуется уплатить налог и взыскания в случае доначисления налога.
- Его ответственность неограниченна.

10 Кто может быть моим налоговым представителем?

- Либо учреждение, аккредитованное при Главном налоговом управлении.
 - Либо, по специальному разрешению, физическое лицо – резидент Франции. Получение разрешения требует определенного времени, необходимого для проверки налоговой ситуации вашего представителя.
- Ваш нотариус и ваш адвокат не могут быть вашим налоговым представителем (Официальный налоговый бюллетень 8M-1-05, §47).

11 Каковы преимущества выбора SARF в качестве моего налогового представителя?

- Качество консалтинга и сопровождения, основанное на 25-летнем опыте.
- Гарантия обработки вашего досье в течение суток.
- Конкурентоспособность лидера в своей области с 1983 года.
- Вы имеете дело с одним лицом – вашим личным консультантом-специалистом.

12 Как оплачиваются услуги SARF?

- Фиксированный гонорар, взимаемый с дохода от продажи, вычитается из продажной цены.

*Если речь идет об участке, который вы застроили менее 30 лет назад, или если имущество принадлежит иностранному обществу, вы обязаны подать декларацию даже по истечении 30 лет. **Кроме Лихтенштейна.