



*Налоговый представитель*

*Налог на прирост капитала от продажи  
недвижимости во Франции*

Найти все наши контактные данные на нашем сайте

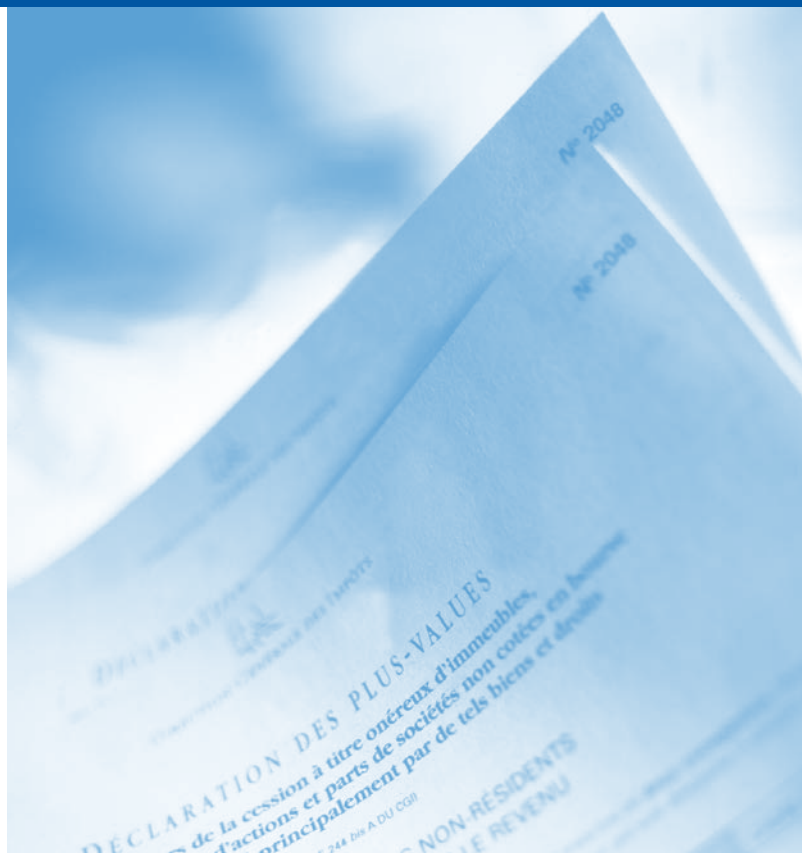
*[www.sarf.fr](http://www.sarf.fr)*

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 - 02-2024



*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 вы проживаете вне Европейского Экономического Пространства (ЕЭП\*\*);  
- и уплатить налог в размере 36,2 % от облагаемого прироста капитала;  
- и дополнительный налог, когда налогооблагаемая чистая прибыль больше, чем 50,000 €.

## 3 Могу ли я вычесть стоимость произведенных работ?

Да:

■ Либо 15% от покупной цены, 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 при-связного оценщика)

## 5 Освобождаюсь ли я от уплаты налога ?

Да, при определённых условиях, в частности:

■ В пределах 150 000,00 евро прибавочной стоимости нетто, подлежащей налогообложению, если вы являетесь гражданами ЕЭП\*\* и были налоговыми резидентами Франции в течение не менее двух лет подряд, не сдавали имущество в аренду начиная с 1-го января года, предшествующему году продажи (если только продажа не произошла в течение 10-ти лет после вашего отбытия в качестве налогового резидента из Франции) и если Вы осуществляете первую налогооблагаемую продажу с 01 января 2006 года ;  
■ Если Вы являетесь пенсионером по старости или инвалидности (в соответствии с 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 вне ЕЭП\*\* превышает 150 000 € или один из участников является иностранным обществом.

## 7 А для иностранных обществ?

■ Обязательное назначение налогового представителя для иностранных обществ, находящихся вне ЕЭП\*\* 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 15.  
■ 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 (BOI-RFPI-PVINR-30-20-20120912 § 30).

## 11 Каковы преимущества выбора SARF в качестве моего налогового представителя?

■ Качество консалтинга и сопровождения, основанное на 30-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.