

Налоги на недвижимость во Франции.

Объектом налогообложения является квартира, если это коллективный дом или земельный участок плюс дом, если это индивидуальный дом. Для застроенных и не застроенных участков разная база, так же как и для разного типа недвижимости. Оспаривание налогов не практикуется, если нет ошибки в расчете. Если кажется, что ошибка есть, то можно обратиться – отвечают быстро.

За последние 20 лет изменился налог на прирост капитала (раньше он исчезал после 15 лет владения, теперь после 22) и вывели из налога на богатство прочие активы, оставив только недвижимость.

В качестве поддержки на период локдауна в связи с пандемией коронавируса собственников коммерческой недвижимости стимулируют отказаться от невыплаченной аренды и в качестве компенсации вычесть недостающую сумму из налогов.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ – taxe foncière. Его сумма зависит от площади жилья и местонахождения, поскольку ставка определяется голосованием в мэрии каждой коммуны. По протоколу она устанавливается налоговыми органами согласно кадастру и рассчитывается от средней арендной стоимости для каждого конкретного региона. Можно проследить зависимость - чем более левых взглядов придерживается мэрия, тем выше налоги.

Например, ежегодный налог на 5-комнатную квартиру в Курбеву площадью 95 кв.м (район Дефанс около Парижа) составит около €800 в год, а на аналогичную квартиру в Монруже из того же департамента налог будет раза в 2 больше. Эти налоги расходуются на вывоз мусора, канализацию, водопровод, поддержание общей инфраструктуры, безопасности и т. д.

Льготы:

- освобождение от налога на 2 года новостроек
- освобождение от налога на 5 лет в случае перевода нежилого фонда в жилой фонд

НАЛОГ НА ПРОЖИВАНИЕ

Если жильё съёмное, то платит арендатор, если квартира не сдаётся, то платит собственник, вне зависимости живёт он там или нет. Этот налог тоже определяется мэрией, он примерно того же порядка, что и налог на владение. Таким образом, государство стимулирует собственников недвижимости сдавать помещения в аренду.

Льготы:

- вычеты (иногда освобождение) для тех, чей доход не превышает определённой суммы.

Эти два налога являются основным источником местного бюджета, который расходуется в зависимости от амбиций мэрии. Например, коммунистические мэрии любят строить гигантские сооружения, например, мы легко узнаём сталинский стиль здания мэрии коммунистического пригорода Монрёя. Это может быть каток, олимпийский бассейн или



стадион. При этом часть бюджета возвращается людям в виде прямых бенефисов, как помощь местным предприятиям, социальное жильё, субсидии на школьные поездки или подарки пенсионерам.

Предприятия тоже платят местные налоги (есть налог на офисы площадью более 90м² для владельцев плюс к земельному и еще налог на предприятия, которые арендуют площади) – они пополняют бюджет лучше, чем частные лица. Поэтому, например, в зоне Дефанс, где много офисов, налоги для не очень высокие – бюджет хорошо себя чувствует от налогов предприятий. А в лесном департаменте Юра есть одна деревня, где находится большой завод – с этого завода муниципалитет закрывает свой бюджет так, что местные жители не только не платят налоги, но и мэрия на излишки им на зиму дрова раздаёт.

Местные налоги это хороший способ регулировать социальную структуру города. Например, богатая мэрия города Руэй Мальмезон, где жил Наполеон, привлекает молодые семьи с детьми, дотируя им покупку жилья. В ведении мэрии находятся школы, поэтому мэрия может также привлечь определенную публику, добавляя в школы качественное преподавание различных предметов, в частности, редких языков, особенно котируются русский и китайский.

Коммерческая недвижимость

Налоги на коммерческую недвижимость регулирует мэрия так, чтобы стимулировать и оптимизировать развитие региона. На офисы налоги немного меньше, чем на жильё. В регионах, нуждающимся в развитии, существенные льготы на предприятия. Таким образом большинство французских заводов, производящих электронику, исторически расположены в Бретани, потому что тогда местное правительство сильно привлекало предприятия налоговыми льготами. Кроме того, если у человека есть интересный для региона проект, то местные власти могут не только освободить от налогов, но и выдать субсидию. Это может касаться как восстановления исторического замка, так и строительства завода или фермы.

Разумеется, все местные налоги вычитаются из налогооблагаемой базы для подоходного в случае аренды. Также часто оплата этих налогов включается в контракт и возмещается арендатором.

НАЛОГ НА РОСКОШЬ

В настоящее время прогрессивный налог на роскошь (IFI) начисляется только на недвижимость стоимостью выше €1,3 млн, при этом из суммы актива вычитаются долги и обременения.

Поэтому иногда выгодно взять кредит даже когда покупатель располагает достаточным бюджетом на покупку, но при этом провести тщательную калькуляцию, чтобы выгоды от сокращения налога на роскошь превышали расходы на обслуживание кредита.

Учет активов производится по состоянию на 1 января, поэтому если сделка намечается ближе к концу года, имеет смысл перенести на начало января.

Действующие ставки налога на роскошь:

Стоимость жилья	Ставка налога
от 1,3 до 2,57 млн €	0,70 % +2500 €
2,57 до 5 млн €	1%
5 до 10 млн €	1,25%
свыше 10 млн €	1,5%

Важно! Данный налог оплачивается только в том случае, если стоимость всех недвижимых активов собственника на 1е января равна или выше порога в €1,3 млн за вычетом пассивов. Например, объект стоит €1,5 млн, но при этом у владельца взят кредит в €1 млн. В этом случае сумма активов составляет €500 000 и налог на роскошь не оплачивается.

Льготы:

- вычет 75% главной резиденции
- освобождение коммерческой и профессиональной недвижимости
- освобождение леса

НАЛОГ ПРИ ПОКУПКЕ

нотариальная пошлина около 6,5%, для новостроек - 2,3 % от стоимости, указанной в договоре. Велико искушение занижить стоимость, чтобы сэкономить на нотариальной пошлине. Но тут подстерегают две опасности: право приоритетного выкупа мэрией при заниженной цене и увеличенный налог на прирост капитала.

НАЛОГ ПРИ ПРОДАЖЕ на прирост капитала

Тем, кто продает свою недвижимость с прибылью, придется посчитать срок, на протяжении которого объект находился в собственности. Если продажа происходит в течение 5 лет, то налог на прирост капитала для иностранцев, не являющимися гражданами Евросоюза, составляет 36,2%. Налогооблагаемую базу можно уменьшить за счет вычета всех трат, связанных с приобретением недвижимости или ее владением, правда, подтвердив это документально:

- нотариальные расходы;
- комиссионные агентству;
- ремонтные работы;
- другие траты.

Если объект выставляется на продажу спустя 6-22 года владения, то с каждым годом налог на прирост капитала линейно сокращается, исчезая после 22го года. Этот налог никак не связан с остальными, он оплачивается нотариусом в момент заключения сделки и вычитается из суммы, полученной за продажу.

Продавец освобождается от уплаты налога на прирост капитала, если это его основное место жительства. При продаже несколькими собственниками освобождаются только те, кто

постоянно проживал там на день продажи. Допускается освобождение от налога при выезде из данного жилья не ранее, чем за год на день продажи.
Так же от этого налога освобождается профессиональное имущество в эксплуатации более 5 лет на момент продажи. На имущество, находящееся в непрямом владении, действуют некоторые скидки.

Подходный НАЛОГ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ

По французскому закону все доходы от сдачи недвижимости в аренду подлежат декларации во Франции. Для резидентов действует прогрессивная шкала и различные налоговые льготы и вычеты. Для нерезидентов действует единый налог (flat tax) по ставке 20%, которая в финале применяется к доходу после вычета налогов, процентов по кредиту и прочих расходов и (в случае применимости) амортизационных дотаций.

Существенная разница есть между сдачей жилья с мебелью и без. Это разное юридическое поле и различные категории налогообложения.

При определенных условиях сдачи с мебелью допускаются амортизационные дотации, позволяющие полностью нейтрализовать облагаемый доход, а в случае дефицита, зачесть его в доходах из другого источника, и таким образом улучшить налоговую ситуацию.

Льготы:

- амортизационные дотации при коммерческой аренде и с мебелью жилых помещений (апартаменты)
- вычеты прочих налогов из базы
- вычеты расходов по кредиту
- вычеты (иногда субсидии) затрат на ремонт исторических зданий
- вычеты на ремонтные затраты сдаваемого жилья (в пределах 10 700 Евро в год, остальное переносится)
- вычеты из налогов при сдаче жилья в определенных пределах людям с доходами, не превышающими определённой суммы
- специальные вычеты при инвестировании в заморские департаменты
- премия от 2000 до 4000 евро при контракте с префектурой
- субсидии/вычеты при замене окон на изолирующий двойной стеклопакет
- прямые вычеты из налогов затрат на изоляцию и экономию энергии (касается коллективных тоже) - как на личное жильё, так и на сдаваемое

Ирина Дюпорт

IMMOCONCEPT +33 661 97 2000



info@immoconcept.ru

www.immoconcept.ru