

# Fransk Skatterepresentant

af Max Ulrich Klinker, advokat og avocat

Det gav ikke anledning til synderlige overvejelser i danske kredse, da Frankrig for efterhånden lang tid siden indførte *Lov 8M-1-04* (af 14. januar 2004). Loven indebar skærpede regler om grundlag og forhold for opgørelse af kapitalvindingskat ved salg af fast ejendom, når sælger *ikke* er skattehjemmehørende i Frankrig.

Eftersom Danmark (sammen med Luxembourg) indtil Dobbeltbeskatningsaftalens (af 1957) bortfald den 1. januar 2009 var undtaget fra sædvanlige krav om fransk kapitalvindingskat – *la plus value* - for udlændinge (normalt 16 %, dog 17 % fra og med den 1. januar 2011, for domicilerede i EU), var regelsættet om en skatterepresentation før denne dato ikke umiddelbart relevant for danskere.

Så meget desto mere er nuværende sælgere af ferieejendom – *résidence secondaire* - i Frankrig, som har fast bopæl i Danmark, nu nødt til at opholde sig ved lovens konsekvenser.

Loven indebar introduktion af en såkaldt skatterepresentant – *représentant fiscal* - der på vegne af sælger skal varetage forbindelse til og ansvar over for de franske skattemyndigheder, jvnf. art. 244 i *Code Général des Impôts* (Den Almindelige Franske Skattelov).

Motivet fra lovgivers side var i sin enkelthed, at franske skattemyndigheder ikke skal være nødsaget til at søge efter en sælger rundt omkring i verden, såfremt der var uoverensstemmelser i skatteopgørelsen, men alene kunne holde sig til en repræsentant i Frankrig.

## Hovedreglen

Som hovedregel skal alle franske ejendomshandler med en handelspris på 150.000 Euros eller derover underlægges fransk skatterepresentation, når sælger ikke er fast domicileret i Frankrig. Salg af fx. en garage, et mindre stykke jord eller et lille studio til en aftalt pris under 150.000 Euros går altså fri for lovens krav.

Alle andre ejendomshandler omfattes af loven om en fransk skatterepresentant.

## Undtagelser

Er man som sælger omfattet af krav til skatterepresentation, men har man været indehaver af den handlede ejendom i mere end 15 år og derfor ikke er pligtig til at svare kapitalvindingsskat, jævnfør bl. a. min redegørelse i artiklen "*Fransk Kapitalvindingsskat*", vil man være undtaget fra hovedreglen om krav til en skatterepresentant. Bemærk dog, at har man på et tidspunkt i ejerforløbet overdraget sin ejendom til samme ejergruppe, men nu gennem et selskab SCI, hvor de oprindelige ejere i stedet for ejer aktier, nulstilles ejerperioden som det altovervejende udgangspunkt. For med overdragelse fra person til selskab er der sket et identitetsskifte.

En anden undtagelse har *Code Général des Impôts* (Den Almindelige Franske Skattelov) i sin § 150 U, der giver mulighed for en sælger, der har været fast bosat i Frankrig i en periode af mindst to år, men som senere er fraflyttet Frankrig. Dertil gælder det, at ejendommen og dens eventuelle bohavne ikke må have været udlejet i det skatteår, den sælges. Opfylder en sælger bosat i udlandet denne særregels betingelser, kan han undtages kravet om skatterepresentation.

## Hvem kan være skatterepresentant?

En fransk skatterepresentation kan være *køber* (såfremt denne er bosat i Frankrig). Det kan også være en *bank* eller en særligt godkendt *repræsentationsvirksomhed*. Den slags selskaber er der flere af i Frankrig. Derimod må advokater i henhold til loven ikke være skatterepresentanter.

For så vidt angår, at køber påtager sig opgaven, må det selvsagt frarådes, at vedkommende tilbyder sig som skatterepresentant, medmindre sælger og køber er meget nært forbundne (fx en familiehandel). For hvorfor skulle en køber involvere sig i sælgers skatteforhold?

Skatterepresentanten skal udstede en garanti over for skattemyndighederne, der skal løbe i tre år plus indeværende år – altså op til *fire år*. Inden for denne periode skal de franske skattemyndigheder i givet fald anmelde et krav efter at have gennemgået den af sælger selvangivne kapitalvindingsskat (som opkræves og ekspederes via notar). Herefter bortfalder garanti og indsigelsesret.

Hvad koster det at benytte en professionel repræsentationsvirksomhed? Markedet er ikke reguleret, så salæret er frit. Gennemgående ses dog, at et salær for at stille garanti på vegne af sælger udgør mellem 0,75 % og 1,0 % af handelsprisen. Beløbet betales en gang for alle og dækker den obligatoriske garantiperiode. Beløbet kan eventuelt forhandles inden for et mindre procentfelt, når der er tale dyrere ejendomme (over 1.0 mio Euros). Der er ikke nogen entydig forretningspolitik herom.

Banker, som også kan være skatterepresentanter, er muligvis lidt billigere i direkte salær, men banker opkræver desuden et ikke uanseligt årsgebyr, hvor totalsalær for at stille garanti på vegne

af sælger kan ende med at blive mere end repræsentationsvirksomhedens procentsats. Også over for bankerne kan der forhandles, og også her er der ikke tale om en gennemsigtig forretningspolitik.

Det er hensigtsmæssigt at notere sig, at notaren (eventuelt i samråd med sælgers advokat) på egen foranledning kontakter en repræsentationsvirksomhed, når en slutseddel modtages. Men sælger kan selv pege på en bank eller et repræsentationsselskab, hvis han foretrækker et frem for et andet. Bemærk dog, at sådanne ønsker skal fremsættes forholdsvis tidligt i et ejerskifteforløb.

## Hvem foretager skatteberegningen?

Læsere, der allerede har solgt feriebolig i Frankrig, vil huske sig, at der af skødet (*l'acte de vente*) fremgår en skatteopgørelse for beregning af kapitalvindingskat. Det er imidlertid ikke notaren, der foretager beregning af kapitalvindingskat, men den repræsentationsvirksomhed eller bank, som har påtaget sig at udstede garanti på vegne af sælger. Det medfører, at den kalkule, der optræder i købers kommende skøde og i sælgers salgsattest, ikke er udført af notarkontoret, men udelukkende af repræsentationsvirksomheden eller af banken, og som notaren så bagefter lægger til grund. Man bør derfor have for øje, at sælger eller sælgers advokat skal være i direkte kontakt med repræsentationsvirksomheden eller banken, hvis man vil have fingeren på pulsen eller fremsætte bemærkninger til grundlaget for opgørelsen – og naturligvis før notaren præsenterer handelens parter for et endeligt skøde.

## Provenu og forbedringsarbejder ved la plus value

Som allerede nævnt oven for, er det altid handelsprisen, der danner grundlag for beregning af provenubeløbet. Handelspris bør derfor så meget desto mere overvejes sammensat således, at salær til ejendomsmægler udskilles fra totalprisen, hvilket jævnligt ses i flere franske ejendomshandler. Ens rådgiver kan bistå med dette.

Beregningsgrundlaget kan nedsættes, såfremt sælger kan præstere dokumentation for ejendomsforbedringer. Krav til dokumentation er forholdsvis skrap. Kvittering på et stykke blankt papir eller bag på en bagerpose vil næppe anerkendes. Det er et krav, at der skal være klar identitet til den pågældende håndværker (hans momsnummer, hans registreringsnummer m. m.), som har udført forbedringsarbejdet.

Yderligere gælder det, at kontant betaling for arbejder som udgangspunkt ikke anerkendes som værende tilstrækkelig dokumentation. Ufakturerede vennetjenester kan slet ikke indgå i beregningsgrundlaget. Såfremt sælger forlanger forbedringsarbejder modregnet i et provenu, skal der derfor som hovedregel foreligge dels en faktura og dels mulighed for at kunne identificere betal-

ingen på en bankudskrift – som enten ved overførelse eller ved check. Sælger skal altså opbevare samtlige bankudskrifter for efterfølgende tilvejebringelse af dokumentation. Alternativt må man som sælger formentlig få sin bank til at udskrive kopier. Opgaven med fremskaffelser kan sagtens være tidskrævende, og sælger bør derfor allerede på det tidspunkt, hvor man overvejer at sælge, bringe sine dokumentationsforhold i orden.

## Hvad er forbedringsarbejder?

Fra skattelovene i Danmark kender de fleste læsere nok til sondringen mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder – *amélioration* og *renovation*. Samme sondring anvendes i fransk skatteret. Det medfører, at arbejder, der må henføres til vedligeholdelse, ikke kan danne grundlag for reduktion af fransk kapitalvindingsskat. Vedligeholdelsesarbejder kan være udskiftning af et flisegulv til et andet flisegulv. Selvom de nye fliser er dyrere, løfter de som udgangspunkt ikke arbejdet ud af en vedligeholdelsesdefinition. Derimod vil udskiftning af tæppegulv til parket, være en forbedring. Ligesom installation af klimaanlæg, termovinduer og opførelse af swimmingpool.

Repræsentationsvirksomheder og banker tolker sondringen indskrænkende, i det man ikke vil tage risici i tvivlstilfælde.

Hvordan kan sælger yderligere argumentere? Til brug for sondringen mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder er beskrivelsen – *déscription* - i det eksisterende skøde – *titre de propriété* eller *l'acte d'achat* - af afgørende vigtighed. Det skal sammenholdes med den formulering, der beskriver ejendommen i en slutseddel og senere gentages i et nyt skøde. De to beskrivelser indgår med væsentlighed hos repræsentationsvirksomheder og banker som dokumentation på forbedringer, når forbedringsarbejder forlanges anerkendt fra sælgers side. Også her kan ens rådgiver bistå.

Bemærk, at arbejder, som har udløst nedsættelse i *taxe foncière* (ejendomsskat), jævnfør art. 31 i *Code Général des Impôts* (Den generelle Franske Skattelov) samt art. 1754 i *Code Civil* (Den Civile Lovbog) ikke kan modregnes i kapitalvindingsskatten – uanset om de i øvrigt opfylder kravene beskrevet ovenfor. (Dog med en næsten inferior lille undtagelse i *Code Civils* art. 1755).

## Hvor er sælger skattemæssigt hjemmehørende?

Hvor bor sælger? Det er ikke tilstrækkeligt at præsentere det sidste års (danske) årsopgørelse fra SKAT. Eller tilsvarende svenske eller norske. Rigtignok har en noget løshændet praksis været set gennem årene, og navnlig gennem de seneste fem – seks år, husker jeg, at en skattebillet (årsopgørelse) oftest var tilstrækkelig som dokumentation.

I dag kræver repræsentationsvirksomheder og banker, at danske sælgere indhenter SKATs formular "Bopæls- og skatteforhold". Tilsvarende dokumenter skal norske og svenske sælgere rekvirere fra deres nationale skattekontorer. Repræsentationsvirksomheder og givet vis også banker ved hvordan hvert lands formular ser ud og hvad der skal til for, den kan være behørigt oprettet.

Som det fremgår ovenfor er det ikke blevet lettere at være dansk bosat sælger af en ferieejendom i Frankrig, siden Danmark ensidigt opsagde Dobbeltbeskatningsaftalen (af 1957) med virkning fra den 1. januar 2009. De her i artiklen omtalte uheldige konsekvenser er formentlig ikke indgået i danske politikeres overvejelser, da Skatteministeriet forud for beslutningen beredte for folketingspolitikkerne, at der ikke ville være negative følger, og som derfor anbefalede Folketinget at stemme for en opsigelse af Dobbeltbeskatningsaftalen. For som bekendt var det et helt enigt dansk Folketing (dog med undtagelse af partiet Enhedslisten), der autoriserede den daværende skatteminister med magt som han havde agt, og alle stemte for..

Danmark har i dag skatteaftaler med fjerne lande som fx Cambodja og Angola. Men ikke med Danmarks femte - sjette største handelspartner, Frankrig, som endda er en veletableret del af Den Europæiske Union.

Artiklen kan frit gengives med behørig anførelse af kilde.

#### **Cabinet Klinker - Cabinet d'Avocats**

13, Boulevard Gambetta  
06000 Nice  
FRANCE