

Société Civile Immobilière

Det franske ejendomsinteressentskab

Société Civile Immobilière – forkortet SCI – er en fransk selskabstype, i hvilken deltagerne ejer og driver en fast ejendom i fællesskab. Det er en form for interessentskab, der kan aftales for fast ejendom. I Frankrig har denne ejerform været kendt siden Napoleon den 1.s tid – altså i godt 200 år. Den er udbredt både blandt private og i erhvervsforhold. SCI er tilgængeligt for alle fysiske og juridiske personer. Det vil sige at også selskaber kan eje ejendom via et SCI.

Et SCI anvendes ofte i familieforhold, og nærværende beskrivelse vil koncentrere sig om SCI i privat regi, altså det familie- eller venneejede selskab.

Hvorfor have et SCI-selskab?

Der kan være flere situationer, hvor det er værd at overveje, om erhvervelse af fast ejendom i Frankrig eventuelt skal ske gennem et SCI.

Som umiddelbare eksempler kan nævnes:

- Flere familiers samkøb af en fransk ejendom,
- Sikring af smidige afgørelser om ejendommens drift og fremtid,
- Sikring af en længstlevende ægtefælles eller partners forsatte ret til en fast ejendom, fx i tilfælde af særbørn på førstafødtes side,
- Iværksættelse af generationsskifte til sikring af, at en ejendom forbliver i familiens eje uden eller med begrænsede arveafgifter. (En gradvis overdragelse kan finde sted uden at de forældre eller bedsteforældre, der overdrager ejendommen, bliver frataget brugsretten)

Når to eller flere personer sammen vil eje en fransk ejendom, kan de etablere ejerskab i SCI-form, og i en del tilfælde kan det være en praktisk organisation af et sameje om et hus, en lejlighed eller anden fast ejendom. Der skal altid være mindst to deltagere, men der er ikke loft over, hvor mange der kan deltage. Også umyndige børn kan være med, selvom dette dog må overvejes forud for en beslutning herom.

Ejer flere personer sammen en fransk ejendom *uden* at have etableret et SCI, kaldes det ”*indivision*”, hvilket på dansk svarer til et sameje. Ved køb af ejendom i et almindeligt sameje – *indivision* – skal alle beslutninger omkring ejendommen efter fransk ret indtil 1. januar 2007 ske ved enstemmighed. Nu anerkendes flertalsbeslutninger i mange anliggender, men ikke ved salg, som fortsat kræver enstemmighed. Blot én medejer i samejet blokerer, kan et salg derfor ikke finde sted. Desuden er ingen medejer forpligtet til at forblive i samejet, men kan til enhver tid og endda uden varsel kræve samejet opløst eller delt. I værste fald kan det medføre at ejendommen må sættes på tvangsauktion. Sådanne forhold er tæt på anarki og kan un-

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

dertiden skabe store problemer, navnlig ved opstået uenighed eller ligefrem fjendtlighed mellem medejerne.

SCI-selskabet gør det lettere at dele en formue i fast ejendom, der i sin natur er udelelig. Overdragelsen af andele giver normalt erhververen en tilsvarende brugsret til ejendommen, fx i en fastsat periode.

SCI-ejerformen gør det desuden nemmere at overdrage fast ejendom, både ved salg af en andel og ved dødsfald, da der er tale om registreringer i selskabsregistret, og ikke en notarforretning.

Især ved udskiftning af medejere er det en stor fordel at eje ejendommen via et selskab, da sælger kan blive købt ud umiddelbart samtidig med at man indgår aftale herom med køberne, hvorefter der blot skal ske en efterfølgende registrering af ejerskiftet i selskabsregistret. Ejes ejendommen imidlertid personligt i almindeligt sameje, så skal alle ejerskifter ekspederes af en fransk notar. Der udarbejdes i den forbindelse et nyt skøde, hvilket ofte medfører 2-3 måneders sagsbehandling. Sælger kan i denne situation først få sin betaling til sidst, når det endelige skøde er ekspederet, idet køberne skal overføre købesummen til den franske notar, som efter skødets underskrivelse videreoverfører denne til sælger.

Overdrages SCI-andele fra børn til forældre ved en gavetransaktion, så skal man dog fortsat involvere en fransk notar, men også denne proces er hurtigere, når gaven er andele i et SCI-selskab og ikke en del af en fast ejendom, der ejes personligt af forældrene.

Stiftelse af et SCI-selskab

SCI-selskabet stiftes i praksis ved at notaren/advokaten udarbejder fuldmagterne og stifterne enten personligt eller via fuldmagt underskriver disse. Derefter skal selskabets stiftelse offentliggøres i et lokalt officielt tidende, som minder om det danske Statstidende. Dette sørger notaren/advokaten for. Efterfølgende registreres selskabet i det lokale handelsregister, *Registre du Commerce et des Sociétés*, med dets vedtægter, kopi af offentliggørelsen, generalforsamlingsreferat, særlige erklæringer fra direktøren mv. Disse formaliteter varetages også af den advokat eller notar, der har udarbejdet vedtægterne.

Når registrering i selskabsregistret er sket, udstedes en registreringsattest fra selskabsregistret, kaldet en K-bis, som svarer til en registerudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i Danmark. Denne attest skal fx forevises, hvis man ønsker at oprette en bankkonto i SCI-selskabets navn. Man kan rekvirere nye originale attester fra selskabsregistret, hvis man bliver mødt med et krav om at forevise en nyere registreringsattest.

Kontant indskud:

Det er som hovedregel billigst at stifte SCI-selskabet ved kontant indskud inden man køber den franske ejendom. Ofte stifter man det med en symbolsk kapital på 1.000 Euro. Så skal der kun betales afgifter til det franske selskabsregister for registrering. Dertil kommer notar- eller

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

advokathonorar for stiftelsen af selskabet og registrering af dette i selskabsregistret, samt udgifter til offentliggørelse af selskabets stiftelse i det lokale juridiske tidsskrift.

Apportindskud:

Ejer man allerede ejendommen personligt, kan man stifte SCI-selskabet ved apportindskud, dvs. ved at ejendommen indskydes i selskabet. Derved bliver selskabets kapital lig med ejendommens værdi. Da apportindskud er en overdragelse af fast ejendom, skal der involveres en fransk notar. De franske omkostninger, som udgør notarhonorar og statsafgifter, andrager 2-3 % af ejendommens aktuelle værdi.

Hvis ejendommen, som indskydes i SCI-selskabet ikke er ens primære bolig ("résidence primaire"), så skal man udover omkostninger til selve stiftelsen af selskabet påregne at skulle betale fransk kapitalvindingsskat ("taxe sur la plus-value").

Som følge af en lovændring i august 2012 udgør skatten pt. 34,5 % af værdistigningen siden købet, fratrukket notaromkostningerne ved købet. Efter 5 års ejerskab får man automatisk et fradrag for forbedringer på 15 % af købsprisen. Kun dokumenterede forbedringsudgifter kan fradrages i de første 5 år efter købet. Har man haft forbedringsudgifter på mere end 15 % af købsprisen, og kan de dokumenteres, så kan disse fradrages i stedet for det faste fradrag på 15 %. Pr. 1. februar 2012 nedsættes fortjenesten løbende efter en særlig tabel og bortfalder helt efter 30 års ejerskab, uanset hvornår ejendommen er erhvervet.

Selskabets karakteristika

Formål

Selskabets formål skal være civilt, dvs. selskabet må ikke drive erhvervsvirksomhed i henhold til den franske handelslov (Code de Commerce art. L.110-1ff). Udlejning af ejendommen betragtes ikke som erhvervsvirksomhed, og det vil da også være en del af selskabets formål at kunne udleje ejendommen. Dog findes der eksempler på at lejeindtægter har været af en sådan størrelse at det franske skattevæsen har ment at selskabet var blevet kommercielt og dermed forlangt at der skulle svares selskabsskab af indtægten. Man bør derfor rådføre sig med en fransk revisor, hvis man påtænker at udleje ejendommen i væsentligt omfang.

Hjemsted

Selskabet stiftes normalt med hjemstedsadresse på den franske ejendoms adresse. Hvis selskabet stiftes i forbindelse med køb af en ejendom, skal der således indhentes sælgers accept til at etablere hjemstedet på ejendommen. Det er der som regel ikke noget til hinder for. Hvis ejendommen ikke er beboet hele året rundt, så kan det dog være en ulempe, at have hjemstedsadresse der, idet man så kan risikere at vigtig post ikke bliver læst i tide. I stedet for at have hjemsted på ejendommen, kan selskabet have hjemsted hos fx en fransk revisor eller et "selskabshotel". Denne kan så sørge for at al post videresendes til ejerne, og evt. også varetage driften af ejendommen. Hvis man vælger denne model, så skal man indberegne betaling for denne service i budget.

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

Kapital og fordeling

Hvis selskabet stiftes ved kontant indskud, kan man selv bestemme kapitalens størrelse. Den skal blot minimum være 1,00 Euro. Stiftes selskabet imidlertid ved apportindskud vil kapitalen som minimum være ejendommens værdi, hvortil kommer eventuelt kontant indskud fra nye medejere, fx børn, som ikke er ejere af ejendommen, men som skal være medejere af SCI-selskabet. Kapitalen fordeles blandt stifterne i henhold til deres indskud.

Direktør(er)

Et SCI skal have en direktør ("gérant"), der administrerer og repræsenterer selskabet over for tredjemand. Direktøren er i familieselskaber normalt udnævnt for ubestemt tid. Direktørposten kan dog også varetages af flere personer, fx to ægtefæller eller en repræsentant fra hver familie, hvis flere familier ejer en ejendom sammen. Direktøren/-erne varetager den daglige administration af selskabet. Større beslutninger (fx optagelse af lån eller salg af ejendom) skal afgøres ved et flertal af alle deltagerne, som bestemt i vedtægterne.

SCI-selskabets vedtægter

Selskabets vedtægter er temmelig omfattende. Det svarer dog for en god del indholdsmæssigt til en dansk interessentskabskontrakt. Selskabsdeltagernes stemmeret er afhængig af, hvor mange andele, de ejer. Det er muligt at dele andelenes rettigheder i en brugsrettighed og en ren økonomisk ret, en såkaldt "nøgen ejendomsret" - *nue-propriété*, og det kan herved bestemmes, at brugsrettighedshaveren beholder hele stemmeretten, ikke blot for udlodning af overskud. Dette forekommer fx ved forældres overdragelse af den "nøgne ejendomsret" i form af gaver til børn som led i et generationsskifte eller ved samboende personers fælles eje af et SCI, hvor de kan etablere krydsende brugsret af hensyn til beskyttelse af den længstlevende. Vedtægternes nærmere indhold bør altid afspejle den enkelte situation efter selskabsdeltagernes behov. Det er vigtigt at vedtægterne udformes korrekt.

Selskabets formelle pligter

Selvangivelse

Der skal hvert år indsendes en selvangivelse for selskabet, kaldet *Déclaration n° 2072*. I år 2013 er fristen den 4. maj. Ved familieselskaber, der alene anvender ejendommen til eget brug, og således ikke har nogen lejeindtægt, er denne meget simpel at udfylde. Blanketten kan hentes på det franske skattevæsens hjemmeside: www.impots.gouv.fr. Her kan man også finde sit lokale skattecenter, hvortil den skal indsendes. Blanketten er dog som regel først tilgængelige 14 dage før indsendelsesfristens udløb.

Der var tidligere tillige krav om at SCI-selskaber skulle indsende en blanket om fritagelse for en særlig 3 % skat (*Déclaration n° 2746*). Dette er dog ikke længere nødvendigt, hvis man indsender selvangivelsen.

Advokatfirmaet

Tommy V. Christiansen

Momsregistrering

Man kan vælge at lade sit SCI-selskab momsregistrere, men det er ikke nødvendigt, hvis der kun er tale om private ejere, som kun benytter ejendommen til privat brug.

Regnskaber / Generalforsamlingsreferater

Man er ikke forpligtet til at indsende regnskaber til selskabsregistret, ej heller årlige generalforsamlingsreferater, men skulle man på et tidspunkt ønske at sælge alle eller blot nogle af andelene i SCI'et til nye medejere, som udvider ejerkredsen, kan det være en fordel at have lavet både referater og regnskaber løbende gennem ejertiden. Derved kan man vise disse til potentielle medejere/købere. Da hverken regnskaberne eller generalforsamlingsreferaterne skal sendes til det franske selskabsregister, kan de udarbejdes på dansk. Det er kun i tilfælde af registrering af ejerskifter eller formelle ændringer i selskabet, at der skal udarbejdes franske generalforsamlingsreferater, som bekræfter det aftalte. Disse vil den pågældende rådgiver, som står for registreringen, kunne udarbejde til lejligheden.

Ændring af ejerkredsen

Reglerne for ind- og udtræden af ejere, både ved død og ejerskifte i levende live, er reguleret af selskabets franske vedtægter. Normalt er der begrænsninger for omsætning af andelene, bl.a. om forkøbsret og krav om godkendelse fra de øvrige selskabsdeltagere. Dette gælder både salg, kreditoroverførsel og gave. Nægter de andre selskabsdeltagere at godkende køber, kan de enten selv købe andelene eller foreslå en anden køber.

Ved overdragelse af SCI-andele skal erhververen betale en transaktionsafgift til de franske skattemyndigheder. Hvis det er en gavetransaktion mellem forældre og børn er den på ca. 1,5 %, ellers er den på ca. 5 %. Overdragelsesafgiften beregnes af andelsværdien. Skattemyndighederne i Frankrig skal godkende værdiansættelsen og kan i princippet korrigere denne, hvis andelene efter deres opfattelse ikke er angivet med en rimelig handelsværdi.

Sælger af andelene skal betale fransk kapitalvindingskat efter de samme regler, som gælder for privatpersoners salg af fast ejendom i Frankrig, som er beskrevet ovenfor.

Hvis andelsoverdragelsen sker udenfor Frankrig skal den berigtiges af en fransk notar, der derved sikrer at de franske myndigheder får deres skatter og afgifter.

Proceduren ved andelsoverdragelser og andre ændringer i selskabet er meget speciel og alle dokumenter skal udarbejdes på fransk. Det må derfor anbefales at man søger bistand hos en advokat eller en notar.

Udlejning

Ønsker man at udleje sin ejendom skal man være opmærksom på de skattemæssige konsekvenser og besværligheder, som det kan medføre.

Advokatfirmaet
Tommy V. Christiansen

Er man fast bosiddende i Danmark og udlejer en feriebolig i Frankrig er man forpligtet til at selvangive indtægterne i både Danmark og Frankrig. Det er administrativt besværligt, og man kan i princippet få brug for både en dansk og en fransk revisorbistand. Man får fradrag i Danmark for den franske skat, som man har betalt. Man skal således kun kalkulere med den danske skat.

Er ens primære formål at udleje ejendommen, således at man kun i meget begrænset omgang benytter den som feriebolig, så skal man være opmærksom på de danske regler om beskatning ved salg, hvis ejendommen således ikke er omfattet af 'sommerhusreglen'.

Opløsning af selskabet

Et SCI kan opløses, hvis selskabsdeltagerne træffer vedtægtsmæssig beslutning herom, hvis den i vedtægterne fastsatte varighed udløber, eller ved selskabets fallit. Der er formelle forpligtelser ved opløsning af selskabet, som er mere omfattende end den tilsvarende danske procedure. Aktiverne i selskabet kan deles enten ved salg af ejendommen og deling af det kontante beløb eller ved deling af ejendommen, idet indskyderne i så fald først får tildelt værdien af de andele, som de har indskudt i selskabet.

Ann-Sofie Kold Christensen

Advokat

Avocat-conseil auprès de l'Ambassade de France au Danemark

Advokatfirmaet Tommy V. Christiansen

Havneholmen 25, 9.

1561 København V

Telefon: +45 40 85 89 55

E-mail: asc@tvc.dk

Senest revideret den 21. marts 2013