

EBADOPARTNERS

KÖPGUIDE FRANKRIKE





Din guide till att köpa bostad i Frankrike

Utbudet av hus i södra Frankrike består mestadels av traditionellt byggda hus i ofta provensalsk stil med putsad fasad i milda beige toner, fönsterluckor och låglutande sadeltak beklädda med tegelpannor. Utbudet av lägenheter längs med kusten är mestadels i lägre byggnader upp till 5-6 våningar i stilrena moderna eller klassiska äldre byggnader.

Köprocessen för en fransk fastighet, hus och ägarlägenhet, består av två delar, det preliminära avtalet, "Compromis de Vente" och avtalet för att slutföra själva köpet hos notarien, "Acte de Vente".

Steg 1:

Preliminärt köpeavtal, "Compromis de Vente"
När ett pris har avtalats med säljaren kommer båda parter att underteckna ett preliminärt köpeavtal som är rättsligt bindande för både säljare och köpare. Det preliminära köpeavtalet kallas "Sous-seing Privé" om den är upprättad av en fransk mäklare, eller "Compromis de Vente" om den är upprättad av en fransk notarie. Köparen betalar vanligtvis en deposition på mellan 5% - 10% av köpeskillingen. Denna deposition förblir "blockerad" på ett särskilt konto i notariens namn tills köpet slutförs eller köpet avbryts. I detta skede tas fastigheten bort från marknaden.

Besiktning av fastighetens skick av professionella besiktningsmän är ovanligt i Frankrike. Det är mer vanligt att lokala hantverkare ger en uppfattning om tillståndet och att de därefter ger offerter på reparationer som krävs. Det är tillrådligt att göra all besiktning och utredningsarbete före undertecknandet av "Compromis de Vente", då när denna överenskommelse är upprättad och underskriven, är det juridiskt bindande för båda parter och för sent att komma med tilläggs klausuler och prisjusteringar.





När "Compromis de Vente" har undertecknats följer en period av 6-8 veckor då undersökningar görs av notarien för att se till att fastigheten inte är föremål för förändringar i närmiljö, att ingen okänd pant belastar fastigheten och samtidigt måste köparen lösa finansieringen av köpet.

Notarien är till skillnad från de flesta europeiska advokater inte utsedd att företräda någondera av parterna i transaktionen, utan som en offentlig tjänsteman, vars uppgift är att se till att statens lagar och regler efterföljs, m a o att se till att transaktionen genomförs lagligt och korrekt. Följaktligen kan det vara bra att utse en andra notarie som agerar för köparens räkning och du kan känna dig mer "bekväm" att ha en egen notarie eller advokat för att förklara några av de punkter som uppstår som kan vara oklara.

Om köparen har för avsikt att ta pant i fastigheten är det nödvändigt att detta deklaras vid tidpunkten för avtalet och en bestämmelse i "Compromis de Vente" skyddar köparens intressen i händelse av att en pant inte görs tillgänglig. I detta fall kan försäljningen inte gå vidare och depositionen återlämnas.

Vid upptäckten av en "planerad olägenhet" genom sökningarna, kan köparen ta ut sin deposition.

Skulle dock köparen bryta kontraktet, betalas depositionen till säljaren som ersättning och det omvända om säljaren bryter kontraktet, returneras depositionen till köparen.



Steg 2: Slutligt avtal, "Acte de Vente"

Innan de 6-8 veckorna har löpt ut kan perioden förlängas vid överenskommelse mellan parterna. Det slutliga avtalet "Acte de Vente" undertecknas på notariens kontor och fastigheten övergår därefter till köparen. Köparen måste förstå vad han eller hon läser och vad han eller hon kriver under på enligt fransk lag, "lu et approuvé". Förstår inte köparen, måste köparen ha en bisittare med sig som behärskar franska språket. Köparen måste betala återstoden av köpeskillingen plus alla avgifter till notariens konto, som sedan betalar säljaren. Det bör noteras att balansen måste vara notarien tillhanda före att "Acte de Vente" undertecknas. Efter undertecknandet av "Acte de Vente" är köparen ansvarig för samtliga byggnader på fastigheten och försäkring bör tecknas från detta datum. Köparen ska för undertecknandet av "Acte de Vente" till notarien lämna en kopia av sitt födelsebevis översatt till franska och, i tillämpliga fall, en kopia av äktenskapsbeviset översatt till franska.





Omkostnader vid köp

Köparen betalar notariestkostnader (mellan 3% - 4%) och överlåtelseskatt (4,86%), som uppgår till totalt cirka 7- 8% av köpeskillingen plus eventuella geometriskostnad som kan ha uppkommit, till exempel upprättande av tomtgränser, flyttande av tomtgränser och förberedande planer för "Acte de Vente". Dessa avgifter betalas till notarien före undertecknandet av "Acte de Vente" och betalas tillsammans med resten av köpeskillingen. Dessa avgifter på franska kallade "pour frais d'acte d'achat", vilket innebär preliminära uppskattade avgifter för att kunna slutföra köpet. Dessa preliminära avgifter finns dokumenterade i det ursprungliga köpeavtalet och inkluderar en uppskattning av registreringsavgifterna, som betalas till notariens konto.

Några månader efter att fastigheten har köpts och försäljningen har lämnats in till den franska staten, kommer den exakta registreringskatten att beräknas av de franska skattemyndigheterna. Beroende på den ursprungliga uppskattningen (om det var ett överuttag eller ett underuttag) kommer köparen att få tillbaka eller få betala mer pengar. Om du tar ut en pant genom ett franskt finansieringsinstitut kommer ytterligare kostnader att tillkomma för registreringskostnad av pant i fastigheten och som skrivs in i fastighetsregistret.



Omkostnader vid köp av nybygge

En köpare som köper en ny fastighet måste göra regelbundna avbetalningar efter varje avslutad fas i byggnationen med en första insättning på 5% till 10%. Den första insättningen och regelbundna avbetalningar varierar. Totala omkostnader vid köp, notarieavgifter, för nybygge är betydligt mindre ca 4%, än omkostnader förknippade med att köpa en gammal fastighet i Frankrike, ca 7 - 8%.

Skatt vid försäljning

Om fastigheten är din primära bostad, är du befriad från reavinstskatt vid försäljning. Den enkla regeln är att du ska vara bosatt i fastigheten vid tidpunkten för försäljningen, vilket innebär när det preliminära kontraktet, "Compromis de vente" undertecknas. När en försäljning har kommit till stånd, är det möjligt att lämna fastigheten och flytta någon annanstans innan försäljningen på den franska fastigheten är klar så länge fördröjningen inte är "orimlig" i tiden.

Om fastigheten inte är din primära bostad när du säljer den, utgår det en skatt på 35,5% på reavinsten, skillnaden mellan inköpspriset och försäljningspriset. Om du är bosatt utanför Frankrike, måste du bevisa din bostadsort vid tidpunkten för försäljningen i form av ett intyg från skattemyndigheten i ditt hemland, för att undvika en än högre skatt för icke-EU-medborgare. Avdrag får göras för kostnader som uppkommit i samband med köpet som notarieavgifter. Du kan också dra av för kostnader i samband med försäljningen, som ex. kostnader för besiktning. Även avdrag för kostnader för arbeten som ny-, om- eller tillbyggnad eller förbättrande renoveringar som inneburit höjd standard.

Kostnaden för att renovera ett befintligt badrum eller kök får inte tas med. Franska skattemyndigheten kommer bara att acceptera avdrag för fakturor med moms från en franskt registrerad byggare och bevis på betald faktura, oftast i form av ett kontoutdrag. Efter gjorda avdrag minskas sedan reavinsten med 2% per år efter det femte ägandeåret fram till det 17:e ägandeåret och därefter med 4% per år från det 18:e ägandeåret till det 25:e ägandeåret och med 8% per år från det 26:e ägandeåret fram till det 30:e ägandeåret. Vilket innebär att efter 30 års ägande finns ingen reavinst kvar som beskattningsunderlag.