



## Grundstückverkauf in Frankreich: positive Entwicklung bezüglich der Grundstückgewinnsteuer

Fragen des Erwerbs, des Haltens und der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung von Liegenschaften in Frankreich stellen Schweizerinnen und Schweizer nicht selten vor schwierige Fragen, und zwar sowohl in zivilrechtlicher als auch in steuerlicher Hinsicht.

Insbesondere im Bereich der Grundstückgewinnsteuer (sog. «impôt sur la plus-value») gab es in den letzten Monaten wichtige Entscheide, welche die Situation von Schweizer Eigentümern französischer Grundstücke nun endlich erheblich verbessern, nachdem das System zuletzt fast konfiskatorische Züge angenommen hatte. Es lohnt sich, diese Entwicklung kurz darzulegen.

### Die Revisionen bis hin zu einer abschreckenden Grundstückgewinnsteuer

Der Schweizer Grundeigentümer, der seine französische Liegenschaft veräussert und dabei einen Gewinn erzielt, schuldet dem französischen Staat die Grundstückgewinnsteuer. Eine ähnliche Steuer kennen die einzelnen kantonalen Steuergesetze übrigens auch.

Bis zum Sommer 2011 entfiel die Grundstückgewinnsteuer bei einem Verkauf nach einer Besitzdauer von mindestens 15 Jahren gänzlich.

Danach wurde diese, zur Steuerbefreiung vieler Grundstücksgeschäfte führende Besitzdauer sehr kurzfristig auf 30 Jahre verdoppelt. Dies hatte zur direkten Folge, dass (namentlich Schweizer) Grundeigentümer, die glaubten, beim Verkauf in den Genuss einer Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer zu kommen, plötzlich sehr hohe und unerwartete Steuerbeträge begleichen mussten.

Aufgrund weiterer Neuerungen wurde der Netto-Grundstückgewinn wie folgt besteuert:

1. zum «Steuersatz» von 33.33%
2. zum Satz von 15.50% für «Sozialversicherungsbeiträge»
3. und seit dem 1. Januar 2013 zusätzlich zu einem Satz von bis zu 6.00% bei Grundstückgewinnen von über 260 000 Euros (Zusatzsteuer).

Der französische Staat hat mit anderen Worten Grundstückgewinne von über 260 000 Euros zum Satz von 54.83% besteuert. Logischerweise wirkte dies abschreckend und die Anzahl der Transaktionen sank rapide. Eine Gegenreform wurde unausweichlich.

### Die Gegenwehr auf Gesetzesstufe sowie in der Rechtsprechung

Als erste Massnahme hat der Gesetzgeber die die Steuerbefreiung bewirkende Besitzdauer von 30 auf 22 Jahre herabgesetzt und die Abzugsmöglichkeiten für eine Besitzdauer zwischen 15 und 22 Jahren verhältnismässig erhöht (aber nur für den eigentlichen Steuerteil, nicht für die «Sozialversicherungsbeiträge»).

Nach mehreren Entscheiden in den einzelnen Departementen, die zum Schluss kamen, dass für Schweizer Grundeigentümer der Steuersatz von 19.00% (anstatt 33.33%) angewandt werden sollte, wohingegen andere Urteile am Satz von 33.33% festhielten, sprach der erstmals angerufene «Conseil d'Etat» ein Machtwort und beschloss die Anwendung des allgemeinen Steuersatzes von 19.00% auf Schweizer.

Kürzlich kam es zu einem weiteren positiven Gerichtsentscheid: Es war immer wieder beanstandet worden, dass Schweizer, die nie in

den Genuss französischer Sozialversicherungsleistungen kommen können, beim Verkauf ihres französischen Grundstücks «Sozialversicherungsbeiträge» entrichten müssen. Ende Februar 2015 entschied der Gerichtshof der Europäischen Union in einem Leitentscheid, dass es Frankreich verboten ist, von in der EU (inkl. EWR-Staaten und der Schweiz) wohnhaften Personen die Begleichung von «Sozialversicherungsbeiträgen» zu verlangen.

Um auf unser Beispiel zurück zu kommen, führen diese beiden Entscheide dazu, dass Grundstückgewinne von über 260 000 Euros «nur noch» zum Satz von 25.00% besteuert werden.

Nun ergibt sich für Schweizer, die ihre französische Villa oder Wohnung in den Jahren 2013, 2014 und 2015 verkauft haben, die Möglichkeit, ein Gesuch um Rückerstattung der zu viel bezahlten Steuern und «Sozialversicherungsbeiträge» zu stellen, welchem in den allermeisten Fällen (wenn auch nach gewisser Bearbeitungszeit) entsprochen werden dürfte. Dabei müssen die früheren Schweizer Grundeigentümer aktiv werden, denn der französische Staat wird nicht von sich aus nach den anspruchsberechtigten Personen suchen.

Bern, im Mai 2015

Philippe Frésard,  
MLE, Notar und Rechtsanwalt



## Vente immobilière en France: évolution positive en matière d'impôt sur la plus-value

Il n'est pas rare que des Suisses se trouvent confrontés à des questions délicates en lien avec l'acquisition, la détention et le transfert à titre gratuit ou onéreux de biens immobiliers situés en France; il peut s'agir d'aspects tant civils que fiscaux.

Ces derniers mois, des décisions importantes sont tombées qui améliorent sensiblement la situation des propriétaires suisses de biens français, surtout dans le domaine de l'impôt sur la plus-value dont le caractère était presque devenu confiscatoire. Voici les grandes lignes de cette évolution.

### Les modifications ayant conduit à un impôt dissuasif

Le propriétaire suisse qui cède son bien immobilier français en réalisant un bénéfice est redevable de l'impôt sur la plus-value vis-à-vis du fisc français. Ce n'est pas surprenant; les différentes lois cantonales suisses connaissent elles aussi un tel impôt.

Jusqu'en été 2011, les ventes étaient totalement exonérées de l'impôt sur la plus-value à partir d'une durée de possession de 15 ans.

Ensuite, cette durée de possession, qui conduisait de fait à l'exonération de nombreuses transactions, a été doublée pratiquement du jour au lendemain (30 ans). Cela a eu comme conséquence immédiate que des propriétaires (notamment suisses) qui croyaient pouvoir bénéficier d'une exonération d'impôt en cas de revente de leur bien, ont tout à coup dû s'acquitter de montants d'impôts élevés et inattendus.

Couplée à d'autres innovations, la plus-value nette fut alors imposée comme suit:

1. au taux «fiscal» de 33.33%;
2. plus 15.50% de «prélèvements sociaux»;
3. plus une «taxe additionnelle» atteignant 6% lorsque la plus-value était supérieure à 260'000 euros, ceci depuis le 1er janvier 2013.

En d'autres termes, les gains supérieurs à 260'000 euros furent taxés au taux de 54.83%. Il y avait de quoi en effrayer plus d'un et le nombre des transactions s'est rapidement réduit. Une contre-réforme devint inévitable.

### Les réponses légales et jurisprudentielles

Dans un premier temps, le législateur a augmenté les déductions pour la durée de possession comprise entre 15 et 22 ans et abaissé la durée de possession permettant l'exonération fiscale de 30 à 22 ans (mais seulement pour la partie fiscale au sens strict, pas pour les prélèvements sociaux).

Après qu'il y ait eu plusieurs décisions dans certains départements qui parvenaient à la conclusion que le taux d'imposition applicable aux propriétaires fonciers suisses devait être de 19.00% (et non de 33.33%), et alors même que d'autres décisions confirmaient l'application du taux de 33.33%, le Conseil d'Etat, sur recours, a définitivement tranché la question et conclu à l'application du taux général de 19.00% pour les propriétaires suisses.

Dernièrement, il y a eu une nouvelle décision extrêmement positive: des propriétaires

suisses contestaient devoir s'acquitter de prélèvements sociaux dans le cadre de la vente de leur bien immobilier français, dans la mesure où ils n'ont aucune expectativa en lien avec le versement de futures prestations de la sécurité sociale française. A fin février 2015, la Cour de justice de l'UE a pris une décision de principe selon laquelle la France n'a pas le droit d'exiger le paiement de prélèvements sociaux de la part de personnes domiciliées dans l'un des pays membres (y compris les pays membres de l'EEE et la Suisse).

Pour revenir à notre exemple ci-dessus, l'effet de ces deux décisions est remarquable: les gains supérieurs à 260'000 euros ne sont plus taxés «qu'à» 25.00%.

Il en découle, pour les propriétaires suisses qui ont vendu leur villa ou appartement français en 2013, 2014 ou 2015, la possibilité de déposer une requête tendant au remboursement des montants d'impôts ou de prélèvements sociaux. Une telle requête devrait être couronnée de succès dans la plupart des cas (même s'il faudra s'armer de patience jusqu'au remboursement effectif). Il revient aux propriétaires suisses de s'activer car l'Etat français ne va pas de lui-même rechercher les personnes pouvant faire valoir une prétention.

Berne, mai 2015

Philippe Frésard,  
MLE, notaire et avocat