

Actuele berekening Plus Value

BEREKENING VAN DE PLUS VALUE

Opgemerkt moet worden dat deze berekening een berekening is die ten tijde van het schrijven van dit hoofdstuk (ultimo december 2017) juist is.

Rekenvoorbeeld (ingeval van één eigenaar)

Verkoopprijs in november 2019		€ 400.000
Aankoopprijs in augustus 2003	-	€ 200.000
Aankoopkosten (forfait van 7.5%)	-	€ 15.000
Verbouwkosten (forfait van 15%)	-	€ 30.000
Bruto vermogenswinst		€ 155.000 =====

Als de bruto vermogenswinst is vastgesteld moet de netto belastbare vermogenswinst worden berekend en vervolgens worden de belastingtarieven toegepast.

Inkomstenbelasting & Taxe additionnelle		Sociale Contributies	
Bezitstermijn	16 jaar	Bezitstermijn	16 jaar
A: Inkomstenbelasting		C: Sociale contributies	
Korting voor de bezitsjaren	66 %	Korting voor de bezitsjaren	18,15 %
Bruto vermogenswinst	€ 155.000	Bruto vermogenswinst	€ 155.000
Korting in euro	€ 102.300	Korting in euro	€ 28.133
Netto vermogenswinst	€ 52.700	Netto vermogenswinst	€ 126.868
Te betalen inkomstenbelasting 19 %	€ 10.013	Te betalen sociale contributies (17,2%)	€ 21.821
B: Taxe additionnelle	€689,--		
€ 52.700 x 7% - € 3.000		Totaal te betalen A+B+C	€ 32.523

Na 22 jaar vervalt niet alleen de 19% uit het belastingdeel, maar ook de **taxe additionnelle**. Na 30 jaar vervalt ook de heffing van de sociale contributies.

Deze berekening is niet van toepassing indien er sprake is van bouwgrond.

Bron: Albert Mulder

a.mulder@cm-tax.com

www.cm-tax.com

Mei 2018

De verkoopprijs (*prix de cession*)

De verkoopprijs is de werkelijke, in de notariële akte van levering (*acte de vente*) uitgedrukte prijs.

De verkoopprijs kan (indien er voldoende bewijsstukken kunnen worden aangeleverd) worden verminderd met:

- de makelaarscourtage inzake de bemiddeling bij de verkoop;
- de kosten van het opstellen van de rapporten en certificaten (*diagnostics*) die bij een verkoop wettelijk verplicht zijn, bijvoorbeeld rapporten met betrekking tot de aanwezigheid van termieten, loodhoudende materialen/verf of asbest.
- de kosten die nodig zijn eventuele huurders uit het pand te verwijderen;
- de kosten van een architect, ter verkrijging van een bouwvergunning;
- de kosten die de verkoper moet maken om de hypotheek van de woning te doen doorhalen ('royementskosten').

Door het verminderen van de verkoopprijs, zal het totaal aan *plus value* verschuldigde bedrag afnemen.

De aankoopprijs (*prix d'acquisition*)

Ten aanzien van de aankoopprijs geldt als uitgangspunt de destijds (blijkens de *acte de vente*) daadwerkelijk door de verkoper betaalde aankoopprijs.

Heeft de verkoper de woning zelf destijds door erfrecht of schenking verkregen, dan geldt als aankoopprijs de waarde zoals is opgenomen in de Franse aangifte voor de schenkbelasting of de Franse successieaangifte.

Deze waarde mag worden verhoogd met de notariskosten (bijvoorbeeld het honorarium voor het opstellen van een verdelingsakte) en de verschuldigde schenkings- en successierechten.

In andere gevallen is de aankoopprijs de werkelijke, in de notariële akte van levering (***acte de vente***) uitgedrukte prijs.

Om de *plus value* te verlagen en dus onnodige belastingbetaling te voorkomen, kan een aantal kosten en uitgaven als het ware bij de aankoopprijs worden opgeteld. De aankoopprijs kan worden vermeerderd met:

- De kosten van de aanschaf van de woning. Dit zijn de notariskosten en de kosten van de makelaar.

De verkoper kan er voor kiezen deze daadwerkelijk gemaakte kosten op te voeren, of een forfait van 7,5% van de aankoopprijs van de woning aan te houden. Voorwaarde voor het opvoeren van de gemaakte kosten is, dat men de werkelijk gemaakte kosten moet kunnen aantonen middels facturen en betalingsbewijzen.

- Kosten verbouwing- en andere werkzaamheden

a. Overdracht binnen 5 jaar na de eigendomsverkrijging

Draagt men binnen 5 jaar na de eigendomsverkrijging het huis over, dan mag de aankoopprijs worden verhoogd met de volgende kosten:

- de bouwkosten (*dépenses de construction*);
- de herbouwkosten (*dépenses de reconstruction*);
- kosten van vergroting/uitbreiding (*dépenses d'agrandissement*);
- de kosten van verbetering (*dépenses d'amélioration*).

De aankoopprijs mag alleen worden verhoogd indien de verkoper deze kosten daadwerkelijk heeft betaald en de werkzaamheden zijn uitgevoerd door een Franse of buitenlandse ondernemer. De verkoper moet facturen van de ondernemer kunnen overleggen, waaruit blijkt dat die ondernemer in Frankrijk BTW (*TVA*) in rekening heeft gebracht; de facto zal het dus vrijwel altijd om een Franse ondernemer gaan.

Niet in aanmerking voor verrekening komen de door de belastingplichtige zelf uitgevoerde werkzaamheden en evenmin door deze zelf gekochte en betaalde bouwmaterialen, cement e.d. tenzij het aannemers bedrijf de materialen heeft geïnstalleerd en dat op de facturen duidelijk heeft vermeld. Renovatiekosten mogen evenmin bij de aankoop prijs worden opgeteld.

Alle facturen en bewijsstukken van uitgaven en kosten die terzake van de gemelde vier categorieën werkzaamheden zijn gemaakt dienen (met het oog op de steeds wijzigende wetgeving) bewaard te worden. De Franse belastingdienst heeft na de verkoop nog drie jaar de tijd om u te controleren. U moet de originele bewijsstukken dus tenminste tot het vierde jaar na verkoop bewaren om problemen te voorkomen. De Franse notaris is niet altijd geneigd het fiscaal optimale rendement voor de niet Franse verkoper te berekenen.

Om deze reden is het vaak nuttig om een specialist in de arm te nemen die de berekening voor u maakt (een Franse advocaat met kennis van het belastingrecht of een fiscaal vertegenwoordiger die plus value berekeningen maakt). Zelf de berekening maken lijkt attractief maar is vrijwel ondoenlijk vanwege de complexiteit van de regelgeving en de Franse notaris zal vrijwel altijd de door u zelf gemaakte plus value aangifte weigeren. Door alle bewijsstukken goed te bewaren kunnen de werkelijk gemaakte kosten aan de Franse notaris zichtbaar worden gemaakt en door deze worden opgevoerd, waardoor uiteindelijk minder *plus-value* verschuldigd zal zijn.

Het is daarnaast van belang ook de bijbehorende bankafschriften te bewaren omdat de belastingdienst de kosten alleen accepteert als de verkoper kan bewijzen dat hij persoonlijk de kosten heeft betaald.

Bij een controle zal de belastingdienst niet alleen uw nota's willen zien, maar ook de daarbij behorende bankafschriften, waaruit de betaling blijkt. Controles komen steeds vaker voor.

De nota's dienen aan diverse vereisten te voldoen. In de praktijk blijkt het soms niet eenvoudig om een 20 jaar eerder uitgevoerde ver-bouwing dan ook daadwerkelijk te 'bewijzen'.

b. Overdracht bij 5 jaar na de eigendomsverwrijging

Draagt de verkoper/belastingplichtige vijf of meer jaren na zijn eigendomsverwrijging de woning over, mag hij kiezen op welke wijze hij de aankoop prijs als het ware fictief wil doen verhogen. Hij heeft de keuze tussen het opvoeren van de werkelijk door hem gemaakte kosten terzake van de werkzaamheden, of een forfait van 15% van de aankoop prijs (deze

forfaitaire verhoging geldt ook indien er van bedoelde werkzaamheden in het geheel geen sprake is geweest).

Indien de daadwerkelijke kosten worden opgevoerd, moeten de betreffende bescheiden en facturen worden overgelegd aan de belastingdienst.

Ook hier geldt dus: indien de werkelijk gemaakte kosten lager zijn dan het forfait van 15%, kiest men uiteraard voor het forfait.

- De kosten voor de aanleg van (toegangs)wegen, waterleiding, elektriciteit, aansluiting op het riool etc., voor zover deze door de gemeente zijn opgelegd.

Met de rekenmodules op www.sarf.fr kan men nagaan hoeveel de fiscus van de verkoopwinst gaat meeprofitieren.

Bron:

Verhees Notarissen