

مكتب محاماة
باتريك ميشو
عضو سابق في نقابة المحامين

كيف نشترى عقاراً في فرنسا؟

يمكن للمقيمين في دول الخليج توظيف مالهم في فرنسا في شراء العقارات والشقق ومنازل السكن الثانوية بالجوء إلى هياكل قانونية مختلفة.

ويتعين، قبل اختيار شكل الشراء، فحص تبعات الاختيار :

- من ناحية النظام الوراثي المطبق في حال وفاة المالك.

- من ناحية نظام زيادة القيمة في حال إعادة البيع.

- من ناحية الضريبة الخاصة بالذمة المالية.

(1) شراء عقار باسم مالك غير مقيم.

إن الشراء المباشر باسم شخص غير مقيم لعقار ما في فرنسا هو الحل الأبسط، إلا أننا لا ننصحه لأن النظام الوراثي هو النظام القانوني الفرنسي إن من الناحية الضرائبية وإن من ناحية الرسوم الإرثية وليس النظام المنصوص عنه في الشريعة القرآنية.

يؤكد القانون الدولي الخاص والاتفاقيات الدولية أن القانون الإرثي الواجب التطبيق بالنسبة للأموال غير المنقولة هو قانون الدولة التي توجد فيها هذه العقارات، أي فرنسا، وليس قانون دولة محل إقامة المالك، إي بلادكم.

(2) شراء عقار من قبل شركة أجنبية.

تخضع الشركات الأجنبية المالكة لعقارات في فرنسا لرسم سنوي بمعدل 3% من القيمة التجارية للعقار إلا إذا وجدت الشركة في بلد وقع معاهدة ضريبية مع فرنسا وعلى أن تبلغ هوية الشركاء المساهمين إلى الإدارة الفرنسية.

بالإضافة إلى ذلك وفي حال بيع العقار، تخضع القيمة المضافة لرسم ضرائبي بمعدل 33 % في جميع الأحوال.

(3) نصيحة مكتب "غولدن لو" (Golden Law office).

إن الحلّ الأسلم لشراء عقار هو إنشاء شركة مدنية فرنسية تضم أعضاء العائلة.

ومن جهة أخرى، تم توقيع عدة معاهدات ضريبية بين فرنسا ودول الخليج (المملكة العربية السعودية، البحرين، مصر، الإمارات العربية المتحدة، الكويت، سلطنة عمان، قطر).

وبإمكاننا موافاتكم بصورة عن المعاهدة الخاصة ببلادكم إذا طلبتم ذلك من patrickmichaud@orange.fr

إن الشركة المدنية الفرنسية هي كيان يعمل بصورة سريعة للغاية.

يمكن تأسيسها بين أعضاء عائلة المشتري، وإن وضعها تحت تصرف الشركاء مجاناً لا يعتبر كدخل خاضع للضريبة في فرنسا.

وعليه فلن تخضعوا في فرنسا للضريبة عن الدخل العيني الناتج عن انتفاعكم وانتفاع العائلة المجاني من المبنى أو العقار.

ومن الناحية الإرثية، تعتبر أسهم الشركة قيماً غير منقولة وفي المبدأ فإن قانون بلاد المالك (أي بلادكم) هو الواجب التطبيق، أي الشريعة الإسلامية بصورة خاصة.

وهناك عدة اتفاقيات تعفي من الرسوم على التركات أسهم الشركات المدنية العقارية الفرنسية.

إلا أنه إذا تم تأجير عقاركم إلى الغير، فإن الربح الصافي الناتج عن الإيجار بعد خصم المصاريف يكون خاضعاً للضريبة في فرنسا.

وتوجد أيضاً في فرنسا "ضريبة على الثروة" مؤسسة على القيمة الصافية للعقارات الموجودة في فرنسا بعد خصم القروض والديون.

وهناك رسوم محلية متوجبة كل عام إلا أن مقدارها غير مرتفع على العموم.

وأخيراً تظهر هوية المساهمين بالنسبة للإدارة الضريبية الفرنسية عن طريق نظام الشركة الذي يُسجّل في دائرة الضريبة ولا يطبق بالتالي الرسم بمعدل 3%.

(4) المساعدة التي نوفرها.

يمكننا مساعدتكم في البحث عن ملك عقاري بواسطة وكالة عقارية.

ويمكننا تأسيس شركة مدنية بين أعضاء عائلتكم، وستشتري هذه الشركة العقار الذي سيصبح محل إقامتكم الثانوي في فرنسا.

ويجب توقيع عقد شراء العقار لدى كاتب عدل (موثق) ويتقاضى هذا الأخير حوالي 7% بمثابة أتعاب ومصاريف ورسوم.

ويمكننا تمثيلكم لدى الإدارة الضريبية الفرنسية والقيام بالنسبة لكم بدور المحامي العائلي (Family office) في فرنسا.

