

Als meerdere personen samen een huis kopen in Frankrijk, bestaat de mogelijkheid een SCI op te richten om het bezit van het onroerend goed optimaal te organiseren.

De SCI is een manier om onroerend goed (bv een huis of een bedrijfspand) te veranderen in aandelen. De statuten kunnen bepalen op welke manier de beslissingen genomen worden. Als deze door de bestuurder genomen worden, ontstaan er geen blokkades bij belangrijke beslissingen. Aandelen kunnen makkelijker verkocht worden dan het onroerend goed zelf, de statuten bepalen of de toestemming om aandelen te verkopen unaniem door alle aandeelhouders genomen dient te worden of bij meerderheid van de aandeelhouders.

Als het hele gezin in Frankrijk woont, maakt een SCI het overdragen van onroerend goed aan de kinderen makkelijker en goedkoper. Iedere 15 jaar kan in Frankrijk belastingvrij €100.000 per kind en per ouder aan de kinderen geschonken worden. Dat is lastig als de schenking een onroerend goed betreft. Een SCI maakt het mogelijk onroerende goederen geleidelijk over te dragen, terwijl de ouders het bestuur houden.

Er kan geopteerd worden voor de Franse vennootschapsbelasting (art 206 lid 3 onder b CGI). De voordelen van opteren voor vennootschapsbelasting zijn dat de belasting wordt berekend en betaald op het niveau van de onderneming, na aftrek van de lasten en het afschrijven van het pand (amortissement), inkomsten geïnvesteerd kunnen worden of dividenden aan de aandeelhouders uitgekeerd kunnen worden. Over de eerste €38.120 winst, is het tarief 15%. De aandeelhouders betalen inkomstenbelasting over de ontvangen dividenden.

Een nadeel is dat op het moment van de verkoop/overdracht de meerwaarde wordt gezien als een plus-value professionnelle, dus (prijs verkoop) – (waarde die op de balans staat rekening houdend met de afschrijvingen) = plus-value.

Tijdens de periode waarin het onroerend goed afgeschreven wordt is deze formule voordelig, maar op het moment van verkoop/overdracht is de meerwaarde hoger. Over deze meerwaarde wordt vennootschapsbelasting betaald door de SCI en indirect door de aandeelhouders als er dividend wordt uitgekeerd.

Bij de keuze voor inkomstenbelasting betaalt de onderneming zelf geen belasting. De aandeelhouders betalen inkomstenbelasting in de categorie “revenus fonciers” waar sociale lasten (17,2%) bovenop komen. Het pand kan niet afgeschreven worden en veel lasten kunnen niet afgetrokken worden.

Op het moment van verkoop/overdracht is er een voordeel voor wat betreft de meerwaarde (plus-value immobilière) : De aandeelhouder heeft recht op dezelfde aftrek als een particulier.

Het is verstandig goed na te denken over de belastingkeuze, al naar gelang de omstandigheden (familie SCI of meer bedrijfsmatige activiteiten).