

法国不动产资产收益税 (Imposition des plus-values)

在不动产销售过程中，通常情况下售价的增值部分 (plus-values) 是要纳税的。

资产收益税的免征

资产收益涉及以下不动产转让时，免征财产收益税：

- 主要居所，
- 除主要居住地以外的居所(比如：第二居所)，如果是第一次转让，而且卖方在最近 4 年期间不是住所的产权人，另外卖方把转让款在之后两年内投入于主要居所的产权取得，
- 持有
 - 在 2012 年 1 月 31 日以前转让的房产，已经 15 年以上，或
 - 在 2012 年 2 月 1 日以后转让的房产，已经 30 年，
- 房产价格不超过 15000 欧元，
- 被征用的房产，在 12 个月内再投资在征用补偿房产，
- 前两年免巨额财产税 (ISF: Impôt de Solidarité sur la Fortune) 的养老金持有人在 2012 年实现的资产收益，其中 2010 年第一份家庭应税收入不超过 10024 欧元(每增加半份，多 2676 欧元)，
- 住在专门机构，前两年免巨额财产税 (ISF: Impôt de Solidarité sur la Fortune) 的老人或残疾人在 2012 年实现的资产收益，其中 2010 年第一份家庭应税收入不超过 23572 欧元(每增加半份，多 5507 欧元，当他们在进入专门机构居住之后的两年中转让他们的主要居所)，
- 土地整理过程中的交易。

应纳税资产收益

应纳税资产收益指在其它情况下产生的个人管理私有资产时进行有偿转让（出售、交换、对公司投入）时所获得的增值部分，包括转让：

- 房产（已建或未建），产权（使用权，处置权），或
- 地产公司（SCI, SCPI）的股份。

净应纳税额

毛资产收益是转让价格和购买价格的差额：

- 转让价格等于实际销售价格（+买方负责支付的附加费用 - 由卖方支付的转让费）；
- 购买价格等于：
 - 购买时的价格（+同比增长7.5%或支付的实际费用），如果不动产是有偿获得的。
 - 在赠与或继承当日的市价（+手续费和赠与或继承缴纳的税款 - 对于主要住所价值的20%的减免，如果有的话），如果不动产是免费获得（比如通过赠与或继承）。

注意：

如果卖方不能证明他很久以前获得不动产时的价格，法律规定对于在2012年2月1日以后转让的不动产根据买卖双方经细致估算做出声明定价，定价的范围在市场实际价格和不动产进入卖方资产登记的日期价格之间确定。

应税净资产收益等于减少了的毛资产收益：

- 对于在2012年1月31日以前转让的不动产，从持有不动产第5年以后每年减少10%，
- 对于在2012年2月1日以后转让的不动产，减少的比率是渐进的。关于渐进比率，请参看下面表格。
(注意：资产损失的部分是无法从资产收益中扣除的。)

持有时间	减少比率	持有时间	减少比率
不到6年	0%	18到19年	28%
6到7年	2%	19到20年	32%
7到8年	4%	20到21年	36%
8到9年	6%	21到22年	40%
9到10年	8%	22到23年	44%
10到11年	10%	23到24年	48%
11到12年	12%	24到25年	52%
12到13年	14%	25到26年	60%
13到14年	16%	26到27年	68%
14到15年	18%	27到28年	76%
15到16年	20%	28到29年	84%
16到17年	22%	29到30年	92%
17到18年	24%	30到31年	100%



税的计算

房地产收益税的计算：

$$\frac{\text{出售价格} (- \text{出售费用})}{\text{购买价格} (+ \text{购买费用})} \text{ 差价} = \text{毛收益}$$

对于在 2012 年 1 月 31 日以前转让的不动产：从持有不动产第 5 年以后每年减少 10%。

对于在 2012 年 2 月 1 日以后转让的不动产：从持有不动产第 6 年到第 17 年，每年减少 2%；从持有不动产第 18 年到第 24 年，每年减少 4%；从持有不动产第 25 年到第 30 年，每年减少 8%。

$$\text{毛收益} - \text{减少部分} = \text{净资产收益}$$

纳税：适用 34.5% 的总比例税率，包括转让税（19%）和社会保障公摊费（15.5%）。产权转移声明和纳税要通过公证人完成。

对可建的闲置土地转让征收的收益税继续享受从持有第 5 年以后每年 10% 的减免，如果符合以下两个条件：

- 卖方承诺书在 2011 年 8 月 25 日之前登记，而且
- 最终销售合同在 2013 年 1 月 1 日前达成。

转让合同登记时，卖方支付地产收益税。