

Franske civile ejendomsinteressentskaber – SCI: Hvad om du valgte betaling af selskabsskat?

Alle erhvervsfolk inden for fast ejendom spørger i dag sig selv: er det en god idé at anbringe sine ejendomsinvesteringer i et SCI, der er underlagt selskabsskat? Der er ikke noget at sige til, at de stiller sig selv dette spørgsmål, for der er mange fordele ved at være underlagt selskabsskat fremfor at købe en ejendom direkte eller via et klassisk SCI, der er underlagt skat af fast ejendom, udtaler Olivier Nigen, der er adm. direktør for Arkéa Banque Privée. Grunden hertil er, at skatten er langt lavere for virksomheder end for privatpersoner.

Hvorfor er skat af indtægter af fast ejendom ikke et godt valg?

Lige gyldigt om det drejer sig om et direkte ejerskab eller om et ejerskab via et SCI underlagt indkomstskat, lægges de indtjente huslejer til selskabsdeltagernes almindelige indtægter og de beskattes marginalt. For de skatteydere, der er underlagt marginalskat på 30%, stiger skatten til 47,20% og de sociale afgifter til 17,20%. Hvis man vælger SCI underlagt selskabsskat, ser billedet anderledes ud. Fortjenester beskattes med 15% op til 38.120 Euros pr. år (Et beløb som kun få udlejere overstiger). Over dette beløb er skatten på 28%. Hovedbeskatningen kommer senere, når selskabet udlodder dividender.

Selskabsdeltageren bliver således opkrævet en fast procentdel på 30%. De sociale afgifter er indeholdt heri. Selvom det er muligt at underlægge disse indtægter den progressive skala, er dette kun interessant for personer, der ikke beskattes, eller som beskattes i meget lav grad. I praksis forholder det sig sådan, at en selskabsdeltager i et SCI, der er underlagt selskabsskat, næsten ingen skat betaler under selskabets beståen.

Hvilke nedslag er mulige?

En anden fordel for SCI'er ved betaling af selskabsskat: Med dette valg kan du nedskrive værdien af ejendommen, det vil sige hvert år trække en del af prisen fra de indkasserede indtægter. Det illustreres nu ved et eksempel: For en lejlighed på 300.000 Euros, bliver ca. 15.000 Euros fratrukket lejeindtægterne det første år. SCI'et fremviser således et negativt resultat, eller meget lidt positivt, på trods af, at lejeindtægterne er med til at forbedre likviditeten. Således vil selskabet ikke blive beskattet i årevis.

Udover nedskrivningsmuligheden er der nedslag, der mindsker skatten på indtægterne. Disse nedslag er langt større, når man er underlagt selskabsskat. Det forholder sig nemlig sådan, at de udlejere, der er underlagt indkomstskat, kun kan trække renter af lån, udgifter og reparationer fra deres indtægter, hvorimod de der vælger at blive underlagt selskabsskat, nyder godt af en lang række andre muligheder. De har også mulighed for at fratække omkostninger og erhvervsafgifter samt

udgifter til forbedringsarbejder, som fx forbedring af ældre bygninger. Dette sænker yderligere skattegrundlaget og dermed den eventuelt skyldte skat.

Hvad med kapitalvindingsskatten?

Hvis du efter nogle år har til hensigt at sælge ejendommen for at bruge kapitalen til andre formål, ændrer betingelserne sig.

Direkte eller indirekte besiddelse af fast ejendom via et SCI, der er underlagt indkomstskat, viser sig ofte at være mere fordelagtigt, end hvis man har valgt et SCI, der er underlagt selskabsskat. Og det af to årsager: For det første fordi det kun er den effektive kapitalvinding, der beskattes, det vil sige forskellen mellem videresalgsprisen og købsprisen (forhøjet pga. udgifter til erhvervelse og renoveringsarbejder). Herefter nyder man godt af et årligt nedslag, der sænker kapitalvindingsskatten. Du bliver fritaget for kapitalvindingsskat efter 22 års besiddelse. Du bliver ligeledes fritaget for sociale afgifter efter 30 år. Med et SCI, der er underlagt selskabsskat, beregnes kapitalvindingen anderledes, idet de realiserede nedskrivninger bliver fratrukket købsprisen. Det antages, at købsprisen for en ejendom, der købes for 100.000 Euros, hvorpå 20.000 Euros er blevet nedskrevet, er på 80.000 Euros. Den skattepligtige kapitalvinding er således meget betydningsfuld, selvom prisen på ejendommen ikke har ændret sig. Denne ulempe bør dog relativiseres. Formålet med at besidde et SCI, der er underlagt selskabsskat, bør ikke være videresalg og herefter på længere sigt opløsning af SCI'et. Formålet med et SCI skal ses i et større perspektiv, hvor ejerskabet bør være længe. Til gengæld kan man godt vælge at sælge ejendommene i SCI'et og herefter købe andre.