



# NIERUCHOMOŚCI NA LATO



warunkach jak Francuzi – mówi Aldona Leszczyńska-Mikulska.

## Czas na inwestycje

Michaël Khayat, adwokat i partner z francuskiej kancelarii Arkwood, zaznacza, że nie wszędzie jednak będziemy mogli postawić wymarzony dom. – W grę wchodzi ograniczenia urbanistyczne i wynikające z przeznaczenia nieruchomości lub gospodarki przestrzennej, np. te dotyczące stawiania nowych budynków na działkach nadbrzeżnych – wyjaśnia. – Zgodnie z prawem francuskim, podobnie jak w Polsce, umowy przenoszące własność nieruchomości muszą być zawarte w formie aktu notarialnego. Francuzi notariusze czuwają m.in. nad bezpieczeństwem i prawidłowością transakcji oraz zajmują się wpisem nowego właściciela do rejestru gruntów. Za zakup nowej lub poddanej istotnym nowacjom nieruchomości, nie starszej niż pięcioletniej, zapłacimy 20-proc. VAT oraz opłatę rejestracyjną w wysokości ok. 0,8 proc. ceny. Z kolei, kupując nieruchomość z rynku wtórnego, nie będzie VAT, ale opłata rejestracyjna wynosząca ok. 5-6 proc. ceny. Do tego dochodzą opłaty notarialne w wysokości ok. 2 proc. ceny. Trzeba też pamiętać o podatku od nieruchomości, którego stawki są określane co roku przez lokalne władze. Do tego dochodzi opłata za użytkowanie nieruchomości (fr. taxe d'habitation), której stawka również określa jest przez lokalne władze. Jeżeli nieruchomości jest kupowana przez spółkę, trzeba liczyć się z dodatkowymi opłatami i obowiązkami raportowymi.

Tomasz Piejak dodaje, że jeśli kupujemy nieruchomość przez spółkę, trzeba mieć na uwadze tzw. klauzulę nieruchomościową. – Pozwała ona na opodatkowanie we Francji zysku ze sprzedaży udziałów w spółce, której aktywa składają się głównie z francuskich nieruchomości, nawet jeżeli sprzedający ma miejsce zamieszkania dla celów podatkowych w Polsce. Jest to odstępstwo od zasady, zgodnie z którą sprzedaż udziałów podlega opodatkowaniu tylko w państwie rezydencji podat- kowej zbywcy – zauważa.

Claire Brisset, adwokat z Arkwood, zapewnia, że dziś jest dobry czas na realizowanie zysków ze sprzedaży nieruchomości. – Przez ostatnie 20 lat ceny wzrosły o ok. 150 proc. Popyt na nieruchomości w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przewyższa podaż – mówi. – Sprzedaż nieruchomości wiąże się z zapłatą podatku od zysków kapitałowych. Zysk ze sprzedaży podlega opodatkowaniu według dług stawk od 19 do 25 proc. plus 17,2 proc. tzw. opłaty społecznej. Po 30 latach od nabycia nieruchomości sprzedaż nie będzie podlegała opodatkowaniu.

Jeżeli zdecydujemy się na wynajmowanie nieruchomości, zapłacimy podatek dochodowy według stawki od 20 do 45 proc. plus 17,2 proc. opłaty społecznej. Opodatkowaniu podlega dochód, czyli przychód w postaci czynszu pomniejszony o koszty jego uzyskania. ©

Przez ostatnie 20 lat ceny nieruchomości we Francji wzrosły o ok. 150 proc.

Za granicą | Nie tylko Lazurowe Wybrzeże kusi inwestorów

## Francuskie kurorty dla możnych tego świata

### ANETA GAWROŃSKA

Za wilę na Lazurowym Wybrzeżu trzeba zapłacić minimum 1 mln euro. – Piękne rezydencje są warte wielokrotności tej kwoty – mówi Grzegorz Wojciechowski z firmy Calacosta Home in the Sun. – Ze średnią ceną nieruchomości wynoszącą ponad 415 tys. euro Lazurowe Wybrzeże jest najdroższą częścią Francji. W Saint Tropez ceny mkw. apartamentu z widokiem na Morze Śródziemne mogą dochodzić nawet do 20 tys. euro. – Zaraz po Cannes jest to druga najdroższa lokalizacja na Francuskiej Riwierze – mówi Wojciechowski. Dodaje, że moźnych tego świata przyciągają też Nicea, Antibes, Monaco, Monte Carlo.

Decydując się na nieruchomości we Francji, można wybierać spośród wielu wspólnych regionów spełniających wymagania nawet najbardziej wymagających klientów – podkreśla Wojciechowski. – Francja jest bardzo głęboko zanurzona w historii i kulturze, wyróżnia się na tle innych europejskich krajów. Ma wszystkie, czego poszukują klienci: wspaniałe wybrzeże, przepiękne plaże, zapierające dech w piersi historyczne krajobrazy, narciarskie ośrodki i oczywiście wyjątkową kuchnię.

### Plaźowicze i narciarze

Z analiz firmy Calacosta Home in the Sun wynika, że Prowansja – Alpy – Lazurowe



Rynek nieruchomości we Francji jest otwarty dla zagranicznych klientów

Wybrzeże to najpopularniejszy region wśród zagranicznych nabywców. – Znajdują się tam historyczne miasta Avignon i Aix-en-Provence, ale też plaże Saint Tropez, Cannes i Nicei. Ceny nieruchomości w okolicy tam największym wahaniom, ale można założyć, że średnia cena to ok. 300 tys. euro – podaje Wojciechowski. – Polacy we Francji najczęściej poszukują luksusowych apartamentów i willi. Ich ulubionym regionem jest Lazurowe Wybrzeże. Rezydencje kupują tam najbardziej znani polscy przedsiębiorcy. –

Apartment z dwiema sypialniami w prestiżowej dzielnicy Cannes może kosztować nawet 550 tys. euro, podczas gdy taki sam, ale z gorszym adresem – 250 tys. euro. – W Nicei apartament z

jedną sypialnią i bez widoku na morze można kupić za ok. 200 tys. euro. W Alpach Wysokich i Alpach Górnej Prowansji średnie ceny to odpowiednio 172 tys. i 190 tys. euro. Najpopularniejszym miejscem jest ufortyfikowane miasto Briançon, znane z tras narciarskich i rowerowych – mówi ekspert firmy Calacosta Home in the Sun.

Prowansja, jak podkreśla Grzegorz Wojciechowski, cieszy się niezwykłą popularnością wśród zagranicznych nabywców. – Nie ma znaczenia, czy są to krajobrazy w okolicy Aix i Arles czy Kosmopolityczne miasto Marsylia. W Marsylii centralnie położony apartament z trzema sypialniami można kupić za ok. 350 tys. euro – podaje. – Ceny nieruchomości w uroczych

miasteczkach Prowansji zależą od lokalizacji i popularności okolicy wśród zagranicznych nabywców. W okolicach Avignon, odnowiona rezydencja może kosztować ok. 1 mln euro. W mniej popularnej okolicy kamienne wiejskie domy kupimy za ok. 400 tys. euro.

Aldona Leszczyńska-Mikulska, radca prawny z kancelarii GWW, potwierdza: Francja jest bardzo atrakcyjnym krajem dla zagranicznych inwestorów. – Choć najliczniejszą grupę stanowią wciąż Anglicy i Belgowie, nie brakuje też Polaków – mówi. – Francuski rynek nieruchomości jest bezpieczny i stabilny i wszystko wskazuje na to, że liczba zagranicznych inwestorów będzie coraz większa. Tomasz Piejak aplikant adwokacki z kancelarii