



ЮРИДИЧЕСКАЯ РАССЫЛКА О НЕДВИЖИМОСТИ ФРАНЦИИ (ВЫДЕРЖКИ)¹

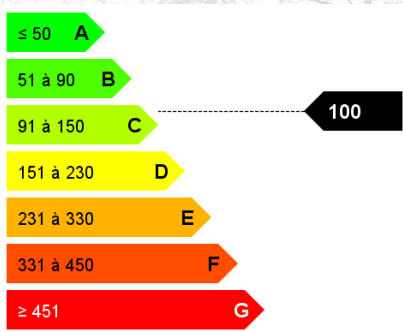
Выпуск за 2-е полугодие 2022 г.

I – ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ :

КАКАЯ ПРЕМИЯ ИЛИ СКИДКА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ДИАГНОСТИКИ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ (DPE) ²?

На недавно прошедшей конференции по климату «COP27» Франция подтвердила свои обязательства по сокращению выбросов парниковых газов. Эти обязательства включают в себя улучшение энергетических характеристик жилищного фонда: действительно, недвижимость является крупнейшим потребителем энергии в стране (40 %). В связи с этим, французское правительство уже несколько лет назад ввело обязательную диагностику энергоэффективности (DPE), которую должны осуществлять владельцы при сдаче в аренду или продаже недвижимости и предоставлять потенциальным арендаторам или покупателям для ознакомления.

Диагностика энергоэффективности как правило резюмируется в виде этикетки, присваиваемой объекту, где уровни выбросов парниковых газов варьируются от букв А до G. Этикетка также имеет цветовую маркировку от зеленого до красного. Уровень А, соответствующий наиболее экологичным жилищам, окрашен в интенсивно-зеленый цвет, а уровень G, связанный с наиболее загрязняющими окружающую среду жилищами - в красно-бордовый.



¹ Полный текст рассылки доступен по подписке. Для подписки на рассылку достаточно послать электронное сообщение на адрес contact@avocatsidorova.fr с указанием «Подписка на обзор недвижимости», равно как и отписаться от нее, послав сообщение с обратным указанием.

² При подготовке статьи использованы данные из журнала Le Point.

С 24 августа 2022 года запрещено повышать арендную плату за жилье категорий F и G при продлении договора аренды или при заключении нового договора аренды³. Если индексация арендной платы была предусмотрена в договоре аренды, увеличивать ее в соответствие с изменением индекса в течение последующего срока действия договора аренды запрещается.

С 2025 года предполагается ввести запрет на аренду жилья класса G, с 2028 года - жилья класса F, а с 2034 года - жилья класса E.

Эти нормы оказывают все большее влияние на цены на жилье, так как покупатели понимают, что приобретая недвижимость с низкой энергоэффективностью, они принимают на себя обязанности и ограничения в этой связи. Уже сейчас квартиры класса A и B продаются дороже на 3-16 % процентов (в зависимости от региона), чем квартиры класса D, не говоря уже о квартирах более низших классов.

Что касается стоимости домов, то она еще более зависима от энергоэффективности: по подсчетам Высшего нотариального совета, во Франции в 2021 году (за исключением Корсики) старые дома, классифицированные как A или B, продавались более чем в два раза дороже, чем дома, классифицированные как F или G.

➔ Соответственно, при операциях с недвижимостью владельцы недвижимости или покупатели недвижимости должны принимать во внимание класс энергоэффективности объекта.

II - НАЛОГ НА ПРОЖИВАНИЕ (LA TAXE D'HABITATION) : КТО СКОЛЬКО ЗАПЛАТИТ В 2023 Г.?

Налог на проживание (Taxe d'habitation) - это налог с недвижимости, ежегодно взимаемый во Франции в пользу муниципалитетов.

Ставка налога устанавливается местными властями и варьируется от одного муниципалитета к другому.

Налог на проживание также зависит от характеристик облагаемого налогом помещения (размер, уровень комфорта и т.д.) и личной ситуации налогоплательщика (доход, состав семьи и т.д.)

Налог на проживание выплачивается лицами, которые на 1 января налогового года занимают жилое помещение. При этом не имеет значение, на каком основании налогоплательщик проживает в данном помещении (владение, аренда или бесплатное использование).

С 2023 г. все лица, которые используют помещение как основное жилье, будут освобождаться от уплаты налога на проживание. На так называемое второе жилье,

³ При заключении договора аренды с новым жильцом владелец не имеет права увеличивать стоимость аренды по сравнению с предыдущим договором аренды, увеличенную на сумму индексации.

будь то загородная резиденция или квартира в другом городе Франции, налог на проживание насчитываться будет по-прежнему.

Мало того: благодаря поправке к проекту бюджета на 2023 год, принятой депутатами, 255 муниципалитетов с высоким спросом на жилье получают возможность увеличивать этот налог путем принятия соответствующего решения на местном уровне. Надбавка может составлять от 5 до **60%**. Цель надбавки на налог на проживание на второе жилье - сокращение количества пустующего жилья и стимулирование круглогодичной аренды вместо кратковременной аренды в виде RBNB.

Основные районы, в которых муниципалитеты получили право установить надбавку: Иль-де-Франс, южный регион Прованс-Альпы-Лазурный берег, Корсика, юг Бретани, Пиренеи-Ориенталь, регион Рона-Альпы, часть Нормандии и, в целом, Атлантическое побережье и все Средиземноморское побережье.

Для информации : По данным института статистик INSEE, в 2021 году во Франции насчитывалось 3,53 миллиона т.н. вторых домов, то есть 10% от 35,3 миллиона налогооблагаемых помещений. При этом 40% вторых домов были расположены на побережье, а 16% - в горах.

- ➔ Избежать уплаты налога на проживание жилье, которое не является основным местом проживания (т.е., которое декларируется как таковое в налоговых службах), кроме как сдав его в аренду, возможным не представляется.

ВНИМАНИЕ: НАЛОГ НА ПУСТУЮЩЕЕ ЖИЛЬЕ

В некоторых муниципалитетах, таких, как Париж, пустующие жилые помещения облагаются особым налогом - налог на пустующее жилье (THLV или Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants). Вакантным жильем считается недвижимость, в которой никто не проживал, без мебели или с недостаточным количеством мебели, чтобы в ней можно было проживать, в течение как минимум 2 лет с 1 января налогового года. Такой налог на порядок выше налога на проживание, который бы начислялся в случае проживания в квартире.

- ➔ В связи с этим мы не рекомендуем владельцам жилых помещений, которые они не используют регулярно, заявлять о том, что помещение пустует.

* * *