

Contant betalen?

In Frankrijk wordt bij de verkoop van een tweede huis (in principe) belasting geheven over het verschil tussen de aan- en verkoopprijs. Dit is de zogenaamde *taxe sur la plus-value*. Voor niet-ingezetenen bedraagt deze 16%. Voor ingezetenen maakt hij deel uit van de inkomstenbelasting, zodat het om hoge bedragen kan gaan.

Ter vermindering van de 'plusvalue'-belasting wordt aan een koper wel eens gevraagd om een deel van de prijs contant te betalen. Dat verschilt per streek, maar met name in Zuid-frankrijk (Côte d'Azur) komt het veel voor. Als een cliënt mij hierover om raad vraagt, meld ik altijd dat ik buiten deze materie blijf en dat ook zo wil houden en dat geen ander dan hijzelf hierover een beslissing kan nemen. Wel kan ik hem voorlichten over enkele aspecten van de contante betaling:

* Allereerst heeft de Franse overheid, als reactie op dit wijdverbreide fenomeen, een groot aantal maatregelen genomen. Zo moeten de partijen én de notaris met zo veel woorden in de overdrachtsakte verklaren dat er geen andere prijsafspraken zijn gemaakt dan in deze akte zijn vermeld (via de 'affirmation de sincérité'). Ook de notaris, omdat deze zich vroeger, halverwege het voorlezen van de akte, nog wel eens verwijderde om door het sleutelgat te kijken of men al uitgeteld was. Zo ja, dan kwam hij weer binnen en nam hij de draad weer

op. Wordt niettemin een contante betaling ontdekt, dan treedt de officier van justitie streng op. Ontdekking komt immers niet zo vaak voor, dus worden de wel bekende gevallen actief vervolgd. Daarbij gelden, zeker naar onze begrippen, zware straffen. Een onvoorwaardelijke gevangenisstraf van 4 tot 6 weken voor beide partijen is geen uitzondering. Men wil het verschijnsel werkelijk indammen. Vroeger had overigens ook de belastingdienst het recht om in duidelijk verdachte gevallen een pand voor de in de akte vermelde prijs +10% te kopen, doch deze maatregel is inmiddels ingetrokken.

* Een tweede aspect zit 'm in het feit dat u zichzelf in de vingers snijdt. Als u een deel van de koopprijs contant betaalt, staat in de akte een lager bedrag. Wanneer u na verloop van tijd uw huis zou verkopen, geldt dit lagere bedrag als basis voor de berekening van uw vermogenswinst en derhalve voor de hoogte van de door u verschuldigde belasting. En u hebt niet contant betaald om daarover later nog eens (16%)

belasting te betalen. Dat zou alleen ondervangen kunnen worden als u weer een koper zou vinden die een gedeelte van de prijs contant wil betalen, maar het is de vraag of u dat lukt. Daarnaast belandt u dan in een schimmige manier van doen waarin u zich niet prettig zult voelen.

EEN ONVOORWAARDELIJKE
GEVANGENISSTRAF VAN 4 TOT 6
WEKEN VOOR BEIDE PARTIJEN IS
GEEN UITZONDERING

* Ten slotte noem ik de *marché immobilier des notaires*. Dit is een databank van het notariaat met alle transacties (prijzen en omschrijving). Hij dient er enerzijds toe om, aan de hand van vergelijkbare gevallen, te kunnen aantonen dat uw prijs juist was; maar anderzijds kan de belastingdienst er de argumenten uit putten waarom een transactie verdacht is.

Ton Steinz,
advocaat