

OBe 1.9.2016

KIINTEISTÖN YHTEISOMISTUS RANSKASSA

(yhteenveto sivuilla <http://www.french-property.com/guides/> esitetystä näkökodista)

Sivuilla esitetään kolme yhteisomistuksen muotoa: (i) "En indivision" (josta erikseen avioparien osalta ja ei sukulaissuhteessa olevien osalta), (ii) "En tontine" ja (iii) Société Civile Immobilière (SCI)

1. Yhteisomistus "En indivision" (engl. vastine "tenancy in common" eli yhteishallinta???) on tavallisin yhteisomistuksen muoto. Kiinteistön hankkivat kaksi tai useampia henkilöitä, joille kullekin tulee kiinteistöön osuus heidän yhdessä päättämällään tavalla. Päättökentekoprosessi tärkeä: kaikilla omistajilla oikeus osallistua kiinteistöä koskeviin päätöksiin. Tämä saattaa nousta ongelmaksi varsinkin sitten, jos omistajien lukumäärä kasvaa perinnön seurauksena. Päätökset tehdään vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä. (Hätätoimiin riittää yhden omistajan päätös.) Poikkeuksellisissa olosuhteissa yksi tai useampi omistaja voi vaatia kiinteistön myyntiä, jos se on heidän mielestään *indivisionin* ylivoimainen intressi. Kaikkia kiinteistöä koskevissa päätöksissä, erityisesti myyntiä koskevissa, sovelletaan tarkkaa ja pitkäkööä menettelytapaa. Notaaria tarvitaan, mahdollisesti jopa tuomioistuinta. Yksi omistaja voi irrottautua kiinteistöstä myymällä tai lahjoittamalla osuutensa. Myyntitilanteessa muille omistajille on tarjottava oikeus etuustoon. Sopivin tapa hallinnoida kiinteistöä on laatia hallintosopimus (convention d'indivision, management agreement).
 - a. Avioparin yhteisomistus
 - b. Ei sukulaissuhteessa olevien henkilöiden yhteisomistus

Tällaisessa tilanteessa *indivision* voi olla hyvin monimutkainen. Yhden omistajan kuollessa avopuolisolla on rajoitetusti oikeuksia, koska vainajan kiinteistöomaisuus siirtyy lapsille, jotka jakavat osuuden. Halutessaan he voivat pakottaa kiinteistön myynnin, vaikka avopuoliso olisi osaomistaja. (Tämän jälkeen sivuilla seuraa ohjeita avopuolisolesken etujen turvaamiseksi.) Keino välttää näitä ongelmia on määritellä testamentissa, että sovelletaan kotimaan perintölakeja (ei kuitenkaan verotuslakeja) (EU laki tullut voimaan 08/2015) Kaikissa tapauksissa on toivottavaa määritellä jo kiinteistön oston yhteydessä se, kuinka kiinteistöä hallitaan ja kuinka menetellään, jos joku omistajista eroaa tai kuolee. Sopimus *Convention d'indivision* tehdään notaarin edessä. Normaalisti se on voimassa 5 vuotta, mutta se voidaan tehdä myös määrittelemättömäksi ajaksi. Sopimuksella ei voida sivuuttaa lasten perimysoikeutta tai verolakeja. Kuitenkin sopimuksessa on mahdollisuus esim. osoittaa vainajan osuus kiinteistöstä puolisolle, jos perijöille määritellään sopiva kompensatio. Sopimus määrittelee myös järjestelyt, joita sovelletaan kiinteistön päivittäisessä hallinnossa, ml yhden omistajan nimeämisen kiinteistön isännöitsijäksi (property manager).
2. Yhteisomistus "En tontine"

Tätä lauseketta (*Tontine clause* tai *clause d'accroissement*) käytetään välttämään Ranskan perimyslain mukaiset lasten oikeudet niin, että mikään osuus kiinteistöstä ei siirry heille kenenkään nykyisen omistajan elinaikana. => ei taida koskea meitä
3. Société Civile Immobilière (Siviilikiinteistöyhtiö???) SCI

Ranskalaisen yhtiön erityismuoto, joka perustetaan kiinteistön omistusta ja hallinnointia varten. Yhtiöllä on oma juridinen identiteettinsä, joka on erillinen omistajiensa identiteetistä, ei kuitenkaan erillistä fiskaalista identiteettiä. *Civile* = kyseessä ei kaupallisia tarkoituksia varten perustettu yhtiö. Jos SCI perustetaan yksityiskodin ostoa varten, omistajista tulee yhtiön omistaman kiinteistön eimaksavia vuokralaisia tai käyttäjiä (occupants). Yhtiö voi myös omistaa vuokrattavia kiinteistöjä

(kalustamaton).

Monen ranskalaiset ja ulkomaalaiset ostajat valitsevat tämän omistusmuodon sen tarjoamien etujen vuoksi:

- sallii useiden henkilöiden ostaa kiinteistö
- tuo vakautta ja jatkuvuutta perhekiinteistön omistukseen ja hallintaan
- helpottaa kiinteistön omistuksen siirtoa ja omistusta
- välttää Ranskan perintölain rajoitteet
- luo veroetuja
- jne.

Viime vuosien laki- ja verotusmuutokset ovat kuitenkin heikentäneet perhekiinteistön omistamisen etuja SCI-muodossa. Kannattaa siis harkita huolellisesti.

a. Hallinnon joustavuus

Yksi tärkeimpiä syistä SCI:n käyttöön on se, että se on luultavasti sopivin omistusmuoto ystäväryhmälle: yksinkertainen menetelmä rahoittaa yhdessä ja jakaa omistus selkeästi. Myös suurempi joustavuus päätöksenteossa kuin *indivision*. Esim. kiinteistön isompia remontteja tai vuokraamista koskeissa asioissa SCI :n pykälät saattavat sisältää mahdollisuuden päätöksentekoon yksinkertaisella enemmistöllä tai siirtää päätöksenteko-oikeuden yhdelle omistajista (yhtiön johtaja *gérant*). SCI säättää myös omistajien taloudellisesta osallistumisesta kiinteistön korjauksiin ja muihin hallintokuluihin, samoin mahdollisten vuokratulojen jakamisesta. Voi myös määritellä kiinteistön käytön aikajaon (timeshare). Ranskan perintölakien vuoksi helpottaa oleellisesti tilannetta yhden omistajan kuollessa.

b. Ei ihmelääke

Päätöksenteko: jos enemmistöpäätöstä sovelletaan, vähemmistön oikeudet ovat vähemmän turvattuja.

Indivisionin rajoitteita ja SCI:n etuja liioitellaan usein. Esim. jos omistajat päättävät, että jotkut päätökset tulee tehdä yksimielisesti, tämä vie yhden syyn perustaa SCI.

⇒ Jos SCI perustetaan, sen säännöt tulee valmistella huolellisesti!

c. Muutokset "*Indivision*" –omistusmuodossa

Tämän omistusmuodon sääntöjä on väljennetty viime vuosina:

- ennen vaadittiin päätöksentekoon yksimielisyys, nyt riittää 2/3.
- *Indivisionin* osakkaat voivat nykyään solmia juridisesti sitovan sopimuksen (*convention d'indivision*) kiinteistön hallinnosta, joka muistuttaa tavoitteiltaan suuresti SCIn sopimusta.
- *Indivisionin* sopimus on kuitenkin ongelmallinen sikäli, että se täytyy uusua joka viides vuosi ja kuka tahansa yksittäinen omistaja voi mennä oikeuteen vaatien päättämään *indivisionin* ja myymään kiinteistön.
- Kuolemantapauksissa kiinteistö jaetaan perijöiden kesken, mikä edelleen vaikeuttaa päätöksentekoa.
- **HUOM:** jos yksi tai useampi *indivisionin* omistajista käyttää etuosto-oikeuttaan hankkiakseen toisen omistajan osuuden, on välttämätöntä käydä läpi koko siirtomenettely. Tämä ei ole välttämätöntä SCI:ssä, koska kauppa voidaan tehdä SCI:n osakkeiden siirrolla tai lahjoituksella.

d. Johtopäätös

Jos kiinteistön ostajia on useita ei sukulaisuussuhteessa olevia henkilöitä, niin SCI tarjoaa selkeämmän, pysyvämmän ja tehokkaamman tavan ostaa ja hallita kiinteistöä.

4. Verotuskysymyksiä

a. Perintöverot

Ranskassa 2007 poistettu aviomiehen ja vaimon välinen perintövero. Omistusmuoto ei välttämättä ratkaise perintöverokysymystä, vaan muu perintösuunnittelu: lahjoitukset, omaisuuden siirto, mutta käyttöoikeuden säilyttäminen jne.

SCI:n puitteissa omistusrakenne nimeltään *démembrement croisé*, vähentää ??? (jotain, mutta mitä??)

Onko perintöverokysymys todella ongelma omassa tilanteessasi?

b. Perintöoikeudet ja kiinteistöomistus

Selvää, että ellet ole Ranskassa kirjoilla, SCI-omistus tarjoaa immuniteetin Ranskan perintöoikeuksien pakolliselta soveltamiselta.

SCI on helpompi tilanne avoliittotapauksissa ja tapauksissa, joissa lapsia edellisestä liitosta.

SCI:tä suositellaan erityisesti, jos useat toisilleen vieraat (ei sukua) ostavat kiinteistön.