

FNTC Villagecenter

COUNTRY REPRESENTATIVE



Osto-opas

Sisällys

Asuinkiinteistöjen kauppa Ranskassa	3
Miksi juuri Village Center	4
Osto	4
Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa	5
Asunnon varaus	5
Käsiraha	5
Varausvakuutus	6
Kauppakirjaluonnos ja kaupantekotilaisuus	7
Maksaminen	8
Maksuerät	8
Asunnon luovutus	9
Leaseback	10
Leaseback: Bail Rendement	11
Light Leaseback: Bail Loisirs	11
Light Leaseback + : Bail Loisirs +	12
Ostovaihtoehdot taulukkona Suomeksi	13
Kiinteistökaupan rahoitus ranskalaiseen tapaan	14
Pankille toimitettavat tiedot	14
Laina-anomukseen taruittavat dokumentit	15
Verotuksesta Ranskassa	16
Soitosta se lähtee!	17
Yhteystiedot	17



Asuinkiinteistöjen kauppa Ranskassa

Asunnon osto on Ranskassa tarkkaan säännelty lainsäädäntöteitse. Ranskan valtio on lisäksi kehittänyt loma-asuntojen omistamiseen ja vuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä lisäämään ja edesauttamaan loma-asuntojen vuokratarjontaa kasvavan turismin tarpeisiin.

Eräs tavallisimmista sovelluksista matkailun edistämiseen liittyen ovat leaseback-kaupat. Tällä tarkoitetaan sitä, että kaupan jälkeen rakentaja vuokraa ja ylläpitää rakentamiaan asuntoja ostajan lukuun tietyn, yleensä 20 vuoden periodin ajan. Village Center Loisirs hoitaa asunnon vuokrauksen. Sijoituksen arvioitu tuotto vaihtelee kohteesta riippuen noin 3.0% – 5.7 % välillä.

Ostajalla on siis mahdollisuus saada vuokratuottoa ostamastaan asunnosta, mutta lisäksi hän voi myös itse käyttää huoneistoa ennalta sovitun ajan vuosittain sovittuna ajankohtana. Katso tarkemmin s. 10-13.



Joissain rakennettavissa asuntokohteissa voidaan ostettu asunto antaa vuokralle lyhyemmäksi kaudeksi, kuten 3 vuodeksi kerrallaan ns. Buy-to-Let vuokrasopimuksella. Tässä osto- ja vuokrausmallissa ei arvonlisäveroa palauteta, kuten tapahtuu Leaseback-kaupoissa, lisäksi vuokratuotto saattaa vaihdella markkinoiden mukaan sopimuskausien välillä.

Village Center Patrimoine tarjoaa myös perinteisen ostovaihtoehdon jossa ostaja ostaa huoneiston ja kalustaa sekä käyttää itse asuntoa.

Kaupan valvojana toimii aina notaari, joka on puolueeton valtion virkamies. Notaarin tehtävänä on valvoa kaupan laillisuutta ja ohjata kaupantekoprosessin etenemistä.

Kaupan käsiraha suoritetaan notaarin turvatulle tilille josta notaari tilittää ne myyjälle tai palauttaa ostajalle. Kaupan turvallisuutta lisää myös se, että rakennuttajalla tulee olla pakolliset rakennusaikaiset vakuudet ja vakuutukset, jotka takaavat rakennusten valmistumisen sovittussa aikataulussa. Kuten suomessa, on rakennuttajalla oltava vakuudet ja vakuutukset, jotka kattavat mahdolliset rakennusaikaiset virheet 10 vuoden ajan asunnon luovutuksen ja käyttöönoton jälkeen.

Riippumatta siitä, minkä vaihtoehdon asiakas valitsee, ovat notaarin palvelu ja ostoprosessi sekä sovellettavat lait samoja ja turvaavat ostajan oikeudet kaikissa kaupan vaiheissa. Tässä oppaassa käydään läpi asuinkiinteistön ostamisen eri vaihtoehtoja sekä ostoprosessia sovellettuna Ranskan lainsäädäntöön.

Miksi juuri Village Center ?

Asuinkiinteistön ostaminen Ranskasta on varsin mutkatonta. Tämän lisäksi Village Centerillä on mahdollisuuksia tarjota runsaasti erilaisia lisäetuja, jotka tekevät asuinkiinteistöstä nauttimisen mahdollisimman täysipainoiseksi.

Koska Village Centerin emoyhtiö Promeo Group yhdistää toiminnassaan kiinteistöihin liittyvän liiketoiminnan kaikki kolme osa-alueita ympäristön kehittämisestä ja ylläpidosta markkinoinnin kautta johtamiseen, ovat kaikki kiinteistöönne liittyvät asiat saman yrityksen hallinnassa.

Village Center onkin turvallinen valinta, kun otetaan huomioon henkilökunnan ammattitaito, yrityksen vahva pääomarakenne sekä vakavaraisuus ja kyky vastata asiakkaiden toiveisiin ja tarpeisiin.

Village Centerin asuntojen omistajat saavat lisäetuna Carte Nomade -kortin jolla he voivat nauttia laaja-alaisemmin Ranskan tarjoamista vapaa-ajanviettomahdollisuuksista rannikolla, sisämaassa tai vuoristoalueilla. Tämän kortin tuoma etu antaa mahdollisuuden viettää viikko jopa 50 euron hintaan sesonkiajan ulkopuolella Carte Nomade -kortin ohjelmaan kuuluvissa lukuisissa kohteissa ympäri Ranskaa.

Village Centerin kohteisiin on myös hyvät liikenneyhteydet, mikä tekee loman suunnittelun helpoksi.



Village Center- asuntoja on mahdollista hankkia kahdella eri tavalla: perinteisesti ostamalla omaan käyttöön tai leaseback-sopimuksen avulla, joka käytännössä tarkoittaa asunnon ostamista ja jättämistä jälleenvuokrattavaksi osaksi vuotta. Leaseback-sopimusmalleista on tarjolla kaksi vaihtoehtoa.

[Leaseback ja sen sopimusvaihtoehdot esitellään sivuilla 10-13.](#)

Osto

Kun ostaja ostaa asunnon Ranskasta, on hänellä käytettävissä täyden palvelun ”kakkoskoti” tai vapaa-ajan asunto ja mahdollisuus hyödyntää Carte Nomade-kortin etua olla edullisesti vuokralla myös yhtymän muissa kohteissa.

Verot ja maksut

Kiinteistövero

(ei makseta 2 ensimmäisenä vuonna), summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta

Kunnallisvero

summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta

Yhtiövastike

kohdekohtainen

Vakuutukset

noin 100 -130 euroa/vuosi

Sähkö- ja vesimaksut

Kulutuksen mukainen ja kohdekohtainen

Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa

Asuinkiinteistöjen ostoprosessiin Ranskassa kuuluu viisi vaihetta. Seuraavassa käsitellään jokaista niistä tarkemmin.

Asunnon varaus

Kun sopiva asunto on valittu, tehdään käsirahasopimus ("Contrat de reservation", "Preliminary Reservation Contract") ja lähetetään käsiraha notaarille. Tällöin asunto on varattu ostajalle ja lopullinen hinta ja maksuaikataulu on sovittu.

Käsirahasopimukseen täytetään ostajan ja myyjän/ rakennuttajan tiedot. Se sisältää tiedot ostetusta asunnosta sekä rakennus- ja maksuaikataulun sekä arvioidun valmistumisajankohdan.

Käsirahasopimukseen tulee liittää tieto siitä, maksaako ostaja kauppasumman käteisellä, vai hakeeko ostaja luottoa kauppa varten.

Muita käsirahasopimuksen dokumentteja ovat mm. rakennustekniset tiedot, pohjakuivat, kalusteluettelo sekä vuokrasopimusmalli, mikäli kyseessä on Leaseback- kauppa, eli ostaja ostaa asunnon vuokrauskäyttöön.

Käsiraha

Ranskan laissa on säädökset asuinkiinteistön kaupassa maksettavasta käsirahasta. Käsiraha maksetaan aina notaarin tilille. Käsiraha palautetaan ostajalle aina:

Mikäli ostaja peruu kaupan 7 päivän harkinta-ajan ("Cooling Period") kuluessa siitä kun hän on vastaanottanut myyjän vahvistuksen (SRU-kirjeen) käsirahasopimuksen vastaanottamisesta.

Tämän jälkeen käsiraha palautetaan vain jos:

1. Myyjä ei ole toimittanut kauppakirjaa sovituksessa ajassa.
2. Kauppahinta ylittää 5% alkuperäisestä kauppahinnasta. Tätä sovelletaan myös tilanteessa, jossa hinnan nousu johtuu rakennustöiden laajenemisesta tai rakennuksen tason nostamisesta.
3. Ostaja ei saa lainaa kaupan rahoittamiseksi tai myönnettävän lainan määrä on vähintään 10% pienempi kuin käsirahasopimukseen on kirjattu.
4. Mikäli käsirahasopimuksen muut ehdot eivät täyty.
5. Mikäli ostettavan kohteen taso on arvoltaan 10% alhaisempi kuin oli sovittu.

Seuraavat käsirahasopimuksessa mainitut maksuaikataulun mukaiset maksusuoritukset maksetaan vasta, kun notaarilta on tullut ilmoitus, että kaupan asiakirjat ovat valmiit allekirjoitettaviksi ja lopullinen sopimus on allekirjoitettu.

Ostoprosessi 1

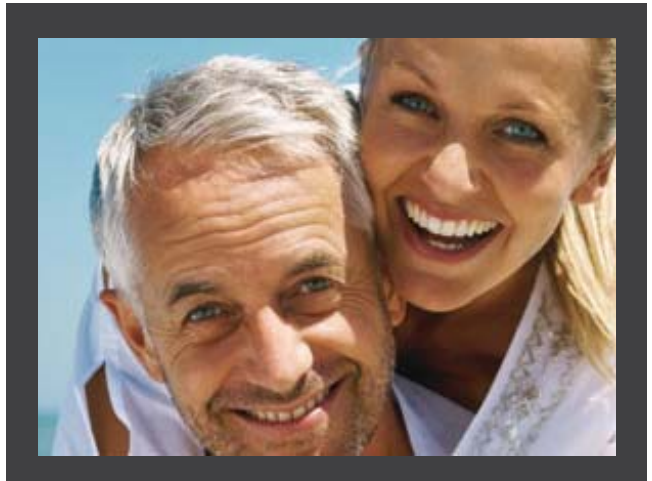
1. Välittäjä on varannut kohteen Internetissä käsirahasopimuksen tekemistä varten. Se on voimassa 4 päivää kohteeseen ja sen asiapapereihin tutustumista varten.
2. Kohteen asiakirjat esitellään ostajalle
3. Allekirjoitetaan varsinainen käsirahasopimus "Contract de Reservation"
4. Maksetaan 5% käsiraha Notaarille

Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa

Varausvahvistus

Rakennuttaja/myyjä lähettää kirjattuna kirjeenä ns. SRU- vahvistuksen käsirahavarauksesta ja notaarille maksetusta käsirahasta ja palauttaa käsirahavarausopimuksen omalta osaltaan allekirjoitettuna. Ostajalla on SRU-vahvistuskirjeen vastaanottopäivästä lukien 7 päivää aikaa perua kauppa tai jatkaa ostoprosessia.

Mikäli ostaja päättää perua kaupan, on tästä ilmoitettava kirjallisesti kirjatulla kirjeellä myyjälle ja notaarille edellä mainitun 7 päivän kuluessa ja käsiraha palautetaan ostajalle aina. Mikäli ostaja haluaa perua kaupan tämän 7 päivän jakson jälkeen, jää käsiraha myyjälle sopimuksen purkukuluna, paitsi tapauksissa jotka on esitelty sivulla 5.



Ostoprosessi 2

Varausvahvistus

1. Myyjä vahvistaa käsirahasopimuksen ja notaarin vastaanottaneen käsirahan ns. SRU-kirjeellä
2. Ostajalla 7 päivää aikaa perua kauppa tämän SRU-kirjeen vastaanottamisesta tai jatkaa ostoprosessia.

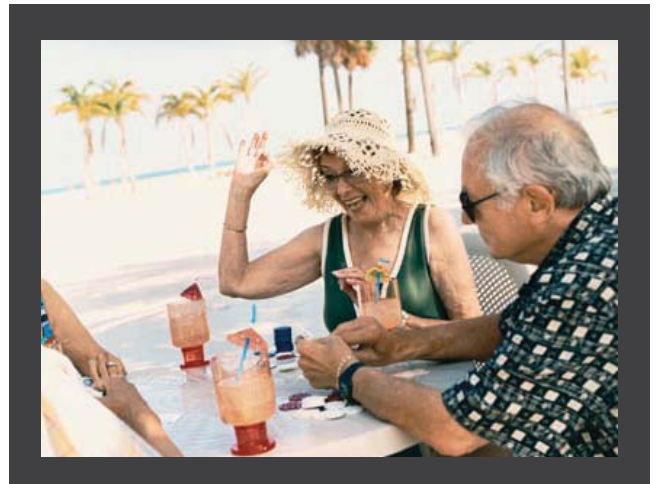
Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa

Kauppakirjaluonnos ja kaupantekotilaisuus

Käsirahan maksamisen jälkeen notaari lähettää kauppakirjaluonnoksen ("Project d'Acte", "Draft Deeds") kirjattuna kirjeenä ostajalle. Tähän kuuluu aikaa 1-6 kuukautta riippuen siitä, onko kyseessä alkava vai jo käynnistetty rakennushanke.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa 1 kuukauden kuluessa kauppakirjaluonnoksen vastaanotamisesta. Myyjällä on oikeus esittää kulukorvaus kauppakirjan allekirjoituksen viivästymisestä.

Mikäli ostaja ei itse pääse allekirjoittamaan kauppakirjaa ilmoittaa hän tästä notaarille ja valtuuttaa notaarin allekirjoittamaan kauppakirjan ostajan puolesta asiakirjojen mukana toimitetulla valtakirjalla ("Procuration", "Proxy"). Suomessa valtakirja on allekirjoitettava maistraatissa sen oikeellisuuden vahvistamiseksi.



Ostoprosessi 3

Kauppakirja

1. Notaari lähettää kauppakirjaluonnoksen ja kaupan muut asiakirjat ostajalle.
2. Ostaja allekirjoittaa kauppakirjan Ranskassa, tai valtuuttaa notaarin allekirjoittamaan sen valtakirjalla.
3. Suomessa valtakirja on allekirjoitettava maistraatissa.

Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa

Maksaminen

Kun kauppakirja on allekirjoitettu, alkaa kauppahinnan maksaminen sovitun maksuaikataulun mukaisesti. Ennen jokaista maksuerää lähetetään ostajalle puolueettoman tarkastajan vahvistus rakennustöiden etenemisestä sovitun vaiheeseen ("Attestation d'avancement des travaux", "Works Certificate").

Rakennuttaja lähettää jokaisesta maksuerästä kirjeen ostajalle ("Appel des Fonds", "Call for Funds") ja liittää siihen mukaan tarkastajan vahvistuksen.

Mikäli ostaja rahoittaa kaupan ranskalaisella luotolla, tulee ostajan toimittaa ko. maksuerän maksukehoitus ja maksuerää vastaava todistus kohteen valmistumisasteesta pankille, joka tilittää maksuerän mukaisen summan. Rahoituksen tapahtuessa suomalaisesta pankista noudatetaan tätä ranskalaista käytäntöä.

Maksuerät

Maksuerien suuruus ja maksuvaihe määräytyvät Ranskan lain mukaisesti seuraavasti ja nämä ovat myös liitteenä käsirahasopimuksessa ja kauppakirjassa:

Käsiraha 5 %

Rakennustöiden aloitus 25 %

Perustukset valmiit 5 %

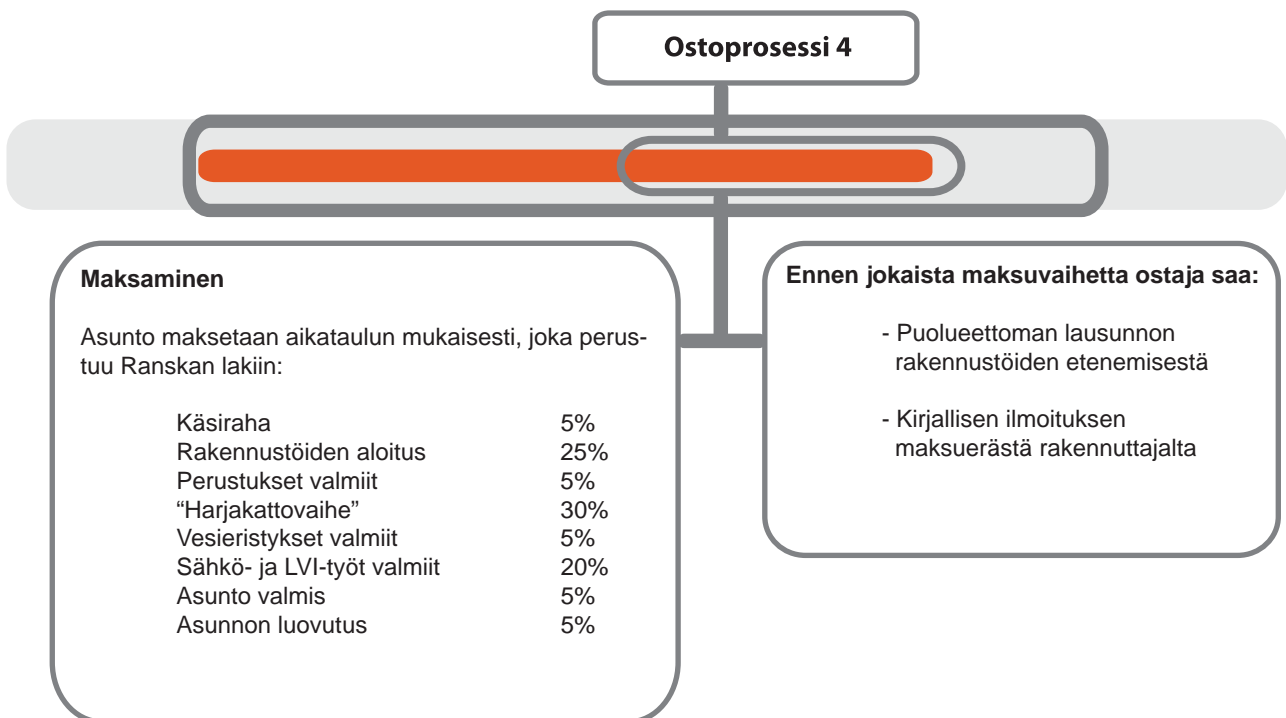
Katutasosta harjakattoon 30 %

Vesieristykset valmiit 5 %

Sähkö ja lvi-työt valmiit 20 %

Rakennustyöt valmiit 5 %

Asunnon luovutus 5 %

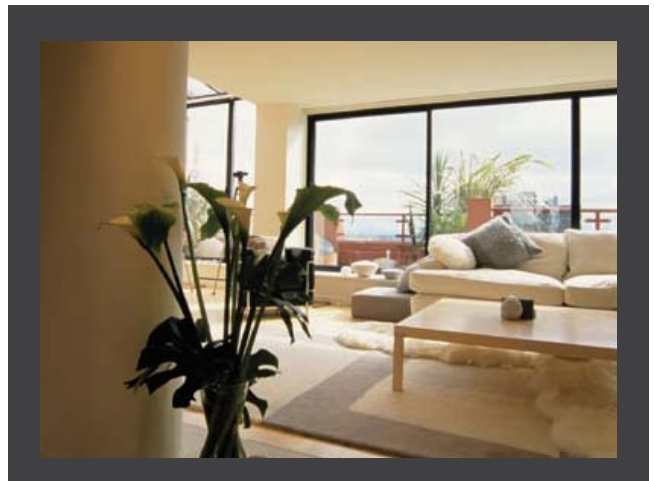


Asuinkiinteistöjen ostoprosessi Ranskassa

Asunnon luovutus

Noin kuukautta ennen asunnon luovutusta ostajalle lähetetään virallinen ilmoitus luovutusajankohdasta ja loppumaksuerän suorittamisesta. Mikäli ostaja ei itse pääse luovutustilaisuuteen, on Village Centerillä palvelu jossa ostaja voi valtuuttaa haluamansa henkilön tai paikallisen Village Centerin edustajan edustamaan häntä asunnon vastaanottamisessa ja mahdollisen puutelistan tekemisessä.

Avainten luovutuksen yhteydessä ostaja tai hänen valtuuttamansa taho suorittaa asunnon vastaanottotarkastuksen mahdollisten puutteiden havaitsemiseksi. Puutelistaa voi täydentää 30 päivän ajan ja se toimitetaan kirjattuna kirjeenä rakennuttajalle puutteiden korjaamiseksi. Tämän lisäksi ostajaa suojaa yhden vuoden takuu, mikäli puutteita havaitaan myöhemmin. Rakennusaikaisista virheistä rakennuttaja vastaa 10 vuoden ajan.



Ostoprosessi 5

Asunnon luovutus

Ostajalle virallinen ilmoitus luovutustilaisuudesta noin kuukautta etukäteen

Vastaanottotarkastus:

- Ostaja itse, tai ostajan valtuuttama henkilö paikalla
- Ostajan puutelistasta

Leaseback

Leaseback on Ranskan valtion kehittämä järjestelmä, joka otettiin käyttöön vuonna 1986. Järjestelmän tarkoituksena on lisätä majoituskapasiteettia turistialueilla ja tarjota mahdollisuus investoida kiinteistöihin Ranskassa.

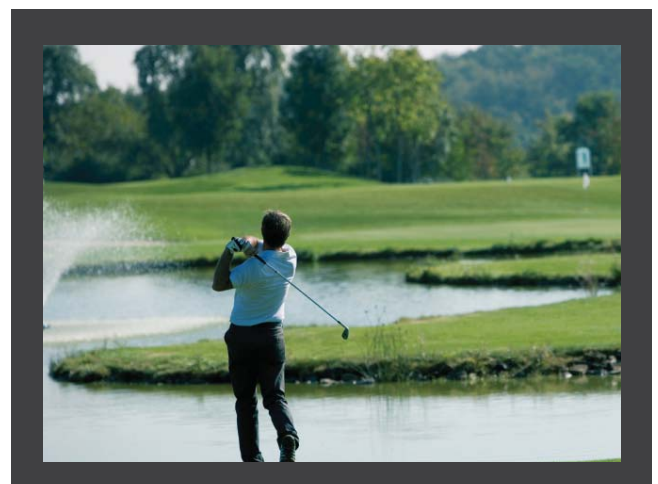
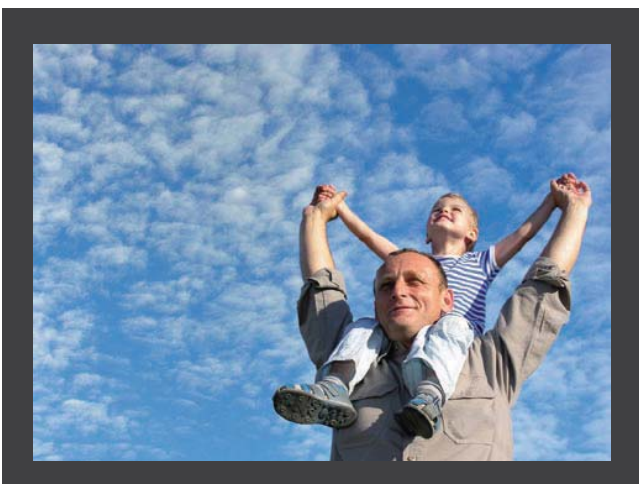
Leaseback- ohjelmaan hyväksyttävien rakennusprojektien on täytettävä tietyt kriteerit. Ne sijaitsevat turistialueilla ja niissä on tietty määrä palveluita, kuten esimerkiksi vastaanotto, aamiaissali, pesula, liinavaatteiden vuokrausmahdollisuus, uima-allas, poreallas ja sauna. Leaseback- kohteet myydään täysin varusteltuina ja kalustettuina ja ovat näin heti valmiita vuokrattavaksi edelleen. Leaseback- vaihtoehdossa ostajalla on täysi omistusoikeus huoneistoon ja kaupan yhteydessä ostaja tekee vuokraussopimuksen Village centerin kanssa ja saa vuokratuottoa. Leaseback periodin ajan Village Center Loisirs huolehtii kiinteistön ylläpidosta ja asuntojen edelleen vuokrauksesta.

Leaseback- vaihtoehdossa ostajalla on mahdollisuus itse käyttää asuntoa tietyin edellytyksin 8 viikkoa tai jopa 6 kuukautta vuodessa.

Leasebackin etuihin kuuluu, että Ranskan valtio palauttaa kauppasummasta arvonlisäveron (19.6 %). Vero palautetaan ostajalle 6 kuukauden kuluessa kaupasta. Veropalautekannan edellytyksenä on, että asunto on leaseback- ohjelmassa 20 vuoden ajan. Mikäli ostaja päättää luopua leaseback- vaihtoehdosta kesken tämän ajanjakson, palautetaan arvonlisäveroa Ranskan valtiolle siinä suhteessa kuin leaseback- sopimusta olisi vielä jäljellä. Myös vuokralaiselle Village Centerille maksetaan purkukorvaus sopimuksen purkamisesta (1 vuoden vuokra).

Näistä seikoista johtuen leaseback on erinomainen vaihtoehto pitkän aikavälin sijoitukselle, eläkesäästämiseksi tai muulle säästämiseksi.

Seuraavilla sivuilla esitellään lyhyesti Leaseback vaihtoehdot: Pure Leaseback, Light Leaseback ja Light Leaseback +.



Leaseback: Bail Rendement

(Vuokrattuna koko vuoden)

Edut

Arvonlisävero palautetaan ostajalle (19,6 %)

Vuokratuotto n. 3% - 5.3 %

Kiinteistöyhtiö pyrkii tulo- ja kulusuhteessa 0-tulokseen.

Täysin kalustettu ja varusteltu asunto

Ei omaa käyttöä, paitsi Nomad-kortilla maksimissaan 8 viikkoa sesongin (heinä-elokuu) ulkopuolella.

Village Center Loisirs huolehtii asunnon vuokraamisesta ja ylläpidosta.

Uerot ja maksut

Operaattori kattaa kuluista n. 90%

Kiinteistövero (ei makseta 2 ensimmäisenä vuonna), summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta.

Tilitoimiston palvelumaksu: n.880 euroa / 3 vuotta. Sisältäen arvonlisäverotilitykset ja muut tilitoimiston kohdekohtaiset palvelut.

Yhtiövastike, kohdekohtainen

Vakuutukset n. 100 euroa / vuosi

Notaarin palkkio n. 3 %, kohdekohtainen

Light-Leaseback: Bail Loisirs

(oma käyttö max. 182 päivää / vuosi)

Edut

Arvonlisävero palautetaan ostajalle (19,6 %)

Oikeus käyttää asuntoa jopa 182 päivää vuodessa, ei kuitenkaan korkeasesongin aikana (heinä-elokuu)

Kiinteistöyhtiö pyrkii tulo- ja kulusuhteessa 0-tulokseen

Taattu vuokratuotto 4-8 viikon ajalta korkeasesonkina (heinä-elokuu), sekä vuokratuotto muulta ajalta.

Mahdollisuus taattuun vuokratuottoon kahtena vuotena leaseback- sopimuksen kuluessa (n. 4,6 %), jonka ajankohdan ostaja voi valita.

Uerot ja maksut

Kiinteistövero (ei makseta 2 ensimmäisenä vuonna), summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta.

Kunnallisvero, summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta.

Tilitoimiston palvelumaksu: n.880 euroa / 3 vuotta. Sisältäen arvonlisäverotilitykset ja muut tilitoimiston kohdekohtaiset palvelut.

Yhtiövastike, kohdekohtainen

Vakuutukset 100-130 euroa/vuosi

Sähkö- ja vesimaksut

Notaarin palkkio n. 3%, kohdekohtainen.

Light-Leaseback + :

Bail Loisirs +

(oma käyttö max. 182 päivää / vuosi)

Edut

Mahdollisuus saada 90% 9 vuoden vuokratuotosta etukäteen huoneiston luovutuksen yhteydessä.

Arvonlisävero palautetaan ostajalle (19,6 %)

Täysin kalustettu ja varusteltu asunto

Oma käyttö: 6 viikkoa ajanjaksona lokakuun ensimmäinen lauantai - huhtikuun viimeinen lauantai. Sekä vapaasti aikavälillä toukokuun ensimmäinen lauantai - syyskuun viimeinen lauantai.

Yhteenlaskettu oma käyttö kuitenkin maksimissaan 182 päivää vuodessa.

Village Center Loisirs huolehtii asunnon vuokraamisesta ja ylläpidosta.

Taattu vuokratuotto aikavälillä lokakuun ensimmäinen lauantai - huhtikuun viimeinen lauantai. Lisäksi muusta vuokrauksesta saatava tuotto.

Verot ja maksut

Kiinteistövero (ei makseta 2 ensimmäisenä vuonna), summa riippuu asunnon pinta-alasta ja alueesta.

Tilitoimiston palvelumaksu: n.880 euroa / 3 vuotta. Sisältäen arvonlisäverotilitykset ja muut tilitoimiston kohdekohtaiset palvelut.

Yhtiövastike, kohdekohtainen

Vakuutukset n. 100 euroa / vuosi

Sähkö- ja vesimaksut

Notaarin palkkio n. 3%, kohdekohtainen.

Uillage Center Patrimone: Leaseback ostovaihtoehdot

VAIHTOEHTO	OMA KÄYTTÖ	UUOKRATTUNA	UUOKRATUOTTO
Leaseback (Bail Rendement)	Ei, paitsi Nomad - kortilla	Koko vuoden	Taattu tuotto, riippuu kohteesta
Light-Leaseback+ (Bail Loisirs+) Optiona saada 90% 9 vuoden vuokratuotosta etukäteen, asunnon luovutuksen yhteydessä	Ajanjakso(1): Lokakuun ensimmäinen lauantai - Huhtikuun viimeinen lauantai. Korkeintaan 6 viikkoa. Ajanjakso(2): Toukokuun ensimmäinen lauantai - Syyskuun viimeinen lauantai. Korkeintaan 182 vuorokautta vuodessa.	Lokakuun ensimmäinen lauantai - Huhtikuun viimeinen lauantai (paitsi 6 viikkoa) + lisäviikot, jotka omistaja haluaa jättää vuokrattavaksi aikavälillä Toukokuun ensimmäinen lauantai - Syyskuun viimeinen lauantai.	Taattu vuokratuotto aikavälillä Lokakuun ensimmäinen lauantai - Huhtikuun viimeinen lauantai. Lisäksi muusta vuokrauksesta saatava tuotto.
Light Leaseback (Bail Loisirs)	Korkeintaan 182 vuorokautta vuodessa	4-8 viikkoa korkeasesongin aikana + lisäviikot, joina omistaja haluaa jättää huoneiston vuokrattavaksi.	Taattu vuokratuotto: 4-8 viikkoa korkeasesongin aikana + tuotto joka syntyy muuna aikan vuokrauksesta.

Kiinteistökaupan rahoitus ranskalaiseen tapaan

Tiukka kuluttajansuojalaki sanelee pelisäännöt ylivelkaantumisen estämiseksi. Lainan myöntäminen Ranskassa on kuitenkin suomen kansalaiselle mahdollista, mikäli lainanhakija täyttää tietyt kriteerit. Ranskassa sijaitsevat kiinteistöt, erityisesti uudiskohteet hyväksytään yleisesti Ranskassa lainan vakuudeksi.

Pankille toimitettavat tiedot

Riittävät tulot

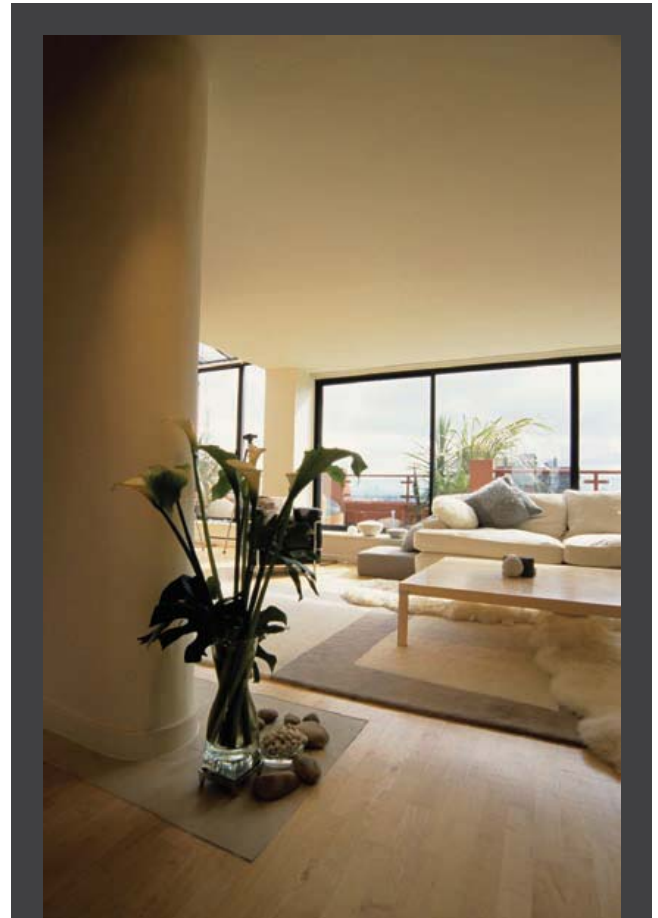
Lainanhakijan kuukauden nettotulojen tulee olla vähintään kolme kertaa niin suuret kuin mitä kuukausittainen lainan takaisinmaksusumma on.

Vakaa työsuhde

Palkansaajan tulee todistaa tulonsa sekä työsuhteensa pysyvyys. Yrittäjän puolestaan tulee olla harjoittanut yritystoimintaa vähintään kolme vuotta ja hänen tulee toimittaa tietoa yrityksensä tilasta ja henkilökohtaisesta varallisuudestaan.

Henkivakuutus

Lainaan tulee ottaa vakuutus, joka kattaa lainan takaisinmaksun tilanteessa, jossa lainanottaja kuolee tai tulee pysyvästi työkyvyttömäksi. Vakuutusmaksu lasketaan kuukausittain lainan jäljellä olevan pääoman mukaan.



Kiinteistökaupan rahoitus ranskalaiseen tapaan

Laina-anomukseen tarvittavat dokumentit

Asuntokaupan esisopimus

Todistus tuloista

Pankin tiliotteet kolmelta viimeksi kuluneelta kuukaudelta

Kopiot passista ja virkatodistuksesta oikeaksi todistettuina

Pysyvän kodin omalla nimellä oleva sähkö- tai puhelinlasku oikeaksi todistettuna

Jos esisopimukseen on kirjattu ostajan hakevan lainaa, hänellä on 30 päivää aikaa saada lainapäätös. Jos lainaa ei syystä tai toisesta myönnetä, tulee ostajan esittää pankin kielteinen lainapäätös, jolloin asuntokauppa purkautuu kuluitta.

On tärkeää ryhtyä lainan hakemisprosessiin välittömästi esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen, sillä prosessi vie aikaa. Ranskassa valtio sääntelee pankkien luotonantoa jotta ylivelkaantuminen estettäisiin. Tästä syystä lainatarjouksen saatuaan hakijan tulee kuluttajansuojalain mukaan odottaa vähintään 10 päivää ennen hyväksytyyn tarjouksen palauttamista pankille.

Lainan myötä tulee avata normaali pankkitili ranskalaiseen pankkiin. Tätä tiliä tarvitaan lainan lyhennyksiin, mutta myös elämiseen liittyviin maksuihin – esimerkiksi sähkö-, kaasu- ja puhelinlaskujen maksut hoituvat kätevimmin suoraveloituksena paikalliselta pankkitililtä.

Villagecenterin pääyhteistyökumppanina Ranskassa toimii France Home Finance (www.francehomefinance.com), joka palvelee kansainvälisiä asiakkaita, jotka harkitsevat rahoituksen järjestämistä Ranskasta. Palveluun kuuluu mm. arvioida, millä ehdoilla luottoa voi saada, mikäli asiakas antaa perustiedot, joita Ranskalaisen käytännön mukaan lainahakemukseen vaaditaan. Palvelu on maksuton, eikä sido asiakasta.



Verotuksesta Ranskassa

Myyntivoiton vero Ranskassa sijaitsevästä asunnosta

Suomen ja Ranskan välisen verosopimuksen mukaan kiinteään omaisuuteen kohdistuva tulo verotetaan siinä maassa, missä tämä kiinteä omaisuus sijaitsee. Ranskassa myös kerrostaloasunto on kiinteää omaisuutta, sillä ranskalaisessa asuntokaupassa ostetaan osuuksia kiinteistöstä - ei asunto-osakkeita. Jos siis päätät myydä omistamasi asunnon Ranskassa, verotetaan asunnosta syntyvää myyntivoittoa ranskalaisten sääntöjen mukaisesti.

”Résidence secondaire” ja myyntivoiton vero

”Résidence secondaire” ja myyntivoiton vero yksityishenkilön osalta

Jos omistat loma-asunnon Ranskassa yksityishenkilönä, myyntivoiton veroon vaikuttaa se, missä olet kirjoilla ja se, kuinka kauan olet asunnon omistanut.

Kehotamme kääntymään veroasioissa asiantuntijoiden sekä veroviraston puoleen.



Soitosta se lähtee !

Tässä esitteessä on esitelty niin Ranskan upeita lomanviettomahdollisuuksia kuin Village Centerin tarjoamia palveluita.

Kuten voidaan huomata, asuntokauppojen tekeminen FNTC Villagecenterin kautta on sangen mutkatonta.

Me FNTC Villagecenterissä olemme valmiita täyttämään toiveesi taidolla ja tunteella. Unelmiesi lomakoti on vain yhteydenoton päässä!

Yhteystiedot

FNTC Villagecenter
Linnanrakentajantie 4, 00880 HELSINKI

Puh:(358) 9 – 135 8166

Fax: (358) 9 – 135 6825

Edustajamme ovat apunasi

www.fntc-villagecenter.fi



Tämän oppaan tiedot on koottu syksyllä 2009. FNTC Villagecenter ei vastaa tietojen oikeellisuudesta eikä tämän oppaan tietoja ole tarkoitettu sellaisenaan päätöksenteon tai kaupanteon perustaksi. Asiakkaille toimitetaan täydelliset kaupanteossa tarvittavat dokumentit pyynnöstä ja kehotamme ottamaan yhteyttä lähimpään valtuutettuun jälleenmyyjään ja tarvittaessa konsultoimaan niitä viranomaisstahoja, jotka antavat tietoa esimerkiksi verotuksesta, eläkkeistä yms. Pyydämme teitä myös tutustumaan Internet- sivuihimme ja käyttämään asiantuntija-apua kauppaan tehdessänne.

FNTC **Villagecenter**
COUNTRY REPRESENTATIVE

www.fntc-villagecenter.fi

Linnanrakentajantie 4, 00880 Helsinki | email info@fntc-villagecenter.fi | puh +358 9 135 8166 | fax +358 9 135 8125