

ГИД
ПО ПОКУПКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

ФРАНЦИЯ 2020

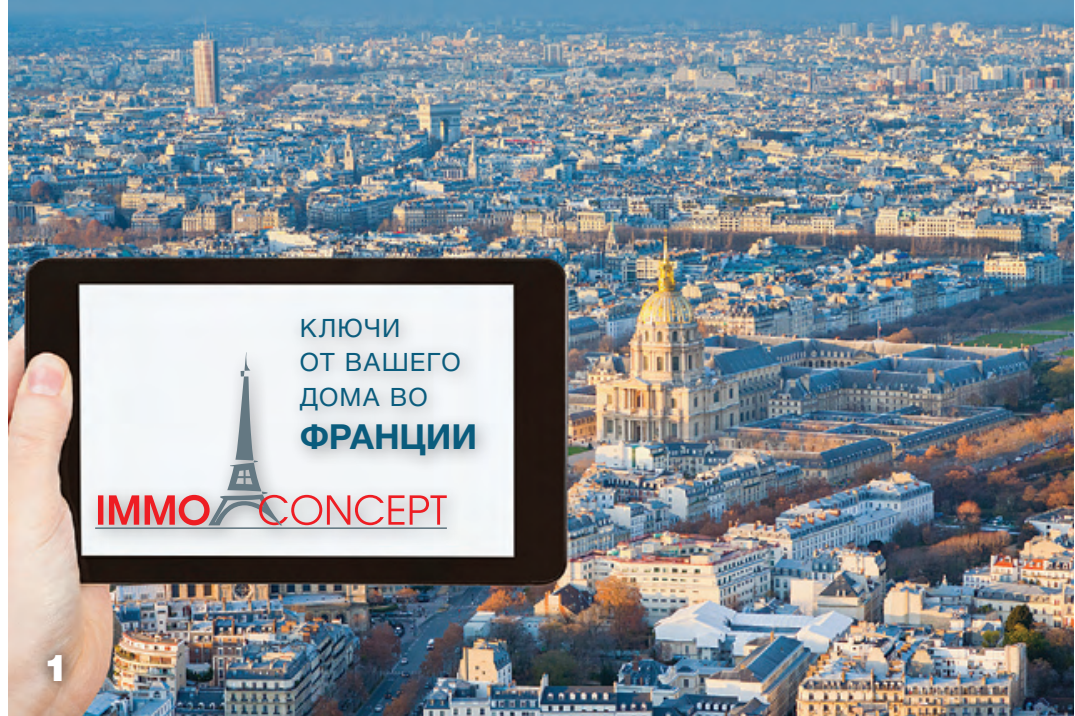
homes
overseas
портал о зарубежной недвижимости

IMMO  CONCEPT

immoconcept.ru

Содержание

Основная информация о Франции	3
Обзор рынка недвижимости	4
РЕГИОНЫ ФРАНЦИИ	
Париж	5
Лазурный берег	6
Атлантика	8
Женевское озеро и озеро Анси	10
Инвестиционная схема leaseback	11
Процесс покупки недвижимости на вторичном рынке	12
Особенности покупки новостроек	14
Налоги на содержание, при продаже и сдаче в аренду	16
Коммерческая недвижимость	19
ВНЖ и гражданство	20
Партнер проекта – компания Immoconcept	22
Immoconcept рекомендует	24
О компании Immoconcept	27



Основная информация о Франции

1 Французское законодательство предоставляет зарубежным покупателям права, равные с правами резидентов страны

САМАЯ большая страна Европы, величественная и аристократичная Франция на протяжении веков остается не только символом красоты и утонченности, но и одним из самых востребованных государств Европы в плане приобретения недвижимости.

Выгодное экономико-географическое положение предопределило развитие страны. Континентальная Франция имеет почти идеальную форму шестиугольника, ее протяженность с севера на юг, как и с запада на восток, около тысячи км. При этом длина береговой линии почти на 20% больше, чем сухопутных границ. Побережья Атлантического океана и Средиземного некогда развивались как этапы главных европейских торговых путей, а теперь знамениты на весь мир популярными курортами.

Страна расположена в нескольких климатических зонах, и все они благоприятны для комфортной жизни. Регионы Франции самобытны и неповторимы: Эльзас невозможно перепутать с Лазурным берегом, Нормандию с Бургундией, Бретань с Альпами. Архитектура, ландшафт, традиции, кухня – Франция удивительно разная, вот почему почти все регионы пользуются заслуженной

популярностью у местных и зарубежных инвесторов. При этом несправедливо было бы забыть о заморских владениях. Гваделупа, Мартиника, Французская Полинезия – уникальные острова в самых красивых уголках планеты. К тому же на некоторых из них действует специальный безналоговый режим для резидентов.

Российские покупатели недвижимости отдают предпочтение не только жилью в крупных городах или прибрежных регионах. Тенденцией последних лет стало вложение средств в коммерческие и доходные объекты: отели, промышленные предприятия, компании сферы обслуживания, аграрные комплексы. Франция – одно из немногих государств мира, где можно приобрести в собственность не только классические активы, но даже личное озеро, лес для охоты или виноградник.

Законодательство страны предоставляет зарубежным покупателям права, равные с резидентами страны, поэтому иностранные инвесторы с удовольствием вкладывают деньги во «французские камни». При этом правовая система обеспечивает максимальную безопасность покупателей.

Обзор рынка недвижимости

РЫНОК недвижимости Франции традиционно устойчив и надежен. Поскольку налоговое законодательство не поощряет спекуляцию, его также можно назвать честным, стабильным и ликвидным. Доминируют местные покупатели, поскольку, согласно давней католической традиции, французы очень привязаны к земле. Они и обеспечивают стабильно высокий спрос. Безопасность рынка всегда привлекает крупные институциональные фонды страховых компаний и частных инвесторов, создающих себе капитал к пенсии, в том числе иностранных.

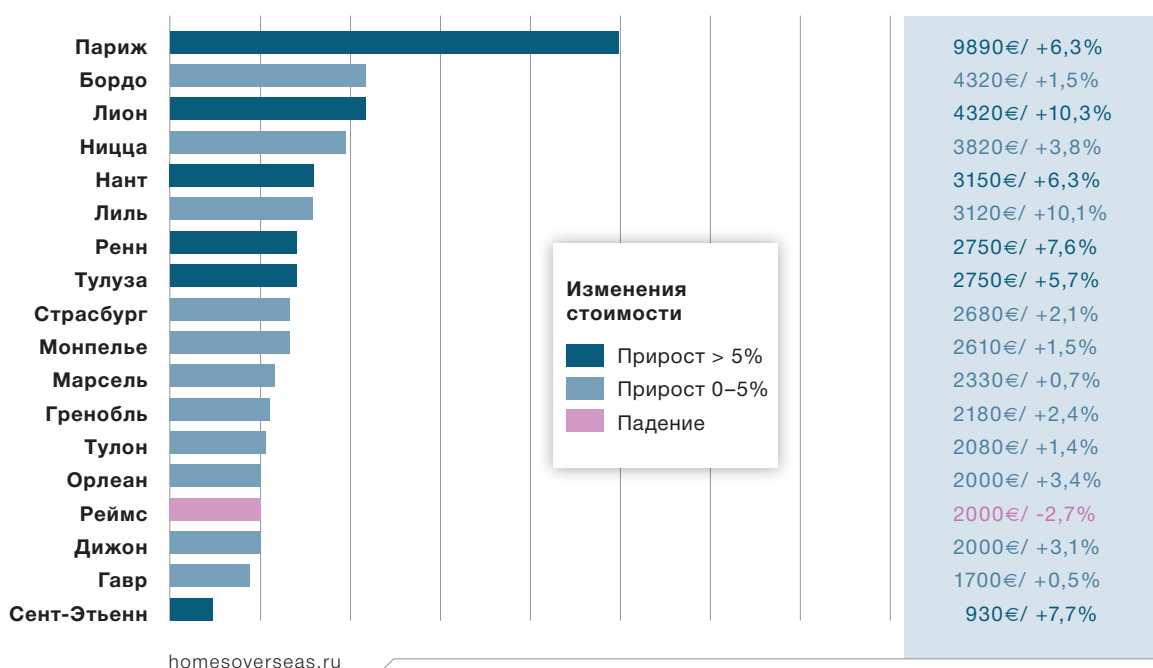
2019 год стал рекордным для Франции по количеству зарегистрированных сделок с недвижимостью: по всей стране было проведено более 1 млн операций. И если 2018 год можно назвать годом размышлений, то 2019 год показал четкую тенденцию роста. Годовой объем сделок с недвижимостью превысил уровень 2018 г. на 10,4%.

Вместе с объемом сделок выросли и цены, отражая рост доверия к экономике страны. Так, в 2019 г. во Франции стоимость недвижимости выросла в среднем на 5% для квартир и на 2,5% для домов.

Причин, по которым растет привлекательность рынка французской недвижимости, несколько, но главными являются рекордно низкие ставки кредитования на уровне 1% годовых и сроки предоставления ипотеки до 25 лет.

Локомотивом роста по-прежнему является Париж, где средняя цена квадратного метра в 2019 г. превысила отметку €10 000. Есть и рекордные примеры – в некоторых районах Парижа сделки по продаже квартир были заключены по цене €39 000 за кв. м, а продажа замка Солини и пентхауса в Каннах принесли их владельцам €50 и €45 млн соответственно, что показало беспрецедентную цену в €70 000 за кв. м.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН В ПОПУЛЯРНЫХ ГОРОДАХ ФРАНЦИИ В 2019 ГОДУ



После парижского региона в 2019 году в числе лидеров по темпам роста стали Лион, Нант, Ренн и Сент-Этьенн, которые профессиональные участники рынка в качестве инвестиционно привлекательных городов на протяжении последних нескольких лет.

Интересно отметить, что по данным нотариусов Франции среднее снижение от цены предложения до цены сделки не превышает 6,2% для домов и 4,8% для квартир, что является показателем честного и надежного рынка.

Прогноз индекса цен 2020 года, основанный на предварительных контрактах по всей материковой Франции, предполагает,

что цены будут умеренно расти. В числе факторов роста – благоприятная демографическая обстановка (продолжительность жизни во Франции одна из самых высоких в мире), а также выход Великобритании из Евросоюза. Это событие уже повлекло за собой переезд многих европейских финансовых организаций в Париж.

События, связанные с коронавирусом, в первую очередь карантин, замедлили процессы рынка недвижимости на некоторое время, но жизнь продолжается. Прогнозируется большое количество рождений и разводов, и это дает предпосылки к возврату активности рынка с новой силой после снятия ограничений.

Регионы Франции



1 Стоимость жилья в Париже высока, но истинных ценителей прекрасного это не останавливает

Регионы. Париж

Париж – самый желанный город Европы. Его неповторимое очарование, привлекающее туристов со всего света, – надежный аргумент для инвесторов, стремящихся приобрести здесь недвижимость. Стоимость жилья в Париже высока, но истинных ценителей прекрасного это не останавливает. Разброс цен довольно велик,

как и сам город, разделенный на двадцать округов, каждый со своим неповторимым обликом и характером.

Чтобы просто наслаждаться парижской жизнью, пить кофе за столиком, где когда-то сидели Сартр или Хемингуэй, нужно жить в 5-м или 6-м округах. Здесь много старинных зданий, квартиры в которых имеют шарм ушедшей эпохи, а цены составляют

более €12 000 за кв.м. При этом агентства составляют листы ожидания из желающих купить квартиры в этой части города.

Если стоит задача иметь престижный парижский адрес, то это 7-й и 8-й округа. Цена €25 000 за кв. м. никого не удивит, если это предложение в районе «Золотого треугольника» (Елисейские поля – Авеню Монтень – Авеню Георга V). Здесь большие квартиры в домах стиля модерн или ар-деко, а в качестве бонуса покупатель может получить вид на Эйфелеву башню.

Район театров и музеев в 1-м округе или модный, никогда не спящий, старинный квартал Марэ в 3-м и 4-м округах – это самый центр с его круглосуточной жизнью. Цены здесь серьезно зависят от различных факторов: общего размера, этажа, вида из окна, качества и престижности здания. В среднем квартиры предлагаются в диапазоне €14 000-20 000 за кв.м, но могут встречаться и более бюджетные предложения, требующие ремонта.

Если возможности для инвестиций ограничены, лучше рассматривать районы в удалении от центра. Некогда здесь селился рабочий класс, но сейчас это современные кварталы с динамичным ритмом жизни, полюбившиеся молодежи. Речь о 18, 19, 20-м и частично о 17-м округах. Из преимуществ отметим большие парковые ансамб-

лее всем запросам инвестора, непростая задача. Поэтому ближайшие пригороды в качестве альтернативы французской столице – очень разумное вложение, если речь идет о комфортном жилье. Можно, например, рассмотреть западное направление – 92-й департамент Верхняя Сена. Вся инфраструктура соответствует здесь столичному уровню, дорога до центра Парижа занимает всего 15-30 минут, а вот цены выгодно отличаются. Например, в городке Сюрен пока еще можно купить 2-х комнатную квартиру площадью 40 кв. м за €340 000.

Регионы. Лазурный берег

Лазурный берег или французская Ривьера – юго-восточная часть средиземноморского побережья, протянувшаяся от Тулона до границы с Италией. Именно здесь расположены известные на весь мир курорты – Канны, Ницца, Сен-Тропе, Антиб, Сен-Рафаэль, а также княжество Монако. Эта дорогая и самая престижная часть средиземноморского побережья – излюбленное место для круглогодичного отдыха состоятельных людей со всего мира, для которых создана инфраструктура бескомпромиссного уровня.

Сюда устремляются инвесторы со всех уголков Европы. Норвежцы, датчане, англичане, немцы гармонично вписываются в прованскую жизнь, а русские вообще облюбовали это место с середины 19-го века и до сих пор остаются среди самых активных покупателей местной недвижимости. Средиземноморские сосны, чистый воздух, ласковое море и песчаные пляжи располагают к комфортному и здоровому образу жизни.

Ближайшие пригороды в качестве альтернативы французской столице – очень разумное вложение, если речь идет о комфортном жилье

2 Канны – престижнейший курорт, здесь регулярно происходят известные события в мире искусства и бизнеса

ли и зеленые, спокойные места для отдыха. Кварталы рядом с Триумфальной аркой в 17-м округе очень популярны у иностранных покупателей, цены там держатся на уровне €15 000 евро за кв. м. А вот квартиры в районах Монмартр и Сакре-Кер в 18-м округе более доступны, уровень цен здесь от €12 000 за кв.м. Многие из них могут похвастаться захватывающим видом на город.

Даже с бюджетом в полмиллиона евро подобрать в Париже жилье, удовлетворяю-





3 Ницца – столица департамента, а ее международный аэропорт уступает по потоку пассажиров только парижским

Но красота местной природы и яркая культурная жизнь – не единственные причины популярности Лазурного Берега. Здесь уникальный микроклимат – спокойные, теплые зимы и мягкое, бархатное лето благодаря тому, что Альпы загораживают путь северному ветру, а мыс Эстерель защищает эту часть берега от холодного северо-западного ветра мистраль. Зимой же из Ниццы можно за час доехать до подножья Альп и прекрасно покататься на лыжах.

Ницца – столица департамента, а ее международный аэропорт уступает по потоку пассажиров только парижским. Динамичный большой город на берегу моря, который живет не только летом, но и круглый год – это идеальное направление для инвестиций. Зимой здесь любят отдыхать обеспеченные пенсионеры из холодных стран, так что для сдачи недвижимости в аренду Ницца подходит как нельзя лучше.

Канны – престижнейший курорт, здесь регулярно проходят известные события в мире искусства и бизнеса: Каннский кинофестиваль, фестиваль рекламы «Каннские львы», инвестиционная выставка MIPIM и многие другие мероприятия. Канны известны одной из самых красивых панорам Лазурного берега, так что квар-

тиры и виллы с захватывающими видами на Леринские острова пользуются большим спросом. А кварталы Супер-Канны и Калифорния считаются наиболее престижными и комфортными для жизни.

Между Ниццей и княжеством Монако расположен мыс Кап-Ферра с самыми роскошными виллами побережья, утопающими в зелени средиземноморских сосен. Шикарная природа всего в 20 минутах езды от аэропорта Ниццы, – это и есть настоящий люкс, и цена за здешние виллы иногда доходит до десятков миллионов евро. Также спросом пользуются и соседние симпатичные городки: Болье-сюр-Мер, Эз или Вильфранш-сюр-Мер. Живописные пейзажи, средневековые памятники и развитая инфраструктура делает их притягательными для инвесторов со всего мира. Город Сен-Поль-де-Ванс по праву называют культурной столицей юга Франции.

Несмотря на ореол роскоши и богатства, на лучших курортах Лазурного Берега есть недвижимость и для вполне умеренных бюджетов. Например, в центре Ниццы можно купить 3-х комнатную квартиру за €400 000, а в Каннах красивая 2-х комнатная квартира в хорошем районе обойдется в €250 000-270 000.



4

Самая популярная и дорогая часть Лазурного берега заканчивается на границе 6-го и 83-го департаментов. Дальше идут Эстерельский и Мавританский берега, где цены существенно ниже, за исключением Сен-Тропе, гламурного курорта, где живут многие знаменитости, в том числе и Брижит Бардо. Для спокойной жизни хороши такие городки как Фрежюс, Сен-Рафаэль, Йер и Сен-Сир-сюр-Мер, а для тех, кто хотел бы жить в городе, вполне подойдет Тулон.

Здесь квартиры намного доступнее, чем в Ницце. Например, 2-х комнатная квартира 40 кв.м. в новостройке Тулона обойдется в €183 000, а в Кавалер-сюр-Мер на границе с природным заповедником квартира площадью 43 кв.м в новом доме стоит порядка €263 000. Если речь идет о частном доме, то цена будет колебаться в пределах €4000-6000 за кв. м.

Регионы. Атлантика

Атлантическое побережье Франции обладает неповторимым обаянием. Это большой регион, включающий в себя и Бретань, родину отважных моряков и кельтских друидов, и город Ла-Рошель, известный нам по историческим романам, и стратегические порты Нант и Брест.

Но для покупателей недвижимости в первую очередь будут интересны города и ку-

рорты Аквитании, расположенные к югу от устья Гаронны и границы с Испанией.

Столица Аквитании Бордо – центр знаменитого винодельческого региона, богатый порт и в то же время старинный университетский город, известный музеями, антикварными рынками и яркими культурными событиями. Недвижимость здесь сильно выросла в цене с момента запуска скоростной железной дороги, соединяющей регион с Парижем, время в пути – всего 2 часа. В Бордо расположен международный аэропорт, откуда в Париж ежедневно выполняется более 20 рейсов, а летом можно прилететь из России без пересадки.

В получасе езды от Бордо на океанском побережье расположен уникальный город-курорт Аркашон. Он был основан в XIX веке братьями Перейра. Случайно они узнали от местных врачей, что здесь никогда не болеют туберкулезом – болезнью, которая в ту пору считалась неизлечимой и не щадила ни бедных, ни богатых. Тогда братья построили железную дорогу из Бордо и просторные виллы на холме, который потом стал называться Зимним Городом. На церемонию открытия пригласили семью императора Наполеона III и всю парижскую знать. В наши дни Аркашон значительно вырос, но по-прежнему состоятельные парижане и жители Бордо владе-

ют здешними виллами, многие из которых признаны памятниками архитектуры.

Одним из преимуществ города является его уникальное местоположение. С одной его стороны расположен мелкий Аркашонский залив с широкими песчаными пляжами, который хорошо прогревается летом и зимой отдает свое тепло, создавая комфортный микроклимат. Это не только прекрасно подходит для отдыха с маленькими детьми, но и делает Аркашон столицей устриц. Другая сторона города выходит к океану. Его жители гордятся многочисленными удобными велосипедными дорожками и разнообразными местами для отдыха, которые придется по вкусу также любителям пеших прогулок. Цены на недвижимость в Аркашоне постоянно растут, и благодаря неповторимым достоинствам города эта тенденция сохранится и в будущем. Именно Аркашон лидирует по опросам среди состоятельных французов на тему, где они мечтают жить. Средняя стоимость квартиры в Аркашоне составляет около €6000 за кв.м, а дом обойдется здесь дороже – около €6500 за кв. м.

В регионе много маленьких симпатичных городков, они живописны, аутентичны,

и придется по душе настоящим франкофилам. Для любителей активного спорта и отдыха будут интересны Бискаррос, Мимизан, Сорт-Осгор, расположенные южнее. Здесь отдыхающих привлекает не только океан, но и чистейшие озера, расположенные недалеко от побережья. Менее чем в 40 км от испанской границы, в стране Басков расположен знаменитый курорт Биарриц, по праву считающийся жемчужиной Атлантического побережья. «Король пляжей и пляж королей» – так называли Биарриц в XIX веке, после того, как здесь была построена резиденция Наполеона III.

Большое значение город имел для представителей русской интеллигенции: в разные времена сюда приезжали Федор Шаляпин, Антон Чехов, Владимир Набоков, Александр Блок, Василий Аксенов.

В наши дни благодаря мощным океанским волнам Биарриц стал одной из столиц европейского серфинга. Курорт обладает прекрасной транспортной доступностью – из местного аэропорта выполняются ежедневные полеты в Париж и в другие европейские столицы. Социальная и профессиональная инфраструктура Биаррица объединена с двумя рядом расположенными городами Англет и Байонна, так что здесь богатая культурная жизнь, музеи, университет, разнообразные школы. В Биаррице квартиры стоят от €5400 за кв. м, а цены на дом стартуют от €5600 за кв. м.

Регионы. Женевское озеро и озеро Анси

Женевское озеро – одно из самых популярных туристических направлений Европы. Крупнейшее в альпийском регионе, волей истории оно разделено между двумя странами: его северные берега принадлежат Швейцарии, южные – Франции, а разделяет их несколько километров безупречно чистой водной глади.

Основные города французского побережья озера – Эвьян и Тонон-ле-Бен хорошо известны также одноименными марками минеральной воды. До них легко добраться как с французской, так и со швейцарской стороны. Из Парижа с Лионского

5 Атлантическое побережье Франции обладает неповторимым обаянием

Для покупателей недвижимости в первую очередь будут интересны города и курорты Аквитании, расположенные к югу от устья Гаронны и границы с Испанией



6 Регион, несмотря на его курортную славу, имеет также развитую высокотехнологичную промышленность

вокзала в Тонон-ле-Бен ежедневно отправляется несколько скоростных поездов TGV. До Эвьяна следует немало поездов из Лиона и Женевы. Кроме того, из многих российских городов выполняются регулярные рейсы в аэропорт Женевы.

Покупка недвижимости здесь будет актуальна и тем, кому важно жить недалеко от Женевы, Монтре или Лозанны, но кто при этом хочет разумно распорядиться финансами. Французские городки Превсан-Муан, Орнэ, Сен-Жюльен-ан-Женева, Аннмасс, Вежи-Фонсенекс отлично подходят для этих целей. Они расположены в 30-50 мин езды от Женевы и даже обслуживаются швейцарским общественным транспортом, сейчас строится трамвайная линия из Аннмасса в центр Женевы.

Выгоды очевидны – в Швейцарии существуют жесткие ограничения на покупку недвижимости иностранцами, в то время как во Франции такой дискриминации нет. Налоги на владение и эксплуатацию недвижимости во Франции в десять раз

ниже, чем в соседней стране. При этом швейцарское законодательство позволяет жителям пограничных районов Франции работать в Швейцарии, поэтому спрос на аренду здесь всегда высок.

Средняя цена недвижимости в этом регионе составляет €4000-5000 за кв. м. Чуть дороже, €5000-6000 за кв. м стоит жилье на озере Анси. Это еще один чудесный регион всего в получасе езды от Женевы, при этом обладающий своим собственным аэропортом, куда летают европейские лоукостеры, сезонные чартеры и самолеты внутренних авиалиний. Этот регион, несмотря на его курортную славу, имеет также развитую высокотехнологичную промышленность.

Одноименный озеру город называют Альпийской Венецией из-за множества каналов, пересекающих город. Здесь можно найти как приятные небольшие домики, так и современное жилье в новостройках. В Анси хороший театр, прекрасные школы и насыщенная культурная жизнь. В городе регулярно проводится всемирный фестиваль анимационных фильмов, победителем которого не раз становились русским мультипликаторы.

Озеро Анси – еще один чудесный регион всего в получасе езды от Женевы



Инвестиционная схема leaseback



1

ЛИЗБЭК (LEASEBACK) – это не вид недвижимости и не категория инвестиции, а способ покупки жилья с одновременной сдачей его в аренду на строго определенных государством условиях. Как правило, leaseback изначально подразумевают наличие пакетных программ и используется для продажи сервисных резиденций, удовлетворяющих необходимым условиям. Чаще всего программа leaseback применяется для следующих видов жилья:

- **туристские резиденции** – это гибрид отеля и квартиры в более или менее курортной зоне, а также в Париже;
- **студенческие резиденции** – это общежития студентов, маленькие студии вблизи учебных заведений или в дешевых кварталах крупных городов;
- **бизнес-резиденции** – это также гибрид отеля и квартиры, причем в состав инфраструктуры входит бизнес-центр. Расположены, как правило, возле аэропортов или промышленных зон;
- **резиденции для пожилых людей** с ограниченной подвижностью – это гибрид отеля и больницы, наиболее интересный с инвестиционной точки зрения.

1 Leaseback изначально подразумевают наличие пакетных программ и используется для продажи сервисных резиденций

ПРЕИМУЩЕСТВА LEASEBACK ЗАКЛЮЧАЮТСЯ В СЛЕДУЮЩЕМ:

- долгосрочный контракт (минимум 9 лет) подписывается у нотариуса одновременно с куплей-продажей и является аутентичным. Его труднее оспорить, чем обычный договор аренды;
 - арендатором является крупная фирма, что представляет собой существенно меньший риск, чем сдача в аренду частному лицу;
 - все преимущества аренды квартиры с мебелью;
 - относительная простота и четкость законодательства, регулирующего leaseback;
 - экономия времени и усилий по поиску и проверке арендатора, отсутствие забот, связанных с содержанием жилья, так как в большинстве программ поддержание жилья в надлежащем состоянии осуществляется эксплуатирующей компанией;
 - генерация официальных доходов во Франции;
 - налогообложение в режиме VIC, который дает право на амортизацию, что позволяет нейтрализовать налоги;
 - возможность возврата НДС.
- Компания-арендатор на условиях leaseback должна отвечать следующим условиям:
- арендатор должен быть юридическим лицом, декларирующим НДС
 - арендатор должен оказывать своим клиентам три из четырех услуг: прием гостей, предоставление постельного белья, завтраки, уборка.

Процесс покупки недвижимости на вторичном рынке

ФРАНЦИЯ – страна с богатой историей и вековыми традициями, здесь множество старинных зданий – от пряничных эльзасских фахверковых домиков до пышных дворцов и старинных замков, с любовью восстановленных хозяевами с сохранением старинной атмосферы, но с современным комфортом. Французы любят и берегут свои старые камни, и неудивительно, что в стране преобладают предложения вторичного рынка.

Разобраться в множестве вариантов можно самостоятельно, но лучше сделать это с помощью профессионального агента, который подскажет, на что обратить внимание при покупке, чтобы наслаждаться жизнью и избежать проблем и расходов в будущем.

Покупка недвижимости проходит в два этапа:

- подписание предварительного договора – **Compromis de vente** или **Promesse de vente**
- подписание акта продажи – **Acte de vente**.

Местные власти имеют право на покупку объекта по цене, объявленной в договоре о намерениях, заменяя собой покупателя, которому в этом случае возвращается задаток

Предварительный договор

После того как объект выбран, первым официальным документом между продавцом и покупателем является предварительный договор.

В этом документе прописываются цена, условия покупки (например, получение кредита) и дата подписания окончательного акта продажи – **Acte de vente**.

Этот договор составляет нотариус продавца, подписать его можно лично, а можно по доверенности. При его подписании покупатель обязан в качестве гарантийного депозита перечислить 10% от стоимости недвижимости нотариусу на специальный счет, открытый под сделку. Открывать для этого банковский счет во Франции не нужно.

После этого, согласно французскому законодательству, у покупателя есть так называемое «право на раздумье» – **Délais de rétractation**. Это десятидневный срок, в течение которого можно передумать и вернуть свой задаток обратно без объяснения причин. Также договор расторгается без потерь для обеих сторон, если не выполнено хотя бы одно из оговоренных отлагательных условий, например, банк отказал в предоставлении кредита или мэрия не даёт разрешение на постройку. Если десять дней истекли, и все условия контракта выполнены, то отказаться от покупки можно только с потерей задатка. Аналогичная обязанность лежит и на продавце, если он отказывается от продажи, то выплачивает покупателю сумму, равную задатку.

Как правило, действие предварительного договора составляет три месяца. За это время покупатель успевает получить кредит в банке или продать текущий актив, продавец получить все необходимые документы и сделать диагностику объекта, мэрия – выдать необходимые разрешения в случае надобности.

По французским законам на покупку дома или квартиры существует приоритетное право у двух субъектов:



1 При оформлении сделки необходимо оплатить нотариальные сборы и госпошлину

- **У арендатора, если квартира сдается в аренду.**

В этом случае продавец обязан сначала предложить покупку ему, и только после отказа или отсутствия ответа в течение двух месяцев объект может быть выставлен в свободную продажу.

- **У мэрии.**

Местные власти имеют право на покупку объекта по цене, объявленной в договоре о намерениях, заменяя собой покупателя, которому в этом случае возвращается задаток. Это делает рискованным намеренное занижение заявленной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со сроками, указанными в договоре о намерениях, назначается день покупки. В этот день покупатель и продавец встречаются у нотариуса, при этом каждая из сторон может иметь личного представителя со своей стороны. К этому моменту у нотариуса покупателя на специальном счете должны находиться деньги в сумме, предусмотренной для сделки.

Следует отметить, что именно нотариус во Франции отвечает за чистоту сделки и проверяет все документы. Как представитель государства, он является гарантом

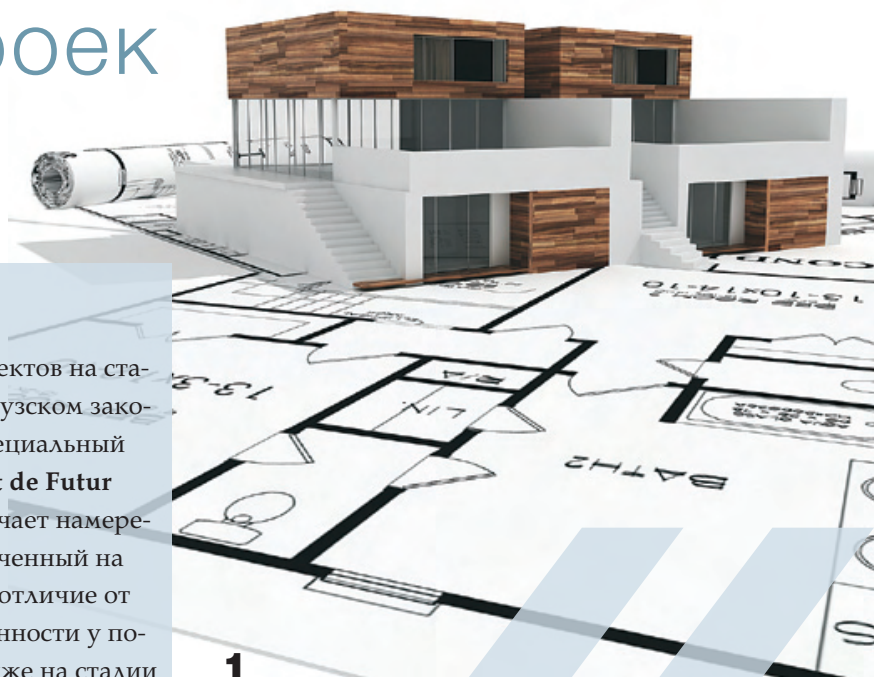
безопасности сделки для трех сторон: покупателя, продавца и государства.

Акт продажи

В день сделки подписывается акт продажи **Acte de vente** – это основной документ, подтверждающий факт совершения купли-продажи объекта. В этот момент происходит юридический переход права собственности от одного владельца другому, передаются ключи. На получение заверенного свидетельства о собственности (**Titre de propriete**) уходит еще от трех месяцев до года, в зависимости от загруженности ипотечного бюро. Однако в день покупки нотариус выдает аттестацию на имя нового владельца о том, что данный объект с этого дня находится в его собственности. Этого документа достаточно для совершения любых действий, связанных с объектом, в ожидании официального свидетельства о собственности. Если жилье в момент продажи находится в аренде, то новый владелец замещает собой продавца в контракте аренды и начинает получать арендную плату с момента подписания акта.

При оформлении сделки необходимо оплатить нотариальные сборы и госпошлину. На вторичном рынке они составляют около 7,5% от стоимости.

Особенности покупки новостроек



ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ объектов на стадии строительства во французском законодательстве существует специальный термин **VEFA (Vente en Etat de Futur Achevement)**, который означает намерение купить объект, не законченный на момент сделки. При этом, в отличие от других стран, право собственности у покупателя может возникать уже на стадии возведения фундамента, именно с этого момента застройщик имеет право подписывать акт продажи **Acte de vente**. При этом каждый застройщик обязан предоставить гарантию завершения строительства от страховой компании, которая обеспечивает максимальную защиту покупателя. Оплата всегда вносится согласно графику платежей только после завершения очередного этапа строительства, покупателям запрещено финансировать строительство.

Покупка новостроек проходит также в два этапа:

- подписание резервационного контракта – **Contrat de réservation**
- подписание акта продажи – **Acte de vente**

Резервационный контракт

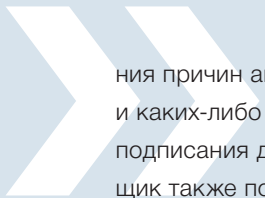
Это официальный контракт с застройщиком, согласно которому за покупателем резервируется право на приобретение объекта недвижимости и определяется гарантийный залог, размер которого не может превышать 5% от согласованной цены.

КРОМЕ ЭТОГО, В КОНТРАКТЕ УКАЗЫВАЮТСЯ:

- цена продажи, которая не может меняться на всем протяжении строительства, даже если конъюнктура рынка существенно изменилась;
- отлагательное условие о получении ипотечного кредита (в случае необходимости);
- дата сдачи объекта в эксплуатацию;
- точный метраж, где возможная погрешность не должна превышать 5%;
- местоположение;
- все технические характеристики здания;
- данные о предусмотренных внутренней отделке и оборудовании квартиры.

Контракт оформляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и имеет приложения: «План квартиры» и «Техническое описание». Аналогично сделкам на вторичном рынке, у покупателя есть «право на раздумье» – **Délais de rétractation**, десятидневный срок, в течение которого покупатель может без объясне-

1 В отличие от других стран, во Франции право собственности у покупателя может возникать до завершения строительства объекта



ния причин аннулировать сделку без потерь и каких-либо последствий для себя. После подписания договора покупателем, застройщик также подписывает его и направляет заказным письмом или по электронной почте один экземпляр покупателю и копию нотариусу, уполномоченному оформлять сделку. Дата получения заказного письма является началом десятидневного срока на раздумье. Если за это время покупатель не аннулирует контракт, стороны начинают готовиться к сделке.

Если банк отказал в выдаче кредита, то резервация объекта может быть аннулирована. Если запрос на кредит удовлетворен, то банк направляет финансовое предложение с описанием условий кредитования. Примечательно, что для этого предложения по закону тоже предполагается десятидневный срок на раздумье. Если условия кредита принимаются, то нужно уведомить об этом банк, который в свою очередь направит документы нотариусу, чтобы тот начал подготовку акта продажи **Acte de vente**. Средства, выданные банком в качестве кредита, поступают напрямую на счет нотариуса.

Акт продажи

Этот документ составляется нотариусом. В нем помимо условий, оговоренных ранее в резервационном контракте, фиксируется график поэтапного внесения платежей в соответствии с продвижением строительных работ, а также гарантии продавца относительно явных и скрытых дефектов.

При подписании акта продажи покупатель оплачивает услуги нотариуса и госпошлину на регистрацию собственности. Для объектов первичного рынка эти затраты составляют не более 2,5% от цены покупки, что примерно в 3 раза ниже, чем на вторичном рынке.

Подписание акта продажи дает покупателю право собственности на приобретаемую недвижимость, в том числе право продажи. Далее в обязанности покупателя входит внесение оплаты по графику платежей, при этом факт завершения очередного этапа строительства фиксируется аттестационным актом главного архитектора проекта.

Введение в эксплуатацию и гарантии

После окончания строительства покупателю вручаются ключи и техническая документация по установленному оборудованию, информация для заключения договоров с поставщиками энергии и операторами связи, сертификационная документация, страховые свидетельства. Строительная компания обязана застраховать здание на имя товарищества совладельцев, а в обязанности каждого собственника вменяется самостоятельное страхование квартиры.

В момент сдачи объекта в эксплуатацию начинают действовать различные гарантии:

- **ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВЕННОГО ЗАВЕРШЕНИЯ** действует в течение 1 года после сдачи объекта в эксплуатацию и обязывает застройщика исправлять недочеты, выявленные в процессе сдачи-приемки или направленные застройщику отдельно в письменном виде. Важно, что это единственная гарантия, покрывающая проблемы со звукоизоляцией.

- **ДВУХЛЕТНЯЯ ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВЕННОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ** покрывает выявленные дефекты в оборудовании, установленном во время строительства. Это касается, в частности:

- лифтов
- сантехники и электрооборудования
- противопожарного оборудования
- осветительного и коммуникационного оборудования
- подвесных потолков, окраски стен и т. п.

- **ДЕСЯТИЛЕТНЯЯ ГАРАНТИЯ** подразумевает, что застройщик несет полную ответственность за повреждения, которые подвергают сомнению прочность строения, проявляющиеся в одном из элементов конструкции или в одном из элементов оборудования, делая здание непригодным для использования по назначению. Кроме того, ответственность распространяется на повреждения, касающиеся прочности элементов оборудования здания, которые непосредственно влияют на коммуникации, фундамент, несущие конструкции, ограду и кровлю.

Налоги на содержание, при продаже и сдаче в аренду



Ежегодный налог на владение

1 Сумма ежегодного налога на владение зависит от площади жилья и его местонахождения, поскольку ставка определяется муниципалитетами

В сентябре каждому собственнику приходит квитанция синего цвета для уплаты ежегодного налога на владение недвижимостью – **taxe foncière**. Сумма зависит от площади жилья и его местонахождения, поскольку ставка определяется муниципалитетами. Сумма налога рассчитывается согласно кадастру и базируется на средней арендной стоимости для каждого конкретного региона. При этом серьезное влияние оказывает политическая ориентация мэрии региона: чем более левых взглядов придерживается мэрия, тем выше налоги.

Например, ежегодный налог на пятикомнатную квартиру в Курбевау площадью 95 кв. м (район Дефанс около Парижа) составит около €800, а на аналогичную квартиру в Монруже из того же департамента размер налога будет примерно в два раза больше. При этом покупатели новостроек не платят этот налог в течение первых двух лет владения недвижимостью,

нужно только вовремя подать соответствующую декларацию.

Размер местного налога, включающего вывоз мусора, канализацию, водопровод, поддержание общей инфраструктуры, безопасности и т. д., зависит от политической ситуации в мэрии.

К этому налогу привязан также налог на телевидение, от которого нерезиденты могут открепиться.

Налог на пустующие помещения

Этот налог взимается только в некоторых крупных городах, парижском регионе и на юге Франции, то есть в районах с особо дефицитным жильем. С его помощью государство стимулирует собственников использовать свою недвижимость или сдавать ее в аренду. Если владелец не живет в помещении и не сдает его, то он получает налог на пустующие помещения – **taxe sur les logements vacants**. Этот налог заменил собой ранее отмененный налог на проживание.

2 Налог на пустующие помещения взимается только в некоторых крупных городах, парижском регионе и на юге Франции

Налог на роскошь

В настоящее время прогрессивный налог на роскошь (IFI) начисляется только на недвижимость (ранее в него входила совокупность активов) стоимостью выше €1,3 млн, при этом из суммы актива вычитаются долги и обременения. Поэтому иногда выгодно взять кредит даже когда покупатель располагает достаточным бюджетом на покупку, но при этом провести тщательную калькуляцию, чтобы выгоды от сокращения налога на роскошь превышали расходы на обслуживание кредита.

Учет активов производится по состоянию на 1 января, поэтому если сделка намечается ближе к концу года, имеет смысл перенести на начало января.

ВАЖНО! Данный налог оплачивается только в том случае, если стоимость всех недвижимых активов собственника на 1 января равна или выше порога в 1,3 млн евро за вычетом пассивов. Например, объект стоит 1,5 млн евро, но при этом у владельца взят кредит в 1 млн евро. В этом случае сумма активов составляет 500 000 евро и налог на роскошь не оплачивается.

В принципе, расходы на этот налог не так обременительны, как подразумевает его название. В сочетании с низкими годовыми налогами на недвижимость, общий годовой налог на элитное имущество по-прежнему значительно ниже аналогичных налогов в других странах.

ВАЖНО! Стоит помнить о необходимости легального оформления сделки и уплаты налогов. Некоторые агенты лояльны к попыткам клиента «сэкономить» на налогах, путем занижения стоимости объекта в договоре купли-продажи. За этим кроется большой риск. В случае расторжения сделки по легальным причинам можно не получить часть, которая была не учтена в официальном договоре.

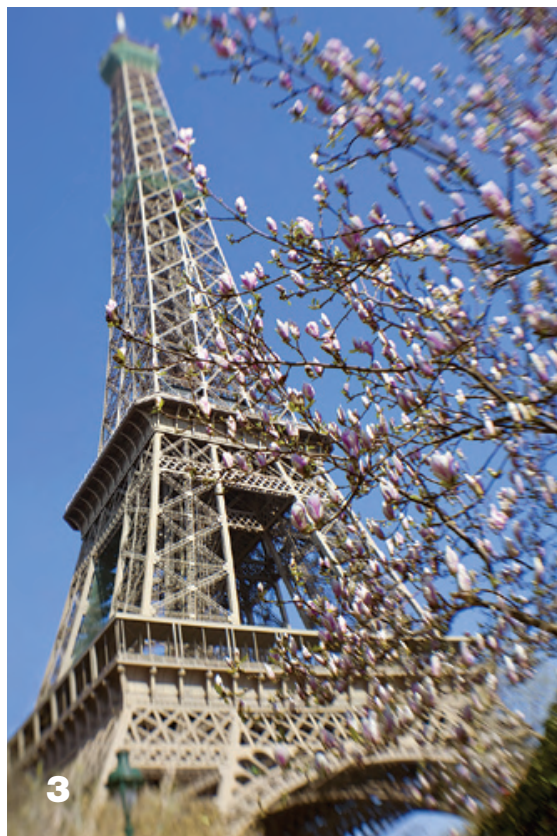
А также надо помнить о праве мэрии заменить собой любого покупателя, в этом случае продавцу придется осуществлять сделку по заниженной стоимости. При этом при продаже недвижимости налог на прирост капитала будет больше на скрытую сумму, если продажа осуществляется по реальной рыночной стоимости.

ДЕЙСТВУЮЩИЕ СТАВКИ НАЛОГА НА РОСКОШЬ:

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ	СТАВКА НАЛОГА
от 1,3 до 2,57 млн евро	0,70 % +2500 евро
от 2,57 до 5 млн евро	1%
от 5 до 10 млн евро	1,25%
свыше 10 млн евро	1,5%

2





3 Для резидентов во Франции действуют прогрессивная шкала, различные налоговые льготы и вычеты

Налог на прирост капитала

Тем, кто продает свою недвижимость с прибылью, придется посчитать срок, на протяжении которого объект находился в собственности. Если продажа происходит в течение пяти лет, то налог на прирост капитала для иностранцев, не являющимися гражданами Евросоюза, составляет 36,2%. Налогооблагаемую базу можно уменьшить за счет вычета всех затрат, связанных с приобретением недвижимости или ее владением, подтвердив их документально:

- нотариальные расходы;
- комиссионные агентству;
- ремонтные работы;
- другие траты.

По французскому закону все доходы от сдачи недвижимости в аренду подлежат декларации во Франции

Если объект выставляется на продажу спустя шести лет владения, то с каждым годом налог на прирост капитала линейно сокращается, исчезая после двадцать второго года. Этот налог никак не связан с остальными, он оплачивается нотариусом в момент заключения сделки и вычитается из суммы, полученной за продажу.

Продавец освобождается от уплаты налога на прирост капитала, если это его основное место жительства. При продаже несколькими собственниками освобождаются только те, кто постоянно проживал там на день продажи. Допускается освобождение от налога при выезде собственника из данного жилья не ранее, чем за год до дня продажи.

Аренда

По французскому закону все доходы от сдачи недвижимости в аренду подлежат декларации во Франции. Для резидентов действуют прогрессивная шкала, различные налоговые льготы и вычеты. Для нерезидентов действует единый налог (**flat tax**) по ставке 20%, которая применяется к доходу после вычета налогов, расходов и (в случае применимости) амортизационных дотаций.

Существует разница между сдачей жилья с мебелью и без. Это разные юридические поля и различные категории налогообложения.

Налоговую декларацию можно заполнить и сдать в бумажном виде, пошлав в налоговую почтой, или в электронном через сайт налоговой администрации **Direction general des Finances publiques**. Здесь можно создать личный кабинет и запросить автоматическое списание налогов со своего банковского счета, либо платить по квитанции переводом по банковским реквизитам или онлайн.

Коммерческая недвижимость, бизнес во Франции



1 Весь доход от эксплуатации коммерческой недвижимости подлежат декларированию, причем декларацию нужно сдавать даже с нулевым балансом

ИНОСТРАННЫЕ инвесторы, желающие вести бизнес во Франции, наделены точно такими же правами, как и граждане страны. Купить или арендовать коммерческое помещение может как физическое, так и юридическое лицо.

В случае, если покупается бизнес или помещение, где был уже бизнес, то отдельно выкупается бизнес-фонд (**Fonds de commerce**). Его стоимость является предметом договора. Например, для ресторана или магазина это помимо мебели, оборудования, элементов дизайна будут также клиентская база и проходящие по улице

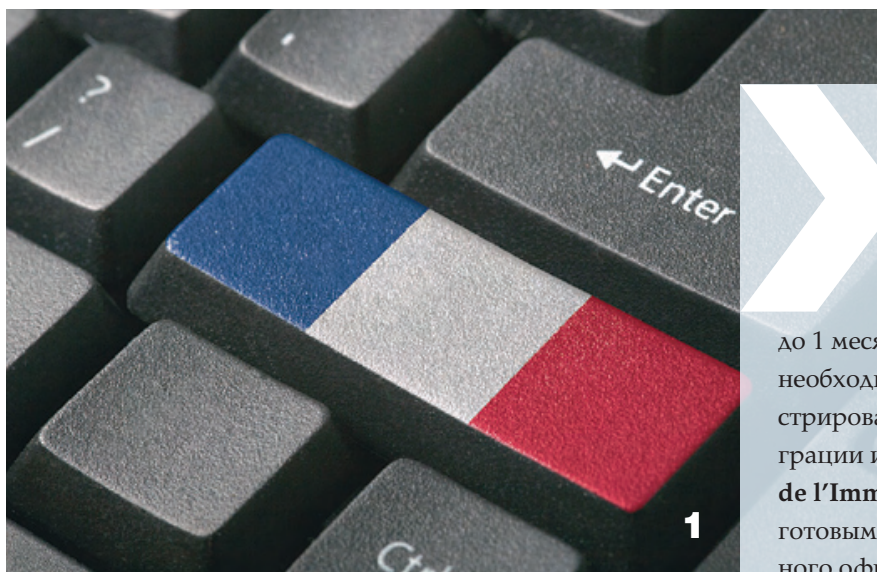
потенциальные покупатели. Даже если новый собственник хочет использовать помещение под другой бизнес, но помещение уже имеет **Fonds de commerce**, новый собственник обязан его выкупить, такова норма французского права.

Другим вариантом покупки коммерческого помещения является покупка компании, которая владеет конкретным объектом недвижимости. В этом случае регистрационные расходы даже ниже, чем при покупке недвижимости, и не обязательно прибегать к услугам нотариуса, так как в этом случае покупается юридическое лицо. А вот адвокат будет полезен в сопровождении сделки, поскольку сможет оценить риски, например, изучив пассивы компании. Деятельность адвокатов застрахована. Если покупатель не заметит проблему, то это будет его ответственностью, а вот если это упустит профессионал, то покупатель защищен гарантией страховой компании.

Вообще во Франции застрахована вся профессиональная деятельность, в том числе и нотариусы, адвокаты, агентства недвижимости. Поэтому для иностранного покупателя помощь профессионала с гарантией будет большим преимуществом.

Весь доход от эксплуатации коммерческой недвижимости подлежат декларированию, причем декларацию нужно сдавать даже с нулевым балансом. Если деятельность ведется через компанию, то налогообложение французских компаний одинаково, независимо от резидентства владельца. Владелец, декларирующий доходы физлица от коммерческой деятельности, в некоторых случаях может пользоваться амортизационными дотациями, значительно уменьшая размер налогов.

ВНЖ и гражданство



1 Первоначальная подача документов происходит в консульстве Франции на территории РФ, рассмотрение документов занимает от 7 дней до 1 месяца

ПРИБРЕТЕНИЕ недвижимости во Франции является основанием для подачи заявления на получение вида на жительство и упрощает процедуру получения долгосрочной национальной визы D, которая является первым шагом на пути к получению ВНЖ в будущем.

Национальная гостевая виза позволяет беспрепятственно находиться в стране 365 дней в году и свободно перемещаться по шенгенской зоне и не ограничена сроком. Она не дает право на работу по найму во Франции, но не запрещает получать другие виды доходов. Первоначальная подача документов происходит в консульстве Франции на территории РФ, рассмотрение документов занимает от 7 дней

Если же перед собственником не стоит задача проживать в стране постоянно, то можно просто получить традиционную шенгенскую визу, она легко оформляется владельцам недвижимости

до 1 месяца. После пересечения границы необходимо в течение 3 месяцев зарегистрироваться во Французском бюро иммиграции и интеграции **OFII (Office Français de l'Immigration et de l'Intégration)**, быть готовым ответить на вопросы миграционного офицера, подписать договор об интеграции во французское общество и пройти медицинский осмотр.

Однако претендовать на получение национальной гостевой визы могут только заявители, доказавшие свою финансовую состоятельность. Это можно сделать через подтверждение официального дохода в стране резидентства или с помощью депозита на банковском счету. Кроме того, для заявителей с несовершеннолетними детьми нужно представить документ о предварительной записи ребенка в учебное заведение Франции, а в случае постоянного проживания ребенка с одним из родителей, нотариальное согласие второго на выезд из страны основного пребывания. Обладатели национальной гостевой визой **Visa visiteur** или временного ВНЖ сроком на 1 год не являются французскими налоговыми резидентами и не уплачивают подоходный налог по французским законам. Между Россией и Францией действует соглашение об избежании двойного налогообложения, поэтому гражданин России остается налоговым резидентом РФ и платит на родине НДФЛ 13% в том случае, если во Франции он должен был бы заплатить

больше. Налоговая ставка во Франции для резидентов (не путать с гражданами) прогрессивна и может составлять от 0 до 45%. Поэтому перед сменой налогового резидентства надо смоделировать ситуацию заранее, чтобы избежать сюрпризов. При этом если впоследствии собственник получает один из видов постоянных ВНЖ, подразумевающих обязанности резидента, но имеет активы в РФ, с которых платит налоги, эти выплаты учитываются при составлении декларации во Франции. Через пять лет после официального въезда по визе D можно претендовать на получение резидентного ВНЖ, обладатели которого наделяются равными правами с французами, за исключением избирательного права и участия в политической жизни. Подготовка досье на ВНЖ начинается за 2-3 месяца до прекращения действия долгосрочной визы.

Нужно учитывать, что в пакете документов для получения ВНЖ должен присутствовать сертификат на знание французского языка и культуры. Для этого есть специальные курсы, при этом требования к знанию языка минимальные.

Если же перед собственником не стоит задача пользоваться недвижимостью постоянно, то можно просто получить традиционную шенгенскую визу, она почти гарантировано оформляется владельцам недвижимости и арендаторам с долгосрочными контрактами. Первоначально такая виза выдается сроком на 1 год с правом пребывания на территории страны 90 дней в каждом полугодии, но при повторном получении заявитель вполне может рассчитывать получить аналогичную визу на 2, 3 или 5 лет с сохранением принципа 90/180.

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ВИДЫ ВНЖ

Название	Временный вид на жительство – Carte de Sejour Temporaire	Постоянный вид на жительство – Carte de Resident	Для одаренных лиц – Carte de Sejour «Competences et talents»
Налоговый статус обладателя	Не резидент	Резидент	Резидент
Кому и когда выдается	Собственникам недвижимости после приезда по национальной визе Visa visiteur	Членам семьи француза или крупным инвесторам в экономику	Ученым, артистам, художникам, спортсменам и пр. Также дается инвесторам в экономику при инвестициях от 300 тыс евро и создании 2-х рабочих мест
Срок действия	1 год	10 лет	3 года с возможностью продления
Особенности	Не дает права работы по найму во Франции	Все права французских граждан, кроме права голоса на выборах	Работа по специальности или свой бизнес

Партнер проекта – компания Immoconcept

ОСНОВАННОЕ в 2008 году, наше агентство было одним из первых на российском рынке, специализирующихся на французской недвижимости. Уже более 10 лет мы помогаем нашим клиентам покупать и продавать недвижимость во Франции для отдыха и переезда на постоянное место жительства или для инвестиций в арендное жилье, коммерческие объекты, новостройки и вторичный рынок. Помощь в получении ипотеки или оформлении ВНЖ тоже входит в наши компетенции. Каждая из нас лично провела более ста сделок различной сложности. Вместе с клиентами мы пережили не один экономический мировой кризис и продолжаем совершенствоваться и расти. Вы можете быть уверены, что, обратившись к нам, получите актуальную и достоверную информацию по состоянию рынка недвижимости во Франции, Вам будут предложены высококлассные объекты по оптимальной цене, предоставлено профессиональное сопровождение во время сделки и внимательное отношение после ее завершения.



Ирина Артемова, управляющий партнер, директор российского представительства.

Впервые попала во Францию в 1992 году, сразу полюбила эту страну и с тех пор с ней не расставалась. В Париже получила диплом об экономическом образовании и разнообразный профессиональный опыт: от составления коллекций одежды, индивидуального туризма по всем уголкам Франции до продвижения экзотических островов как направления для отдыха. Увлекается танцами. Профессиональное кредо – слушать клиента. **«В НАШЕЙ работе нет никаких готовых решений, это всегда индивидуальная история человека или его семьи. Только когда мы с клиентом друг друга поняли, я могу ему помочь, опираясь на мои профессиональные знания и опыт. Каждый новый клиент – это уже единомышленник, ведь он тоже выбрал Францию, по достоинству оценил ее красоту и культуру. Поэтому я с огромным удовольствием берусь за дело. Кстати, у нас клиенты очень все симпатичные, образованные интересные люди. Найти для них дом во Франции – одно удовольствие!»**

Ирина Дюпор, управляющий партнер, Париж.

Живет во Франции более тридцати лет. Кроме советского математического образования, получила во Франции экономическое, психологическое и юридическое. Долгие годы с успехом занимается экспортом в Россию французских интерьеров. Большой любитель вечеринок с друзьями, любит готовить и угощать. Ну и наливать, конечно, тоже, ведь во Франции есть что выпить и чем закутить. Увлекается путешествием и дайвингом, а также танцами, предпочитает рок-н-ролл. Успешно инвестирует во французскую недвижимость уже 20 лет и делится своим опытом с клиентами. Помогает решить сложные задачи, связанные с налоговой оптимизацией.

«У НАС ЗА ПЛЕЧАМИ множество счастливых историй семей наших клиентов, которые пустили корни на французской земле или пока просто с удовольствием приезжают на отдых в свои владения. Это надежные инвестиции, обеспечивающие своим владельцам пассивный доход, они дадут им возможность выйти на пенсию беззаботными. Мы рады видеть наших клиентов во Франции. Многие клиенты входят во вкус и покупают по нескольку квартир для себя или для детей, кто-то обращается к нам с просьбой помочь продать. А недавно у нас появилось второе поколение клиентов – подросли дети...»



Елена Шибeko, управляющий партнер, Ницца.

Два высших образования: педагогическое и коммерческое. Профессиональный путь разнообразен: преподавание, журналистика и телевидение в России, а во Франции – люксовый ритейл и туризм, которые привели в работу с недвижимостью. Знакомство с Францией состоялось более двадцати лет назад, это был Париж и любовь с первого взгляда к городу и к стране. Переехав жить на Лазурный Берег, влюбилась во Францию с новой силой. В свободное время преподает йогу, увлекается танцами, предпочитает сальсу. С удовольствием делится знаниями о французской недвижимости и практическим опытом с клиентами.

«МЫ ПОДДЕРЖИВАЕМ контакт со всеми клиентами, которые приобрели с нами недвижимость во Франции. Людям важно понимать, что в случае административных, юридических, бытовых и прочих вопросов на новом месте, у них есть к кому обратиться и получить помощь. А нам радостно наблюдать, как клиенты, приехав во Францию, осваиваются и делают сначала робкие, а потом все более уверенные шаги, наслаждаются отдыхом или остаются жить постоянно, создают бизнес, преуспевают в нем и чувствуют себя здесь счастливыми.»

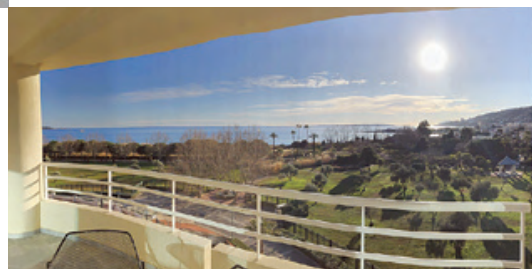
Immocconcept рекомендует



Роскошные апартаменты на Лазурном берегу

- Антиб, Лазурный берег
- До моря 2 минуты ходьбы
- Собственный бассейн в резиденции
- Подземный паркинг, кладовка для инвентаря
- Год постройки: 1993
- Цена: от 1,1 млн евро
- Условия оплаты: стандартные для вторичного рынка
- Что в квартире: кухня, объединенная с гостиной, 2 спальни с собственными санузлами

Просторная трехкомнатная квартира с роскошным ремонтом, располагается в престижной резиденции с бассейном и консьержем. Из окон открывается панорамный вид на море, парк и окрестные холмы. Гостиная объединена с кухней и имеет выход на великолепную террасу. Главная спальня так же имеет собственную террасу и гардеробную. В квартире предусмотрен гостевой туалет, место для прачечной. Пространство максимально оптимизировано.



Новый жилой комплекс Blue Pearl

- Ницца
- До моря 1,5 км
- Бассейн на территории
- Подземный паркинг
- Сдача: 4-й квартал 2021 г
- Цены: от 370 000 евро
- Условия оплаты: поэтапная оплата
- Что можно купить: квартиры от 2-х до 5-ти комнат

Строящийся жилой комплекс Blue Pearl располагается на одном из красивейших холмов Ниццы. Из садов и просторных террас открывается захватывающий вид на бухту Ангелов и город. Сдержанная архитектура, идеально встроенная в окружающий пейзаж, современные материалы и оснащение обеспечивают проекту элегантность вне времени. Все квартиры имеют просторные террасы, лоджии или сад.



Двухуровневый таунхаус в престижной современной резиденции

- Ницца, квартал Фаброн
- До моря 2 километра
- Бассейн на территории резиденции
- Гараж на 2 машины в цокольном этаже
- Год постройки: 2012
- Цена: 760 000 евро
- Условия оплаты: стандартные для вторичного рынка.
- Что в доме: гостиная, 3 спальни, 3 ванные комнаты, 2 туалета

Красивый таунхаус в престижной современной резиденции в Ницце – удачный компромисс между квартирой и виллой. Из окон открывается фантастический вид на море, город и горы. Полностью оборудованная открытая кухня имеет выход на панорамную террасу. На территории резиденции рядом с бассейном оборудована

прекрасная пляжная зона с душевыми. Вокруг резиденции развитая инфраструктура: магазины, аптеки, банки, востребованные школы, теннисные корты, тренажерный зал. До центра города ходит много общественного транспорта, удобный доступ к основным транспортным развязкам, до аэропорта можно добраться за 15 минут.



Новый жилой комплекс из трех резиденций в Аркашоне



- Атлантическое побережье, Аркашон, уникальное расположение
- До моря 400 м
- Террасы, сады
- Подземный паркинг,
- Сдача: 1 кв. 2023
- Цены: от 233 000 евро
- Условия оплаты: 5% при резервации, 25% при акте, рассрочка по 10% до конца стройки
- Что можно купить: квартиры от 2-х до 5-ти комнат

Новый комплекс с особым дизайном в знаменитом своим целебным морским воздухом городе Аркашон. В окружении хвойных лесов, в стороне от улицы, расположились три уютных корпуса – Bellini, Verdi и Vivaldi. Широкие окна, балконы, лоджии, а на верхних этажах террасы позволяют наслаждаться прекрасным видом на лес и город. Строительство ведется по самым современным стандартам: максимальная шумоизоляция, качественное оборудование и отделка – подвесные унитазы, полотенцесушители, индивидуальные газовые котлы для нагрева воды, красиво сочетающаяся плитка на полу и стенах, прихожие с встроенными шкафами и пр. Магазины и сервисные центры в пределах ходьбы.





Замок XIII-IX вв. под Фонтблo



- 1 час от Парижа
- Площадь 10 000 кв. м
- 20 комнат, 6 спален с санузлами
- Участок 5 га, из которых почти половина лес
- Год постройки: около XIII века.
- Цена: 2,5 млн евро
- Интересные особенности: может использоваться как отель
- Что в замке: старинная мебель и аутентичные предметы интерьера (могут быть приобретены отдельно)

Уникальный замок исторически принадлежал семье де Руже, глава которой в 1652 году получил от короля титул маркиза за успешное участие в тридцатилетней войне. Он и его наследники несколько раз перестраивали замок, но это лишь обогатило внутреннее и внешнее убранство. Нынешний владелец бережно отреставрировал строение в мельчайших деталях. В пристройке, соединенной живописной галерей с основным корпусом, находится служебная квартира и гараж. В 19-ом веке была построена модная голубятня и разбит красивый парк, где сейчас расположен бассейн с пулхаусом и домик для сторожа. Рядом с замком находится вокзал, а в близлежащей деревне хорошо развитая инфраструктура со всеми необходимыми магазинами и сервисами.

Таунхаус в гостиничном комплексе. Leaseback



- Нормандия
- Договор аренды на 9 лет
- От надежного оператора
- Хорошая рентабельность
- Цена: 133 000 евро
- Доход – альтернатива пенсии
- 14 км от знаменитого курорта Довиль

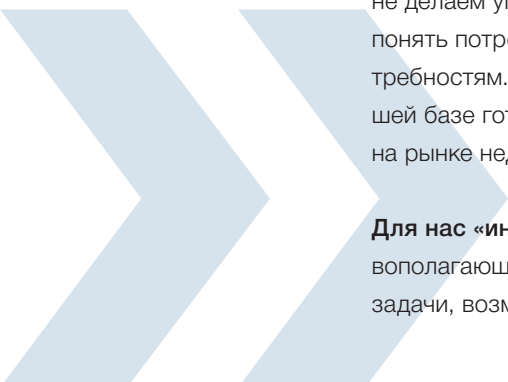
Небольшой таунхаус площадью 43 кв.м. в красивом гостиничном комплексе под управлением крупнейшего европейского оператора PIERRE ET VACANCES. 2 комнаты. Терраса 7 кв. м. Современная постройка, новая мебель и оборудование. Декорировано с большим вкусом, продается с мебелью. В комплексе есть открытый и закрытый бассейны, СПА-центр.

Компания

Immosconcept




Не секрет, что зарубежная недвижимость – это не просто дом, квартира или апартаменты, это еще и система налогообложения, содержание объекта, культурные особенности региона, окружающая инфраструктура. Фактически покупка недвижимости за рубежом – это целый комплекс задач, которые нужно решить, чтобы эта покупка стала удачной.



Компания Immosconcept создана для решения таких комплексных задач. Мы не делаем упор на продаже готовых вариантов, наша цель – максимально точно понять потребности клиента и найти для него объекты, удовлетворяющие этим потребностям. И самое главное – этого объекта изначально может и не быть в нашей базе готовых предложений, мы найдём его, изучив все подходящие сегменты на рынке недвижимости Франции.

Для нас «индивидуальный подход к клиенту» – это не рекламный слоган, а основополагающий принцип работы. Только поняв ваши потребности и поставленные задачи, возможно найти тот вариант, который и станет объектом будущей сделки.

Мы работаем именно на результат – добиваемся максимального соответствия желаемого и действительного.



У нас вы найдете:

- Новостройки на Лазурном берегу, в Париже и других регионах Франции
- Рассрочка платежа от застройщика
- Вторичный рынок жилья и коммерческих помещений
- Инвестиции в гостиничные комплексы с гарантированным доходом
- Кредитование французскими банками в объеме от 50% от стоимости объекта
- Программы, позволяющие получить ВНЖ во Франции
- Оптимальное Решение для Вашего индивидуального проекта инвестиций



КОНТАКТЫ

homesoverseas.ru

Адрес: Москва, ул. Орджоникидзе,
д. 11, стр. 11, оф. 207

Тел.: +7 495 651 60 86

E-mail: info@homesoverseas.ru

immoconcept.ru

Тел.: Париж: +33 6 6197 2000

Тел.: Москва: +7 495 640 2646

Тел.: Ницца: +33 6 6936 8596

E-mail: info@immoconcept.ru