

巴塞爾實務者須知的法國法

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

許多巴塞爾居民在阿爾薩斯擁有房產。有些人在孚日山區或松德高購置了度假屋，另一些人則居住在阿爾薩斯、在巴塞爾工作。由於價格遠低於本州，瑞士家庭長期以來一直投資於聖路易、於南格（Huningue）或米盧斯的公寓。每當此類房產被買賣、抵押或繼承時，均適用法國法律。為客戶提供諮詢的巴塞爾律師因此必須與法國的公證人、稅務顧問和法院合作。¹

法國公證人，即 *notaire*，在這些交易中發揮著核心作用。在法國出售不動產須有一份公證文書，即 *acte authentique*，由公證人起草；公證人負責核查產權、徵收轉讓稅並辦理登記。由於公證人是負有中立義務的公職人員，買賣雙方通常使用同一位公證人，不過各方也可以各自委任公證人，在此情況下由各公證人分享費用。² 習慣於瑞士公證實務的巴塞爾客戶會發現，法國的程序在原則上並不陌生。但他們常常對預備合同（*compromis de vente*）的篇幅、法定的買方冷靜期以及轉讓稅感到意外——對於現有建築，轉讓稅達到價款的百分之幾。³

繼承引發的問題最為棘手。法國法律通過 *réserve héréditaire*（法定特留份）保護直系卑親屬，這是遺產中被繼承人不能通過遺囑或生前贈與予以減少的強制性份額。有一個子女時，特留份為遺產的一半；有兩個子女時，為三分之二；有三個或以上子女時，為四

分之三。⁴ 自《歐盟繼承條例》於 2015 年生效以來，法國法院根據該條例確定在瑞士有慣常居所者的繼承所適用的法律；該條例具有普遍適用性，即使其指向第三國法律亦然。由於瑞士居民可以選擇其國籍國法律，居住在巴塞爾的瑞士公民可以使其遺產（包括其在阿爾薩斯的房屋）適用瑞士法律。⁵ 針對利用不設強制性份額的外國法律的做法，法國立法機關於 2021 年作出回應，引入了一種補償性提取機制：當所適用的外國法律未給予特留份時，子女可以從位於法國的財產中主張一定份額。⁶ 瑞士法律同樣保護直系卑親屬，不過自 2023 年起生效的瑞士繼承法修訂將其特留份降低至法定繼承份額的一半。兩種制度之間的相互作用需要審慎規劃。⁷

稅收又增加了一層複雜性。在瑞士拒絕接受一項本會擴大法國徵稅權的新協定之後，法國終止了 1953 年法瑞遺產稅協定，自 2015 年 1 月 1 日起生效。自那時起，已故瑞士居民在法國的不動產須繳納法國遺產稅。當繼承人在法國居住滿一定期限時，法國遺產稅還可能延及全球資產。⁸ 許多瑞士業主通過 *société civile immobilière*（SCI，不動產民事公司）持有法國房產，這是一種用於持有和管理不動產的民法公司。SCI 便於業主在生前向子女轉讓股份，並可簡化由多名繼承人共有的房產的管理。由於在所得稅方面它通常被視為透明實體，其收入由其成員承擔納稅。⁹ 業主還必須考慮對通過某些法律實體持有的法國房產按市場價值每年徵收 3% 的稅，除非該實體披露其所有人或屬於豁免範圍。另一項負擔是法國不動產財富稅，即 *impôt sur la fortune immobilière*，適用於在法國的不動產超過法定門檻的非居民。¹⁰

1 註釋

1. 對於位於法國的不動產，法國法律作為物之所在地法（*lex rei sitae*）適用於物權及土地登記簿登記；根據 1966 年 9 月 9 日法瑞雙重徵稅協定，法國稅法適用於該不動產。有待核實。

2. 關於法國公證人 (notaire) 在不動產交易中的作用、公示須具備公證文書 (acte authentique) 的要求以及費用分享規則，參見 Décret no. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière 以及公證行業的相關規定。有待核實。
3. 關於預備合同 (compromis de vente)、《建築與住房法典》第 L271-1 條為住宅不動產非專業買方規定的十天撤回期，以及不動產轉讓登記稅 (droits de mutation à titre onéreux)，參見法國法律的相關規定。有待核實。
4. 《法國民法典》第 913 條，關於直系卑親屬的特留份 (réserve héréditaire) (根據子女人數，為遺產的一半、三分之二或四分之三)。有待核實。
5. 2012 年 7 月 4 日關於繼承事項的第 650/2012 號 (歐盟) 條例第 20 條、第 21 條和第 22 條，適用於 2015 年 8 月 17 日或之後死亡者的繼承。瑞士不受該條例約束，但法國法院對其普遍適用。關於瑞士的相應規則，參見自 2025 年 1 月 1 日起經修訂的《聯邦國際私法》(PILA; SR 291) 第 86 條及以下各條。現狀有待核實。
6. 《法國民法典》第 913 條第 3 款，由 2021 年 8 月 24 日關於確認尊重共和國原則的第 2021-1109 號法律增設，涉及補償性提取 (prélèvement compensatoire)。其適用範圍及與《歐盟繼承條例》的相互作用有待核實。
7. 關於自 2023 年 1 月 1 日起生效、降低直系卑親屬特留份並取消父母特留份的瑞士繼承法修訂，參見經修訂的《瑞士民法典》(CC) 第 470 條和第 471 條。有待核實。
8. 關於法國終止 1953 年 12 月 31 日法瑞遺產稅協定 (自 2015 年 1 月 1 日起生效) 以及《法國稅收總法典》第 750 ter 條的規則，參見瑞士聯邦財政部和法國稅務部門的官方出版物。有待核實。

巴塞爾實務者須知的法國法

9. 關於不動產民事公司（société civile immobilière，SCI）、其依據《法國民法典》第 1832 條及以下各條和第 1845 條及以下各條的治理以及其稅務處理，參見有關不動產公司的法國標準文獻。有待核實。
10. 關於《法國稅收總法典》第 990 D 條規定的每年 3% 的稅，以及該法典第 964 條及以下各條規定的不動產財富稅（impôt sur la fortune immobilière，IFI），參見法國稅務部門的官方評註（BOFiP）。有待核實。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/basel-french-law-for-basel-practitioners