

巴塞尔实务者须知的法国法

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

许多巴塞尔居民在阿尔萨斯拥有房产。有些人在孚日山区或松德高购置了度假屋，另一些人则居住在阿尔萨斯、在巴塞尔工作。由于价格远低于本州，瑞士家庭长期以来一直投资于圣路易、于南格（Huningue）或米卢斯的公寓。每当此类房产被买卖、抵押或继承时，均适用法国法律。为客户提供咨询的巴塞尔律师因此必须与法国的公证人、税务顾问和法院合作。¹

法国公证人，即 *notaire*，在这些交易中发挥着核心作用。在法国出售不动产须有一份公证文书，即 *acte authentique*，由公证人起草；公证人负责核查产权、征收转让税并办理登记。由于公证人是负有中立义务的公职人员，买卖双方通常使用同一位公证人，不过各方也可以各自委任公证人，在此情况下由各公证人分享费用。² 习惯于瑞士公证实务的巴塞尔客户会发现，法国的程序在原则上并不陌生。但他们常常对预备合同（*compromis de vente*）的篇幅、法定的买方冷静期以及转让税感到意外——对于现有建筑，转让税达到价款的百分之几。³

继承引发的最为棘手。法国法律通过 *réserve héréditaire*（法定特留份）保护直系卑亲属，这是遗产中被继承人不能通过遗嘱或生前赠与予以减少的强制性份额。有一个子女时，特留份为遗产的一半；有两个子女时，为三分之二；有三个或以上子女时，为四

分之三。⁴ 自《欧盟继承条例》于 2015 年生效以来，法国法院根据该条例确定在瑞士有惯常居所者的继承所适用的法律；该条例具有普遍适用性，即使其指向第三国法律亦然。由于瑞士居民可以选择其国籍国法律，居住在巴塞尔的瑞士公民可以使其遗产（包括其在阿尔萨斯的房屋）适用瑞士法律。⁵ 针对利用不设强制性份额的外国法律的做法，法国立法机关于 2021 年作出回应，引入了一种补偿性提取机制：当所适用的外国法律未给予特留份时，子女可以从位于法国的财产中主张一定份额。⁶ 瑞士法律同样保护直系卑亲属，不过自 2023 年起生效的瑞士继承法修订将其特留份降低至法定继承份额的一半。两种制度之间的相互作用需要审慎规划。⁷

税收又增加了一层复杂性。在瑞士拒绝接受一项本会扩大法国征税权的新协定之后，法国终止了 1953 年法瑞遗产税协定，自 2015 年 1 月 1 日起生效。自那时起，已故瑞士居民在法国的不动产须缴纳法国遗产税。当继承人在法国居住满一定期限时，法国遗产税还可能延及全球资产。⁸ 许多瑞士业主通过 *société civile immobilière*（SCI，不动产民事公司）持有法国房产，这是一种用于持有和管理不动产的民法公司。SCI 便于业主在生前向子女转让股份，并可简化由多名继承人共有的房产的管理。由于在所得税方面它通常被视为透明实体，其收入由其成员承担纳税。⁹ 业主还必须考虑对通过某些法律实体持有的法国房产按市场价值每年征收 3% 的税，除非该实体披露其所有人或属于豁免范围。另一项负担是法国不动产财富税，即 *impôt sur la fortune immobilière*，适用于在法国的不动产超过法定门槛的非居民。¹⁰

1 注释

1. 对于位于法国的不动产，法国法律作为物之所在地法（*lex rei sitae*）适用于物权及土地登记簿登记；根据 1966 年 9 月 9 日法瑞双重征税协定，法国税法适用于该不动产。有待核实。

2. 关于法国公证人 (notaire) 在不动产交易中的作用、公示须具备公证文书 (acte authentique) 的要求以及费用分享规则, 参见 Décret no. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière 以及公证行业的相关规定。有待核实。
3. 关于预备合同 (compromis de vente)、《建筑与住房法典》第 L271-1 条为住宅不动产非专业买方规定的十天撤回期, 以及不动产转让登记税 (droits de mutation à titre onéreux), 参见法国法律的相关规定。有待核实。
4. 《法国民法典》第 913 条, 关于直系卑亲属的特留份 (réserve héréditaire) (根据子女人数, 为遗产的一半、三分之二或四分之一)。有待核实。
5. 2012 年 7 月 4 日关于继承事项的第 650/2012 号 (欧盟) 条例第 20 条、第 21 条和第 22 条, 适用于 2015 年 8 月 17 日或之后死亡者的继承。瑞士不受该条例约束, 但法国法院对其普遍适用。关于瑞士的相应规则, 参见自 2025 年 1 月 1 日起经修订的《联邦国际私法》(PILA; SR 291) 第 86 条及以下各条。现状有待核实。
6. 《法国民法典》第 913 条第 3 款, 由 2021 年 8 月 24 日关于确认尊重共和国原则的第 2021-1109 号法律增设, 涉及补偿性提取 (prélèvement compensatoire)。其适用范围及与《欧盟继承条例》的相互作用有待核实。
7. 关于自 2023 年 1 月 1 日起生效、降低直系卑亲属特留份并取消父母特留份的瑞士继承法修订, 参见经修订的《瑞士民法典》(CC) 第 470 条和第 471 条。有待核实。
8. 关于法国终止 1953 年 12 月 31 日法瑞遗产税协定 (自 2015 年 1 月 1 日起生效) 以及《法国税收总法典》第 750 ter 条的规则, 参见瑞士联邦财政部和法国税务部门的官方出版物。有待核实。

巴塞尔实务者须知的法国法

9. 关于不动产民事公司（société civile immobilière, SCI）、其依据《法国民法典》第 1832 条及以下各条和第 1845 条及以下各条的治理以及其税务处理，参见有关不动产公司的法国标准文献。有待核实。
10. 关于《法国税收总法典》第 990 D 条规定的每年 3% 的税，以及该法典第 964 条及以下各条规定的不动产财富税（impôt sur la fortune immobilière, IFI），参见法国税务部门的官方评注（BOFiP）。有待核实。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本: cn.helveticaregister.com/basel-french-law-for-basel-practitioners