

act

Приобретение недвижимости на Мальте

Типичный средиземноморский климат Мальтийских островов, великая история, культура и большой выбор развлечений, говорящее по-английски население в сочетании с относительно низкой стоимостью жизни, по сравнению с другими странами ЕС, и высокие стандарты здравоохранения и образования делают Мальту очень привлекательной юрисдикцией для иностранцев, которые хотят здесь поселиться. На самом деле, в течение последних лет наблюдается устойчивый рост числа иностранцев, которые решили поселиться на Мальте, и, следовательно, купить или арендовать здесь недвижимость.

Аренда недвижимости

Вы можете выбрать недвижимость в аренду, если обратитесь в одно из многочисленных надежных агентств по недвижимости на Мальте, либо путем поиска в Интернете или в местной прессе. После того, как подходящий вариант найден, вы должны будете подписать Соглашение об аренде жилья, которое будет защищать ваши интересы и интересы арендодателя.

Большинство арендодателей требуют залог в дополнение к годовой арендной плате, обычно эквивалентный месячной оплате.

Покупка недвижимости

Покупка недвижимости может быть одной из крупнейших инвестиций в жизни, не говоря уже о приятном и эмоциональном этапе, связанным с ней. Поэтому очень важно сделать правильный выбор.

Чтобы помочь сделать правильный выбор, мы приводим 5 важных советов для потенциального покупателя при приобретении недвижимости:

- Определиться с бюджетом.
- Продумать выбор зоны и типа недвижимости.
- Назначить просмотры помещений.
- Не торопиться с выбором при просмотрах.
- Сойтись в цене, исходя из бюджета и планов.

• Банковские кредиты

Если вам требуется ипотечный кредит, можно обратиться в один из местных банков. В целом, ипотека будет охватывать около 90% от цены покупки и расходов по обустройству. Банк рассчитает

ежемесячные взносы на основе вашего годового дохода. Потребуется страхование жизни и имущества.

• Предварительный договор

Предварительный Договор (также называется «Обещание договора купли-продажи») связывает продавца и покупателя рядом взаимно согласованных условий, таких как:

- Цена.
- Условия оплаты.
- Берёт ли владелец на себя определенные работы (при их наличии).
- Другие условия, такие как разрешение на приобретение недвижимого имущества или банковских кредитов.

Предварительный Договор, как правило, действителен в течение 3-х месяцев, но этот срок может быть короче или длиннее в зависимости от соглашения между двумя сторонами. После подписания Предварительного Договора нотариус (который является должностным лицом) изучит документы на имущество, чтобы убедиться в отсутствии просроченной задолженности, ипотек или залогов, и что продавец имеет право собственности на имущество, которое хочет продать. Гербовый сбор составляет 5% (с некоторыми незначительными исключениями) от стоимости имущества, 1% из которых должен быть оплачен при подписании Обещания договора купли-продажи. Остальное выплачивается при подписании заключительного акта. Как правило, покупатель платит продавцу 10% депозита, а выплаченная сумма денег при согласии обеих сторон может храниться у нотариуса до подписания окончательного акта.

Предварительный Договор регистрируется нотариусом в Государственном Реестре Мальты.

• Окончательный договор купли-продажи

До истечения Обещания договора купли-продажи, вы должны будете подписать окончательный акт, означающий, что вы теперь стали фактическим владельцем недвижимого имущества. Упомянутый договор регистрируется нотариусом в мальтийском государственном реестре.

Приобретение недвижимости гражданами ЕС и третьих стран

От граждан всех стран - членов ЕС не требуется разрешение на покупку недвижимости, которая будет их единственным местом жительства. Но им необходимо получить разрешение для приобретения на Мальте второй жилой недвижимости, за

исключением, если они проживали на Мальте не менее пяти лет до момента покупки.

Лица, не являющиеся гражданами ЕС, не могут приобретать недвижимое имущество на Мальте, если им не выдано Разрешения о Покупке Недвижимости (AIP). Это Разрешение выдаётся Министерством финансов.

Разрешения о Покупке Недвижимости не требуется для приобретения жилья, расположенного в Специально Отведенных Зонах, учитывая отсутствие каких-либо ограничений на его количество в данных зонах. На данный момент, Специально Отведенными Зонами являются:

- Портомазо Сан Жулианс;
- Застройка Коттонера, Коттонера;
- Тинье Пойнт, Тинье;
- Комплексы тас-Селлюм, Меллиеха;
- Сельский комплекс Мадлиена;
- СмартСити, Калькара;
- Зона Форт Кембридж, Слима;
- Комплексы Та Монита, Марсаскала;
- Пендер Гарденс, Сан Жулианс;
- Метрополис Плаза, Гзира;
- Форт Шамбрей, Айнсиелем, Гозо;
- Комплексы Кемпински, Сан Лавренс, Гозо.

Сдача в аренду вашего жилья

Вы также можете сдать в аренду вашу собственность на время вашего отсутствия на Мальте. Это возможно, если Вы приобрели недвижимость в Специально Отведенной Зоне или же приобрели жильё в качестве дома отдыха. Это подпадает под обложение подоходным налогом, и мы советуем Вам связаться с налоговыми партнерами фирмы для консультации и помощи по данному вопросу.

Вопросы налогообложения

- Подоходный налог от аренды. Этот налог взимается на Мальте, если Вы сдаёте недвижимость, не проживая на Мальте. Можно воспользоваться сниженной ставкой налога на прибыль, составляющую 15%, при выполнении определённых условий.

- Налог на наследство. На Мальте нет налога на наследство.
- Налог на имущество. На Мальте нет никакого налога на имущество.
- Налог на собственность и дарение. На Мальте нет налога на собственность и дарение.
- Гербовый сбор. Гербовый сбор уплачивается при приобретении имущества и в целом составляет 5% от его стоимости. Но есть и некоторые исключения.
- Налог на прирост капитала. Прирост капитала, полученный от продажи Вашего основного жилья, в котором Вы прожили не менее 3-х лет до момента продажи, не облагается мальтийским налогом. В случае отсутствия исключений, налог составляет 12% от стоимости жилья. Можно выбрать оплату налога на прибыль (при наличии таковой), если недвижимость была приобретена менее двенадцати лет до даты продажи. Специальные правила продажи недвижимого имущества применяются к нерезидентам, владеющим им более двенадцати лет.
- Налог на наследство после смерти владельца. Не платится подоходный налог с передачи имущества наследникам умершего. Тем не менее, наследники должны заплатить гербовый сбор, обычно составляющий 5% от стоимости имущества. Существуют некоторые исключения и льготы.
- Налог на дарение. Даритель не платит налог с дарения недвижимости, переданной определённым родственникам в соответствии с законом. Однако, взимается гербовый сбор с лица, которому была подарена собственность.

ACT может оказать вам полный пакет услуг, связанных с составлением, анализом и обсуждением условий как предварительного договора, так и окончательного акта. Мы также всегда готовы проконсультировать Вас в отношении налоговых обложений, связанных с приобретением и продажей имущества, а также насчёт рентного дохода, который вы можете извлечь из этого имущества.

ACT будет рад проконсультировать Вас и помочь во всём вышесказанном, чтобы сделать эту важную веху в вашей жизни максимально приятной и беспрепятственной.

Представленная здесь информация носит исключительно общий характер и не является руководством к действию в отношении какого-либо частного или юридического лица. На основе этого ознакомительного информационного бюллетеня ACT не предоставляются консультативные и другие услуги в сфере бухгалтерского учета, бизнеса, финансирования, инвестиций, права, налогообложения и т.д. Этот бюллетень не заменяет профессиональные консультации и не должен служить основой для принятия решений, которые могут повлиять на Ваше гражданское, финансовое состояние и бизнес. Несмотря на приложенные нами усилия для предоставления точной и своевременной информации, не существует никаких гарантий, что приведенная информация является точной на момент её получения или будет оставаться столь же точной в будущем. До принятия любых решений, прежде чем приступать к действиям, которые могут повлиять на Ваш бизнес или гражданское и финансовое положение, Вам следует посоветоваться с квалифицированным профессиональным консультантом. ACT не несет ответственность за какие-либо убытки, понесенные любым лицом вследствие использования приведенной в бюллетене информации. Информация от 30 июня 2014.

