

Оподаткування нерухомості, що належить іноземцям в кантоні Во

Багато вихідців з інших країн, які проживають за межами Швейцарії і не мають швейцарського громадянства, були настільки закохані в наш регіон, що без вагань придбали нерухомість в якості додаткової резиденції для тимчасового перебування. Зазначимо, що здійснити таку купівлю в нашій країні стає дедалі важче через існуючі правові обмеження, але це все ж можливо, зокрема в так званих туристичних регіонах.

Купівля здійснюється тільки в присутності нотаріуса, який забезпечує правильний хід правочину, після чого щасливий покупець стає податковим резидентом Швейцарії безпосередньо в тому кантоні, в якому він придбав свій другий дім. Ця стаття призначена для того, щоб допомогти розібратися в системі оподаткування на подібні об'єкти нерухомості, і далі ми розглянемо конкретний приклад в цифрах. Зауважимо, що оренда житлових об'єктів, власниками яких є іноземці, можлива лише на дуже обмежений період! В нашому випадку буде розглянуто розрахунок податку на нерухомість, яка призначена виключно для особистого користування.

Фінансування

Звичайно ж, в ідеалі, для здійснення купівлі краще мати у своєму розпорядженні готівкові кошти. В іншому випадку є можливість часткової оплати через фінансові установи, такі як банки або страхові компанії. Але варто зазначити, що ця процедура дещо ускладнена для осіб, які не проживають в країні, в порівнянні з резидентами Швейцарії.

Таким чином, швейцарські банки, для яких дотримання норм і правил завжди залишається дуже важливою умовою, часто надають іпотечні кредити, але тільки за умови надходження значних активів під управління в банк. Так, наприклад, один з банків озвучив суму в 5 мільйонів в якості «вхідного квитка» для кредитування, незалежно від суми позики, проте кожен випадок розглядається індивідуально, і вимоги можуть відрізнятися.

При виконанні вищенаведених умов відсоткова ставка та рівень фінансування (до 66% від купівельної ціни) здійснюється на рівних з резидентами Швейцарії умовах.

Оподаткування

Без зайвих роздумів, і, так би мовити, з «практичних міркувань» новоспечених власників досить часто бувають випадки, коли процедура оподаткування відбувається автоматично, виходячи з фіксованої ставки. Це означає, що для визначення оподаткованого капіталу (майна) і доходу податкові органи базуються виключно на вартості придбаної нерухомості.

Наведемо реальний приклад:

Одне подружжя придбало квартиру в Монтре площею 100 м², що знаходиться «за два кроки» від Женевського озера, вартістю (ціна продажу) 1 мільйон швейцарських франків.

Коротко, розрахунок податку проводиться таким чином:

Купівельна ціна: 1 000 000 шв. франків

Оціночна податкова вартість: 80% від вартості купівлі = 800 000 шв. франків (офіційна вартість квартири для податкових органів).

Оподатковуваний капітал: 50% від оціночної податкової вартості = 400 000 шв. франків (50% списується як фіксована сума заборгованості). Сума для розрахунку оподаткованого майна.

Сума капіталу, що визначає відсоткову податкову ставку: оподатковуваний капітал 400 000 шв. франків $\times 5 = 2\,000\,000$ шв. франків.

Оподатковуваний прибуток: 3% від оціночної податкової вартості, тобто $800\,000 \times 3\% = 24\,000$ шв. франків.

Сума прибутку, що визначає відсоткову податкову ставку: оподатковуваний прибуток $24\,000 \times 20 = 480\,000$ шв. франків. У цьому випадку враховується, що купівлю здійснено сімейною парою, тобто передбачувана сума прибутку складатиме: $480\,000 / 1,8 = 266\,600$ шв. франків.

Податок на майно на кантональному та комунальному рівнях: $400\,000 \times 0,83849\% = 3\,353,96$ шв. франків.

Податок на прибуток на кантональному та комунальному рівнях: $24\,000 \times 26,162\% = 6\,278,90$ шв. франків.

Податок на прибуток на федеральному рівні: $24\,000 \times 10,2\% = 2\,448$ шв. франків.

Загальна сума податків (Швейцарія, кантон Во, Монтре): 12 080,85 шв. франків.

За бажанням платник податків (власник) може попросити заповнити стандартну податкову декларацію, як і будь-яким швейцарський резидент. Основною умовою у цьому разі буде декларування всіх своїх доходів і всього майна, зосереджених по всьому світу. У подальшому податкові органи здійснять розподіл елементів на ті, що підлягають оподаткуванню на території Швейцарії, такі як нерухомість. За базу береться вартість оренди (умовна рента), з якої можна вирахувати всі витрати на технічне обслуговування і частину нарахованих відсотків за іпотечним кредитом (що неможливо здійснити в разі з фіксованою ставкою), або базою буде податкова оцінка нерухомості, з якої вираховується частина заборгованості платника податку, така як іпотека або інші заборгованості, що знову ж таки не видається можливим при фіксованому оподаткуванні.

Отже, для нашого прикладу візьмемо наступні елементи:

1. Інші доходи (заробітна плата, дивіденди, тощо): 150 000 шв. франків
2. Вартість оренди, розрахована відповідно до місцевих правил: 11 000 шв. франків
3. Заборгованість (включно з іпотекою) 500 000 шв. франків
4. Відсотки по боргах (включно з іпотекою) 5 000 шв. франків
5. Інші активи за кордоном (банківські рахунки, цінні папери тощо) 1 000 000 шв. франків.

Податок на прибуток на кантональному та комунальному рівнях: 1 030,65 шв. франків (відсоткова ставка 15,1%).

Податок на майно на кантональному та комунальному рівнях: 3 866,70 шв. франків (відсоткова ставка 0,639%).

Податок на прибуток на федеральному рівні Швейцарії: 312,35 шв. франків (відсоткова ставка 3,06%).

Загальна сума податків: 5 209,70 шв. франків.

У даному конкретному випадку для цього подружжя вигідніше подати звичайну податкову декларацію. Витрати, пов'язані з заповненням декларації фахівцями, повністю компенсуються за рахунок значної економії на сумі податків.

Зазвичай, чим вище купівельна ціна, тим більша різниця між цими двома типами оподаткування.

Ця маржа найчастіше обумовлена наступними пунктами:

- Сума оподаткованої орендної плати (умовна рента) набагато вища, якщо вона розраховується на основі фіксованої ставки (24 000 швейцарських франків у нашому прикладі), ніж відповідно до правил кантону Во (11 000 швейцарських франків), тому дохід, що підлягає оподаткуванню, вже вище!
- При фіксованому оподаткуванні відсоткова ставка часто є вищою, ніж при звичайному. Як видно на нашому прикладі, згідно з фіксованим методом вона становить близько 36%, а згідно зі звичайним – близько 18%.

Звісно, це лише один із численних прикладів, і все може змінюватися в залежності від випадку. Зауважимо, що при розрахунку податків завжди варто звертатися до фахівців, таким чином, ви будете впевнені у тому, що не сплачуєте більше податків, ніж це необхідно!