

ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ ИНОСТРАНЦАМ В КАНТОНЕ ВО

BERNARD JAHRMANN, БУХГАЛТЕР-ЭКСПЕРТ, ДИРЕКТОР DRY'S FIDUCIAIRE

Многие иностранцы, постоянно не проживающие в Швейцарии и не имеющие швейцарского гражданства, настолько влюблены в наш регион, что без колебаний приобрели здесь недвижимость для временного пребывания. Отметим, что осуществить такую покупку в нашей стране становится все труднее и труднее в силу существующих правовых ограничений, но все же это остается возможным, особенно в так называемых туристических регионах.

Покупка недвижимости производится только в присутствии нотариуса, который обеспечивает правильный ход сделки, после чего счастливый покупатель становится налоговым резидентом Швейцарии, непосредственно в том кантоне, в котором он приобрел свой «второй» дом. Настоящая статья призвана помочь разобраться в системе налогообложения на подобные объекты недвижимости. Ниже мы рассмотрим конкретный пример. Заметим, что аренда жилых объектов, владельцами которых являются иностранцы, возможна только на ограниченный период времени! Поэтому в нашем случае будет рассмотрен расчет налога на недвижимость, которая предназначена исключительно для личного пользования.

Финансирование

Конечно же, в идеале, для осуществления покупки, лучше иметь в своем распоряжении необходимые наличные средства. Также возможно кредитование. Но стоит отметить, что для лиц, постоянно не проживающих в Швейцарии, эта процедура немного усложнена.

Таким образом, швейцарские банки, для которых соблюдение норм и правил всегда остается очень важным, зачастую предоставляют ипотечные кредиты, но только при условии поступления в банк значительных активов под управление. Так, например, один из банков озвучил сумму в 5 миллионов швейцарских франков в качестве «входного билета» для кредитования вне зависимости от суммы займа, однако каждый случай рассматривается индивидуально и требования могут отличаться. При выполнении приведенных выше условий процентная ставка и размер финансирования (до 66% от цены покупки) осуществляется на равных условиях с резидентами Швейцарии.

Налогообложение

Чаще всего процедура налогообложения проходит автоматически, с применением фиксированной ставки. Это значит, что для определения налогооблагаемого капитала (имущества) и дохода, налоговые органы учитывают исключительно цену приобретенной недвижимости.

Приведем реальный пример:

Одна иностранная семейная пара приобрела квартиру в Монтре площадью 100 м² в двух шагах от Женевского озера стоимостью 1 миллион швейцарских франков. Вкратце, расчет налога в Швейцарии производится следующим образом:

Цена покупки: 1'000'000 шв. франков

Оценочная налоговая стоимость: 80% от стоимости покупки = 800'000 шв. франков (официальная стоимость квартиры для налоговых органов)

Налогооблагаемый капитал: 50% от оценочной налоговой стоимости = 400'000 шв. франков (50% списывается как фиксированная сумма задолженности)

Гипотетический размер всего налогооблагаемого имущества семейной пары позволяет применить соответствующую процентную ставку налога с имущества и рассчитывается: налогооблагаемый капитал 400'000 шв. франков x 5 = 2'000'000 шв. франков

Налогооблагаемая гипотетическая прибыль с аренды недвижимости рассчитывается следующим образом: 3% от оценочной налоговой стоимости, т.е. 800'000 x 3% = 24'000 шв. франков

Сумма всего гипотетического дохода пары в свою очередь определяет процентную ставку налога с дохода и рассчитывается: налогооблагаемая гипотетическая прибыль с аренды 24'000 x 20 = 480'000 шв. франков. В данном случае учитывается, что покупка недвижимости осуществляется семейной парой, значит, применяется вычет и предполагаемая сумма прибыли составит 480'000 / 1.8 = 266'600 шв. франков

Налог на имущество на кантональном и муниципальном уровнях: 400'000 x 0.83849 % = 3'353.96 шв. франков

Налог на доход на кантональном и муниципальном уровнях: 24'000 x 26.162% = 6'278.90 шв. франков

Налог на доход на федеральном уровне: 24'000 x 10.2% = 2'448 шв. франков

Общая сумма налога к уплате (Швейцария, кантон Во, Монтре): 12'080.85 шв. франков

TAX TREATMENT OF REAL ESTATE BELONGING TO FOREIGNERS IN THE THE CANTON OF VAUD

Many foreigners who do not permanently reside in Switzerland and do not have Swiss citizenship have fallen in love with our region so much that they did not hesitate to purchase real estate for temporary residence here. It should be noted that it is becoming more difficult to make such a purchase in our country due to existing legal restrictions, but it is still possible, especially in the so-called tourist regions. It might be interesting for such person to have a better knowledge of the possible tax treatment in such case.

При желании, налогоплательщик (собственник недвижимости) может попросить заполнить стандартную налоговую декларацию, как и любой швейцарский резидент. Основным условием в этом случае будет декларирование всех его доходов и имущества, сосредоточенных по всему миру. В дальнейшем, налоговые органы выявят то, что подлежит налогообложению на территории Швейцарии (например, недвижимость). В качестве базы берется либо гипотетическая стоимость аренды (условная рента), из которой можно вычесть все расходы на техническое обслуживание, и часть начисленных процентов по ипотечному кредиту (что невозможно при упрощенном вышеописанном случае с фиксированной ставкой), либо налоговая оценка недвижимости, из которой вычитается часть задолженности налогоплательщика (например, ипотека), что опять же не представляется возможным при фиксированном налогообложении.

Итак, для нашего примера возьмем следующие составляющие налоговой базы:

1. Прочие доходы (заработная плата, дивиденды и т. д.): 150'000 шв. франков
2. Стоимость аренды, рассчитанная в соответствии с местными правилами: 11'000 шв. франков
3. Задолженность (включая ипотеку): 500'000 шв. франков
4. Проценты по задолженности (включая ипотеку): 5'000 шв. франков
5. Прочие активы за рубежом (банковские счета, ценные бумаги и т. д.): 1'000'000 шв. франков

Налог на доход на кантональном и муниципальном уровнях: 1'030.65 шв. франков (процентная ставка 15.1%)

Налог на имущество на кантональном и муниципальном уровнях: 3'866.70 шв. франков (процентная ставка 0.639%)

Налог на прибыль на федеральном уровне: 312.35 шв. франков (процентная ставка 3.06%)

Общая сумма налога к уплате: 5'209.70 шв. франков

В данном конкретном случае для этой пары будет выгоднее подача обычной налоговой декларации. Расходы на заполнение декларации специалистами компенсируются в полной мере за счет значительной экономии на сумме налогов.

Как правило, чем выше цена покупки, тем больше разница между этими двумя типами налогообложения.

Данная маржа чаще всего обусловлена следующими пунктами:

- Сумма налогооблагаемой гипотетической арендной платы (условной ренты) намного выше, если она рассчитывается на основе фиксированной ставки (24'000 швейцарских франков в нашем примере), а не в соответствии с правилами кантона Во (11'000 швейцарских франков), поэтому доход, подлежащий налогообложению, уже выше!
- При фиксированном налогообложении процентная ставка зачастую выше, чем при обычном. Как видно из нашего примера, при применении метода налогообложения по фиксированной ставке она составляет около 36%, а в случае подачи обычной декларации – около 18%.

Конечно, это только один из многочисленных примеров и все может меняться в зависимости от конкретной ситуации. Заметим, что при расчете налогов всегда стоит обращаться к специалистам, таким образом, Вы будете уверены в том, что не платите больше налогов, чем это необходимо!



«Налог должен быть уплачен, но не более, чем это необходимо».

Наша компания, DRYS Fiduciaire, предоставляет услуги частным лицам, предпринимателям и организациям. Она постоянно развивается и повышает уровень обслуживания. Мы являемся членами Швейцарской ассоциации фидуциарных компаний и Профессионального союза фидуциарных компаний, главная задача которых - гарантировать клиентам качество предоставляемых услуг.

Имея центральный офис в Лозанне, DRYS Fiduciaire действует как во французской части Швейцарии, так и по всей стране. В компании работают высококвалифицированные сотрудники. Среди них - эксперт по управлению финансами и их контролю, дипломированный бухгалтер, специалисты в области финансов и бухгалтерского учета с федеральными патентами. Мы консультируем клиентов на английском, французском, немецком и русском языках. Весь персонал регулярно проходит курсы повышения квалификации, чтобы быть в курсе последних законодательных изменений по налогообложению, аудиту и бухгалтерскому учету.

Для русскоговорящих клиентов DRYS Fiduciaire предлагает штат русскоговорящих сотрудников. В частности, речь идет об услугах адвоката, нотариуса, банка, страховой компании и компании по передислокации бизнеса. При необходимости мы готовы оказать дополнительные услуги.

Сотрудничество нашей компании с Leading Edge Alliance (LEA) - флагманом в области финансового мониторинга и консалтинга - позволяет рассматривать вопросы, связанные с международным делопроизводством. Кроме того, мы являемся членами EXPERTSuisse - Швейцарской ассоциации специалистов в области аудита и налогообложения.

Drys Fiduciaire SA
Rue de la Mercerie, 12
1003 Lausanne
www.drys.ch