



Приобретение недвижимости



Введение	2
Приобретение второго дома	2
Приобретение основного места жительства	4
Процедура покупки и гарантии	4
Финансовый аспект	6
Юридические аспекты	7
Стоимость и аренда.....	8
Наследование и перепродажи.....	10

Введение

Покупка второго дома предполагает важные решения и должна всегда оставаться вопросом доверия. Поэтому контактируйте с компанией по недвижимости у которой есть многолетний опыт и солидная репутация.

Gerance Service S.A. - агентство по недвижимости, которое находится в Вилларе на протяжении 40 лет, оно остается независимым и специализируется на местной недвижимости. По этим причинам у компании есть обширные знания рынка и потребностей своих клиентов.

Каждая недвижимость была профессионально оценена и каждый клиент получает полностью персонализированный сервис. С учетом этого мы предлагаем вам документ, составленный с нотариусом и Доктором Юридических Наук Мэтре Франсуа Бианки.

Приобретение второго дома

1) Условия продажи

Продажа недвижимости лицам проживающим за пределами Швейцарии должна происходить с соблюдением законов и правок. Федеральный закон для приобретения фригольда нерезидентами, также известный как "**Lex Furgler-Koller-Friedrich**", предусматривает продажи иностранцам на основе **годовых квот** на туристический регион.



Этот закон вступил в силу 1-ого Января 1985 года и следовал различным законодательным актам, в особенности Lex Furgler. Его цель - ограничить приобретение апартаментов и другой недвижимости, на территории Швейцарии, иностранцами.

Иногда квоты полностью использованы в течении года, таким образом необходимо ждать следующего года, или дольше (в некоторых случаях 2 года) пока не появится разрешение.

Это действительно для новых имуществ и/или тех которые принадлежат швейцарцам или иностранцам проживающим в Швейцарии. Нерезиденты которым была предоставлена квота могут передать ее при продаже таким образом процесс занимает примерно 3-4 месяца.

2) Условия приобретения

Во-первых, следует отметить, что ни фирмы, ни какие-либо другие формы анонимного юридического лица не могут приобрести дом для отдыха. Покупка должна быть приобретена на **собственное имя**.

Кроме того, лица с C-permit считаются швейцарскими гражданами на покупку здания и поэтому могут приобрести любую квартиру, шале, землю или виллу в Швейцарии.

Граждане стран ЕС (или ЕАСТ) с B-permit могут приобретать владения, как швейцарцы, в том числе для перепродажи. Владельцы B-permit, из любой другой страны, также могут свободно покупать недвижимость, если она является местом их постоянного проживания. Если они приобретают недвижимость в качестве второго дома, они должны также обратиться с просьбой авторизации.

3) Правовые ограничения

- a. Гражданин, который не проживает в Швейцарии имеет право владения только ОДНОЙ собственностью и семью в Швейцарии: семья определяется как муж и жена, и / или несовершеннолетние дети. После 18 лет, сын или дочь владельца может приобрести недвижимость на его / ее собственное имя, если он / она может обеспечить его / ее финансовую независимость.
- b. Иностранец может приобрести квартиру до 200 м² жилой площади. Приобретение личной шале также возможно, если земля не превышает 1,000 м² (на сегодняшний день предел участков достигает до 1,750 м²). В этом случае внутренняя жилая площадь не может превышать 200 м² (но вы можете добавить к этой поверхности гаражи и комнаты, как подвалы, котельно – болярное помещение и т.д.) Особенные разрешения можно получить, если владелец может доказать необходимость (большая семья, стиль жизни) на приобретение большего количества земли, если это наклонная, либо конфигурация оправдывает это.
- c. Собственник или его семьи, должны использовать их квартиру, как дом отдыха, в принципе, каждый год, но не более чем на шесть месяцев в соответствии с законом пребывания иностранцев в Швейцарии.
- d. Собственность может быть сдана в аренду на срок до 11 месяцев в год. Ежегодная аренда не допускается.
- e. Собственность не может быть перепродана в течение 5 лет. (За исключением случая чрезвычайной ситуации, как смерть, болезнь и т.д., но тогда она должна быть перепродана без прибыли) Задержка начинается, как только имущество передается на имя нового владельца, но не тогда, когда начальные договора купли-продажи были подписаны.

- f. В некоторых случаях, если квартира не занята на протяжении длительного периода времени, собственность должна быть перепродана в течение срока до двух лет.

Приобретение основного места жительства

Лица, С или В-permits от Европейского сообщества (ЕС или ЕАСТ) могут свободно приобрести любое имущество, как они того пожелают. С этой точки зрения они считаются гражданами Швейцарии.

Для других иностранцев (не-европейских В-permits), они могут получить основное место жительства без разрешения (от своего имени) до тех пор, как эта площадь не превышает 3000 м². Для получения более 3000 м² возможно запросить специальное разрешение, если имущество представляется цельным (например, недвижимость).

Они должны будут сами проживать там и использовать его в качестве основного дома.

Европейский В-permit (ЕС или ЕАСТ) легко получить, когда человек уже не работает и имеет достаточные финансовые средства, независимо от его возраста. Для не-европейцев получение В-permit сложнее: надо иметь определенное имущество, больше не работать и в принципе быть старше 55 лет.

Лица, занимающиеся прибыльной деятельностью могут, через компанию на которую они работают, получить В-permit.

Процедура покупки и гарантии



1) Процедура покупки загородного дома

Как только клиент сделал свой выбор, процедура выглядит следующим образом:

- a. **Заполнение анкеты** о гражданском статусе
- b. подписать **доверенность**, в которой говорится:
 - Имя и полный адрес покупателя
 - Местоположение и имя шале, номер квартиры и этаж
 - Номер стоянки
 - Подробная цена продажи: цена квартиры
 - + цена стоянки
 - + цена любой мебели (если применимо)
 - = Общая цена продажи

=====

- График платежей, в связи с ходом работ, при покупке вне плана (% от общей стоимости покупки)

- c. Предоставление копии первых трех страниц **паспорта или удостоверение** личности каждого покупателя, с подписями. Подпись покупателя на копии паспорта или удостоверения личности должна быть заверена нотариусом или адвокатом.
- d. Внести **депозит** в размере 15% на счет проведения нотариуса.

Эти документы (a. b. c.), как правило, заполняются и отправляются к нотариусу нашим офисом.

Только когда все эти документы и платежи см. (a.b.c.d.) будут получены, только тогда нотариус предпримет следующие шаги:

1. Подпишет **соглашение о продаже и покупке** (Promesse de vente et d'achat) или **договор на продажу для условного завершения** (Vente a terme conditionnelle).
2. Подача заявления на **разрешение о приобретении** от имени тех, кто не резидент Швейцарии.

Как правило, это занимает два-три месяца со дня подачи заявления на получение разрешения.

Как только разрешение будет получено от кантональных департаментов и ратифицировано федеральным органом, нотариус составит окончательный контракт на продажу (Acte de Vente Définitif), если произошло соглашение о продаже и покупке, или реквизиция документа о передаче права на Земельный кадастр был подписан, и условные договора купли-продажи были подписаны.

Нет необходимости беспокоиться о не получении разрешения на покупку до тех пор, пока будущий владелец **не является владельцем другого имущества в Швейцарии**, и что состояние поверхности не превышены.

Процедура будет следовать своим курсом, а вас попросят оплатить, в соответствии с пунктами в договоре, частями в момент их сроков.

Оплата нотариусу и расходы на приобретение (около 5% от цены продажи) должны быть урегулированы в день завершения.

2) Гарантии

- a. Строительные гарантии для новой собственности выглядит следующим образом:
 - 5 (пять) лет на строительные дефекты
 - 10 (десять) лет на скрытые дефектыВаша лучшая гарантия - опыт и профессионализм разработчика-строителя, который берет на себя полную ответственность.

- b. Вторичная недвижимость не имеет гарантии
- c. Гарантия хорошего качества работы

Официальный нотариус (практикующий в кантоне Vo/Vaud) будет действовать как для продавца так и покупателя. Он заполнит все документы, необходимые для законного приобретения и будет защищать Интерес обеих сторон.

Гарантия данная строителю-разработчику от банковских учреждений является реальной и объективной: банкиры будут предоставлять их доверие к разработчикам только с солидной финансовой базой.



Финансовый аспект

1) Условия платежа

а) Для готовой недвижимости или перепродажи:	
по резервации	15%
при подписании Заключительного договора	85%
Вместе	100%
	====
б) Для недвижимости на стадии строительства:	
по резервации	15%
закладка фундамента (*)	20%
когда крыша построена (*)	30%
укладка стяжки (*)	30%
после получения ключа	5%
Вместе	100%
	====

(*) Эти термины адаптируются в зависимости от стадии строительства, достигнутые на момент подписания доверенности. Некоторые строительные фирмы имеют другие календари оплаты.

2) Финансы – Ипотека

Стандартные кредиты по ипотеке предоставляются швейцарскими банками для покупки имущества исключительно в качестве обеспечения и составляют от 50% до 60% от общей цены продажи (включая стоянки). Процентная ставка следующей базовой ставки устанавливается Национальным банком Швейцарии и варьируется в зависимости от экономической тенденции. Большой ипотечный

кредит может быть организован на основе дополнительного обеспечения / гарантии.

3) Правовые отношения

а. Затраты Закупки

Общая сумма сборов 5,5% и распределяется следующим образом:

- Кантональные и общинные передачи налога: 3,3%
- Нотариальная плата: 1,7%
- Если создание ипотеки необходимо, связанные с этим затраты как правило, будут в районе 0,5%, с небольшими вариациями в зависимости от суммы, выделяемой банком (когда речь идет о перепродаже, если предыдущий владелец уже имеет ипотеку, то она передается на нового покупателя без каких-либо затрат).

Будущий владелец доверяет нотариальной конторе - как правило, по доверенности - с долгом обеспечить, чтобы все юридические формальности соблюдались, особенно в записи акта о Земельном реестре, а также освобождение от всех предыдущих ипотек на данную квартиру.

4) Страхование от пожара

Страхование здания и мебели от пожара является обязательным в кантоне Во. Страховые взносы являются очень низкими: 0,055% от страховой стоимости.

Рекомендуется страхование для восстановительной стоимости.

Что касается квартиры, страхование здания включены в совместную оплату.

Юридические аспекты

1) Структура

"Propriété Par Etage" (PPE) означает совладение по этажу. **Совместное владение** является юридическим правом, которое состоит из двух неразрывно связанных элементов:

- Доля всего здания и его составные части (совокупность имущества) стены / ограждения / стяжки, половое/крышное покрытие и металлоконструкций с местами общего пользования.
- Исключительное право на использование ваших определенных частей здания.

Здание состоит из квоты или лотов и выражается в о/оо (тысячных).

Совместное владение регулируется **ежегодным собранием совладельцев.**

2) Запись в Земельной книге

Приобретение собственности производится юридически с записью покупателя(ей) в земельном кадастре.

Со дня своего законного владения имуществом (*entrée en jouissance*) сборы и налоги должны быть представлены к новому владельцу.

Стоимость и аренда

1) Годовые совместные взносы

По предварительным оценкам, ежегодные эксплуатационные расходы на здание, как правило, между 0,9% и 1,1% от покупной цены. Они могут быть выше, если собственность старая и нуждается в обновлении.

Эти затраты делятся пропорционально на тысячные доли каждого здания.

Эти расходы включают в себя:

- Сторож / отчисления на социальное страхование
- Техническое обслуживание зданий и материальные расходы
- Вода / газ / электричество и отопление
- Страхование и различные налоги
- Озеленение и содержание дорог (+ уборка снега)



Менеджер (из со-собственность) собирает соответствующие суммы для покрытия общих расходов, в пользу здания, которые выплачиваются авансом ежеквартально или раз в полгода.

2) Налоги

Налоги платятся по трем секторам: Правительство Швейцарии (конфедерация), Кантон и Коммуна.

Для физических лиц только имущество, находящееся в кантоне Во и его доходы (доход от аренды) облагается налогом. Все остальные доходы и имущество облагается налогом по месту жительства владельца.

Однако все такие имущества должны быть объявлены в налоговые органы, чтобы определить скорость общей суммы налогов. Также владелец может принять решение облагаются ли имущества налогом по единой ставке, которая иногда может быть более выгодной.

ФИНАНСОВАЯ стоимость имущества используется для определения налогооблагаемого БОГАТСТВО (80% от покупной цены).

Стоимость аренды эквивалентна сумме которую владелец должен платить за аренду аналогичного имущества. Это составляет основу налогов на доходы.

Следующие налоги, в дополнение к вышесказанному:

Прямой Федеральный налог, ежегодный Земельный налог и налог на Туристов.

Принимая во внимание вышеупомянутые детали, опыт показывает, что общий объем налогов составляет примерно 1,385% от покупной цены недвижимости.

3) Аренда и Доход от аренды

Наша компания может справиться с управлением вашей собственности. Для аренды, мы рекомендуем компанию INTERHOME, которая располагается рядом с нашей.

РАСШИФРОВКА ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГОВ

Финансовое Значение компании. Опыт показывает, что доход от аренды должен позволить вам покрыть примерно все расходы по собственности (выплаты по совместительству и налоги). В этом случае нужно чтобы имущество предоставлялось в аренду в разгар сезона.

- Земельный Кадастр = 80% от покупной цены
- Эта оценка позволяет подсчитать налог на имущество, кантональный и общинный налог на туристов (taxe de séjour).
- Налог на туристическое снаряжение (0,4 о/оо финансовый год)
- Налог на имущество: 1,3 о/оо от Финансового Значения Земельного Кадастра
- Коммунальный налог туристу:
 - a. фиксированная ставка: 1,7 о/оо от Финансового Значения Земельного Кадастра, не менее 350 швейцарских франков; не более 750 швейцарских франков
 - b. за ночь: взрослый CHF 3,30 и детский (10-16) CHF 1,25
- **Налог на доходы:** (фиксированная ставка для нерезидентов)
 - a) Кантональный налог: Финансовое Значение Земельного Кадастра x 3% x 11% x 122%
 - b) Коммунальный налог: Финансовое Значение Земельного Кадастра x 3% x 11% x 90%Доход от аренды: Финансовое Значение Земельного Кадастра x 3%.
- **Налог на богатство:** (фиксированная ставка для нерезидентов)
Налогооблагаемое состояние 50% от Финансового Значения Земельного Кадастра
 - a) кантональный налог: налогооблагаемое состояние x 3,3 о/оо x 122%
 - Коммунальный налог: налогооблагаемое состояние x 3,3 о/оо x 90%
- **Прямой Федеральный налог:** Доход от аренды x около 10%

Пример для квартиры стоимостью CHF 600'000

- Финансовое Значение Земельного Кадастра 80% от покупной цены = 480'000	
- Доход от аренды: 480'000 x 3% = 14'400	
- Налогооблагаемое богатство: 480'000 x 50% = 240'000	
- Налог на имущество 1,3 о/оо Финансового Значения Земельного Кадастра	624.00
- Налог на туристическое снаряжение	192.00
- Коммунальный налог на туристов	750.00
- Налог на прибыль (кантональный)	2'399.80
- Налог на прибыль (коммунальный)	1'140.50
- Налог на богатство (кантональный)	1'199.90
- Налог на богатство (коммунальный)	570.25
- Федеральный подоходный налог	1'440.00
Всего Налогов	CHF 8'314.45

=====

Что составляет около 1.385% от общей стоимости

Опыт показывает, что, в реальности, эти суммы могут варьироваться.

Наследование и перепродажи**1) Налог на наследство**

Этот налог зависит от конкретного случая, такого как, является ли лицо прямым наследником. В Швейцарии для прямой линии наследования, налог на наследство 5,25% от 80% финансовой стоимости.

Мы рекомендуем вам проконсультироваться у нотариуса, по поводу швейцарского законодательства в этом вопросе по сравнению с законом в вашей стране.

2) Налог на Прибыль от Имущества

В случае перепродажи, нотариус должен в соответствии с законом удержать 5% от продажной цены, чтобы гарантировать выплату налога на выгоду от имущества. Налогооблагаемая прибыль представляет собой разницу между ценой продажи и себестоимостью: себестоимость = цена покупки (которая не индексируется к швейцарскому индексу потребительских цен) + затраты на приобретение + дополнительно (специальные работы) + комиссионные, уплаченные для перепродажи. Как только отчет будет представлен в налоговую инспекцию, нотариус, в случае необходимости, возмещает баланс поставщика. Процент налога уменьшается с течением лет владения домом : 30% в первый год от чистой прибыли, а потом: 18% через 5 лет, 15% через 10 лет, 10% через 20 лет и 7% начиная с 24 лет.

При необходимости мы можем предоставить подробную брошюру о перепродаже имущества.

Для любых дополнительных вопросов, пожалуйста, обращайтесь в наш офис.

С нашим отделом продаж можно связаться по телефону +41 24 495 95 95

Этот документ предназначен только для информации и не представляет какой-либо части контракта.

