

G É R A N C E

Agence Immobilière



S E R V I C E

Villars - Switzerland

Maison fondée en 1969



# П Р О Д А Ж А

## *Недвижимости в швейцарии*

- A- Введение
- B - Продажа собственности
- C - Судопроизводство
- D - Финансовый аспект
- E - Юридические аспекты
- F - Налог на прибыль от имущества

## **A. ВВЕДЕНИЕ**

Покупка второго дома предполагает важные решения и должно 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 Мэтрэ Франсуа Бианки.

## **B. ПРОДАЖА СОБСТВЕННОСТИ**

### **Условия продажи**

Если швейцарскому лицу или лицу, проживающему за рубежом хочет продать собственность швейцарскому покупателю, сделка может быть осуществлена без промедления и без каких-либо разрешений.

С другой стороны, продажа (некоммерческая) имущества, принадлежащего швейцарскому или иностранному, резиденту и нерезиденту, или человеку, проживающий за рубежом является предметом различных законов и указов. Федеральный закон для приобретения фригольда нерезидентами, также известный как "**Lex Koller**", предусматривает продажи иностранцам на основе **Годовых квот** на туристический регион (в зависимости от Кантона). Иногда квоты полностью использованы в течении года, таким образом необходимо ждать следующего года, или дольше (в некоторых случаях 2 года) пока не появится разрешение.

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 швейцарской недвижимости иностранцами.

### **Условия покупки**

- 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 м<sup>2</sup> жилой площади. Приобретение личных шале также возможна, если земля не превышает 1,000 м<sup>2</sup> (на сегодняшний день предел участков достигает до 1,750 м<sup>2</sup>). В этом случае внутренняя жилая площадь не может превышать 200 м<sup>2</sup> (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.

Если продавец имеет швейцарское гражданство (или акционерное общество с ограниченной ответственностью), а покупатель является иностранцем, запрос на разрешение должно быть адресовано в соответствующие органы (см. ниже).

Если продавец и покупатель являются иностранцами, нотариус должен также запросить разрешение. В этом случае разрешение не будет вычтено из квот и процесс будет следовать своим чередом, даже если квоты будут заполнены.

Продажа собственности гражданину Швейцарии не требует какого-либо конкретного разрешения от властей, независимо от гражданства продавца.

## **С. СУДОПРОИЗВОДСТВО**

Процедура приобретения 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.

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

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

- 1) Регистрация договора купли-продажи или условный договор купли-продажи (acte de vente or vente à terme conditionnelle).
- 2) Подача заявления на разрешение о покупке от имени тех, кто не резидент Швейцарии.

Запрос не может быть поданным без подписи договора о купле-продаже.

Административное время, затраченное на получение разрешения, как правило, два-три месяца со дня подачи заявления.

Как только разрешение будет получено от кантональных департаментов, нотариус подпишет документ о передаче права реквизирувать в земельном кадастре на основе условной продажи.

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.

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.

## **D. ФИНАНСОВЫЙ АСПЕКТ**

### 1) Продажная цена

Продажная цена квартиры будет выплачиваться на "клиентские счета" нотариуса в швейцарском банке.

### 2) Разбор

#### a) Ипотека

Если продавец имеет действующую ипотеку на имущество, нотариус должен оплатить ее с помощью средств от продажи. По этой причине, нотариус должен быть проинформирован, которому учреждению ипотечные дела были сданы на хранение.

Если продавец не имеет ипотеку, он должен указать, где все предыдущие документы для ипотечной собственности были сданы на хранение, если таковые имеются.

В случае потерять ипотечных документов, нотариус должен опубликовать просьбу в официальной газете, la feuille des avis officiels. Этот процесс длится примерно один год, и предотвращает завершение продажи на это время.

#### b) Текущие налоги

В случае продажи земли иностранцами, нотариус должен удостовериться, что все налоги были оплачены до дня передачи. Даже если налоги платились регулярно, всегда остается баланс, так как налоги запрашиваются с задержкой в несколько месяцев.

Если нотариус не платит эти налоги от имени продавца, собственность не может быть передана и цена продажи останется заблокирована на банковском счету нотариуса.

#### c) Текущее оплаты по со-владельству

В случае продажи квартиры в совместной собственности по этажам, нотариус, в принципе, запросит у администратора здания общую сумму коммунальных услуг вплоть до дня передачи. Это предотвращает передачу этих расходов на плечи покупателя. Сумма, перенесенная с любого фонда по обновлению имущества переходит к покупателю.

#### d) Туристический налог - коммунального вклада

В случае продажи иностранцем, нотариус всегда спрашивает общую сумму текущих коммунальных платежей и сумму туристического налога. Они также должны быть оплачены нотариусом, для того чтобы избежать перевод этих счетов на покупателя.

#### e) Депозит на налог от дохода имущества

Кантональный закон о прямом налогообложении обязывает нотариуса зарезервировать 5% от цены, чтобы гарантировать оплату налога на возможную прибыль на недвижимости. Этот депозит является обязательным, в случае пренебрежения данным законом правовые меры будут приняты, даже если очевидно, что не будет никакой выгоды от собственности. Эта сумма будет возвращена продавцу с вычетом возможных налоговых обложений, когда будет получено согласие от Кантональной налоговой администрации.

Это соглашение может быть сделано с помощью налоговой декларации налога на доход от продажи имущества. Если вы хотите чтобы нотариус заполнил эту декларацию, нотариус должен быть проинформирован. Если такое желание указывается, нотариус будет действовать предполагая, что продавец сам будет предпринимать необходимые шаги для регистрации этой налоговой декларации с налоговой администрацией.

#### f) Комиссия

Обычно агент, который нашел покупателя вышлет нотариусу счет за комиссионные (обычно 5% от цены). Если не указано иное, нотариус будет предполагать, что это уже является частью соглашения между продавцом и агентом.

### 3) Оплата нотариуса

Всю плату за нотариуса, по умолчанию, ложится на счет покупателя. Тем не менее, во всем, что касается возможной доверенности, законодательство подписи продавца, и налоговых деклараций упомянутых выше (связь с налоговыми органами, создание налоговой декларации для целей налогообложения дохода от имущества, запрос заявлений от банков и т.д.) , отдельный счет будет подготовлен за счет продавца. На самом деле затраты выше не касаются покупателя.

### 4) Баланс продажной цены

Баланс продажной цены будет передан на счет продавца, данные которые он передал нотариусу.

Эта передача будет производиться после утверждения, окончательной разбивки, продавцом.

## **Е. 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.

## **Ф. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ОТ ИМУЩЕСТВА**

В случае перепродажи, нотариус обязан по закону сохранять 5% от продажной цены, чтобы гарантировать уплату налога на прибыль от продажи имущества. Налогооблагаемая прибыль представляет собой разницу между ценой продажи и себестоимостью. Себестоимость = Цена продажи +расходы на покупку + улучшения (специальные работы) + комиссия возможному агенту по перепродаже. Когда налоговый орган вынесет свое решение, нотариус возместит, если необходимо, баланс продавцу. Налоговый тариф уменьшается в соответствии с продолжительностью собственности:

1 год	30%
1-2 года	27%
2-3 лет	24%
3-4 лет	22%
4-5 лет	20%
5-6 лет	18%
6-7 лет	17%
7-8 лет	16%
8-10 лет	15%
10-12 лет	14%

12-14 лет	13%
14-16 лет	12%
16-18 лет	11%
18-20 лет	10%
20-22 лет	9%
22-24 лет	8%
После 24 лет	7%

## **Г. ПРИМЕЧАНИЕ**

### **Примечание к вниманию иностранных покупателей относительно идеи быстрой перепродажи.**

Приобретение квартиры или шале в качестве второго дома зависит от получения разрешения силой швейцарского Федерального закона, регулирующие приобретение зданий лицами проживающие за рубежом (LFAIE).

Это приобретение зависит от квоты. Ежегодные квоты устанавливаются конфедерацией для каждого кантона. Затем они распределяются кантоном по коммуна. Таким образом, можно ждать от трех месяцев до нескольких лет, чтобы получить разрешение.

Когда покупатель получил разрешение и часть квоты, то он может продать свое имущество другому иностранцу, не зависимо от наличия доступных квот. Это также позволит покупателю получить разрешение быстрее (около двух с половиной месяцев). Поэтому это является преимуществом для некоторых иностранцев. Кроме того, иностранец может продать свое имущество гражданину Швейцарии без особых разрешений.

Ранее было предусмотрено, как и в случае Вале, что перепродажа в течение десяти лет была запрещена. Такое ограничение (запрет на продажу в течение пяти лет) было вновь введено с 1 января 2008 года в кантоне Во. Таким образом нужно относиться с осторожностью к быстрой перепродажи, понимая цель LFAIE.

Цель LFAIE - запретить иностранцам приобретать собственность в Швейцарии как инвестиции. Статья 12 LFAIE предусматривает, что разрешение на приобретение собственности может быть отказано, если есть подозрение что собственность приобретается в инвестиционных целях.

Также запрет имеет силу если иностранец, его дети (моложе 18 лет) или супруга уже имеет недвижимость в Швейцарии.

Ограничения всегда предвидены на момент покупки. Эти ограничения зарегистрированы в деле продажи на земельном кадастре, и включают:

- а) обязательство регулярно пользоваться тем участком, на которое было дано разрешение.



- б) обязательство продать недвижимость в течение двух лет, если она больше не используется покупателем.
- в) запрет на годовую аренду участка (максимум 11 месяцев в год).

Эти три ограничения помогают предотвратить покупку земли в качестве инвестиций. Собственник должен не только использовать свое имущество, но и использовать его регулярно, как дом отдыха. Это не исключает возможность сдачи в аренду своего имущества на определенное количество месяцев в году, поскольку собственность используется владельцем во время отпуска. Закон не предусматривает минимального срока эксплуатации жилища, а также в законе не разъясняется в цифрах слово "регулярно".

Согласно существующей практике, все перепродажи, сделанные в относительно короткий период должны быть оправданы продавцом (срочные основания, например - трудности здоровья или финансовые проблемы). Эти мотивы, конечно, не должны существовать на момент покупки. Иностранцу также придется предоставить доказательства, что он использовал лично свое жилище (авиабилеты, выписки по кредитной карте, ресторанные счета, ски-пассы, и т.д ...).

Разрешение на досрочную перепродажу, если она разрешена по срочным причинам, еще не означает, что это можно сделать с прибылью. На самом деле, как упоминалось выше, закон запрещает инвестиции и возможность владельцу получить прибыль от быстрой перепродажи. Не возможно точно установить, что является приемлемым, а что нет.

Несколько теорий:

1. Если продавец не может доказать, что он использовал свое жилище или нет неотложных причин обязывающее его продать имущество (ни то, ни другое) земельная комиссия может разрешить перепродажу, но без какой-либо прибыли.
2. Если продавец может доказать, что он использовал свое жилище лично и что у него неотложные мотивы, которые обязывает его продать свою собственность, в принципе, у него будет право продать собственность с прибылью.

Однако земельная комиссия может запретить прибыль, если перепродажа осуществляется слишком быстро, и что она определяет мотив прибыли. Трудно знать, после какого промежутка времени владелец имеет право перепродажи с прибылью. Для информации, Высший Суд Кантона Во голосовал в пользу помощи иностранцам в проблематичных условиях.

Прибыль рассчитывается путем добавления к цене покупки затраты на приобретение, любые проценты, выплачиваемые на различные работы и расходы на продажу, а также комиссионные агента.