



АДВЕКС INTERNATIONAL

**КАК ПРАВИЛЬНО ПРОДАТЬ
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА
РУБЕЖОМ.
ЮРИДИЧЕСКИЕ И
НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ**

На примере Болгарии



Почему тема стала актуальна?

С 1 января 2018 года все граждане РФ являются валютными резидентами!

12 мая 2016 года ФНС России от имени Российской Федерации подписала многостороннее Соглашение компетентных органов об автоматическом обмене финансовой информацией от 29 октября 2014 года. Российская Федерация приступает к международному обмену финансовой информацией в 2018 году.



ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ
ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНОСТРАННЫХ
КЛИЕНТАХ ПО СТАНДАРТУ ОЭСР



ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИНОСТРАННЫХ КЛИЕНТАХ ПО СТАНДАРТУ ОЭСР

Обратная связь



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
СТАНДАРТ**



ПРАВИЛА ОТЧЕТНОСТИ



**НАПРАВЛЕНИЕ
ОТЧЕТНОСТИ**



ИНФОРМАЦИЯ



СООБЩИТЬ О СХЕМЕ

Что нужно соблюдать в Федеральном Законе от 10 декабря 2003 года ФЗ № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле»?

Открытие счета в иностранном банке

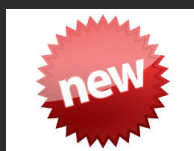
Уведомить ФНС РФ не позднее одного месяца со дня открытия счета

Отчет о движении ДС по счету в иностранном банке

В срок до 1 июня календарного года представить в ФНС отчет

Расчеты по валютным операциям при продаже и аренде недвижимости

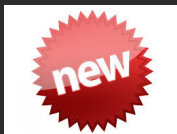
Учитывать валютные ограничения на операции по личным счетам за рубежом



По Федеральному
закону от 28
декабря 2018
года №427-ФЗ
с 1 января 2018 г.
напрямую на зарубежные
счета резидентов (минуя
уполномоченный банк в
РФ) стало возможно
зачислять:

Денежные средства, полученные ФЛ - резидентом от нерезидента от продажи ФЛ - резидентом нерезиденту **недвижимого имущества** по договору купли-продажи недвижимого имущества, находившегося в собственности ФЛ - резидента за пределами территории РФ, при условии, что такое недвижимое имущество зарегистрировано (находится) на территории иностранного государства - **члена ОЭСР или ФАТФ** И такое иностранное государство присоединилось к многостороннему Соглашению об обмене финансовой информацией

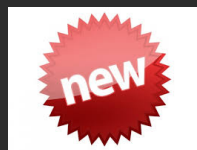
ИЛИ имеет с РФ иной международный договор, предусматривающий автоматический обмен финансовой информацией, **И ПРИ ЭТОМ** счет (вклад) физического лица - резидента открыт в банке, расположенном на территории такого иностранного государства



**Послабления для
неналоговых резидентов:**
по закону №427-ФЗ с 1
января 2018 года граждане
РФ, проживающие за
пределами РФ более 183
дней вправо:

- НЕ подавать в ФНС уведомление об открытии счета за границей
- НЕ представлять Отчеты о движении ДС по иностранному счету
- НЕ соблюдать требования о законных валютных операциях по своему иностранному счету
- Совершать между собой валютные операции за пределами территории РФ – п. 25 Ч.1 Ст.9 Закона





По
Федеральному
закону от 2
августа 2019 года
№265 –ФЗ:
с 1 января 2020
года

Отчеты о движении денежных средств могут не подавать владельцы счетов в странах ОСЭР/ ФАТФ, которые поддерживают автоматический обмен с Россией и при условии, что:

общая сумма денежных средств, зачисленных на указанный счет (вклад) (списанных с указанного счета (вклада) за отчетный год, не превышает 600 000 рублей или сумму в иностранной валюте, эквивалентную 600 000 рублей,

либо остаток денежных средств на указанном счете (вкладе) по состоянию на конец отчетного года не превышает 600 000 рублей или сумму в иностранной валюте, эквивалентную 600 000 рублей, если в течение отчетного года зачисление денежных средств на указанный счет (вклад) не осуществлялось.

Эквивалент в валюте рассчитывается по курсу ЦБ РФ на 31 декабря.

КоАП РФ ст.15.25

Нарушение валютного законодательства РФ и актов органов валютного регулирования

- Наказание за осуществление незаконных валютных операций влечет наложение административного штрафа на граждан, лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридических лиц в размере от трех четвертых до одного размера суммы незаконной валютной операции;
- на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РФ

Налоговые резиденты РФ

Ст. 208 НК РФ:

налоговыми резидентами Российской Федерации в календарном году признаются лица, которые в течение этого года находятся в России **не менее 183 дней**.

Эти лица подлежат обложению НДФЛ по всем полученным ими доходам, независимо от их источника, в том числе и от источников за пределами РФ (продажа дома, находящегося в иностранном государстве, выполнение трудовых обязанностей за рубежом и др.)

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РФ

НАЛОГОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ НАЛОГОВЫХ РЕЗИДЕНТОВ РФ

У налоговых резидентов РФ – владельцев зарубежной недвижимости налогообложению НДФЛ может подлежать:

- выгода от экономии на процентах по займу/кредиту, если сделка по приобретению зарубежной недвижимости была совершена с привлечением заёмных/кредитных средств;
- доходы, связанные с использованием зарубежной недвижимости;
- выручка от продажи зарубежной недвижимости.

Налогом на имущество физических лиц зарубежная недвижимость в РФ не облагается.

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РФ

Налог в России при продаже недвижимости за рубежом (для ФЛ)

Доход ФЛ – налогового резидента РФ (не являющегося ИП), владеющего зарубежной недвижимостью более пяти лет (в отдельных случаях – более трёх лет), от продажи данной недвижимости освобождается от налогообложения в РФ.

Если срок владения недвижимостью составляет менее пяти лет (в отдельных случаях – менее трёх лет), то такой доход подлежит налогообложению по ставке 13%.

При этом ФЛ – продавец может уменьшить сумму выручки от продажи на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на приобретение этого имущества или применить имущественный налоговый вычет в размере до 1 млн руб. (в отношении определенной жилой недвижимости) или до 250 тыс. руб. (в отношении иной недвижимости).



Ст. 232 НК РФ

Об избежании

двойного

налогообложения

1. Фактически уплаченные ФЛ - налоговым резидентом РФ за пределами РФ в соответствии с законодательством других государств суммы налога с доходов, полученных в иностранном государстве, не засчитываются при уплате налога в РФ, если иное не предусмотрено соответствующим “международным договором” РФ по вопросам налогообложения.

В случае, если международным договором РФ по вопросам налогообложения предусмотрен зачет в РФ суммы налога, уплаченного ФЛ - налоговым резидентом РФ в иностранном государстве с полученных им доходов, такой зачет производится налоговым органом в порядке, установленном пунктами 2-4 настоящей статьи.

SUMMARY

Что нужно принимать во внимание при продаже недвижимости в Болгарии?

БОЛГАРИЯ

- Член ЕС с 2007 года
- Не входит в ОСЭР и ФАТФ
- Между Болгарией и Россией подписано Соглашение об избежании двойного налогообложения
- Осуществляется автоматический обмен финансовой и налоговой информацией по протоколу CRS
- Налог на прибыль ФЛ и компаний составляет 10%

СКОЛЬКО РОССИЙСКИХ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ?

- 338000 человек по словам посла Болгарии в России
- 500 000 человек по словам депутата Петра Толстого
- 84000 человек по данным Агенства по вписываниям

По данным Национального института статистики (НСИ) на 31

декабря 2015 года, жилищный фонд трех областей состоит из 639 085 жилья – 283 356 в Бургаской, 252 232 в Варненской и 101 487 в Добричской области.

По данным Агентства по вписываниям за 20-летний период (1999–2018) россияне продали всего 636 объектов недвижимости в Болгарии, однако в 2019 году примерно девять процентов владельцев-россиян выставили свою недвижимость на продажу, что является самым высоким показателем за весь 20-летний период.





Дома из СИП панелей

Дом 160 м2 за 2,4 млн.р. Эскиз и смета - 0 р. "Один договор - один исполнитель".



Стань спонсором раздела за 25 евро в месяц [узнать как >>>](#)

КОМПЛЕКС "КАМЧИЯ" ДЕТСКИЕ ЛАГЕРЯ - 2019

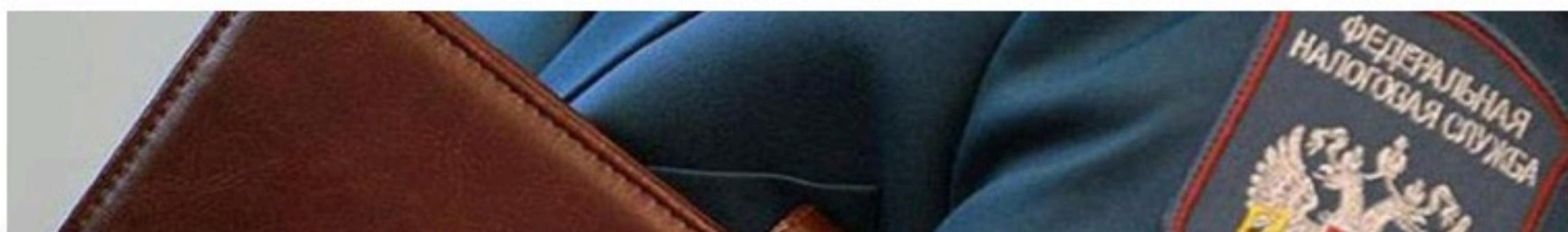


Госдума разрешила россиянам не отчитываться в ФНС о движении средств на счетах в Болгарии

Интересно 30 июля, 2019 0

★★★★☆ (2 оц.)

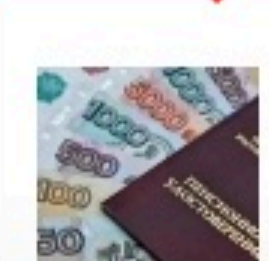
КОММЕНТАРИИ КОММЕНТАТОРЫ



Последние новости

13:01 Русская вечеринка в Эко-комплексе Извори

11:53 Лучший фильм



Как россияне будут получать пенсию, переехав в Болгарию 100

СХЕМА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

ШАГ 1
РАССМОТРЕТЬ
НАЛОГОВЫЙ
СТАТУС
УЧАСТНИКОВ
СДЕЛКИ

ШАГ 2
РАЗРАБОТАТЬ
ПРОЦЕДУРУ
РАСЧЕТОВ С УЧЕТОМ
ЗАКОННОСТИ
ВАЛЮТНЫХ
ОПЕРАЦИЙ

ШАГ 3
ПОЛУЧИТЬ
ДЕНЬГИ

ШАГ 4
ЗАПЛАТИТЬ
НАЛОГИ



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Ирина Дзюина

E-mail: irina.dzuina@advecs-zn.com

Mobile: +7 921 9434834

www.advecs-zn.com

