



РУКОВОДСТВО ДЛЯ ИНОСТРАННОГО ГРАЖДАНИНА, ПРИОБРЕТАЮЩЕГО НЕДВИЖИМОСТЬ В ШВЕЙЦАРИИ

PHILIPPE KENEL, ДОКТОР ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК, АДВОКАТ В ЛОЗАННЕ, ЖЕНЕВЕ И БРЮССЕЛЕ, PUTHON & PETER

GUIDELINES FOR FOREIGN NATIONALS ACQUIRING A PROPERTY IN SWITZERLAND

Although the strength of the Swiss franc has made acquiring a property in Switzerland more expensive, it also offers the buyer a form of guarantee of the value of their property. However, before acquiring a property in Switzerland, foreign buyers should take the time to acquaint themselves with the fundamental legal and fiscal principles regarding the acquisition, ownership and alienation of a property in the Swiss system.

Несмотря на то, что укрепление швейцарского франка спровоцировало рост цен на рынке недвижимости в Швейцарии, оно также дало покупателю определенные гарантии сохранности вкладов. Тем не менее, перед покупкой недвижимости в Швейцарии иностранным гражданам следует изучить основные законы и систему налогообложения, которые связаны с ее приобретением, содержанием и продажей.

Приобретение

Перед тем, как начать поиски объекта недвижимости иностранному гражданину следует помнить, что он должен выполнять требования Федерального закона от 16 декабря 1983 года «Приобретение недвижимого имущества в Швейцарии гражданами иностранных государств, не являющимися резидентами» (LFAIE), который также известен как «Lex Koller». Согласно этому закону необходимо различать три возможных сценария.

1) Иностранец, постоянно проживающий за рубежом, может приобретать коммерческую собственность от своего имени или через компанию без каких-либо ограничений и вне зависимости от гражданства. Он может использовать ее как для личных целей, так и сдавать в аренду третьим лицам. Однако если он намерен приобрести жилую недвижимость, покупка должна осуществляться на его собственное имя с соблюдением следующих условий:

- Объект должен находиться в муниципалитете, который внесен в список туристических мест.

- Чистая жилая площадь не должна превышать 200 м², и, если речь не идет о кондоминиуме, общая площадь участка, как правило, не должна превышать 1'000 м².
- Наличие свободной единицы кантональной квоты.

2) Граждане государств - членов ЕС или ЕЭЗ, постоянно проживающие в Швейцарии, могут приобретать собственность без ограничений.

3) Граждане остальных стран, постоянно проживающие в Швейцарии, но не обладающие разрешением на проживание типа «С», могут приобрести только один объект жилой недвижимости в качестве своего основного и фактического места жительства.

В случае, если приобретаемая собственность предназначена для второстепенного места жительства (дачи), покупатель должен убедиться в выполнении условий, изложенных в «Федеральном законе о второстепенных резиденциях» от 20 марта 2015 года (LRS). Этот закон устанавливает условия для строительства новой жилой недвижимости и ее размещения в муниципалитетах, где доля второстепенных резиденций превышает 20%, а также изменения назначения уже существующей.

Иностранец, намеревающийся приобрести недвижимость на основании своего гражданства в Швейцарии, должен иметь разрешение на проживание или на работу. Это относительно простая формальность для граждан ЕС, которые могут свободно передвигаться между Швейцарией и Евро-

пейским Союзом. Однако для граждан других стран ситуация усложняется: читателю следует помнить, что для того, чтобы считаться резидентом Швейцарии согласно условиям «Lex Koller», краткосрочного разрешения на проживание недостаточно: следует обладать разрешением типа «В». Как правило, наличие разрешения на проживание для обучения недостаточно для покупки недвижимости.

В случае приобретения недвижимости на собственное имя покупателя (единственный сценарий, который рассматривает настоящая статья), покупателю следует уплатить налог на переход прав собственности. В кантоне Во кантональный налог составляет 2,2% от стоимости недвижимости, а муниципальный налог не превышает 50% суммы кантонального налога.

Также следует отметить, что после изменения Федерального закона от 22 июня 1979 года «Территориальное планирование» кантоны и муниципалитеты обязаны перевести определенное количество участков под строительство в разряд сельхозземель. Таким образом, когда Вы приобретаете участок, важно получить разрешение на строительство.

Владение

Наличие собственности в Швейцарии означает ежегодную уплату трех различных налогов.

1) Земельного налога. Он уплачивается владельцем (и даже узупфруктуарием) ежегодно, вне зависимости от места своего проживания. В случае кантона Во, например, сумма налога варьируется в зависимости от муниципалитета, но не превышает 1,5% от расчетной налоговой стоимости имущества.

2) Налогах на состояние и гипотетический доход от аренды. Владелец собственности в Швейцарии обязан уплачивать налоги на личное состояние и доход от аренды вне зависимости от места своего проживания. Налог на доход от аренды выплачивается даже в том случае, если собственность не сдается в аренду. Сумма налога значительно различается в разных кантонах. К приме-

ру, иностранный гражданин, не являющийся резидентом Швейцарии, купивший квартиру за 2'000'000 CHF (с расчетной налоговой стоимостью 1'600'000 CHF, или 80% рыночной стоимости) в регионе Вилларсюр-Оллон, кантона Во, обязан ежегодно выплачивать налог на личное состояние порядка 6'000 CHF и налог на гипотетический доход от аренды в размере около 20'000 франков.

Если собственник является резидентом Швейцарии и пользуется режимом паушального налогообложения, налоги на личное состояние и на гипотетический доход от аренды покрываются при условии, что собственность находится в кантоне, где постоянно проживает собственник.

Продажа

В случае продажи недвижимости, продавец обязан уплатить налог на прибыль с продажи имущества. Этот налог относится к прибыли, полученной в результате продажи всего объекта недвижимости или его части. В кантоне Во сумма налога зависит от того, как долго продавец владел собственностью: его ставка равна 30%, если перепродажа происходит в течение первого года владения, и 7% после 24 лет владения. Год считается за два, если в течение этого времени продавец лично проживал в ней.

В случае передачи в дар или по наследству недвижимости, налог взимается вне зависимости от места проживания покойного/дарителя. В кантоне Во налог не взимается, если получатель является супругом прежнего владельца; максимальный размер налога при прямом наследовании составляет 7%. Если покойный/даритель не занимался в Швейцарии деятельностью, приносящей доход, ставка в два раза ниже.

Таким образом, несмотря на то, что приобретение недвижимости в Швейцарии, является одним из самых эффективных способов сохранить имущество, важно помнить об ограничениях закона «Lex Koller», а также общей сумме, подлежащей уплате во время владения такой собственностью.