DreamHome
АГЕНТСКАЯ ПРОГРАММА

+359 895 700 700
agents@dreamhome.bg
agents.dreamhome.bg

НАЛОГИ В БОЛГАРИИ

Нотариальные государственные таксы

Рассчитываются исходя из материального интереса - от продажной цены приобретаемого имущества или от размера его налоговой оценки. За базу расчета берется сумма, составляющая большую стоимость, определяется размер госпошлины на сделку и нотариальные пошлины (по гос. тарифу, % в зависимости от суммы).

Включают в себя следующие налоги и сборы:
- местный налог на приобретение недвижимости (размер налога может меняться каждый год по решению муниципалитета и его ставки в разных районах, например: Варна 2,6%, Бяла 3%; квитанции и счета об оплате предоставляются при получении нотариального акта),
- взнос за вписывание в имущественный реестр, нотариальные пошлины,плата за изготовление нотариального акта.
- нотариальные пошлины - взимаются согласно тарифу, по материальному интересу (т.е. по указанной цене недвижимости в нотариальном акте или от размера налоговой оценки).

За базу берется сумма, составляющая большую стоимость.
до 25 000 евро - 80 евро + 0.8% суммы выше 5 000 евро;
от 25 000 до 50 000 евро - 240 евро + 0.5% суммы выше 25 000 евро;
от 50 000 до 250 000 евро - 365 евро + 0.2% суммы выше 50 000 евро;
сумма выше 250 000 евро - 765 евро + 0.1% суммы выше 250 000 евро, но не более 3000 евро.

- изготовление нотариального акта – сумма определяется согласно государственным тарифам
- услуги по декларированию имущества.

Дополнительно оплачиваются услуги переводчика в момент подписания акта о собственности при нотариусе. Согласно законодательству на сделке должен присутствовать лицензированный переводчик. Стоимость его услуг может составить от 20 до 70 евро в час в зависимости от региона места проведения сделки.

Согласно болгарскому законодательству на местный налог, нотариальные таксы и таксу вписывания начисляется НДС (к настоящему моменту составляет 20 %).

НАЛОГИ В БОЛГАРИИ

Примерный расчет затрат на приобретение недвижимости

ВИД ЗАТРАТ	Оформление студии стоимостью 25 000 €	Оформление апартамента с 1 спальней стоимостью 40 000 €	Оформление апартамента с 2 спальнями стоимостью 60 000 €
Налог на приобретение недвижимости – 3% от цены недвижимости, указанной в нотариальном акте	750 €	1 200 €	1 800 €
Нотариальные таксы – зависят от цены объекта и рассчитываются нотариусом перед сделкой	240 €	315 €	385 €
Изготовление нотариального акта – пропорционально нотариальным таксам	240 €	315 €	385 €
Декларирование недвижимости в налоговой, кадастровой службе и реестре Булстат. Для двух собственников такса составит 100 €, а за каждого дополнительного владельца – по 20 €.	100 €	100 €	100 €
Услуги лицензированного переводчика (при личном присутствии покупателя на сделке)	20 €/час	20 €/час	20 €/час
Услуги юриста при оформлении сделки по доверенности, без личного присутствия покупателя (составление доверенности на оформление + оплата услуг юриста)	180 €	180 €	180 €
Итого:			
Оформление в собственность недвижимости в присутствии клиента в Болгарии	1 370 €	1 970 €	2 710 €
Дистанционное оформление в собственность	1 510 €	2 110 €	2 850 €

- Данные расчеты приведены для оформления приобретенной недвижимости по полной рыночной стоимости. В ряде случаев возможно оформление в собственность по налоговой оценке объекта недвижимости или близкой к ней, что снижает данные затраты.

Примеры затрат для конкретных квартир:

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР	
	в месяц	в год
ежегодные налоги		80 €
такса поддержки		250 €
электроэнергия	30 €	
вода	5 €	
итого	35 €	330 €

Ежегодные затраты на содержание квартиры типа „студия" площадью 30 кв.м. стоимостью 25 000 евро

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР	
	в месяц	в год
ежегодные налоги		140 €
такса поддержки		400 €
электроэнергия	40 €	
вода	10 €	
итого	50 €	540 €

Ежегодные затраты на содержание апартамента с 1 спальней площадью 50 кв.м. стоимостью 40 000 евро

НАЛОГИ В БОЛГАРИИ

Ежегодные налоги на недвижимость

Расходы при эксплуатации недвижимости в Болгарии можно условно разделить на три группы: ежегодные налоги, ежемесячные индивидуальные коммунальные платежи (электричество и вода) и такса поддержки здания. Такса поддержки здания включает уборку здания и прилегающих территорий, уход за бассейнами и озеленением, круглосуточная и круглогодичная охрана, бесплатное для собственников пользование ряда удобств в комплексе (лежаки у бассейна, барбекю-зона, детская площадка, паркинги и т.д.). Ставка таксы поддержки умножается на общую площадь апартамента, полученная сумма оплачивается раз в год в начале периода. Такса поддержки оплачивается на основании договора собственника с управляющей компанией объекта, в котором описывается размер таксы, порядок ее оплаты и услуги, которые компания обязана предоставлять.

ВИД ЗАТРАТ	РАЗМЕР
Ежегодный налог на недвижимость (болг. – данък «Сгради»)	**0,15%** от налоговой оценки квартиры (г. Варна)
Ежегодный налог на вывоз бытовых отходов (болг. – такса «Смет»)	**0,2%** от налоговой оценки квартиры (г. Варна)
Платежи за воду и электричество (оплачиваются ежемесячно)	Электроэнергия – **0,1 €/ kW/h** Вода – **1,1 €/м³** (г. Варна)
Такса поддержки здания (оплачивается ежегодно)	**от 6 до 12 €/м²**

Налог на доходы физических лиц

- Все собственники недвижимости, официально сдающие в аренду свои квартиры или виллы, должны оплачивать налог на доходы физических лиц в размере 10%.
- При продаже недвижимости в Болгарии оплачивается Налог на доходы физических лиц в размере 10%, который вычисляется от разницы между продажной и покупной стоимости объекта.

Двойное налогообложение — одновременное обложение в разных странах одинаковыми налогами.

Различают международное экономическое двойное налогообложение (два различных субъекта облагаются налогом в отношении одного и того же дохода) и международное юридическое двойное налогообложение (один и тот же доход одного и того же субъекта облагается более чем одним государством).

У каждого государства при конструировании системы налогов существует два принципиальных подхода: либо облагать налогами все мировые доходы своих резидентов (принцип резидентности), либо взимать налоги по месту осуществления экономических операций (принцип территориальности). Если бы все страны мира договорились и стали использовать один из этих двух подходов, основываясь на одних и тех же критериях определения источников дохода и места деятельности, проблем бы не возникало. Но так как в разных странах различаются уровень развития и тяжесть налогообложения, большинство государств пользуется и тем и другим принципами одновременно. Это приводит к международному двойному налогообложению — взиманию сопоставимых налогов в двух государствах с одного и того же налогоплательщика в отношении одного и того же объекта за один и тот же период, возникающему вследствие коллизии нало-

гового законодательства двух и более стран.

Проблема решается двумя путями. Первый — зачет в инициативном порядке своим резидентам налогов, уплаченных за рубежом. Второй — разработка правил, по которым будут разделены юрисдикции между страной, где компания является резидентом, и страной, откуда она этот доход получает.

Для защиты от двойного налогообложения заключаются межправительственные соглашен ия.

Защита от двойного налогообложения в отношении недвижимости

Соглашения об избежание двойного налогообложения в отношении недвижимости, как правило, основаны на следующем принципе: недвижимость облагается налогом как актив, доходы от нее облагаются налогом как доход в стране, где она находится. Вторая страна — участница соглашения (страна проживания собственника недвижимости) или освобождает недвижимость от своих налогов, или производит зачет налогов, взимаемых другой страной.

08 июня 1993 года между Правительством Российской Федерации и Правительством республики Болгария было заключено Соглашение об избежание двойного налогообложения.

В соответствии с данным Соглашением, налогоплательщик может по своему усмотрению уплачивать определенные виды налогов либо в России, либо в Болгарии (устранение двойного налогообложения).

Соглашение об избежание двойного налогообложения распространяется на налоги с доходов и имущества, взимаемые в России или в Болгарии, независимо от методов их взимания.

Налоги, на которые распространяется Соглашение об избежании двойного налогообложения:

Российские налоги:

- налог на доходы физических лиц (в т.ч. от сдачи в аренду, реализации или иного использования недвижимого имущества и пр.);
- налог на имущество физических лиц;
- налог на прибыль организаций;
- налог на имущество организаций

Болгарские налоги:

- налог на общий доход;
- налог на прибыль;
- налог на здания.

Также, указанное Соглашение применяется к любым идентичным или по существу аналогичным налогам на доход, которые будут взиматься вместо или в дополнение к существующим налогам.