

Расчеты при покупке нескольких квартир от застройщика

Сравнение условий при покупке
юридическим или физическим лицом с
акцентом на НДС



SlovakiaInvest
Shaping Your Success

г. Братислава, ноябрь 2014.

1) Задание

Предполагается приобретение 5 квартир с ценой в 100 000 евро + НДС каждая для дальнейшей их сдачи в аренду в большей мере физическим лицам.

Цель: минимализировать оплату налогов и упростить отчетность.

2) Описание схем

Покупка недвижимости возможна на физическое или на юридическое лицо. При этом физическое лицо имеет возможность вести бухгалтерию или ее не вести, а юридическое может быть плательщиком или не быть плательщиком НДС. Схемы покупки недвижимости на физическое лицо с дальнейшей передачей права аренды юридическому лицу не рассматриваем по причине их повторяемости. Таким образом, возникает 4 основные схемы:

1. Покупка квартир как физическое лицо, которое не ведет бухгалтерский учет.

Если физическое лицо не ведет бухгалтерский учет, это означает, что такое лицо не составляет бухгалтерскую отчетность (двойную или простую бухгалтерию), а только налоговую отчетность. Налоговая отчетность является более простой и при сдаче в аренду для нее важны все доходы и только определенные статьи расходов.

Налогоплательщик обязан подать налоговую декларацию только в случае, если сумма всех его доходов (не только доходов от недвижимости) в Словакии в течение года превышает половину необлагаемой налогом части налогооблагаемой базы. Эта половина в 2014 г. представляет 1 901,67 евро. Стоит отметить, что первых 500 евро в год с доходов от сдачи недвижимости в аренду не является объектом налогообложения, этих 500 евро не учитываем и не пишем в налоговую декларацию.

Что касается расходов, если физическое лицо не ведет бухучет, учитываются не все расходы, а только расходы, связанные с эксплуатацией недвижимости, а не с приобретением недвижимости, ее содержанием или ремонтом.

Учитываются следующие расходы: электричество, отопление, вода, газ, дератизация, дезинсекция, дезинфекция, ремонт лифта, освещение, отопление и уборка общих пространств, вывоз мусора, услуги управляющей компании, оплата услуг агентства недвижимости за подбор арендаторов и т.п.

Не учитываются следующие расходы: фонд капитального ремонта, страхование недвижимости, налог на недвижимость, ремонт, покупка мебели и оборудования, оплата кредита и т.п.

Расходы нельзя применить в полном размере, а понижаются в одинаковом соотношении как понижение доходов на налоговый вычет в размере 500 евро.

Расчеты:

При покупке 5 квартир налогоплательщик оплатит 600 000 евро включая НДС при этом НДС ему не будет возвращен. Так как квартиры будут приобретены от застройщика предполагаем, что необходимо будет сделать ремонт, необходимый для их последующей сдачи в аренду, а также будет приобретена мебель. Предположительно ремонт квартиры составит, скажем, 20 000 евро + мебель еще 20 000 евро. Эти расходы физическое лицо не сможет внести в расходы, так как они не связаны с эксплуатацией недвижимости, а также с них не может быть возвращен НДС. Т.е. общие расходы составят 800 000 евро. Далее квартиры будут сданы в аренду. Налогоплательщик получал в течение года по 500 евро в

месяц за квартиру без НДС, за год так заработает квартира 6 000 евро, т.е. 5 квартир = 30 000 евро в год. Расходы, связанные с эксплуатацией недвижимости представляют, скажем, 1 800 евро в год (150 евро в мес.), 5 квартир – 9 000 евро в год. Из доходов 30 000 евро вычтем 500 евро и получим 29 500 евро. Соотношение 29 500 евро к 30 000 евро дает коэффициент 0,9833333, на который умножаем расходы (9 000 x 0,9833333) и получаем 8 850 евро в качестве расходов. Налогооблагаемая база равна: 29 500 – 8 850 = 20 650 евро и налог 19% представляет 3 923,50 евро. Чистая прибыль после налога равна: 16 726,50 евро.

2. Покупка квартир как физическое лицо, которое ведет бухгалтерский учет,

В отличие от предыдущего варианта разрешается понизить доходы на следующие статьи расходов:

- Амортизация недвижимости (каждый год одна двадцатая от стоимости недвижимости)
- Ремонт, покупка мебели, бытовой техники,
- Страхование недвижимости, налог на недвижимость, оплата процентов на ипотеку и т.п.

Важным минусом этого варианта является то, что доход с продажи недвижимости освобожден от налога только через пять лет после окончания ведения бухучета.

Расчеты:

Аналогично с предыдущим вариантом физическое лицо купит недвижимость в за 100 000 евро + 20 000 евро НДС за квартиру, 5 квартир будет стоить 600 000 евро, но при сдаче в аренду физическое лицо решит составлять бухгалтерский учет.

Рассмотрим вариант продажи одной из квартир через 5 лет. Если, например, в 2019 году это лицо решит продать, скажем, одну квартиру за 150 000 евро. Доходы от продажи будут 150 000 евро и расходы: остаточная стоимость недвижимости после пяти лет амортизации: $120\ 000 - 5 \times (120\ 000 / 20) = 90\ 000$ евро. Налогооблагаемая база представила бы $150\ 000 - 90\ 000 = 60\ 000$ евро. Налог 19% = 11 400 евро.

Если недвижимость не продавать, а сосредоточиться только на аренду, то расчеты те же что и при первой схеме, но в расходы пойдет амортизация 6 000 евро на квартиру за каждый год, а также в расходы можно учесть расходы на ремонт и покупку мебели и бытовой техники.

Налогоплательщик получал в течение года по 500 евро в месяц за квартиру без НДС, так доход с квартиры за год составит 6 000 евро, т.е. с 5 квартир = 30 000 евро. Расходы, связанные с эксплуатацией недвижимости представят также 1 800 евро + расходы на мебель 20 000 евро и на ремонт еще 20 000 евро. В этом случае эксплуатационные расходы на 5 квартир не меняются – 9 000 евро, однако к ним добавится амортизация мебели и недвижимости с ремонтом, так как ремонт повышает стоимость недвижимости при ее введении в эксплуатацию. Так как амортизация отдельных частей обстановки квартир может быть 20 лет (например, кондиционер), а других – 6 лет (мебель), то для упрощения предположим, что и мебель и бытовая техника будет отписываться в среднем 10 лет. Т.е. амортизационные расходы с квартиры составят $140\ 000$ евро ($120\ 000$ евро стоимость квартиры + 20 000 евро ремонт) / 20 лет = 7 000 евро, а амортизация мебели и техники $20\ 000$ евро / 10 лет = 2 000 евро. Из доходов 30 000 евро вычтем 500 евро и

получим 29 500 евро. Соотношение 29 500 евро к 30 000 евро дает коэффициент 0,9833333 на который умножаем расходы (18 000 x 0,983333) и получаем 17 670 евро в качестве расходов. Налогооблагаемая база равна: 29 500 – 17 670 = 11 830 евро и налог 19% представляет 2 247,7 евро. Чистая прибыль после налога будет равна 9 582,3 евро.

3. Покупка квартир как юридическое лицо, которое не является плательщиком НДС.

Юридическое лицо включает доходы от сдачи недвижимости в аренду всегда в свою налоговую декларацию, даже если это 1 евро в год, не имеет право вычесть 500 евро, но может применить все расходы по аналогии с физическим лицом, которое ведет бухгалтерский учет.

При продаже недвижимости, также как у физического лица с бухгалтерским учетом, доходами является продажная цена недвижимости и расходами остаточная стоимость недвижимости после амортизации. Т.е. расчеты практически равны расчетам физического лица, которое ведет бухгалтерский учет.

4. Покупка квартир на юридическое лицо, которое является плательщиком НДС,

Плательщик НДС в случае приобретения недвижимости пользуется возможностью возмещения НДС, включенного в закупочную стоимость приобретаемой недвижимости, но только в том случае, когда недвижимость приобретается с целью ее использования для предпринимательских целей, а не, например, для проживания генерального директора в данной недвижимости.

На это необходимо обратить внимание, поскольку многие риэлторы предлагают купить недвижимость и включить ее в расходы фирмы, являющейся плательщиком НДС с тем, что налоговая инспекция вернет НДС и недвижимость, таким образом, будет на сумму НДС дешевле. Если недвижимость не будет использована для получения дохода или для офиса, а для проживания представителей фирмы, фирма не имеет право на возмещение НДС и, конечно, стоимость недвижимости не понижает налоговую базу налога на прибыль. Если требовать возмещения НДС, налоговая инспекция в таких случаях часто приходит на проверку и в случае обнаружения такого обмана НДС не вернет и наложит штраф. Также следует учитывать, что если недвижимость купила фирма, являющаяся плательщиком НДС, сдавать в аренду физическим лицам она будет с НДС и продавать потом тоже с НДС. Получается, что НДС, который экономится при покупке теряется при сдаче в аренду и продаже.

Освобожденной от НДС является реализация плательщиком НДС зданий или их частей (в том числе квартир), включая участки, на которых продаваемые здания находятся, находившихся в собственности продающей стороны более пяти лет, или пять лет после сдачи в эксплуатацию. Плательщик НДС по своему решению может продажу такой недвижимости не освободить от НДС. Реализация всех видов участков, кроме участка с разрешением на строительство, если на нем не стоит какое-либо здание, производится без НДС.

Освобожденной от НДС является сдача недвижимости в аренду (кроме исключений). Плательщик НДС пользуется возможностью сдавать недвижимость в аренду другому юридическому лицу либо с НДС или без НДС.

Доходы от внеочередной продажи недвижимого имущества не включаются в оборот для НДС.

Расчеты:

При покупке 5 квартир налогоплательщик оплатит 600 000 евро включая НДС при этом НДС ему будет возвращен в размере 100 000 евро после подачи второго отчета по НДС. Предположительно ремонт квартиры составит, скажем, 20 000 евро + мебель еще 20 000 евро включая НДС, т.е. и с этой суммы налогоплательщику будет возвращен НДС в размере 6 666 евро. Т.е. всего будет возвращено 100 000 евро за квартиры + 6 666 евро за обустройство. Эти расходы физическое лицо сможет внести в амортизационные расходы за вычетом НДС, причем НДС ему будет возвращен. Эксплуатационные расходы на 5 квартир не меняются – 9 000 евро, включая НДС (7 500 евро + НДС), но и с них можно возместить НДС в размере 1 500 евро/год, причем к ним добавится амортизация мебели и недвижимости с ремонтом, так как ремонт повышает стоимость недвижимости при ее введении в эксплуатацию. Так как амортизация отдельных частей обстановки квартир может быть 20 лет (климатизация), а других – 6 лет (мебель), то для упрощения предположим, что и мебель и бытовая техника будет списываться 10 лет. Т.е. амортизация квартиры составит 116 666 евро (100 000 евро стоимость квартиры + 16 666 евро ремонт) / 20 лет = 5833,34 евро, а амортизация мебели и техники 16 666 евро / 10 лет = 1666,6 евро. Если налогоплательщик будет сдавать квартиру за те же 500 евро, то в этой цене должен быть включен НДС, стоимость тогда составит 416,67 евро + НДС, и НДС в размере 83,36 евро/мес. налогоплательщик должен отчислять государству. Доход таким образом. составит 416,67 евро с квартиры в месяц, 25 000 евро в год. Из доходов 24 998,40 евро вычтем эксплуатационные расходы 9 000 евро, амортизацию недвижимости и мебели с быттехникой 7 499,94 евро. Налогооблагаемая база равна: 24 998,40 – 23 541,61 = 1 456,79 евро и налог в размере 22% в размере 320,49 евро. Чистая прибыль после налога равна: 1 136,30 евро.

Советы и выводы *

Схема	Инвестиция, евро	Доходы, евро в год	Расходы, евро в год	Расходы, включая амортизацию/неналогооблаг. базу, евро в год	Налог: 19% у физических лиц, 22% - у юридических лиц	Прибыль после налога, евро в год	Реальный cash flow (прибыль), евро в год	НДС к возврату /оплате, евро в год
<i>Покупка квартир как физическое лицо, которое не ведет бухгалтерский учет.</i>	800 000	30 000	9 000	8 850	3 924	16 727	17 076	0
<i>Покупка квартир как физическое лицо, которое ведет бухгалтерский учет.</i>	800 000	30 000	9 000	17 670	2 248	9 582	18 752	0
<i>Покупка квартир как юридическое лицо, которое не является плательщиком НДС</i>	800 000	30 000	9 000	18 000	2 640	9 360	18 360	0
<i>Покупка квартир как юридическое лицо, которое является плательщиком НДС</i>	633 333	25 000	9 000	16 450	1 881	6 669	14 119	+133 333 единовременно при покупке и ремонте, - 267 евро/мес .**

* Значения округлены к целым числам.

** Возврат НДС с эксплуатационных расходов 125 евро/мес., оплата НДС государству со сданных квартир 416,67 евро.

1. Советуем покупать квартиры на юридическое лицо плательщика НДС ведь квартиры будут использоваться для дальнейшей аренды, т.е. для предпринимательской деятельности.
2. При покупке квартир на юридическое лицо плательщика НДС будет единовременно возвращен НДС в размере 100 000 евро при покупке пяти квартир, а также будет возвращен НДС с мебели и бытовой техники в размере предположительно 33 333 евро. Однако ежемесячно придется платить НДС государству в размере 267 евро.
3. Минусом выбора схемы покупки на юридическое лицо плательщика НДС является безоговорочный факт, что прибыль после налога будет меньше, чем при других схемах. Однако это можно решить тем, что может быть повышена цена арендной стоимости, конечно, в случае, если это позволит ситуация на рынке аренды недвижимости.
4. При продаже недвижимости юридическим лицом, которое вернуло себе НДС при покупке, стоит помнить о том, что недвижимость амортизируется 20 лет и в случае ее продажи до момента списания необходимо вернуть соответствующий НДС и оплатить подоходный налог в случае, если недвижимость будет продана по цене, превышающей остаточную стоимость.

05.11.2014

г. Братислава, дата


SlovakiaInvest