

3. Официальный интернет-портал информационной поддержки экспорта. РУП «Национальный центр маркетинга и конъюнктуры цен». Электронный ресурс. Режим доступа: export.by/news/naibolshuyu-otdachu-v-2017-godu-pokazali-modernizirovannye-otrasli-ekonomiki-belarusi---chebotar.

4. Государственная программа развития машиностроительного комплекса на 2017–2020 годы. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 августа 2017 г. № 588. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://pravo.by/novosti/novosti-pravo-by/2017/august/25166/>

5. База инвестиционных предложений. Официальный интернет-портал Национального агентства инвестиций и приватизации Республики Беларусь. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://investinbelarus.by/investbase/offers/>

6. Инвестиционные предложения. Официальный интернет-портал Министерства промышленности Республики Беларусь. Электронный ресурс. Режим доступа: http://www.minprom.gov.by/invest_predlozheniya.

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СТРАНАХ ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ КАК ФАКТОР РАЗВИТИЯ РЫНКА

LEGAL FEATURES OF REAL ESTATE TRANSACTIONS IN THE EASTERN EUROPEAN COUNTRIES

Ярошук Н.В., Кисель Е.И.

*Брестский государственный технический университет,
г. Брест, Республика Беларусь*

Yarashuk N.V., Kisel E.I.

Brest State Technical University, Republic of Belarus

Аннотация

Так как объекты недвижимого имущества обладают особым статусом, степень их влияния на развитие экономики страны наиболее ощутима по сравнению со сделками купли-продажи на рынке потребительских товаров, по отношению к ним формируется особое правовое поле. Исследование этих особенностей в некоторых странах Восточной Европы по сравнению с Республикой Беларусь и является целью данной работы.

Summary

Real estate property has a unique status because the degree of its influence on the development of the country's economy is significant in comparison with sales/purchase transactions of the consumer markets. Therefore, the aim of this work is an investigation of differences and similarities between legal features of real estate transactions in the Republic of Belarus and in some Eastern European countries.

С начала 2000-х годов в мировой экономике значительно увеличилось количество сделок с недвижимостью. Инвестиции, вовлеченные в этот объем позволили многим странам увеличить свой потенциал. Данный рост стал стимулом для развития рынка сопутствующих услуг: девелоперских, риэлтерских, рекламных, консультационных, юридических, банковских. Развитие этих процессов имеет отличия в каждой стране Восточной Европы. Это связано с тем, что часть этих стран не так давно стали членами Европейского Союза. Некоторые страны не являются членами Европейского Союза, и процессы в них определя-

ются еще и целями, отличающимися от экономических целей ЕС. В свою очередь, условия, создаваемые в каждой из стран, влияют на эту динамику. Наиболее значимыми являются правовые особенности. Рассмотрим эти условия, сформированные в некоторых странах восточной Европы.

1. Республика Беларусь

1.1. Покупка

Иностранные граждане не имеют права покупать земельные участки в Республике Беларусь и могут получать их только в аренду. Однако при этом иностранцы вправе приобретать в собственность жилые дома (иные капитальные строения).

В то же время в соответствии с требованиями ст.51 Кодекса Республики Беларусь жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения, здания, сооружения, а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности.

В этом случае, в соответствии со ст.54 Кодекса собственник земельного участка вправе добровольно передать принадлежащий ему земельный участок в государственную собственность и взять его в аренду. После этого продавец вправе произвести отчуждение своего жилого дома иностранному гражданину, а договор аренды земельного участка переоформляется на иностранного гражданина.

Покупка недвижимости иностранными гражданами в Республике Беларусь налогом не облагается.

1.2. Продажа

Доход, полученный от продажи квартиры лицом, не являющимся резидентом Республики Беларусь, облагается **подходным налогом** по ставке 13 %.

Налоговыми резидентами Республики Беларусь признаются физические лица, которые фактически находились на территории Республики Беларусь в календарном году более 183 дней. Физические лица, которые фактически находились за пределами территории Республики Беларусь 183 дня и более в календарном году, не признаются налоговыми резидентами Республики Беларусь.[1]

При этом доходы, полученные при отчуждении имущества, унаследованного плательщиком, освобождаются от налогообложения.

1.3. Земельный участок

Согласно ст.12, 14 Кодекса Республики Беларусь о земле иностранные граждане не вправе приобретать земельные участки в собственность в Республике Беларусь и могут получать их только в аренду. [2]

Однако кодекс содержит исключение, согласно которому иностранные граждане вправе наследовать земельные участки в собственность либо в пожизненное наследуемое владение.

2. Чешская Республика

В Чехии иностранные граждане и граждане Чехии имеют одинаковые права в вопросах связанных с недвижимостью. Нет никаких ограничений возможностей владения недвижимостью, налоги с недвижимости одни и те же для местных и для иностранцев.

2.1. Покупка недвижимости

С 1 ноября 2016 г согласно поправке к закону (zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí) покупатель недвижимости в Чехии должен заплатить **налог на передачу прав** собственности равный 4 % цены (раньше этот налог платил продавец). [3]

В зависимости от того, какая цена является более высокой, налог высчитывается:

- либо от цены, которая приведена в договоре купли-продажи;
- либо от стоимости определенной сертифицированным оценщиком.

От уплаты данного налога освобождены первые продажи жилых новостроек.

2.2. Продажа недвижимости

При продаже нового объекта недвижимости (не старше 5 лет) к цене добавляется **налог на добавленную стоимость**. Ставка налога равна 21%. Исключением являются так называемое «социальное жилье», которое облагается налогом в 15%. К такому жилью относятся квартиры до 120 метров квадратных и дома до 350 метров квадратных.

Налогом в 15% также облагаются старые объекты прошедшие реконструкцию. Налог прибавляется к цене объекта недвижимости в течении 5 лет после госприемки.

Продавец объекта недвижимости уплачивает **налог на прибыль** в размере 15% (физическое лицо) и 19% (юридическое лицо). От уплаты налога на прибыль при продаже недвижимости освобождаются физические лица, постоянно проживавшие в проданном объекте в течение последних двух лет перед продажей, а так же лица, владевшие объектом более 5 лет перед продажей. [4]

2.3. Земельный участок

Приобретение земельных участков в Чешской Республике не имеет ограничений с мая 2009 года. Иностранцы вправе покупать земельные участки на равных условиях с гражданами Чехии.

В случае покупки земельного участка под строительство необходимо проверить тип земельный участка на сайте местного кадастрового офиса. Многие земельные участки обозначаются как сельскохозяйственные угодья, в принадлежат сельскохозяйственному земельному фонду. Данный тип земельного участка может использоваться только для ведения сельскохозяйственной деятельности [3].

Трансфер любого земельного участка облагается налогом на передачу прав собственности.

С января 2014 года с вступлением в силу нового Гражданского кодекса, здания становятся неотъемлемой частью земельного участка, на котором они расположены. Это значит, объекты недвижимости принадлежат владельцам земельного участка, и права на них не могут быть переданы отдельно от земельного участка. Здания построенные до 1 января 2014 года могут рассматриваться как отдельный объект недвижимости до того момента как здание и участок недвижимости под ним не будет иметь одного владельца.

3. Словацкая Республика

Словацкое законодательство не предполагает практически никаких ограничений в части покупок недвижимости иностранцами.

3.1. Покупка недвижимости

С 2005 года в Словакии не существует налога на передачу прав собственности.

Следовательно, ни продавец, ни покупатель не должны платить ничего при купле-продаже недвижимости.

3.2. Продажа недвижимости

Физические лица облагаются **налогом на прибыль** 19% или 25% (в зависимости от обстоятельств). Физическое лицо уплачивает налог на прибыль, если владеет недвижимостью менее 5 лет.

Юридическое лицо, являющееся налоговым резидентом, облагается подоходным налогом со стороны Словакии со своих доходов от недвижимости. Для юридических лиц ставка налога составляет 21%.

Ставка **налога на добавленную стоимость** составляет 20%. Зарегистрированное как плательщик налога на добавленную стоимость лицо освобождается от уплаты НДС, если такая он осуществляет продажу через пять лет после первого использования здания. [5]

3.3. Земельный участок

Продажа земли (за исключением земли под застройку) освобождается от налогов. Если земля под застройку продается вместе с постройкой, применяются вышеупомянутые правила.

Владение земельным участком не включает в себя владение зданий расположенных на нем. Владелец земельного участка может отличаться от владельца зданий на нем.

Исключением в операциях с земельными участками являются сельскохозяйственные и лесные угодья. В соответствии с законом «О водных ресурсах» (184/2002 Coll) иностранцы не могут покупать или получать такое имущество в качестве подарка. Однако с 1 мая 2007 года иностранцы могут приобретать (или получать в качестве подарка) сельскохозяйственные и лесные угодья при условии, что потенциальный покупатель ведет бизнес на соответствующей земле в течение как минимум трех лет и имеет временное место жительства в Словакии.

Кроме того, согласно законодательству, юридические лица (компании), зарегистрированные в Словакии, также считаются резидентами Словакии и, следовательно, могут приобретать сельскохозяйственные или лесные земли без каких-либо ограничений. [6]

4. Литовская Республика

4.1. Покупка

Ограничений в процессе приобретения недвижимости нет, за исключением покупки земельных участков. Кроме того, лицо, прибывшее из-за рубежа, не может приобрести жилье в пограничных районах, в водозаборной полосе, рядом с дюнами.

В Литве налог на передачу прав собственности не взимается. Однако сделки с недвижимым имуществом требуют одобрения нотариуса. Нотариальный сбор, выплачиваемый юридическим лицом при продаже или покупке недвижимости, составляет 0,45% от цены недвижимости.

4.2. Продажа недвижимости

Налог на прибыль в Литве начисляется исходя из того, сколько времени объект недвижимости находился в собственности: если более 3 лет (объект приобретен до 1 января 2011 года) и более 5 лет (объект приобретен после 1 января 2011 года), то доход от сделки налогом не облагается, если менее, то начисляется 15% на прирост стоимости.

Налог на добавленную стоимость в Литве составляет 21% и уплачивается от продажи объектов в течении 2 лет после строительства или реконструкции. Продажа объекта недвижимости находящегося в собственности более 2 лет от уплаты налога освобождается.[8]

4.3. Земельный участок

Согласно Конституционному закону граждане, постоянные резиденты и юридические лица стран-членов

- ЕС;
- НАТО;
- OECD; Организации Северо-Атлантического договора

обладают такими же правами на приобретение земли, внутренних вод и лесов в Литве, как и субъекты Литвы.

Исключение применяется к приобретению земли сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения. Иностранные субъекты (за исключением иностранцев, которые не менее 3-х лет постоянно проживали и занимались сельскохозяйственной деятельностью в Литве, иностранных юридических лиц и других организаций, учредивших в Литве представительства или филиалы) не могут приобрести в Литве землю упомянутого назначения.[7]

5. Республика Польша

5.1. Покупка

Покупка жилья регулируется в Польше законом от 24 марта 1920 года «О приобретении недвижимости иностранцами» («Вестник законов 2014 года», п. 1380).

Польское законодательство различает:

- 1) отдельное жилое помещение (квартира);
- 2) земельный участок:
 - застроенный (домом или сегментной застройкой) – обычно называемый домом;
 - незастроенный.

Законодательство Польши различает покупку квартиры от покупки дома, земли. Для покупки отдельного жилого помещения в Польше иностранец не должен иметь никакого определенного правового статуса. В случае если иностранец хочет купить дом или землю, он должен получить разрешение Министра Внутренних дел. Министр обороны или министр сельского хозяйства

и развития сельских районов (если речь идет о сельскохозяйственных земельных участках) могут оспорить это разрешение.

Разрешение выдается по просьбе иностранца, если:

1) приобретение недвижимости иностранцем не представляет никакой опасности для национальной безопасности или общественного порядка и не входит в противоречие с соображениями общественного здравоохранения и социальной политики;

2) иностранец доказывает, что существуют обстоятельства, подтверждающие его связи с Республикой Польша (польскую национальность или польское происхождение, брак с гражданином Республики Польша, имеющийся вид на жительство и др.).

Разрешение не требуется, если иностранец:

1) проживает в Польше как минимум 5 лет от предоставления ему разрешения на постоянное проживание или разрешения на проживание долгосрочного резидента ЕС,

2) состоит в браке с гражданином Польши, проживает как минимум 2 года в Польше, а приобретаемая недвижимость будет совместной собственностью супругов

3) является гражданином или предпринимателем стран – сторон договора о Европейской экономической зоне и государств Швейцарской конфедерации.[10]

При покупке недвижимости на вторичном рынке, покупатель обязан уплатить **налог от гражданско-правовых действий** в размере 2% от рыночной стоимости приобретаемого жилья. Покупая жилье напрямую от застройщика «od dewelopera» – 2% налога с покупателя не взимается.

Налог на добавленную стоимость составляет 23%. Однако ставка также зависит от различных обстоятельств, фактического и юридического статуса продаваемой недвижимости. Сниженная ставка 8% или 0% применяется для жилых зданий и отдельных квартир, с полезной площадью не более 300 метров квадратных (для зданий) или 150 метров квадратных (для квартир).[9]

5.2. Продажа

Продажа объектов недвижимости иностранными гражданами осуществляется на равных правах с гражданами Польши.

Если продавец владеет недвижимостью менее 5 лет, то при продаже этой недвижимости он обязан заплатить **налог на прибыль** в размере 19% от суммы прибыли.

Налог не уплачивается, если прибыль с продажи недвижимости была потрачена на приобретение другой недвижимости в течении 2 лет.

5.3. Земельный участок

Физическое лицо не может купить земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственных нужд. Для приобретения такого земельного участка доступно для «индивидуальных фермеров».

Индивидуальный фермер – физическое лицо, которое:

- является владельцем, бессрочным владельцем, автономным владельцем или арендатором сельскохозяйственных земель общей сельскохозяйственной площади, не превышающей 300 гектаров,
- обладает квалификацией в сельском хозяйстве
- проживает в муниципалитете, на территории которого сельскохозяйственные участки расположены не менее 5 лет;
- лично управляет фермой все время, указанное выше.

В течение этого 10-летнего периода приобретенный сельскохозяйственный земельный участок не может быть продан или передан во владение другим лицам [11].

Анализ показал, что существует множество организационных, технических, экономических условий реализации сделок на рынках недвижимости. Инвестору важнейшим условием является возможность совершать их с наименьшими для себя дополнительными платежами (налоги, сборы).

Систематизация налоговых платежей по анализируемым странам позволяет определить зону наиболее благоприятную для таких операций (см. таблицы 1,2).

Таблица 1 – Прямые налоги, уплачиваемые покупателем объекта недвижимости

Название страны	Налоги при покупке недвижимости (кроме земельного участка)	Налоги при покупке земельного участка
1	2	3
Республика Беларусь	налог на передачу прав собственности – нет	запрет на сделки
Чешская Республика	налог на передачу прав собственности - 4 %	налог на передачу прав собственности - 4 %
Словацкая Республика	налог на передачу прав собственности – нет	налог на передачу прав собственности – нет
Литовская Республика	налог на передачу прав собственности – нет	налог на передачу прав собственности – нет
Республика Польша	налог на передачу прав собственности – нет налог от гражданско-правовых действий 2% (с недвижимости на вторичном рынке)	налог на передачу прав собственности – нет налог от гражданско-правовых действий 2%

Таблица 2 – Прямые налоги, уплачиваемые продавцом объекта недвижимости

Название страны	Налоги при покупке недвижимости	Налоги при покупке земельного участка
1	2	3
Республика Беларусь	подходный налог-13%	подходный налог -13% (возможна продажа в случае нахождения участка в частной собственности)
Чешская Республика	налог на прибыль- 15-19%	налог на прибыль- 15-19%
Словацкая Республика	налог на прибыль-19-25%	освобождается от налогов (кроме участков под застройку)
Литовская Республика	налог на прибыль- 15%	налог на прибыль- 15%
Республика Польша	налог на прибыль-19%	налог на прибыль-19%

Вывод: как показал сравнительный анализ, во всех странах правовые условия сделок стимулируют покупку объектов недвижимости в большей степени, чем продажу. Общий уровень налоговых сборов составляет при покупке от 0 до 4%. В то время как при продаже от 0 до 25%. Тем самым во всех анализируемых странах создаются определенные стимулы для привлечения инвестиций и вносятся соответствующие ограничения на развитие спекулятивных тенденций.

В целом, условия, создаваемые в Республике Беларусь по купле-продаже объектов недвижимости (кроме земельных участков) благоприятнее по сравнению с Чешской Республикой и Республикой Польша. Однако сделки купли-продажи земельных участков с участием иностранных граждан выведены из экономического оборота. Это один из факторов, существенно ограничивающий инвестиционную активность, а значит, снижает экономический потенциал рынка недвижимости.

Литература

1. Налоговый Кодекс Республики Беларусь (ОБЩАЯ ЧАСТЬ) от 19 декабря 2002 г. N 166-3
2. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3
3. Real Estate Transactions in the Czech Republic [Электронный ресурс]//Режим доступа: <https://accace.com/real-estate-transactions-in-the-czech-republic/>
4. JVSTRADING[Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.jvstrading.com/article/czech_republic_taxes/
5. Real Estate Transactions in Slovakia [Электронный ресурс]//Режим доступа: <https://accace.com/real-estate-transactions-in-slovakia-ebook/>
6. Slovak Real Estate Market [Электронный ресурс]//Режим доступа: <http://www.slovak-republic.org/property/>
7. Закон Литовской Республики от 20 марта 2003 г. № IX-1381 Статья 1. Новая редакция Конституционного закона о субъектах, порядке, условиях и ограничениях приобретения в собственность земельных участков, предусмотренного частью второй статьи 47 Конституции Литовской Республики [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=rivwzvvpvg&documentId=TAIS.242585&category=TAD>
8. Real Estate Guide [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.gencs.eu/uploads/VG_REG_LT_2.pdf
9. Polish Property Tax Overview [Электронный ресурс]//Режим доступа: <http://www.simproperty.com/en/news/know-how/polish-property-tax-overview/>
10. Разрешение на покупку недвижимости иностранцем [Электронный ресурс]//Режим доступа: <https://emigration.center/estate-pokupka-promesa.php>
11. Real estate transactions in Poland [Электронный ресурс]//Режим доступа: <https://accace.com/real-estate-transactions-in-poland/>