

Расходы при покупке

Расходы при покупке недвижимости в Хорватии

Если Вы решили купить дом в Хорватии или приобрести квартиру в Хорватии, советуем учитывать дополнительные расходы, которые несет покупатель:

- налог на переход права собственности 3% от суммы договора купли-продажи
- комиссия агентства — 3% + НДС на сумму комиссии
- нотариальные и регистрационные платежи — 0,01-0,05%
- оплата услуг сертифицированного переводчика — 200-300 евро
- услуги адвоката 0,5-1%+НДС на сумму услуг адвоката (адвокат несомненно потребуется Вам при покупке земельного участка для 100% правильной оценки потенциала застройки; при покупке долей фирмы; при приобретении объекта у большого количества совместных собственников; при покупке здания с неоднозначной документацией, которая требует юридической очистки; в сделках на стадии строительства; длительных сделках сроком более 3-4 месяцев; сделках с рассрочкой платежа; при получении концессии на береговую линию и морской пояс и пр.)

Совокупные дополнительные расходы составляют около 7%.

При покупке недвижимости от застройщика-юридического лица, который входит в зону плательщиков НДС, покупатель освобождается от налога 3% на переход права собственности. Однако если новый объект сдавался в аренду в течение двух лет до покупки, то застройщик освобождается от НДС, а покупатель снова обязан оплатить налог 3%.

В случае, когда объект недвижимости находится на балансе фирмы, существует возможность покупки не объекта как такового (asset deal), а 100% долей фирмы (share deal). Гипотетически это освобождает покупателя от уплаты налога 3%, однако налоговые органы могут счесть, что купля-продажа долей осуществлялась исключительно для покупки недвижимости, тогда налог может быть начислен в полном объеме.

Схемы покупки могут быть самыми разными, они зависят от текущей формы собственности, от планов покупателя по дальнейшему использованию объекта, от стоимости аудита при приобретении фирмы, от ее прочих выявленных обязательств перед третьими лицами. Рекомендуем доверить разработку схемы покупки адвокату или налоговому консультанту.

Указанные расходы не включают такие виды экспертиз, которые также могут быть заказаны приобретателями недвижимости в Хорватии, как техническая экспертиза строения, составление бизнес-планов, анализ рынка, получение разрешений на строительство.



