



Даже после продажи недвижимости нерезиденты обязаны подавать налоговую декларацию.

## Налоги: продажа недвижимости

Продавцы нерезиденты платят налоги на прибыль

**Хайме Ламас**

Продолжаем начатую в прошлом номере газеты тему налогообложения нерезидентов, владельцев недвижимости в Испании. Как уже было сказано, нерезиденты, имеющие в собственности недвижимость в Испании, обязаны ежегодно подавать налоговую декларацию. Эта обязанность остается в силе и после продажи недвижимости. Государство предполагает (и, как правило, обоснованно), что при продаже недвижимости нерезидент получил определенную прибыль, и хочет получить налог на неё.

Тем не менее, когда речь идет о нерезидентах, взимание налога может быть затруднено, так как бывший владелец недвижимости часто рвет все связи и Испанией, и найти его в стране, гражданином которой он является, уже сложнее.

Чтобы избежать этой ситуации, была предусмотрена следующая схема: согласно закону 35/2006 от 28 ноября, при выплате продавцу нерезиденту полной цены на не-

движимость покупатель удерживает сумму, равную 3% от цены на недвижимость. В течение месяца после подписания нотариального договора эта сумма должна быть внесена в государственную казну от имени продавца нерезидента в счёт будущей задолженности по налогу. В этом случае перед законом отвечают как продавец, так и покупатель.

Если покупатель не внесет 3% в казну, купленная недвижимость останется для государства гарантом оплаты налога на прибыль (несмотря на то, что недвижимость уже поменяла собственника). Оплата 3% освобождает покупателя и его новую собственность от всех налоговых обязательств продавца.

С другой стороны, продавец в течение трёх месяцев после продажи должен подать налоговую декларацию о прибыли с продажи и заплатить налог, который составляет 19% (21% для продаж 2012 и 2013 года).

Хотелось бы сразу оговориться, что речь идет именно о ПРИБЫЛИ, то

есть при расчёте налогооблагаемой базы необходимо учитывать расходы, в том числе и на покупку недвижимости. Из рассчитанной суммы налога вычитается уже оплаченная покупателем сумма (3% от цены на недвижимость), и остаток вносится в казну.

До недавних пор в большинстве случаев нерезиденты избегали оплаты этого остатка, особенно в случаях, когда разница была значительна. Испанские налоговые органы не особо следили за этим.

Тем не менее, хотелось бы сказать, что в последнее время в наше бюро всё чаще сообщают о налоговых инспекциях по этим операциям. Также хотелось бы упомянуть, что если рассчитанная сумма налога меньше оплаченной суммы в 3%, законом предусмотрена определенная процедура для возвращения переплаченной суммы. Об этом мы напишем в одной из следующих статей.

Автор статьи – адвокат бюро Jaime Lamas & Partner в Пальме.

**PALMA - INCA**  
**MAO - CIUTADELLA**

**Polgono Son Valentí**  
Fertilizants,  
без перерыва на обед

**bed's**

Найдите на нашей веб-странице ближайший к вам магазин  
[www.beds.es](http://www.beds.es)

**Вы и ваш отдых**

**СКИДКИ**

Скидки до **40%**

Инвестиция в качество и здоровье Наслаждайтесь отдыхом

**TEMPUR**  
COLCHONES Y ALMORADAS

**TRECA INTERIORS**

**BULTEX**  
Invención en la Decidición

**pikolin**

**swissflex**  
swiss made. swiss quality.

**AmioDin**  
"Siente la diferencia"

**lalloflex**  
air

**ИНТЕРДОМ МАЙОРКА**

Дом на Майорке - позволительная роскошь

Когда вы пробудете на Майорке даже несколько дней, вам захочется быть здесь не просто туристом. Дом на Майорке может стать вашим вторым домом, местом постоянного проживания, а также выгодным вложением капитала. Ведущее агентство по продаже недвижимости на Майорке. 15 летний опыт и безупречная репутация - это гарантия нашего профессионализма. Звоните и приезжайте к нам в офис. Ощутите всю прелесть жизни на Майорке!

**INTERDOM**  
MALLORCA

Avenida Rey Jaime 1, 109 ■ Tel.: +34 971 69 90 62  
E-07180 Santa Ponsa ■ Fax.: +34 971 69 48 24  
info@interdom-mallorca.com ■ www.interdom-mallorca.com