

ОСОБЛИВОСТІ ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ ІНОЗЕМЦЯМИ В УКРАЇНІ



DOMINION
LAW FIRM



Адвокатське об'єднання "ДОМІНІОН", засноване 2005 року.

Практики:

- **супровід угод з нерухомості та будівництва**
- **супровід інвестування в Україну**
- **судові спори**
- **податкове консультування**
- **юридичний супровід іноземців в Україні**

01

Поняття нерезидента України.

02

Порядок перебування іноземців в Україні (строки, підстави).

06

Особливості заведення коштів в Україну для інвестування в нерухомість.

03

Обмеження для іноземців на купівлю нерухомості в Україні.

07

Особливості здавання в оренду нерухомості нерезидентом.

04

Особливості посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомості з іноземцями.

08

Особливості виведення іноземцями коштів від продажу нерухомості.

05

Розрахунки за договорами купівлі-продажу нерезидентами нерухомості.

09

Особливості оподаткування продажу нерухомості іноземцями-нерезидентами.

ПОРЯДОК ПЕРЕБУВАННЯ ІНОЗЕМЦІВ В УКРАЇНІ

(строки, підстави)

Законність перебування іноземця підтверджується:

- посвідкою на тимчасове/постійне проживання
- паспортним документом (відмітка про перетин кордону) та/або
- імміграційною карткою, довідкою з прикордонної служби



- 1) Імміграція на постійне проживання.
- 2) Визнання біженцем.
- 3) Потреба додаткового або тимчасового захисту.
- 4) **Працевлаштування.**
- 5) Реалізація проектів міжнародної технічної допомоги.
- 6) Проповідування релігійних віровчень.



- 7) Робота у філіях або представництвах іноземних юридичних осіб в Україні.
- 8) Робота у філіях або представництвах іноземних банків в Україні.
- 9) Проведення культурної, наукової, освітньої діяльності за міжнародними договорами або спеціальними програмами, участь в міжнародних та регіональних волонтерських програмах, здійснення волонтерської діяльності тощо.



- 10) Робота кореспондентом або представником іноземних медіа.
- 11) **Засновники, учасники, бенефіціарні власники українських юридичних осіб.**
- 12) Навчання.
- 13) Возз'єднання сім'ї.
- 14) Шлюб з громадянином України.
- 15) **Віза або безвізовий в'їзд.**

ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ІНОЗЕМЦІВ НА КУПІВЛЮ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Іноземні фізичні особи:

- ✓ можуть купувати землю несільськогосподарського призначення, розташовану в межах населених пунктів;
- ✓ можуть купувати землю несільськогосподарського призначення, розташовану за межами населених пунктів, за умови що на обраній ділянці є нерухомість, яка належить цьому іноземцю;
- ✗ не можуть набувати землю сільськогосподарського призначення. У випадку спадкування такої землі, іноземець повинен відчужити її протягом року.

Іноземні юридичні особи:

- ✓ можуть купувати землю в межах населених пунктів, якщо вона буде використовуватися для комерційної діяльності;
- ✓ можуть купувати землю за межами населених пунктів, за умови, що на обраній ділянці є нерухомість, яка належить цій юридичній особі.





ОСОБЛИВОСТІ ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ з іноземцями

Умови для укладення договору купівлі-продажу:

- ✓ Законне перебування в Україні;
- ✓ Наявність РНОККП;
- ✓ Переклад паспорта іноземця, посвідчений нотаріально;
- ✓ Участь перекладача на угоді.

Важливо:

Відповідно до наявної судової практики, відсутність перекладу не є достатньою підставою для успішного оскарження укладеного договору купівлі-продажу.

РОЗРАХУНКИ за договорами купівлі-продажу нерезидентами нерухомості



Наші рекомендації:

Здійснювати оплату як інвестиції через **інвестиційний рахунок**, відкритий в українському банку.



- Розрахунки на суму **понад 50 тис. грн** за договорами, які підлягають нотаріальному посвідченню, повинні здійснюватися у безготівковій формі

*(пункт Положення про ведення касових операцій у національній валюті, затверджене постановою Правління Національного банку України від 29.12.2017 року № 148).



- При здійсненні безготівкових розрахунків **банк може вимагати** надати підтвердження **джерела походження коштів**. Іноді необхідно надати пояснення щодо джерела походження коштів або мети їх переказу.



- Умови розрахунків на первинному ринку часто відрізняються від розрахунків на вторинному ринку і залежить від виду договору та умов, які виставляє забудовник.

ОСОБЛИВОСТІ ЗАВЕДЕННЯ КОШТІВ В УКРАЇНУ ДЛЯ ІНВЕСТУВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ

Переваги здійснення оплати через інвестиційний рахунок:

- + Розрахунки за інвестиційними операціями з використанням інвестиційного рахунку можуть відбуватися як в українській, так і в іноземній валюті.
- + Отримані від продажу нерухомості кошти іноземець може переказувати за межі України **(!!!тимчасово недоступно на період воєнного стану)**.

! Для купівлі нерухомості як інвестиції нерезидент повинен відкрити в українському банку інвестиційний рахунок і здійснити з нього оплату за договором купівлі-продажу.



– це поточний рахунок в іноземній валюті 1 та 2 групи Класифікатора іноземних валют і банківських металів... та/або в гривнях, відкритий іноземним інвестором у банку виключно **для здійснення ним інвестиційної діяльності в Україні, а також для повернення іноземної інвестиції** та прибутків, доходів, інших коштів, одержаних цим іноземним інвестором від інвестиційної діяльності в Україні, та пов'язаних з такою діяльністю операцій, відповідно до пунктів 132-134 розділу X цього Положення.

*(Положення про заходи захисту та визначення порядку здійснення окремих операцій в іноземній валюті, затверджене постановою Правління Національного банку України від 02.01.2019 року № 5)

Інвестиційний рахунок

ОСОБЛИВОСТІ ЗДАВАННЯ В ОРЕНДУ НЕРУХОМОСТІ НЕРЕЗИДЕНТОМ



170.1.3. Недрухомість, що належить фізичній особі – нерезиденту, надається в оренту виключно через фізичну особу – підприємця або юридичну особу – резидента (уповноважених осіб), що виконують представницькі функції такого нерезидента на підставі письмового договору та виступають його податковим агентом стосовно таких доходів. **Нерезидент, який порушує норми цього пункту, вважається таким, що ухиляється від сплати податку.**



Для здавання іноземцем в оренту власної нерухомості на території України необхідно мати два договори:

- 1) договір управління майном/ агентський договір;
- 2) договір оренти.

Саме ці два документи допоможуть зробити відповідні платежі та банківські перекази.



Іноземні юридичні особи мають право здавати власне нерухоме майно в оренту через власне представництво в Україні або так само через представника.

- 
- Отримані від продажу нерухомості кошти на інвестиційний рахунок іноземець має можливість переказати на власні банківські рахунки за межами України.
 - Станом на сьогодні у зв'язку з воєнним станом існують обмеження на виведення коштів за межі України, у тому числі іноземцями.
 - Кошти, отримані іноземцем на поточний банківський рахунок або готівкою, вивести за кордон можливо з урахуванням обмежень на зняття готівки та вивезення її за межі України.

Особливості виведення коштів іноземців від продажу нерухомості

ОСОБЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ продажу нерухомості іноземцями-нерезидентами.

-  1) не оподатковується дохід від першого продажу нерухомості, яка перебуває у власності іноземця більше 3 років.
-  2) ПДФО 18 % і військовий збір 5 % за продаж об'єкта нерухомості, який **перебуває у власності іноземця менше 3 років**.
-  3) ПДФО 18 % і військовий збір 5 % за продаж **другого та кожного наступного об'єкта нерухомості**, який перебуває у власності іноземця більше 3 років.



Виняток:

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку більше 3 років **не поширюється на майно, отримане платником податку у спадщину.**

Оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна



НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ

	Назва об'єкту нерухомості	Продаж одного об'єкта		Продаж другого об'єкта		Продаж третього та наступних об'єктів	
		Отриманий у спадщину	Набуто в інший спосіб	Отриманий у спадщину	Набуто в інший спосіб	Отриманий у спадщину	Набуто в інший спосіб
1	<p><u>Перебуває у власності БІЛЬШЕ ТРЬОХ РОКІВ або отриманий у СПАДЩИНУ:</u></p> <p>1) житловий будинок; 2) квартира; 3) кімната; 4) садовий (дачний) будинок; 5) частини такого об'єкту; 6) об'єкт незавершеного будівництва такого об'єкта; 7) земельна ділянка, на якій розташовані такі об'єкти, 8) господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці; 9) земельна ділянка, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені статтею 121 ЗКУ залежно від її призначення; 10) земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка були безпосередньо отримана у власність одним із таких шляхів: - у процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; - приватизації земельних ділянок, які перебували у користуванні такого платника; - виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю); - якщо ТАКА земельна ділянка, отримана платником податку у спадщину*.</p>	Не оподатковується	Не оподатковується	5%	5%	5%	18%**
2	<p>1) неподільний об'єкта незавершеного будівництва; 2) майбутній об'єкт нерухомості; 3) подільний об'єкта незавершеного будівництва 4) відступлення прав за договором купівлі-продажу: - неподільного об'єкта незавершеного будівництва; - майбутнього об'єкта нерухомості, щодо яких сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця.</p>	5%	18%**	5%	18%**	5%	18%**
3	<p>Інше нерухоме майно (нерухоме майно не зазначене у пунктах наведених вище, або зазначене у пунктів 1, але таке, що не отримане у спадщину і при цьому перебуває у власності менше трьох років)</p>	5%	5%	5%	18%**	5%	18%**

* для звільнення від оподаткування доходу з продажу (обміну) земельних ділянок сільськогосподарського призначення отриманих у спадщину, нотаріус додатково встановлює належність успадкованої земельної ділянки до набутих у процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; приватизації земельних ділянок, які перебували у користуванні такого спадкодавця; виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю);

** дохід може бути зменшений на суму документально підтверджених витрат;

Кількість продажів рахується за один календарний рік для кожної категорії майна окремо з урахуванням таких особливостей:
- продаж успадкованих об'єктів рахується окремо (в сумі для 1 та 3 пунктів) для будь-якого виду об'єкта.

ПОНЯТТЯ нерезидента в Україні

- це фізична особа, яка не є резидентом України (підпункт «в» підпункту 14.1.122 пункту 14.1 статті 14 ПК України).

! За загальним правилом, більшість іноземців є нерезидентами України.

! Іноземці можуть бути як нерезидентами, так і резидентами України.

Резидент це фізична особа, яка:

- ✓ має місце проживання в Україні;
- ✓ має більш тісні особисті або економічні зв'язки (центр життєвих інтересів) в Україні (зокрема, члени сім'ї мають місце постійного проживання в Україні або зареєстрована в Україні як суб'єкт підприємницької діяльності);
- ✓ перебуває в Україні не менше 183 днів (включаючи день приїзду та від'їзду протягом податкового року);
- ✓ є громадянином України;
- ✓ самостійно визначає своє основне місце проживання на території України;
- ✓ зареєстрована в Україні як самозайнята особа.

*(підпункт 14.1.213 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України)

ЩО ПОТРІБНО ІНОЗЕМЦЕВІ ДЛЯ КУПІВЛІ НЕРУХОМОСТІ?

- ✓ **ЗРОБИТИ ПЕРЕКЛАД ПАСПОРТА (ПОСВІДЧИТИ НОТАРІАЛЬНО)**
- ✓ **ОТРИМАТИ ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД**
- ✓ **ВІДКРИТИ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ РАХУНОК В БАНКУ**
- ✓ **ПЕРЕВЕСТИ КОШТИ НА ІНВЕСТИЦІЙНИЙ РАХУНОК**
- ✓ **ЗАМОВИТИ ПОСЛУГИ ПЕРЕКЛАДАЧА НА УГОДУ**
- ✓ **ЗДІЙСНИТИ ПИСЬМОВИЙ/УСНИЙ ПЕРЕКЛАД ДОГОВОРУ КУПІВЛІ ПРОДАЖУ**
- ✓ **УКЛАСТИ ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ**





Чим ми можемо бути корисні ?

- **ПРОТИДІЯ НЕДОБРОСОВІСНИМ КЛІЄНТСЬКИМ ДІЯМ: ПОРУШЕННЯ УМОВ ЕКСКЛЮЗИВНОСТІ, УХИЛЕННЯ ВІД ОПЛАТИ ПОСЛУГ ТОЩО**
- **СУПРОВІД ІНВЕСТУВАННЯ НЕРЕЗИДЕНТІВ В УКРАЇНСЬКУ НЕРУХОМІСТЬ**
- **ПОДАТКОВЕ ТА БАНКІВСЬКЕ КОНСУЛЬТУВАННЯ**
- **ПОРУШЕННЯ ПРАВА НА ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**
- **ПРЕДСТАВНИЦТВО У СУДАХ**
- **СПІВПРАЦЮЄМО З НОТАРІУСАМИ, ОЦІНЩИКАМИ, БАНКАМИ, БУДІВЕЛЬНИМИ ЕКСПЕРТАМИ**

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



 +38 (067) 243-33-63

 pinchuk@dominion.in.ua

 www.dominion.ua