

ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕРЕЗИДЕНТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭСТОНИИ

I. Основные правовые акты регулирующие недвижимость в Эстонии

Наиболее важными правовыми актами, которые регулируют вопросы недвижимости в Эстонии являются: Закон об основной части Гражданского Кодекса, Закон о вещном праве, Закон о крепостной книге.

II. Ограничения на приобретение недвижимости нерезидентами Эстонии

В Эстонии достаточно либеральные законы относительно покупки недвижимости нерезидентами.

Эстонское законодательство ни сколько не ограничивает приобретение нерезидентами коммерческих площадей, зданий, квартир. Ограничения существуют только в отношении приобретения определенных сельскохозяйственных и лесных участков земли, а также участков связанных с обеспечением безопасности целостности государства. Также под ограничения попадают земельные участки к приграничным районам Эстонии (например, Нарва-Йыэсуу).

Также всегда есть возможность купить недвижимость через создание местного юридического лица.

III. Сделка по приобретению недвижимости

Все сделки приобретения недвижимости должны быть в нотариальной форме. Нотариус составляет основной договор. Помимо того, он должен проверить, действительно ли существует такой объект, каков его статус, установить личности покупателя и продавца, выяснить, имеет ли право продавец торговать этим объектом, действительную причину сделки с той и другой стороны и объяснить содержание договора.

Все чаще в последнее время стали использовать депозитный счет нотариуса, что тем самым гарантирует надежность получения оплаты. После оформления приобретения недвижимости у нотариуса, происходит ее регистрация в Крепостной книге. Как правило данные о сделке направляет в Крепостную книгу нотариус сам в течении 15 дней. Стоимость нотариальных услуг по заверению данных сделок регулируется Законом о нотариальной плате. Как правило, плата нотариуса не более 1% от стоимости недвижимости. Покупатель становится собственником приобретенной им недвижимости после внесения последней в Крепостную книгу.

IV. Налогообложение

Как правило, продажа недвижимости не облагается налогом с оборота.

Освобождение от налога не применяется в отношении недвижимой вещи, существенную часть которой составляет строение или часть строения, которая отчуждается **до первого ввода в эксплуатацию** строения или части строения, в отношении недвижимой вещи, существенную часть которой составляет **существенно улучшенное строение** или его часть и которая отчуждается до повторного ввода в эксплуатацию строения или его части после их улучшения, а также в отношении земельных участков по смыслу Закона о планировании, если на них не имеется строений (грунт). Строение или его часть считаются существенно улучшенными, если связанные с улучшениями затраты превышают как минимум 10 процентов от стоимости приобретения строения или его части до улучшения.

А также возможно отчуждение с 18% налогом, если **продавец уведомил** соответствующим образом в письменной форме региональное структурное подразделение управляющего налогами о прибавлении налога с оборота к облагаемой налогом стоимости отчуждаемой недвижимости.

Ставкой налога с оборота является 18%.

Ежегодной оплате подлежит также земельный налог. Размер налога колеблется от 0,1 до 2,5% налогооблагаемой стоимости недвижимости, размер которой зависит от месторасположения и определяется местным муниципалитетом.

V. Финансирование

В Эстонии можно купить квартиру в кредит. Причем кредитование здесь довольно доступно по сравнению с Россией: проценты по ипотеке составляют от 2 до 7 % годовых, а срок займа может составлять до 30 лет. Есть правда одно но. Получить ипотечный кредит может только гражданин Эстонии. Для иностранцев существует лишь система лизинга: объект принадлежит банку и становится собственностью покупателя только после выплаты всей суммы займа. Стандартная форма лизинга для Эстонии — не менее 20 % собственных средств на первоначальный взнос и срок погашения от 5 до 30 лет. Правда, проценты немного выше, чем в ипотеке — 7–9 %.