

ЭКОНОМИКА И НАЛОГИ ПРОЕКТОВ ЗА РУБЕЖОМ

Сергей Нестеренко

HANSA FINCON

9 декабря 2021 года

Инвестирование в недвижимость за рубежом

- Почему недвижимость. Эмоции и расчет
- Сложности инвестирования в недвижимость за рубежом
- Налоговые и валютные риски
- СоИДН и доходы от недвижимости
- Какие бывают налоги? Рассмотрим на примере Испании
- Популярные объекты для инвестиций:
 - Мечта всей жизни - домик у моря
 - Ресторан
 - Отель
 - Квартиры и виллы в аренду
 - Девелопмент

Вилла в Испании



Строительство виллы в Испании. Покупка земли

Участки земли	Rústic	Urban	Всего
Стоимость	500 000	500 000	1 000 000
Вид налогов и расходов	Ставка	Сумма, евро	
Налог на переход собственности (участки rústic)	8,00%	40 000	
НДС (участки urban)	21,00%	105 000	
Гербовый сбор	1,50%	15 000	
Услуги нотариуса	0,70%	7 000	
Стоимость переоформления земли в Реестре	0,10%	1 000	
Услуги испанских юристов	1,00%	10 000	
Налог на строительство (местн)	4-7%	<i>Вкл. в ст.?</i>	
	Итого:	178 000	17,8%

Вилла в Испании. Стоимость владения

Земля и вилла	Rústic	Urban	Вилла	Всего
Стоимость	500 000	500 000	1 000 000	2 000 000

1 500 000

Вид налога/сбора	Ставка	Физ. лицо	Испанская Компания	
			Заем	Взнос
Налог на имущество - IBI (земля rústic)	0,74%	3 675	3 675	3 675
Налог на имущество - IBI (земля urban + дом)	0,48%	7 260	7 260	7 260
Налог на вмененный арендный доход – IRNR	0,26%	2 640	-	-
Корп. налог на аренду (доходы - расходы)		-	0	0
Patrimonio (земля+дом либо акции)	3%	60 000	10 000	60 000
Всего		73 575	10 935	70 935
%% от общей стоимости		3,7%	0,5%	3,5%
Обслуживание		1 - 3%	1,2 - 3,2%	1,2 - 3,2%
Итого ежегодно		4 - 6%	4,2 - 6,2 %	4,2 - 6,2 %

Вилла в Испании. Продажа!

	Земля	Вилла	Всего, Евро	Руб. (70/100)
Цена покупки	1 000 000	1 000 000	2 000 000	140 000 000
Цена продажи	1 500 000	1 000 000	2 500 000	250 000 000
Доход (евро)	500 000	0	500 000	
Вид налога/сбора	Ставка	Физ. лицо	Испанская Компания	
			Заем 3%	Взнос в УК
Прирост стоимости земли – Plusvalia ²	1%	5 000	5 000	5 000
Прирост капитала	19%/25%	95 000	125 000	125 000
Вывод капитала из УК	1%	-	0	25 000
НДФЛ РФ (%%/дивиденды)	15%	0	11 250	0
Всего без курс. разницы		100 000	141 250	155 000
Налог на курс. разницу (Евро)		165 000	165 000	165 000

Арендный бизнес

- Бизнес или самозанятость?
- Недвижимость: Жилая или коммерческая?
- Объекты: Количество или стоимость?
- Аренда: Краткосрочная или долгосрочная?
- Качество сервиса, доп. услуги (Upsales)
- Отличия для нерезидентов (ЕС и третьи страны, %% и вычеты)
- Вмененный налог на аренду (Испания, ЧГ, Таиланд)
- Скрытые (перспективные) расходы, страховка
- Маркетинг, платформы для аренды
- Окупасы, Лицензирование и прочие неприятности

Словакия. Арендный бизнес



Словакия. Аренда квартир, ипотека

Финансы (Евро)	Кв. 1	Кв. 2	Кв. 3	Всего	%%, Общий	На Соб. капитал
Собств. средства	68 000			68 000		
Ипотека	30 000	125 000	145 000	300 000		
Всего стоимость				368 000		
Доходы						
Аренда в месяц	650	900	900	2 450		
Аренда в год	7 800	10 800	10 800	29 400	8%	43%
Расходы						
Возврат ипотеки				20 000		
%% по ипотеке				3 500		
Комм. платежи	1 200	1 400	1 600	4 200		
Зарплата, Обслуживание, Ремонт, Расх. материалы				0		
НДФЛ 19%/25%				5 586		
Всего расходы в год				33 286		
Прибыль за год				-3 886	-1%	
Рост стоимости (5%)				18 400		
Эффект. прибыль				14 514	4%	21%

Таиланд. Виллы в аренду



Таиланд. Аренда, виллы с бассейном

Собств. средства	Цена	550 000	Кол-во	5	2 750 000
Финансы (Евро)	Сутки	Месяц	Год	Виллы	Всего
Доходы		20	200		
Аренда в день	250	5 000	50 000	5	250 000
Расходы					
САМ fees (Дороги..)		500	6 000	5	30 000
Комм. платежи		300	3 600	5	18 000
Бассейны		150	1 800	5	9 000
Обслуживание и ремонт		300	3 600	5	18 000
Расх. Материалы и пр.		50	600	5	3 000
Маркетинг, комиссии			2 500	5	12 500
Расходы без з/п		1 300	18 100	5	90 500
З/плата персонала (3)		4 000	48 000	Общ.	48 000
Бухгалтерия		500	6 000	Общ.	6 000
Всего расходы в год					138 500
Прибыль за год					111 500
В %% к стоим. вилл					4%

Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море



Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море



Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море



Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море

	Земля	Инфра структура	Разре- шения, адм.	Строительство и Продажа			Всего расходы
				Одна вилла	Кол-во вилл	Всего	
Расходы	1 200 000	1 300 000	600 000	400 000	10	4 000 000	7 100 000
Стоимость виллы с учетом всех расходов				710 000	10	7 100 000	4 500 000/ 2 600 000
Доходы				1 000 000	10	10 000 000	
Комиссии агентам (5%)				50 000	10	500 000	
Прибыль				240 000	10	2 400 000	
Собственные инвестиции						4 500 000	
Возврат на инвестиции, %, Off-plan, 4 года						53%	
В расчете на год						13%	
Возврат на инвестиции, %, Собств. средства, 3 г.						34%	
В расчете на год						11%	

Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море



Таиланд. Девелопмент. Виллы с бассейном и видом на море



Благодарности

Автор выражает самую искреннюю благодарность компаниям и проектам, материалы которых в какой-то степени легли в основу этой презентации:

1. Компания Мигронис  **MIGRONIS**

2. Группа ФБ «Бизнес-иммиграция»

3. Проекту Shanti Villas Phuket

<https://ru.shantivillas.com/>

4. Проекту Vista del Mar Phuket

<https://ru.vistadelmarphuket.com/>

Спасибо!

Обращайтесь за персональными консультациями!



Сергей Нестеренко

Ph.D, MBA, Старший советник
Hill Consulting

sergey.nesterenko@hill.ru

expertsn@gmail.com

+7 915 236 8551 (Вотсап, Телеграм)



[Сергей А. Нестеренко](#)

Москва, 123112, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1,
ММДЦ "Москва-Сити", Башня "Санкт-Петербург",
24 этаж, # 242,

Tel: +7 (495) 788 86 65

www.hill.ru, info@hill.ru