

## НЕДВИЖИМОСТЬ И НАЛОГИ

Ведущие аналитики по недвижимости предполагают, что стоимость жилья в столице Великобритании возрастет на 25% в течение следующих пяти лет. Самые дорогие центральные районы Вестминстер, Кенсингтон и Челси ожидают наибольший подъем цен на 25,6% благодаря иностранным инвестициям в строительство, продолжающим интенсивно поступать в Лондон. По прогнозам, средний рост стоимости жилья по Лондону составит 21%, увеличив к концу 2017 года в среднем на £91 000 стоимость обычного среднестатистического жилья, которая в настоящее время составляет £414 356. Кроме того, данные Земельного реестра указывают на разительный контраст между севером и югом Англии, когда рост цен составил 7,1% на юго-востоке, и падение на 1,4% на северо-востоке.

Рост цен по Англии и Уэльсу в целом составил 5,3%.

Одним из наиболее значительных факторов, способствующих увеличению цен, является то, что жители так называемых «семейных» районов, таких, например, как Клапам и Фулам, все меньше и меньше хотят переезжать в другие графства Англии. Динамично развивающаяся экономика Лондона, возрастающая стоимость ежедневных поездок из пригорода на работу и обратно и, как следствие, существенно возросшее желание остаться в Лондоне привели к тому, что семьи с маленькими детьми более не желают переезжать в пригороды, как это было принято ранее.

Еженедельно около 2000 человек переезжают в Лондон из других районов Великобритании, что приводит к нехватке жилой и офисной недвижимости. Эту проблему призваны решить реконструкция таких районов, как Уайт Сити и Роял Альберт Док, и строительство новых районов, таких как Найн Элмс. По прогнозам аналитиков, рост цен на жилье в центральном Лондоне значительно превзойдет рост цен во всех других регионах. Стоимость жилья на юге Англии в целом возрастет только на 14,7%.

Несмотря на годы рецессии, цены в Лондоне стабильно увеличивались с весны 2009 года после коллапса, вызванного банковским кризисом.

С марта 2012 года гербовый сбор на жилую недвижимость стоимостью более £2 миллионов составляет 7% в случае владения физическим лицом и с апреля 2014 года - 15%, если владельцем недвижимости выступает юридическое лицо и стоимость недвижимости превышает 500 тыс. фунтов. Это не относится к нежилым помещениям или недвижимости, предназначенной как для проживания, так и для других целей. Эта фраза означает, что если недвижимость имеет смешанные цели, то данное правило не распространяется. Для примера: квартира над офисом. Данное здание носит совмещенное предназначение, офис - коммерческое помещение, квартира - жилое помещение. Но так как общий статус недвижимости носит смешанные цели, то 15% SDLT не будет налагаться.

15% SDLT налагается на юридическое лицо, которое выступает в качестве покупателя. Таким лицом может выступать британская (включая форму партнерства хотя бы с одним корпоративным партнером) либо компания любой юрисдикции. Но важно отметить, что при приобретении актива в виде недвижимости британской компанией, во-первых, компания не может поставить недвижимость в качестве расхода, понижающего прибыль компании в фи-

нансовом году, когда была совершена покупка, а во-вторых, при реализации актива компания платит не налог на прирост капитала, а налог на прибыль компании.

В бюджете 2014 года объявлено о снижении пороговой суммы для компаний-нерезидентов, приобретающих жилую недвижимость, и теперь гербовый сбор в размере 15% придется платить при покупке недвижимости, стоимость которой начинается с £500 000, а не с £2 млн. Новые пороговые суммы будут введены в 2 этапа в течение двух лет. Помимо этого налога существует налог на владение жилой недвижимостью, которая находится в собственности компаний-нерезидентов UK, и с 1 апреля 2015 года новый налог будет распространяться на недвижимость стоимостью от £1 млн. Сумма данного сбора на недвижимость стоимостью от £1 млн. до £2 млн. будет составлять £7000. Для тех, кто должен подавать декларацию в это время, предусмотрены переходные меры: декларацию нужно будет подать до 1 октября 2015 года и оплатить налоги до 31 октября 2015 года. С 1 апреля 2016 года вводится налог на владение недвижимостью стоимостью от £500 000. Сумма данного сбора на недвижимость стоимостью от £500 000 до £1 млн. будет составлять £3500. В последующие годы суммы этих выплат будут индексироваться в соответствии с индексом потребительских цен в сентябре предыдущего года.

Вернемся к вопросу владения недвижимостью компанией-нерезидентом UK на настоящий момент. С апреля 2014 года ежегодный сбор на жилую недвижимость, которой владеют компании, предлагается сделать следующим:

- £15.400 в год для недвижимости стоимостью от £2 млн. до £5 млн.
- £35.900 в год для недвижимости стоимостью от £5 млн. до £10 млн.
- £71.850 в год для недвижимости стоимостью от £10 млн. до £20 млн.
- £143.750 в год для недвижимости стоимостью свыше £20 млн.

Такой ежегодный сбор является повышенной нагрузкой для тех, кто живет в Великобритании, учитывая тот факт, что любой доход, заработанный здесь или ввезенный из-за границы для оплаты ежегодных платежей, облагается налогом.

Кроме того, продажа жилой недвижимости, принадлежащей компании, облагается налогом на прирост капитала.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ **LAW FIRM LIMITED** ПОМОГУТ РЕШИТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОДБОРОМ ПОДХОДЯЩИХ ВАРИАНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ ПОКУПКОЙ, ЮРИДИЧЕСКИМ ОФОРМЛЕНИЕМ, ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. МЫ ТАКЖЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПОДГОТОВКУ НАЛОГОВЫХ ДЕКЛАРАЦИЙ ПО ИТОГАМ ФИНАНСОВОГО ГОДА (В СЛУЧАЕ СДАЧИ КВАРТИР В АРЕНДУ). ВЫ ВСЕГДА МОЖЕТЕ ОБРАТИТЬСЯ К НАМ ЗА ОБЩЕЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ