

План *euroFINESCO* **по сдаче в аренду собственности** ***ткросрочная сдача собственности в аренду***

В то время как португальские налоги на многие виды доходов растут, **euroFINESCO** нашла способ, полностью соответствующий требованиям закона, который способен значительно уменьшить определение размера налога на краткосрочную сдачу собственности в аренду.

По закону нерезиденты должны декларировать доходы от сдачи собственности в аренду, как в Португалии, так и в своей стране. Двойное налогообложение устраняется через налоговые кредиты на налоги, уплаченные в Португалии. До настоящего времени дополнительный доход от аренды часто увеличивал общую сумму дохода, переводя его в более высокую категорию уровня доходов, тем самым значительно сокращая конечную выгоду для владельцев.

Для тех, кто занимается сдачей недвижимости в аренду, наш план сдачи в аренду собственности позволит значительно снизить оценку доходов для налогообложения.

*(Если у Вас еще нет лицензии на сдачу португальской недвижимости в аренду, **euroFINESCO** может оказать Вам помощь в ее приобретении без дополнительных затрат, как часть нашего стандартного пакета услуг по фискальному представительству).*

В чем заключается наш план?

План сдачи в аренду собственности позволяет Вам действовать как предпринимателю со всеми соответствующими преимуществами, а не как частному арендодателю. Существует несколько обязательных этапов, которые необходимо пройти, чтобы начать управлять бизнесом, а не простой сдачей недвижимости в аренду. Существуют дополнительные требования к отчетности и управлению, которыми мы займемся от Вашего лица за единовременную ежегодную плату.

В чем преимущества?

При нынешнем законодательстве только небольшой процент Вашего дохода от аренды недвижимости поддается налогообложению. Это



приравнивается к фактической налоговой ставке 5% от вашего общего дохода против стандартных 15% с дохода от сдачи в аренду.

Одинаково важно и то, что согласно соглашениям по двойному налогообложению в пределах ЕС не требуется платить дополнительный налог на этот доход в своей стране, так как он взимается по соглашению только в Португалии. Вы защищены от дальнейшего начисления налога сверх тех 5% , что вы платите в Португалии.

Пример

Если вы заработали €10.000 на сдаче в аренду своей недвижимости, вы должны будете заплатить €500 налога, если придерживаетесь нашего плана сдачи в аренду недвижимости. Если вы декларируете этот доход как доход от сдачи в аренду, налог будет €1.500 плюс налогообложение в стране проживания: около €2.500 для налогоплательщиков с высоким уровнем доходов (40%).

Таким образом, декларирование доходов от сдачи в аренду недвижимости как коммерческой деятельности позволит вам сэкономить на налогах €3.500 в данном случае.

Есть ли другие преимущества?

Дальнейшие преимущества включают упрощение административных процессов, устранение постоянно меняющихся критериев на вычеты, а также возможность вернуть часть или всю сумму НДС, уплаченную на операционные расходы. Кроме того, решение перейти на этот план может быть принят «задним числом» и включить весь 2010 год, или Вы можете перейти к нему в 2011 году.

НДС

Если Ваш доход от сдачи в аренду меньше € 10.000 в год, Вы освобождаетесь от начисления НДС Вашим клиентам и не должны представлять счета об операционных расходах.

Если Ваш доход от сдачи в аренду превышает € 10.000 в год, Вам нужно будет предоставлять ежеквартальные декларации по НДС. Если Вам повезет, Вы сможете воспользоваться правом на возврат НДС. Любые законные расходы, непосредственно связанные с Вашей



коммерческой деятельностью, должны подлежать возврату НДС, представляя тем самым большой выбор приемлемых расходов, по сравнению с ограниченными возможностями вычетов при обычных доходах от сдачи в аренду.

Социальное обеспечение

Как любая деловая деятельность в пределах ЕС, Вы должны будете подчиняться обязательным требованиям социального обеспечения. Однако Вы можете быть освобождены от этой обязанности, если: а) Вы находитесь на государственной пенсии (по старости) или б) Вы уже делаете отчисления на социальное обеспечение/национальное страхование в стране постоянного проживания.

Расходы

Мы берем единовременную плату €500 плюс НДС, которая идет на оплату расходов, необходимых для открытия Вашего бизнеса и дальнейшего получения Вами выгоды от экономии на налогах. Кроме нашей стандартной цены €200 плюс НДС за ежегодную сдачу налоговой декларации, ежегодная оплата этой услуги составляет всего лишь €150 и включает все обязательные учетные требования и сдачу необходимых деклараций в местную налоговую инспекцию. Те клиенты, которые должны сдавать ежеквартальные декларации по НДС (с доходом от сдачи собственности в аренду более чем €10,000), платят €225 + НДС ежеквартально.

Что еще необходимо знать?

Для выполнения обязательств по учету Вам нужно будет сообщать нам регулярно о получаемом доходе от сдачи в аренду.

Если Вы не освобождены от уплаты НДС, вы должны посылать нам ежемесячно копии счетов-фактур Ваших расходов для регулярного отчета по НДС. Их можно послать по электронной почте.

Если в настоящее время Ваш местный агент по сдаче недвижимости в аренду удерживает подоходный налог с Ваших поступлений, теперь это будет по ставке 25%, а не 15%. Тем не менее, возврат денег будет происходить соответственно, когда Ваши налоговые выплаты будут произведены.



Заключение

Наш план сдачи в аренду недвижимости является еще одним примером того, как опыт, знания и инновационные идеи **euroFINESCO** могут работать на Вас. Вы платите только законный минимум и соблюдаете все налоговые требования!



05-03-2015