Подарить, продать или завещать недвижимую собственность? 1/39/21

директор отдела налогового консультирования, менеджер пан-балтийской практики по вопросам персонала и организационных преобразований, PwC Латвия
Irēna Arbidāne

Передать свою собственность по наследству можно с помощью различных юридических инструментов, включая и набирающие популярность в Латвии трасты. В данной статье рассматриваются три наиболее популярных в Латвии решения вопросов наследства: дарение, продажа и завещание. В каждой ситуации наилучшее решение будет своим, поэтому цель данной статьи – создать представление о налогах, которые должен уплатить получатель наследства или наследодатель в каждом указанном случае. В статье рассматриваются только сделки с недвижимой собственностью (НС), заключаемые физическими лицами – латвийскими налоговыми резидентами.

Дарение

Это один из самых распространенных способов передачи своей НС наследникам, поскольку он позволяет своевременно и безвозмездно оформить переход наследства непосредственно выбранному наследнику. Однако необходимо помнить, что договор дарения вправе оспорить наследники, имеющие право на неотклоняемую часть, требуя часть НС или равноценное возмещение.

В толковании закона о ПНН дарение является налогооблагаемым доходом. При его получении, возможно, придется уплатить ПНН. ПНН не облагаются подарки от физических лиц, если даритель состоит с налогоплательщиком в браке или родстве до третьей степени в толковании Гражданского закона. Если даритель не состоит с налогоплательщиком в родстве до третьей степени, от подаренной НС, если ее стоимость превышает 1425 EUR, необходимо уплатить ПНН. Соответственно при получении подарка от другого лица, которое не является супругом или родственником до третьей степени, у одаряемого возникает облагаемый доход, к которому применяется ПНН по прогрессивной ставке.

Если получен необлагаемый подарок стоимостью свыше 10 000 EUR, получатель обязан указать его в своей годовой декларации о доходах.

В договоре дарения должна быть указана стоимость НС как для нужд ПНН, так для расчета государственных пошлин. Пошлина уплачивается за смену имущественного права в Земельной книге. Пошлина рассчитывается от указанной в договоре дарения стоимости НС или кадастровой стоимости (в зависимости от того, какая из них выше). Согласно пункту 13.1 правил КМ № 1250 «Правила о государственной пошлине за закрепление имущественных прав и залоговых прав в Земельной книге» государственная пошлина для детей, супругов, родителей, братьев, сестер, неполнородных братьев и сестер, внуков, правнуков, бабушек и дедушек составляет 0,5 % от

стоимости НС, а в других случаях – 3 % от стоимости ЕС. Также необходимо уплатить другие пошлины меньшего размера.

Продажа

Продавая НС наследнику, наследодатель исключает возможность перехода его НС в распоряжение другого вероятного наследника, поскольку другие лица не могут оспорить данную сделку. Исключение возникает, если такая сделка была фиктивной и НС продана за символическую плату. В этом случае другие лица могут оспорить законность сделки и указать на то, что на самом деле это было дарение с целью обойти других законных наследников (т. е. она не является сделкой продажи).

При продаже НС облагаемый доход может возникнуть у продавца, но не у покупателя. Согласно закону о ПНН облагаемый доход образует прибыль или положительная разница между платежом за НС и расходами, связанными с ее приобретением (в т. ч. стоимостью приобретения). Если сделка приносит убытки, она не создает у продавца облагаемый доход, однако может уменьшить прибыль от других сделок с капитальными активами в пределах года таксации.

Также сделка продажи не создаст облагаемый доход у продавца, если применяется одно из следующих исключений, предусмотренных законом о ПНН:

- НС находится в собственности лица более 60 месяцев со дня регистрации в Земельной книге и являлась декларированным местом жительства лица минимум 12 месяцев подряд в течение 60-месячного периода, предшествовавшего дню заключения договора об отчуждении;
- НС находилась в собственности данного лица дольше 60 месяцев со дня регистрации в Земельной книге, и в последние 60 месяцев до дня отчуждения НС являлась единственной НС данного лица;
- НС зарегистрирована в Земельной книге в качестве единственной НС лица, и доход от нее будет вложен в функционально аналогичную НС в течение 12 месяцев после ее отчуждения или до ее отчуждения.

Дополнительно также необходимо уплатить государственные и канцелярские пошлины в отделе Земельной книги. Если покупатель является физическим лицом, государственная пошлина составляет 1,5 % от стоимости НС. Пошлина снижается до 0,5 %, если покупатель является ребенком, супругом, родителем, братом, сестрой, неполнородным братом или сестрой, внуком, правнуком, дедушкой или бабушкой продавца.

Наследование

Каждый имеет право изложить свою последнюю волю в завещании или наследственном договоре. Он наделяет наследника выжидательным правом на будущее наследство. Если наследственный договор занесен в Земельную книгу, он не позволяет наследодателю отчуждать, закладывать или обременять свое имущество без согласия наследника. Наследственный договор – это гарантия того, что последняя воля наследодателя будет принята во внимание и выполнена. Наследовать НС можно и в законном порядке согласно положениям Гражданского закона.

В случае наследования по закону или по договору облагаемый ПНН доход не образуется ни у

одного из лиц согласно статье 9 закона о ПНН.

Если стоимость унаследованной НС превышает десять минимальных месячных зарплат (в этом году – 5000 EUR), необходимо уплатить государственную пошлину. Ее размер меняется в зависимости от юридического основания наследования (по закону или по договору), а также от степени родства наследника.

Резюме

Каждый случай должен оцениваться индивидуально. Информация, изложенная в данной статье, может облегчить решение о том, как лучше распорядиться своим наследством в нынешней ситуации с точки зрения налогообложения.

	Наследодатель		Наследник	
	До 3 степени родства	Другое	До 3 степени родства	Другое
Дарение	Не облагается налогом	Не облагается налогом	ПНН – нет Государственная пошлина – 0,5 % от стоимости НС	ПНН – 20 % от стоимости НС свыше 1425 EUR Государственная пошлина – 3 % от стоимости НС
Продажа	ПНН – 20 % от прибыли, если нельзя применить освобождение	ПНН – 20 % от прибыли, если нельзя применить освобождение	Государственная пошлина – 0,5 % от стоимости НС	Государственная пошлина – 1,5 % от стоимости НС
Наследование	Не облагается налогом	Не облагается налогом	ПНН – нет Государственная пошлина – в зависимости от вида наследства и степени родства	ПНН – нет Государственная пошлина – в зависимости от вида наследства и степени родства