

MAKSUDE TASUMINE HISPAANIAS

Igal aastal ostab üha rohkem inimesi investeerimise eesmärgil Hispaanias kinnisvara. Loomulikult on kinnisvarasse investeerimisel mitmeid põhjuseid (majade hinnad on kasvanud viimase 5 aastaga 220%).

Kuna Hispaania on elamiseks suurepärane koht, on kohaliku kinnisvara ost hea ja ohutu investeering – kuid seda tingimusel, et teete seda õieti.

Mõnedel hinnangutel investeerib järgmise viie aastaga Hispaania kinnisvarasse ligi 1,5 miljonit välismaalast. Neid meelitavad siia mõistlikud hinnad, odavad lennud, hea kliima ja Hispaania elustiil, mistõttu investorite jaoks on Hispaania üks parimaid võimalusi Euroopas. Hispaania elamuturg kasvab ja majade hinnad jätkavad kasvu ka lähitulevikus. Samal ajal on valdav enamik välismaiseid kinnisvaraostjaid Hispaanias oma kogemustega rahul (igal aastal ostavad välismaalased Hispaanias umbes 150 000 maja).

Ostes Hispaaniasse maja, on oluline hinnata, kui palju peate selle eest maksu maksma. Seejuures tuleb arvestada mitte ainult Hispaanias asuva omandi pealt võetavat maksu, vaid ka kohalikke makse ja lõivusid, mida peavad igal aastal tasuma kõik, kellel on Hispaanias kinnisvara. Hispaania eluasemelõivud sõltuvad maja väärtusest ja selle asukohast, kuid allpool on toodud lühiülevaade sellest, milliseid makse tuleks arvestada enne seda, kui otsustate, millist maja osta.

OSTU SOORITAMISEL TASUTAMISELE KUULUVAD MAKSUD

Vana kinnisvara ostumaks: kliendid, kes ostavad muu kui uue kinnisvara, peavad tasuma siirdemaksu *Impuesto de Transferencia de Propiedad*, mille määr on hetkel 7%.

Uue kinnisvara ostumaks: uue kinnisvara ostjad peavad tasuma 7% IVA (käibemaksu) kui maja on lõpetatud või seda ostu ajal ehitatakse, millele lisandub 0,5% riigilõiv.

Kui ostate Hispaanias aga maad, äripindasid või parkimiskoha, kohaldatakse käibemaksumäära 16%.

Hispaania riigikassale makstav maks, mille peab müüja tasuma omandi müügil Hispaanias. Hispaania seaduste kohaselt võtab ostja osa ostu tasutud summast ja deponeerib selle Hispaania pangas asuvale kontole. See summa kujutab endast müüja-poolset müügilt saadud kasumi maksu. See on vahe ametliku müügihinna ja müüja poolt kinnisvara ostmisel tasutud summa vahel, millele lisanduvad vahepeal kinnisvara rendimisega tehtud investeeringud (müüja on kohustatud säilitama rendimise eest tasutud kviitungid).

Maks tasutakse Hispaania riigikassasse (*Tesoro Publico*) ja see moodustab 5% nimetatud vahest mitteresidentide puhul ja 3% residentide puhul. Müügil deponeeritud summa tasutakse kohe pärast seda, kui kohalikule registrile on esitatud kõik vajalikud dokumendid ja kõik nõutavad notariaalsed lepingud on olemas. See tähendab, et kinnisvara müüjad, kes üldjuhul ei ela Hispaanias, peavad korraldama vajalike dokumentide täitmise oma advokaadi abiga ja korraldama maksu tasumise umbes üks kuu pärast müügi toimumist. Kui ostu- ja müügihinna vahe on väga suur, võib olla otstarbekas taotleda enne tehingu tegemist elamisluba Hispaanias (üldjuhul antakse ELi liikmesriikide kodanikele elamisluba automaatselt, ehkki bürokraatia võib olla suhteliselt tüütu), et saada elanikele võimaldatavat soodsamat maksumäära. Palun pange tähele, et teil on selle maksu tasumiseks vaja NIET.

Plus Valia: kohalikud ametivõimud määravad kindlaks kohaliku kinnisvara ostmisel ja müügil tasutava maksu määra, sõltuvalt kinnistu asukohast.

Omandiga seonduvad maksud

IBI on omandimaks, mis tasutakse kohalikule omavalitsusele ja on eri piirkondades erineva määraga, sõltuvalt kinnistu liigist ja asukohast. Näiteks kui teie kinnistu on odav ja asub maakohas, peate maksma aastas ainult 50 eurot. Heas kohas asuva luksusvilla eest peate maksma näiteks 1500 kuni 2000 eurot aastas.

Kapitalimaks: makstakse kinnistu ja muu vara müümisel kasumi arvelt.

Basura: kord aastas tasutav jäätmete käitlemise maks, mida tasuvad kõik kinnistu omanikud kohalikule linnavõimule.

Plus Valia on maks, mida makstakse kinnistu väärtuselt tehingu toimumise hetkel. Üldjuhul tasub selle müüja, kuid mõnikord on lepinguga selle tasumise kohustus ostjal.

Ettevõtlusega seotud maksud

Tulumaks: tasub registrisse kantud ettevõtte kasumilt

Maksuvabade ettevõtte maks: kord aastas tasutav maks, mida tasuvad maksuvabades piirkondades registreeritud ettevõtted, kes ei avalda Hispaania asuva kinnistu omanikku või investeringu allikat.

Sotsiaalmaks: tegemist on maksuga, mida tasuvad töötajad, tööandjad ja füüsilisest isikust ettevõtjad.

Käibemaks: tasutakse eri määraga erinevate kaupade ja teenuste eest. Füüsilisest isikust ettevõtjad ja ettevõtted tasuvad IVA Haciendile. IVA on müügiarvetel näidatud käibemaksu ja ostuarvetel näidatud käibemaksu vahe. Arvutused tehakse kord kvartalis. Käibemaks tuleb tasuda järgmise kuu 20ndaks kuupäevaks (30. jaanuar, 20. aprill, 20. juuli, 20. oktoober).

Ettevõtetmaks: IAE või *Impuesto sobre Actividades Economicas*. Seda tasuvad kord aastas füüsilisest isikust ettevõtjad ja firmad. Seda maksu 2003. aastast enam maksma ei pea.

Kapitalimaks

Hispaanias kinnisvara omav residendist ja mitteresidendist omanik peab maksma kapitalimaksu, mida kustutakse nimega „*patrimonio*”.

Hispaania residentide puhul on maksu tekkimise läveks 108 182 eurot, mis on juhul, kui tegemist on põhilise elukohaga, suurendatud 150 253 euroni. See tähendab, et abikaasad ei pea maksu maksma omandilt, mis maksab kuni 300 253 eurot juhul, kui mõlema nimed on notariaalsel lepingul. Resident peab deklareerima kogu oma vara, mis kuulub talle kogu maailmas, sh vara, aktsiad, autod, jahid, juveelid, kunstiteosed, jne. Hindamise aluseks on tegelik turuväärtus.

Mitteresident peab ainult deklareerima oma Hispaanias asuva vara ja omandi.

Maks tuleb deklareerida ja tasuda igal aastal samal ajal tulumaksuga, kuid erineva vormi alusel (714).

Tulumaks

Hispaania on sõlminud topeltmaksustamise vältimise lepingud paljude riikidega. Te peate maksma tulumaksu, kui elate Hispaanias kalendriaastast 183 päeva või kui teie põhiline ärihuvi on Hispaanias. Mõnedel juhtudel võib maksu maksmine Hispaanias olla kasulik, kuna seadusega on ette nähtud mahaarvamisi, mida teistes riikides ei esine. Enne Hispaaniasse kolimist pidage nõu oma rahvusvahelise maksukonsultandiga. Kui soovite müüa oma äritegevuse ja kolida Hispaaniasse, võite taotleda pidevat elukohta ja seejärel müüa oma äritegevuse.

Üldiselt võimaldab topeltmaksustamise vältimise leping saada nt Suurbritannias makstavalt maksult Hispaanias makstud maksude arvel maksukrediiti ja vastupidi. Oluline on teha vahet, kas on tegemist residendist või mitteresidendist isikuga. Mitteresidendina peate maksma maksu ainult Hispaanias saadud tulult. Hispaania residendina maksustatakse kogu teie tulu, mida saate ka muudest riikidest.

Pärast Hispaaniast lahkumist peate taotlema enda kustutamist maksuregistrist. Selle kohaselt peate tasuma teatava osa maksudest jooksva aasta eest ette. Kui tasutud summa on suurem kui tegelik maks, saate taotleda ülejääva osa tagastamist.

Kapitalimaks

Kapitalimaksu tuleb maksta kinnisvara, antiigi, kunstiteoste, aktsiate, ettevõtete jne müügil.

Seda liiki maksu saab kanda kuludesse. Kui tehinguga tekib kahju, saate selle kanda edasi tulevastele perioodidele. See on väga sarnane Suurbritannias kehtiva kapitalimaksuga. See maks arvutatakse müügitulult, millelt lahutatakse teie kulud, sh müügiks tehtud kulud.

Meeldiv aspekt selle maksu juures on see, et residendid, kes on vanemad kui 65 aastat, ei pea seda maksu maksma. Kui olete noorem kui 65 aastat ja re-investeerite oma tulu Hispaania kinnisvarasse 3 aasta jooksul, ei pea te tasuma kapitalimaksu juhul, kui antud investeering on võrdne või suurem kui müügisumma. Ka siin on oluline määrata kindlaks, kas otstarbekam on seda maksu maksta residendi või mitteresidendina, kuna residendi puhul maksustatakse seda juhul, kui tulu sellelt saadi aasta jooksul.