

## ВНЖ в странах ЕВРОПЫ через инвестиции в недвижимость

**Вид на жительство (ВНЖ)** — документ, подтверждающий право на долгосрочное проживание на территории государства лица, не являющегося гражданином данного государства — то есть иностранного гражданина либо лица без гражданства. Вид на жительство, как правило, является документом, дающим право на свободный выезд из страны и въезд в неё в течение срока действия разрешения на постоянное проживание.

№п.п.	СТРАНА	УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ	РАЗМЕР ИНВЕСТИЦИЙ	ПРЯМЫЕ ИЗДЕРЖКИ
1.	<b>Болгария</b>  <a href="#">Закон об иностранцах</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Приобретение любой недвижимости на территории Республики Болгария стоимостью не менее 600.000,00 Левов является основанием для получения вида на жительство в Болгарии (Чл. 24 (19) Закона об иностранцах). ВНЖ выдается и продлевается ежегодно.</li> <li>• Получение разрешения на продолжительное пребывание (ВНЖ) по Чл. 24 (19) Закона об иностранцах и сохранение инвестиций в недвижимость в течение 5 лет может быть основанием для получения постоянного вида на жительство в Болгарии (ПМЖ).</li> <li>• Для иностранцев, которые являются пенсионерами в своей стране, отсутствует требование к минимальной сумме инвестиций в недвижимость Болгарии. В соответствии с Чл. 24 (10) Закона об иностранцах на ВНЖ могут претендовать лица которые получили право на пенсию в своей стране (пенсия по старости, по выслуге лет, по инвалидности и т.п.) и располагают достаточными средствами для постоянного проживания в Болгарии.</li> </ul>	<b>Не менее 600.000,00 Левов (307.000,00 Евро (€)).</b>	<p><b>Общинский налог:</b> В среднем он составляет 2,5% от стоимости недвижимости.</p> <p><b>Нотариальный тариф:</b> При стоимости сделки более 500000 Левов - 1530,50 + 0,1% с суммы свыше 500000, но не более 60000 Левов. Нотариальные тарифы приведены без НДС (20%).</p> <p><b>Внесение в реестр недвижимости:</b> За внесение в реестр недвижимости нужно дополнительно заплатить 0,1% от стоимости недвижимости.</p>

<p>2.</p>	<p><b>Греция</b> </p> <p><a href="#">GREEK LAW 4146/2013 &amp; 4332/2015</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Программой Golden Visa (Разрешения на проживание или ВНЖ) могут воспользоваться заявители из третьих стран, не входящих в Европейский союз, начиная с 18 лет.</li> <li>• Указанное Разрешение на проживание дает право проживать в Греции и путешествовать по странам Шенгена в течение 90 дней каждые 6 месяцев.</li> <li>• Разрешение на проживание будет действовать в течение срока владения недвижимостью. Разрешение на проживание возобновляется каждые 5 лет, однако, заявитель может запросить и греческое гражданство по истечении 7 лет наличия Разрешения на проживание (ВНЖ) при соблюдении ряда дополнительных требований законодательства.</li> <li>• Нет требования постоянного нахождения в Греции для владельца Разрешения на проживание.</li> <li>• Разрешение на проживание (ВНЖ) может быть получено на всю семью (пару в браке, их детей до 21 года и родителей как заявителя так и его(ее) супруга).</li> <li>• Разрешение на проживание не дает право на работу в Греции, но не запрещает быть акционером (владельцем) различных бизнесов в Греции.</li> <li>• С недавних пор Греция аннулировала НДС на сделки с недвижимостью, при приобретении объекта будет уплачен только налог на переход права собственности.</li> </ul>	<p><b>Не менее 250.000,00 Евро (€)</b></p>	<p><b>Налог на переход права собственности:</b> 3,09% от суммы сделки.</p> <p><b>Муниципальный налог:</b> 3% от налога на переход права собственности.</p> <p><b>Ипотечный реестр:</b> от 0,475 до 0,775 % от стоимости сделки.</p> <p><b>Нотариус:</b> 2% от стоимости сделки плюс 24% НДС.</p> <p><b>Адвокат:</b> 1,5% от реальной стоимости объекта недвижимости плюс 24% НДС.</p> <p><b>Риэлтор:</b> 2% от реальной стоимости объекта недвижимости.</p>
-----------	--	--	--	---

<p>3.</p>	<p><b>Кипр</b> 🇨🇵  <a href="#">Закон об иностранцах и иммиграции (САР 105)</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кипр – единственная страна в ЕС, предлагающая вид на жительство через инвестиции в недвижимость бессрочно, т.е. без ежегодного или на иной срок продления статуса заявителя и членов его(ее) семьи.</li> <li>• На ВНЖ может претендовать инвестор, его(ее) супруг, их родители и дети на иждивении до 25 лет.</li> <li>• Для иностранца, имеющего ВНЖ, нет требования частого посещения Кипра, - только на 1 день каждые 2 года.</li> <li>• Инвестор уже может запрашивать ВНЖ при оплате первого транша за приобретаемую недвижимость и наличия доказательства оплаты суммы не менее € 200,000.</li> <li>• Инвестор обязан депонировать в кипрском банке не менее € 30,000 поступившие из-за рубежа. Эта денежная сумма будет заблокирована на срок 3 календарных года и после этого может быть использована инвестором без каких-либо ограничений.</li> <li>• Инвестор обязан подтвердить минимальный годовой доход из-за рубежа на каждого заявителя – инвестора € 30,000, на каждого ребенка - € 5,000 и на каждого родителя - € 8,000. Подтверждение дохода может включать в себя: заработную плату, дивиденды, пенсии, доходы от аренды, роялти и пр.</li> <li>• ВНЖ не дает право на работу в стране, но не запрещает быть акционером (владельцем) различных бизнесов.</li> </ul>	<p><b>Не менее 300.000,00 Евро (€) + НДС</b></p>	<p><b>Ставка НДС - 19%.</b>  Освобождения сделаны для инвесторов, которые используют недвижимость для основного и постоянного места жительства на Кипре, она приобретена на первичном рынке, и ее общая площадь не превышает 200 кв.м., - в этом случае НДС 5%.  <b>Гербовый сбор:</b> 0,15% от первых €170860 стоимости объекта и 0,2% от оставшейся части суммы, превышающей €170860.  <b>Налог на переход права собственности:</b> при сумме сделки свыше €170000 – 8%.  <b>Адвокат:</b> 1% от стоимости недвижимости + НДС.</p>
-----------	--	---	--	---

4.	<p><b>Латвия</b> </p> <p><u><a href="#">Закон об иммиграции</a></u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае покупки недвижимости в Латвии инвестору можно запросить ВНЖ сроком на 5 лет. ВНЖ подтверждается ежегодно доказательством наличия приобретенной недвижимости. При наличии ВНЖ Латвии проживать нерезиденту в стране не обязательно.</li> <li>• Одновременно с инвестором ВНЖ Латвии могут запрашивать близкие родственники: супруг/супруга, их дети и родители.</li> <li>• Для получения ВНЖ необходимо внести в бюджет Латвии одноразовый безвозвратный платеж в размере 5% от стоимости сделки.</li> <li>• Для получения ВНЖ на основании покупки недвижимости необходимо, чтобы объект недвижимости стоимостью от €250,000 был один, если недвижимость приобретена в Риге, Юрмале и прилегающих регионах, или два объекта недвижимости за пределами указанных регионов общей стоимостью более €250,000.</li> <li>• Незастроенная земля, земля сельскохозяйственного назначения и лес не могут входить в состав недвижимости, приобретаемой для получения ВНЖ.</li> <li>• По истечении 5-летнего срока ВНЖ, существует возможность продления ВНЖ на очередные 5 лет с уплатой в государственный бюджет €5,000.</li> <li>• Через 5 лет после получения ВНЖ можно получить постоянный вид на жительство (ПМЖ) Латвии. Для этого необходимо выполнить ряд требований, в том числе постоянно проживать в стране и сдать экзамен по латышскому языку. Подавать заявление на получение гражданства Латвии можно через десять лет легального проживания в стране.</li> </ul>	<p><b>Не менее 250.000,00 Евро (€)</b></p>	<p><b>Безвозвратный платеж в бюджет: 5%</b> от стоимости недвижимости.</p> <p><b>Налог приобретения недвижимости: 2%</b> от стоимости объекта.</p> <p><b>Услуги нотариуса: от €200.</b></p> <p><b>Канцелярские расходы: €22.</b></p>
----	---	--	--	--

<p>5.</p>	<p><b>Мальта</b> </p> <p><a href="#">IMMIGRATION ACT (L.N. 288 of 2015)</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Программа получения ВНЖ Мальты (Malta Residence and Visa Program, MRVP) предполагает комплексные инвестиции: заявитель должен инвестировать €250 000 в гособлигации, оплатить государственную пошлину в размере €30000, потратить €50000 на аренду (за 5 лет, из расчета €10000 в год) или €320000 на покупку недвижимости.</li> <li>• При получении ВНЖ Мальты инвестор не обязан будет проживать на Мальте, но, что немало важно, инвестор не должен пребывать более 183 дней в году в любой другой юрисдикции мира.</li> <li>• ВНЖ предоставляется сразу сроком на 5 лет. Право собственности на недвижимость должно сохраняться на протяжении не менее 5 лет.</li> <li>• Доступно для всей семьи. ВНЖ вместе с инвестором могут получить супруг/а, дети и родители.</li> <li>• Предоставить подтверждение о ежегодном доходе главного инвестора (не менее €100000) или о наличии капитала (не менее €500000).</li> <li>• По истечении 5-летнего срока резидент Мальты, оформивший ВНЖ в рамках программы MRVP, может продать приобретенную недвижимость и государственные облигации без потери статуса резидента. Но, в этом случае, для продления ВНЖ необходим адрес проживания на острове, а для этого можно арендовать недвижимость.</li> </ul>	<p><b>Не менее 270.000,00 Евро (€)</b> – для южной части Мальты или Гозо,  <b>не менее 320.000,00 Евро (€)</b> – для остальной части Мальты.</p>	<p><b>Административный сбор:</b> €5500 / €6000 (сумма зависит от региона).</p> <p><b>Государственная пошлина:</b> €30000 (покрывает заявление основного инвестора, супруга/супруги и их детей). За доп. €5000 за человека в заявление могут быть включены родители, бабушки и дедушки как главного заявителя, так и его/ее супруги/-га.</p> <p><b>Полис медицинского страхования</b> на сумму €30000: примерно €300 - €400 на человека в год.</p>
-----------	---	--	--	---

<p>6.</p>	<p><b>Португалия</b> </p> <p><a href="#">Decree n. 305-A/2012, of 4 October</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При осуществлении инвестиций в недвижимость в Португалии можно претендовать на получение ВНЖ, которое позволяет свободно перемещаться по Европе.</li> <li>• Приобретенную недвижимость можно сдавать в аренду без каких-либо ограничений.</li> <li>• Возможность получить ПМЖ Португалии через 5 лет наличия ВНЖ. На 6-й год можно претендовать на гражданство, но без обязательств со стороны страны. Необходимо будет пройти интервью на португальском языке.</li> <li>• Обязательств проживания в Португалии при наличии ВНЖ нет, - всего 35 дней за 5 лет: присутствие в стране не менее 7 дней в первый год и не менее 14 дней каждые 2 последующие года.</li> <li>• Первый ВНЖ для инвестора в Португалии выдается сроком на 1 год, потом продлевается на 2 года, затем – еще раз на 2 года.</li> <li>• Получить ВНЖ Португалии может не только инвестор, но и члены его семьи. Так, в заявку разрешается включить жену (мужа), незамужних (неженатых) детей и родителей.</li> <li>• Недвижимость может быть как первичная, так и вторичная — возможность приобретения нескольких объектов в пределах указанной суммы инвестиций.</li> <li>• Планка по сумме инвестиций можем быть снижена на 20%, если локация объекта находится на территории малой заселенности, так называемая категория NUTS III, когда на один квадратный километр проживает не более 100 человек. То есть при этом условии недвижимость в Португалии под программу ВНЖ можно купить за €280 000.</li> </ul>	<p><b>Не менее 350.000,00 Евро (€)</b> - в недвижимость, которая подлежит реконструкции и была построена более 30 лет назад</p> <p><b>Не менее 500.000,00 Евро (€)</b> - в любой тип недвижимости</p>	<p><b>Налог на переход права собственности (ИМТ):</b> от €287 213 до €574 323 - 8%, свыше €574 323 – 6%. При покупке недвижимости на Мадейре и Азорских островах действуют другие налоговые ставки. Для коммерческой недвижимости налог на передачу собственности составляет 6,5%, для разрушенных зданий — 5%.</p> <p><b>Гербовый сбор:</b> 0,8% от стоимости объекта.</p> <p><b>Муниципальный налог на недвижимость (ИМ):</b> от 0,3% до 0,8% от кадастровой стоимости.</p> <p><b>Налог на перепродажу:</b> для нерезидентов составляет 28% от прибыли. Если полученная от продажи прибыль снова инвестируется в недвижимость, то владелец имущества освобождается от уплаты налога.</p>
-----------	---	---	---	--

<p>7.</p>	<p><b>Турция</b> </p> <p><u><a href="#">Закон «Об иностранцах и международной защите»</a></u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ВНЖ Турции – официальное разрешение (ikamet (икамет)), дающее иностранному гражданину право легально жить на территории турецкого государства.</li> <li>• Работать на основании ВНЖ в стране нельзя, - грозит серьезными штрафами и депортацией. Если инвестор желает работать или вести бизнес, - требуется получить разрешение на работу.</li> <li>• ВНЖ оформляется на 1 или 2 года, в зависимости от пожеланий иностранца, срока действия приобретенной страховки и решения государственных служб.</li> <li>• Получая ВНЖ в Турции, иностранец становится налоговым резидентом страны и обязуется платить налоги по установленным государством правилам.</li> <li>• ВНЖ можно получить всем членам семьи заявителя.</li> <li>• Можно подать заявку на гражданство, при условии, что инвестор за пять лет пребывания в стране не выезжал дольше, чем на шесть месяцев (в совокупности). Гражданство могут предоставить, а могут – и не дать. Но если инвестор приобретет недвижимость за \$250000, гражданство дают сразу, не дожидаясь пяти лет. Однако эту недвижимость нельзя будет перепродавать еще три года.</li> <li>• Недвижимость для приобретения может быть как первичная, так и вторичная. Есть возможность приобретения нескольких объектов жилых и коммерческих.</li> <li>• При подаче заявления на ВНЖ достаточно предварительного договора покупки, но необходимо сразу внести сумму.</li> </ul>	<p><b>Приобретение любой недвижимости на любую сумму</b> дает возможность получить ВНЖ, <b>Не менее 250.000,00 Долларов США (\$)</b> – возможность получить гражданство (паспорт) Турции</p>	<p><b>Налог на имущество:</b> единоразовый – 4% от стоимости недвижимости, далее ежегодный – 0,2%.</p> <p><b>Услуги нотариуса:</b> от €200.</p> <p><b>Разрешение на эксплуатацию (только для новостроек):</b> от €350 в зависимости от размера и места.</p>
-----------	---	--	--	---

8.	<b>Черногория</b>  <a href="#">Закон Об иностранцах</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ВНЖ (“боравок”) – официальный документ, который выдается иностранцу как подтверждение разрешения на проживание на территории страны.</li> <li>• Общий срок ВНЖ без прерываний – 5 лет. По истечении 5 лет граждане, желающие остаться в стране для постоянного проживания, могут подать документы на ПМЖ (“стальной боравок”).</li> <li>• Владельцы недвижимости в Черногории могут получить ВНЖ. Документ выдается на один год и продлевается неограниченное количество раз, пока объект находится в собственности гражданина.</li> <li>• Чтобы подать запрос на оформление вида на жительство, необходимо предоставить: свидетельство о собственности недвижимости в Черногории; местную медицинскую страховку (минимум на 40 дней); подтверждение из банка о наличии на счету минимум €3 650 тыс. (примерно €10 на каждый день).</li> <li>• Продажа объекта недвижимости — причина для аннулирования вида на жительство.</li> <li>• Оформить ВНЖ Черногории можно для всей семьи, включая супругу/а и детей до 18 лет. Возможность наступает только после получения ВНЖ собственником недвижимости, который указан в документах.</li> <li>• С ВНЖ инвестор не может вести бизнес в Черногории и работать, но может пользоваться банковскими сервисами: оформлять кредит и открывать банковские счета.</li> </ul>	<b>Приобретение любой недвижимости на любую сумму</b> дает возможность получить ВНЖ	<b>Налог на недвижимость:</b> от 0,25 до 1 % от кадастровой стоимости объекта и зависит от его вида, местонахождения, качества и возраста. <b>Налог на доход от аренды:</b> 9 %. <b>Налог на наследование:</b> 3 %. <b>Налог на оборот недвижимости:</b> 3% от стоимости на момент подписания договора купли-продажи. <b>Гербовый сбор:</b> 0,5% от стоимости приобретаемого объекта.
----	--	--	---	---

Материал и компиляция подготовлены на 01.08.2020г. E-mail: [stukanov@collegia.by](mailto:stukanov@collegia.by)