

# НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО НА МАЛЬТЕ

Налогообложение при передаче в  
собственность недвижимого имущества

**СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**  
Одобрено ЕС

**СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗБЕЖАНИИ  
ДВОЙНОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**  
Обширная сеть из более 70  
подписанных соглашений об  
избежании двойного налогообложения

**РОСТ ВВП**  
5,4% в 2018 г. (ЕК)

**ВАЛЮТА**  
Евро

**ЕС**  
Член ЕС и еврозоны

**ШЕНГЕНСКИЙ СТАТУС**  
Полное членство

**ЧАСОВОЙ ПОЯС**  
Центральноевропейское время  
(UTC+01:00)

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ЯЗЫКИ**  
Мальтийский, английский





## МАЛЬТА

Мальтийские острова известны своим средиземноморским климатом, красивыми пейзажами, богатой культурой и историческими достопримечательностями. Мальта — член ЕС и Шенгенской зоны.

За последние годы Мальта добилась беспрецедентного роста в сфере недвижимости ввиду здорового спроса на недвижимость среди местных и иностранных резидентов. Мальтийский рынок недвижимости отличается широким выбором: от доступного жилья до роскошных вилл и апартаментов в престижных районах.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

Основные правила налогообложения при передаче в собственность недвижимого имущества, расположенного на Мальте, (или любого права на такое имущество) изложены в Законе о подоходном налоге («ЗПН»), в то время как выплата предварительного налога и других официальных сборов регулируется Законом об администрировании подоходного налога («ЗАПН»).

## НАЛОГ НА ПЕРЕДАЧУ В СОБСТВЕННОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Налог на передачу в собственность недвижимого имущества распространяется на все сделки, связанные с передачей в собственность недвижимого имущества. Однако в качестве исключения лицо, передающее имущество, может при определенных обстоятельствах отказаться от налогообложения передачи в собственность недвижимого

имущества и выплатить налог на доходы от прироста капитала, полученные при передаче.

Начиная с 1 января 2015 года базовая действующая ставка при передаче в собственность недвижимого имущества составляет 8% от цены передаваемой недвижимости.

В других случаях могут применяться разные ставки:

- 5% окончательной ставки налога на источник дохода при передаче в собственность недвижимого имущества в течение 5 лет от даты приобретения, если недвижимость не является частью проекта;
- 5% окончательной ставки налога на источник дохода, если недвижимость располагается в Городской заповедной зоне и приобретена после 1 января 2016 года, а затем восстановлена и/или реконструирована, и такие работы подтверждены разрешением Градостроительного управления;
- 2%, если имущество было приобретено как единственное место проживания лица и передается не позже, чем через 3 года с даты приобретения.

Определение «передача в собственность» в значении ЗПН очень широкое. Оно распространяется на отчуждение недвижимого имущества на основании любого права собственности и включает в себя любую уступку или цессию любых прав на недвижимое имущество (в частности: уступку, продажу, эффитевзис или суб-эффитевзис, разделение, дарение, передачу имущества в доверительное управление, распределение и возвращение имущества, переданного в доверительное управление, первоначальному собственнику и продажу в кредит). Однако есть исключения.





## НАЛОГ НА ДОХОДЫ ОТ ПРИРОСТА КАПИТАЛА

Есть некоторые ситуации, в которых лицо, передающее в собственность недвижимое имущество, может заплатить налог на доходы от прироста капитала, полученные при передаче в собственность недвижимого имущества, вместо окончательного налога на источник дохода:

- передача от одного совладельца другому совладельцу;
- передача недвижимого имущества Правительству Мальты на основании распоряжения о реквизиции;
- передача посредством судебного аукциона или в ходе ликвидации через суд;
- передача недвижимости, которая используется для коммерческой деятельности в течение минимум 3 лет и которая заменяется в течение одного года для использования исключительно для подобной цели ведения коммерческой деятельности;
- передача недвижимого имущества, которое является частью проекта, разработанного компанией, выпустившей биржевые облигации.

Если лицо, передающее в собственность недвижимое имущество, выбирает налогообложение в рамках положений о доходах от прироста капитала, оно должно выплатить 7% предварительного налога на доходы от прироста капитала по сделке. Затем фактические доходы указываются в налоговой декларации такого лица, и осуществляется зачет предварительного налога на доходы от прироста капитала в счет фактического налога к оплате.

## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕРЕЗИДЕНТОВ

ЗПН также дает нерезидентам возможность отказаться от системы налогообложения при передаче в собственность недвижимого имущества и выплатить налог на доходы от прироста капитала при передаче в собственность недвижимого имущества. Чтобы воспользоваться такой возможностью, нерезиденты должны предоставить свидетельство, выданное налоговым органом страны своего резидентства, которым подтверждается, что они являются резидентом такой страны и облагаются налогом в такой стране по доходам или прибылям, полученным в результате передачи в собственность недвижимого имущества, расположенного на Мальте.

## ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Следующие категории передачи в собственность недвижимого имущества, расположенного на Мальте, освобождаются от налогообложения:

- Подарок супругу, прямому наследнику или родственнику по прямой восходящей линии или супругу любого такого прямого наследника или родственника по прямой восходящей линии или, при отсутствии родственников по прямой восходящей линии, брату или сестре, либо родственнику брата или сестры по прямой восходящей линии, или одобренному благотворительному учреждению.
- Передача в собственность имущества, которое принадлежало лицу, осуществляющему передачу, как его собственное жилье в течение минимум трех лет подряд непосредственно перед датой передачи, и которое отчуждается в течение 12 месяцев с момента освобождения помещений, при условии, что такое имущество считается основным местом проживания лица, осуществляющего передачу.
- Уступка имущества между супругами в результате разделения имущества по суду или мировому соглашению, или развода, или при разделении имущества, нажитого супругами в браке.
- Передача недвижимого имущества между компаниями в рамках одной группы.
- Передача недвижимого имущества при создании компании или товарищества *en nom collectif* в качестве действующего предприятия в пользу общества с ограниченной ответственностью.
- Передача недвижимого имущества в доверительное управление или распределение и возвращение имущества, переданного в доверительное управление, первоначальному собственнику или передача в собственность всего имущества в доверительном управлении исключительно при замене доверительного управляющего и сохранении бенефициаров или бенефициарных прав.
- Передача в собственность недвижимого имущества компанией своему акционеру или физическому лицу, связанному с акционером, в ходе ликвидации или распределения активов в соответствии со схемой распределения.

# ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ НА МАЛЬТЕ



## WHY WORK WITH US?



Урегулирование проблемных вопросов, благонадежность, честность



Многопрофильность: Юридические, налоговые и корпоративные вопросы



Мы — юристы: гарантируется максимальная конфиденциальность



Коммерческие знания и ориентированность на результат



Юристы на Мальте и Кипре, налоговые консультанты, доверительные управляющие: 100+



Наш этос: Многопрофильность как у больших фирм, индивидуальный подход — как у маленьких



CHETCUTI CAUCHI  
ADVOCATES

Мальта  
Кипр  
Лондон  
Цюрих  
Гонконг



Д-р Жан-Филипп Кеткути

[jpc@ccllex.com](mailto:jpc@ccllex.com)

[ccllex.com](http://ccllex.com)