



Статью подготовила Екатерина Шабалина, юрист международного брокера недвижимости Trianio.

## Советы юриста: что нужно знать покупателю недвижимости о различных видах резидентства

В международном праве под понятием «резидент» (от лат. *residens* — «сидящий, остающийся на месте») подразумевается принадлежность человека к стране и её институтам, при этом термин «резидентство» используется в миграционном, налоговом и валютном праве разных государств со спецификой, присущей для каждой из отраслей. Например, можно иметь в стране миграционный статус и в то же время не являться её налоговым и валютным резидентом. Trianio рассказывает, в чём состоит разница между различными видами резидентства.

### Резидентство как миграционный статус

В миграционном законодательстве резидент — это гражданин страны или человек, обладающий временным (ВНЖ) или постоянным видом на жительство (ПМЖ). Этот вид резидентства влияет на то, как долго человек имеет право находиться в стране и может ли он в ней работать, учиться, пользоваться социальными льготами, покупать недвижимость без ограничений, брать ипотечный кредит на общих условиях и многое другое. Например, иностранные физические лица без ВНЖ не могут приобретать инвестиционную недвижимость и землю под застройку в Швейцарии (это доступно только резидентам страны), а банки ОАЭ не предоставляют ипотечные кредиты лицам без резидентской визы, работы или бизнеса в Эмиратах.

Стать миграционным резидентом конкретной страны можно разными способами, среди которых:

- рождение в стране или усыновление гражданами страны;
- брак;
- учёба или работа;
- инвестиции в экономику.



## Налоговое резидентство

Налоговое резидентство — это статус, который обязывает человека платить налоги согласно налоговому законодательству определённой страны или стран. Налоговое резидентство влияет:

- **на то, какие налоги и в казну какого государства нужно платить:** различают «неограниченную налоговую обязанность», при которой налогами облагаются доходы, полученные как на территории государства налогового резидентства, так и вне его, и «ограниченную налоговую обязанность», означающую, что налоги платятся только с дохода, полученного от источников в той или иной стране;
- **на налоговые ставки:** например, в РФ если физическое лицо является налоговым резидентом, большинство его доходов будет облагаться по налоговой ставке 13 %, а для нерезидента ставка составляет 30 %;
- **на налоговые льготы и вычеты:** например, в Австрии налогом не облагаются первые 11 тыс. евро дохода резидентов и лишь 2 тыс. евро в случае нерезидентов.

Помимо этого, финансовые институты (банки, страховые компании, брокеры) должны раскрывать информацию о счетах налоговым органам того государства, резидентом которого является их клиент.

Точные критерии зависят от законов конкретной страны. Информацию можно найти на сайте ОЭСР.

Например, в Чехии налоговым резидентом признаётся тот, кто проводит в стране более 183 календарных дней в течение года (правило для физических лиц). Такое же правило действует и в России, а, к примеру, в Швейцарии налоговым резидентом считается физическое лицо, находящееся на территории страны 90 дней или, если осуществляет предпринимательскую деятельность, 30 дней. Исключение закреплено для тех, кто приехал в Швейцарию для лечения или обучения.

При возникновении неопределённости статуса налогового резидентства лица для его установления применяются следующие критерии:

- наличие жилья в стране;
- центр жизненных интересов;
- место проживания: если центр жизненных интересов не может быть определён, или если нет постоянного жилья ни в одном из государств, человек считается резидентом той страны, где обычно живёт;
- гражданство: если человек имеет два гражданства или не является гражданином ни одного из государств, то его резидентство определяется по согласованию компетентных органов вовлечённых в процесс стран.



Также банки и другие финансовые институты могут определять налоговое резидентство по:

- паспорту или второму паспорту,
- почтовому адресу,
- номеру телефона и факса,
- выходу в Интернет-банк (online banking),
- резидентству доверенного лица.

## Валютное резидентство

Валютные резиденты России — это:

- все граждане России, кроме тех, кто постоянно живёт за рубежом более года (в том числе на основании ВНЖ), и тех, кто временно находится за рубежом на основании рабочей или учебной визы более года;
- иностранцы и лица без гражданства, которые постоянно живут в России на основании ВНЖ.

Власти РФ также рассматривают законопроект, в рамках которого предлагается считать всех граждан РФ, независимо от срока проживания за рубежом, российскими валютными резидентами.

У валютного резидента РФ есть такие обязанности:

- уведомлять налоговые органы об открытии или закрытии счёта или вклада за рубежом, а также об изменении реквизитов такого счёта;
- предоставлять отчёт о движении средств на своих зарубежных счетах;
- соблюдать ограничения по валютным операциям между резидентами и нерезидентами (к примеру, по зачислению средств на свои счета в зарубежных банках).



Особенности различных видов резидентства для граждан РФ

	Миграционное	Налоговое	Валютное (по состоянию на 2016 год)
Как приобрести статус	На основании работы, учёбы, инвестиций или воссоединения семьи	Пребывание на территории государства более установленного законодательством страны срока	Проживание за границей на законном основании более года
Последствия приобретения статуса	Право жить, учиться, работать в стране (в отдельных случаях есть запреты на работу)	Изменение условий налогообложения	Ограничение на совершение валютных операций, дополнительные обязанности
Как потерять статус	Аннулировать ВНЖ или отказаться от гражданства	Находится на территории государства менее установленного законодательством страны срока	Пересечь государственную границу РФ



**Tranio** Зарубежная  
недвижимость

АБСОЛЮТ ЧАСТНЫЙ БАНК  
Ваш персональный

**Подробную информацию о возможностях инвестирования  
Вы сможете получить у Вашего персонального менеджера,  
по телефону VIP-линии или посетив любой из наших офисов.**

Выделенная линия для VIP-клиентов:

Москва: +7 (495) 211-18-18;

Санкт-Петербург: +7 (812) 676-07-77.

Информационный центр: 8 800-200-2005.

e-mail: [vip@absolutbank.ru](mailto:vip@absolutbank.ru)

[www.absolutvip.ru](http://www.absolutvip.ru)

**Tranio** — международный брокер, по запросу клиентов подбирающий зарубежную недвижимость и лучших поставщиков услуг для выгодного инвестирования. Каталог насчитывает 100 тыс. предложений в 60 странах.

Услуги:

- поиск объектов;
- консультации;
- Due Diligence;
- выстраивание налоговой структуры;
- организация банковского финансирования;
- постпродажное обслуживание и управление;
- помощь в получении ВНЖ;
- продажа объектов.

#### **Дисклеймер**

Этот обзор подготовлен исключительно в информационных целях.

Информация, использованная при подготовке обзора, получена из достоверных источников. **Tranio** не обязан обновлять или каким-либо образом актуализировать материал, однако имеет право по своему усмотрению, без какого-либо уведомления изменять и дополнять обзор и содержащиеся в нем рекомендации. Материал не может быть воспроизведен, опубликован или распространен ни полностью, ни в какой-либо части без ссылки на **Tranio**.

Компания не несет ответственности за результаты инвестиционных решений, принятых на основании этого обзора. Решение о совершении сделки принимает только клиент.



АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), Генеральная лицензия Банка России №2306.