

## **НДС при передаче права собственности: подробное руководство**

### **Введение**

Налог на добавленную стоимость (НДС) – это потребительский налог, который применяется к различным товарам и услугам, включая услуги по передаче права собственности. В контексте сделок с недвижимостью специалисты по передаче права собственности, такие как юристы и лицензированные специалисты по передаче права собственности, должны учитывать, облагаются ли их услуги НДС. Понимание применения НДС необходимо как специалистам по передаче права собственности, так и клиентам, чтобы избежать непредвиденных расходов при передаче права собственности.

В этом руководстве подробно рассматривается, как НДС применяется к услугам по передаче права собственности, когда он взимается и как он влияет на общую стоимость сделок с недвижимостью.

### **1. Что такое НДС при передаче права собственности?**

#### **а. Обзор НДС**

- НДС – это налог, который добавляется к цене товаров и услуг на каждом этапе производства и распределения. Например, в Великобритании стандартная ставка НДС составляет 20%, хотя существуют некоторые сниженные ставки и освобождения в зависимости от типа услуги.

#### **б. НДС и услуги по передаче права собственности**

- Услуги по передаче права собственности обычно относятся к профессиональным услугам, которые облагаются НДС. Это означает, что посредники обычно добавляют НДС к своим гонорарам за услуги, что приводит к дополнительным расходам для клиентов. В большинстве случаев:
- Юристы и лицензированные посредники взимают НДС со своих профессиональных гонораров.
- Выплаты (например, гонорары, выплачиваемые третьим лицам) могут или не могут облагаться НДС в зависимости от конкретной услуги.

## **2. Применение НДС в услугах по передаче права собственности**

### **а. НДС на профессиональные гонорары**

- Когда вы нанимаете посредника, указанная плата за его услуги обычно не включает НДС авансом. Клиенты должны ожидать, что НДС будет добавлен к окончательному счету. Например:
- Если посредник взимает 1000 фунтов стерлингов за свои услуги, а НДС составляет 20%, окончательная стоимость составит 1200 фунтов стерлингов (1000 фунтов стерлингов + 200 фунтов стерлингов НДС).

### **б. НДС на выплаты**

- Выплаты относятся к расходам, которые несет нотариус от имени своего клиента. Обычные выплаты при передаче права собственности включают:
- Сборы за поиск (поиск в местных органах власти, поиск дренажа и т. д.)
- Сборы за регистрацию права собственности
- Гербовый сбор на землю (SDLT)
- Сборы за электронный перевод денег
- Некоторые выплаты освобождены от НДС, в то время как другие могут облагаться НДС. Например:
- Сборы за поиск в местных органах власти, как правило, не облагаются НДС.
- Сборы за регистрацию права собственности и SDLT также освобождены от НДС.
- Сборы за электронный перевод могут облагаться НДС в зависимости от политики нотариуса.

## **3. Сценарии передачи права собственности и НДС**

### **а. НДС на сделки с жилой недвижимостью**

- В большинстве сделок с жилой недвижимостью профессиональные сборы нотариуса будут облагаться НДС по стандартной ставке. Однако продажа самой жилой недвижимости обычно освобождается от НДС, если только она не касается определенных типов недвижимости (например, новостройки, продаваемые застройщиками, могут облагаться НДС).

**b. НДС на сделки с коммерческой недвижимостью**

- Сделки с коммерческой недвижимостью часто более сложны, когда дело касается НДС. Хотя услуги по передаче права собственности облагаются НДС, сама недвижимость также может облагаться НДС при определенных условиях, таких как:
- Вариант налогообложения: продавец или арендодатель могут выбрать вариант НДС на коммерческую недвижимость, в этом случае покупателю или арендатору необходимо будет заплатить НДС с цены покупки или аренды в дополнение к профессиональным гонорарам.

**с. НДС на арендуемую недвижимость**

- При покупке или продаже арендуемой недвижимости правила НДС применяются аналогично к собственности, находящейся в полной собственности. Передатчики будут взимать НДС со своих услуг, и любые связанные с этим выплаты (например, сборы за пакет управления) могут или не могут облагаться НДС в зависимости от типа предоставляемой услуги.

**4. Освобождение от НДС и особые случаи**

**а. Услуги по передаче права собственности, освобожденные от НДС**

- В некоторых случаях услуги по передаче права собственности могут быть освобождены от НДС. Обычно это касается определенных благотворительных организаций или сделок с освобожденной от НДС недвижимостью, например:
- Определенные типы социального жилья или финансируемых государством жилищных проектов могут быть освобождены от НДС.
- Недвижимость, продаваемая благотворительными или некоммерческими организациями, также может получить освобождение от НДС при определенных обстоятельствах.

**б. НДС при передаче действующего предприятия (TOGC)**

- Когда коммерческая недвижимость продается как часть действующего предприятия (например, коммерческая недвижимость продается вместе с бизнес-операциями), она может квалифицироваться как передача действующего предприятия (TOGC), которая может быть освобождена от НДС. В этих случаях процесс передачи права собственности может регулироваться различными правилами НДС, и покупателю и продавцу важно проконсультироваться с налоговыми и юридическими консультантами.

## **5. Понимание вашего счета за передачу права собственности и НДС**

### **a. Детализированные счета и разбивка НДС**

- При получении счета за передачу права собственности клиенты должны убедиться, что счет детализирован, чтобы показать:
- Профессиональные гонорары до НДС.
- Сумма НДС, добавленная к профессиональным гонорарам.
- Выплаты с четким указанием того, какие пункты облагаются НДС.
- Передатчики должны предоставлять прозрачные счета, чтобы клиенты могли точно видеть, сколько НДС они платят за каждый аспект услуги.

### **b. Как избежать сюрпризов по НДС**

- Чтобы избежать неожиданных расходов на НДС, клиенты должны запросить полную разбивку расходов, включая НДС, прежде чем соглашаться на услуги по передаче права собственности. Многие фирмы предоставляют расценки без НДС, поэтому важно заранее уточнить общую стоимость.

## **6. Будущие тенденции в области НДС и передачи права собственности**

### **a. Изменения в правилах НДС**

- Ставки и правила НДС могут со временем меняться из-за государственной политики или налоговых реформ. Для агентов по передаче права собственности важно быть в курсе любых изменений в законах о НДС, которые могут повлиять на их услуги или клиентские транзакции.

### **b. Цифровая передача права собственности и НДС**

- Поскольку все больше услуг по передаче права собственности переходят в онлайн, могут возникнуть дополнительные соображения относительно того, как НДС применяется к цифровым транзакциям. Использование платформ электронной передачи права собственности может упростить некоторые аспекты процесса, но НДС по-прежнему будет применяться к основным предоставляемым юридическим услугам.

## **Заключение**

Понимание НДС при передаче права собственности имеет важное значение как для профессионалов, так и для клиентов, чтобы гарантировать отсутствие сюрпризов в процессе транзакции. Передатчики должны быть прозрачны в отношении того, как НДС применяется к их гонорарам и выплатам, в то время как клиенты должны запрашивать ясность относительно общей стоимости услуг, включая НДС.

Зная, когда и как применяется НДС, вы можете лучше подготовиться к финансовым аспектам покупки или продажи недвижимости, обеспечивая более плавный и информированный процесс передачи права собственности.