

act

Att köpa fast egendom i Malta

De maltesiska öarnas typiska Medelhavsklimat, spännande historia, rika kultur- och nöjesutbud, en engelsktalande befolkning kombinerat med relativt låga levnadskostnader jämfört med andra delar av EU och hög standard på sjukvård och utbildning gör Malta till en mycket attraktiv jurisdiktion för utlänningar som vill bosätta sig i Malta. Under de gångna åren har vi märkt en stadig ökning av antalet utlänningar som har bestämt sig för att ansöka om uppehållstillstånd i Malta och att därför också hyra eller köpa fast egendom i Malta.

ATT HYRA EGENDOM

Ni kan välja egendom genom att vända till en av de många pålitliga fastighetsmäklarna i Malta, söka på nätet eller i den lokala pressen. När ni väl hittat vad ni letat efter, tecknar ni ett hyresavtal, som skyddar både era och hyresvärdens intressen.

De flest hyresvärdar kräver i tillägg till att årshyran betalas, att säkerhet ställs, vilken normalt uppgår till en månadshyra.

ATT KÖPA EGENDOM

Att köpa egendom kan vara ens livs största investering, för att inte tala om den trevliga och emotionella fas man måste gå igenom. Det är alltså viktigt att göra rätt val.

För att göra det lättare att välja rätt, föreslår vi att man som följer de 5 viktiga stegen nedan när man som potentiell köpare funderar på att köpa egendom:

- Gör en budget
- Bestäm er för i vilket/vilka områden och vilken typ av egendom ni vill köpa
- Boka in visningar
- Gå på ett antal visningar och bestäm er inte innan ni känner er säker på att ni sett tillräckligt
- Lägg ett bud baserat på er budget och era planer

➤ Banklån

Ett möte med en lokal bank kan bokas om ni behöver ett bolån. I allmänhet täcker bolån omkring 90% av inköpspriset och kostnaderna för färdigställande av egendomen. Banken fastställer stoleken på månadsbetalningarna på grundval av er årsinkomst. Liv- och hemförsäkring krävs.

➤ Preliminärt avtal

Det preliminära avtalet (även kallat 'försäljningslöfte' (Eng: 'a promise of sale agreement') binder både säljaren och köparen till ett antal gemensamt överenskomna villkor, som till exempel:

- Pris
- Betalningsvillkor
- Eventuella förbättringar som skall utföras av ägaren, och
- Övriga villkor, som till exempel banklån och tillstånd att förvärva fast egendom.

Det preliminära avtalet är normalt giltigt i tre månader, men kan vara kortare eller längre beroende på vad som överenskommits mellan parterna. När det preliminära avtalet undertecknats.

utför en notarie de sökningar beträffande egendomen som behövs för att fastställa att det inte finns några utestående lån, hypotek eller inteckningar på egendomen och att säljaren har lagfart på egendomen denne ämnar sälja. Den totala stämpelavgiften uppgår till 5% (med några mindre undantag) av egendomens värde, av vilket 1% skall erläggas vid undertecknandet av försäljningslöftet. Återstoden erlägges vid undertecknandet av den slutgiltiga överlåtelsehandlingen. Normalt betalar köparen en handpenning om 10% till säljaren, vilken, om så avtalas, kan förvaltas av notarien tills den slutgiltiga överlåtelsehandlingen undertecknas. Nämnda preliminära avtal registreras av notarien hos Maltese Public Registry.

➤ Slutgiltigt köpekontrakt

Innan försäljningslöftets utgång undertecknar ni den slutgiltiga överlåtelsehandlingen, vilket innebär att ni nu är den fasta egendomens faktiska ägare. Nämnda kontrakt registreras av notarien hos Maltese Public Registry.

FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM AV EU- OCH TREDJELANDSMEDBORGARE

Medborgare i EU-länder behöver inte tillstånd för att köpa primärboende i Malta. De behöver dock tillstånd för att köpa fast egendom i Malta som sekundärboende, såvida de inte varit bosatta i Malta i minst 5 år före köpedatumet.

Personer som inte är medborgare i ett EU-land får ej förvärva fast egendom belägen i Malta såvida de inte beviljas tillstånd att förvärva fast egendom (Eng: Acquisition of Immovable Property (AIP)). Ett AIP är ett tillstånd som utfärdas av Maltas Ministry of Finance. AIP krävs ej för egendom belägen i speciellt utsedda områden (Special Designated Areas) och det finns ingen begränsning av hur mycket fast egendom man får förvärva i dessa områden.

För närvarande är de speciellt utsedda områdena de följande:

- Portomaso St. Julian's
- Cottonera Development, Cottonera
- Tigne Point, Tigne
- Tas-Sellum Residence, Mellieha
- Madliena Village Complex
- Smart City, Kalkara
- Fort Cambridge Zone, Sliema
- Ta' Monita Residence, Marsascala
- Pender Gardens, St. Julian's
- Metropolis Plaza, Gzira
- Fort Chambray, Ghajnsielem Gozo
- Kempinski Residences, San Lawrenz Gozo

ATT HYRA UT ER EGENDOM

Det kan också hända att ni vill hyra ut er egendom då ni inte vistas på Malta. Detta är möjligt om ni förvärvat egendomen i ett Special Designated Area eller om ni förvärvat egendomen som fritidshus. Uthyrning kan få skattemässiga konsekvenser och vi rekommenderar att ni kontaktar firmans skattespecialister för rådgivning.

SKATTEFRÅGOR

- Skatt på hyresinkomst – Inkomsten är skattepliktig i Malta om ni bestämmer er för att hyra ut er egendom och ni inte bor på Malta. Ni kan dra förmån av en reducerad inkomstskattesats om 15%, givet att vissa villkor är uppfyllda.
- Arvsskatt – Malta har ingen arvsskatt.
- Förmögenhetsskatt – Malta har ingen förmögenhetsskatt.
- Fastighets- och gåvoskatt – Malta har varken fastighets- eller gåvoskatt.
- Stämpelavgift – Stämpelavgift betalas vid förvärv av egendom och motsvarar i allmänhet 5% av egendomens värde. Vissa undantag gäller.

- Reavinstbeskattning – Eventuell reavinst från försäljning av egendomen är ej skattepliktig i Malta, om ni har ägt och haft egendomen som er primärbostad i minst tre år före försäljningsdatumet. Om inget undantag är tillämpligt beskattas överlåtelsevärdet med 12%. Möjlighet finns att välja att betala skatt på den realiserade vinsten (om sådan föreligger) om egendomen förvärvats mindre än 12 år före försäljningsdatumet. Speciella regler gäller för utomlands bosatta vid försäljning av fast egendom om egendomen ägts i mer än 12 år.
- Skatt vid dödsfall – Ingen inkomstskatt tas ut när egendomen överförs till den avlidnes arvingar. Dock är arvingarna skyldiga att betala stämpelavgift, vilken normalt uppgår till 5% av den fasta egendomens värde. Vissa undantag är tillämpliga.
- Skatt på donationer – Donatorn är inte skyldig att betala skatt när egendom doneras till vissa i lagen angivna släktingar. Dock skall stämpelavgift betalas av den till vilken egendomen doneras.

ACT kan ge heltäckande service och assistans med att upprätta, granska och framförhandla både det preliminära avtalet och den slutgiltiga överlåtelsehandlingen. Vi kan också ge er råd och hjälp med eventuella skattemässiga effekter av både förvärv och försäljning av egendom och eventuell hyresinkomst ni får från egendomen.

Det vore ett nöje för ACT att ge er råd och hjälp med allt det ovan nämnda för att göra den här viktiga milstolpen så angenäm och krångelfri som möjligt.

Ansvarsfriskrivning - Detta faktablad innehåller endast allmän information och tar inte hänsyn till de särskilda omständigheterna för en specifik mottagare. Med detta faktablad ger ACT inte råd för redovisning, affärsverksamhet, finansiering, investeringar, juridik, skatter eller något annat professionellt råd. Detta faktablad ersätter inte professionell rådgivning, och ska inte heller användas som underlag för något beslut eller någon åtgärd som kan påverka din ekonomi eller ditt företag. Även om vi strävar efter att ge korrekt information vid varje tidpunkt, kan vi inte garantera att informationen är exakt vid det datum som den tas emot, eller att den kommer att fortsättningsvis vara korrekt. Innan något beslut fattas eller någon åtgärd vidtas som kan påverka din ekonomi eller ditt företag, bör du rådfråga en kvalificerad, professionell rådgivare. ACT fransäger sig allt ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det vara må, som grundar sig på användandet av information från detta faktablad.

