

act

在马耳他购买房产

典型的地中海式气候，悠久的历史，辉煌的文化，丰富多样的娱乐活动，英语的普及，以及与欧盟其他国家相比低廉的生活成本和高水准的医疗和教育设施，这所有的优势无疑使马耳他成为一个非常吸引外国移民定居的国度。事实上近些年来，我们已看到那些决定来马耳他定居的外籍人数迅猛递增，随之而来的是马耳他房地产业租赁和销售业绩的迅速提升。

租房

您可以通过马耳他本地几大商业信誉可靠的房产中介，或者是网上搜索，或者是本地电信邮刊登途径选择房产并办理房产租赁业务。房产一旦确认后，您将需要与房东签署一份保护双方利益的《房产租赁合同》。

除了年租金以外，大部分的房东还会收取一定金额的房产租赁押金，一般情况下，该押金的数额与一个月的房租金额相等。

购房

先不说购房时的激动和喜悦的心情，购房也很可能是每个人人生中最大的一笔投资。因此，做出正确的购房选择是至关重要的。

请放慢您的脚步让我司协助您做出正确的选择。为此，我司已为那些正在考虑购房的客户们制定了五点至关重要的购房策略供您参考：

- 制定预算
- 决定期望购买的户型和地理位置
- 预约看房
- 多走多看，在您尚未参观足够多的户型之前请不要妄下决断
- 在您的预算和计划上给予购房邀约价格

购房贷款

如果您需要办理贷款购房的话，我司会协助您与本地银行会面。一般来讲，家庭贷款数额将包括了房产价格的百分之九十（90%）以及完成购房所有手续所需的其他杂费。银行将根据您的年收入为您制定每月还贷的金额。办理贷款购房是需要额外办理个人人身保险和房产保险。

购房初期协议

《购房初期协议》（也成为“《购房承诺协议》”）是购房协议双方共同达成购房协议的具体条件与条款，大致内容包括：

- 购房价格
- 支付方式
- 业主（如有）需要完成的工作任务，以及
- 其他条件，例如获得购房许可或办理银行贷款。

《购房初期协议》通常有效期为三个月，但是该有效期根据协议双方的具体商议情况可长可短。一旦初期协议签订后，公证人（政府官员）将对房产进行一系列必要的调查，以确保该房产没有任何未结清的债务、抵押权或留置权，同时鉴定售房人为所售房产的合法持有者。印花税税率为房产售价的百分之五（5%）（少数特殊情况除外），其中百分之一（1%）的印花税金额要在签订《购房初期协议》时支付。剩余的税款可以在签订《最终购房契约》时支付。通常情况下，购房者需要支付百分之十（10%）的购房押金给售房者，如果双方同意的话，该押金将由公证人保管，直到《最终购房契约》签订为止。上述《购房初期协议》由公证人在马耳他公共注册局登记注册。

最终购房契约

在《购房初期协议》到期前，您将需要签订《最终购房契约》，以有效认定您现已成为相关房产产权的实际持有者。《最终购房契约》也由公证人在马耳他公共注册局登记注册。

欧盟国籍和第三国籍人士的购房须知

所有欧盟国家的居民不需要为购买第一处房产申请购房许可。但是，如果欧盟国家居民希望在马耳他购买房产（作为其第二处居所），那么必须获得购房许可（除非购房人在购房日期前未在马耳他居住5年或以上）。

非欧盟国家的个人通常不能在马耳他购买房产（除非获得《购房许可》（AIP））。《购房许可》由马耳他财政部长签发。购买在马耳他特别指定区域内建造的房产则不需要申请《购房许可》，并且在该区域内也没有购房数量的限制。特别指定区域范围包括：

- 圣朱利斯市的波拓玛索房产开发区
- 科托内拉市的科托内拉房产开发区
- 斯利玛市的庭点房产开发区
- 美丽哈市的塔斯-色鲁姆居住开发区
- 玛德莉雅娜小镇城区
- 卡卡拉市的智慧城房产开发区
- 斯利玛市的剑桥堡房产开发区
- 玛萨斯戈拉市的塔-莫妮卡居住开发区
- 圣朱利斯市的彭德花园房产开发区
- 戈吉拉市的梅绰珀丽茨花园房产开发区
- 戈佐岛安歌勒姆市的金佰利堡房产开发区
- 戈佐岛圣劳伦斯市的坎姆滨斯奇居住开发区

房产出租

您可能希望当您不在马耳他居住的时候出租您的房产。如果您购买的房产位于特别指定区域内或者您以“假日居所”的形式购买房产，那么是可以出租的。出租房产需要交纳一定的所得税，有关纳税的具体事宜，请联络我司税务合伙人获得专业的建议和指导。

纳税

- 租金收入所得税——如果您希望当您不在马耳他居住的时期出租您的房产，那么需要在马耳他交纳所得税。如果满足特定条件，所得税的税率可能会降低到百分之十五（15%）。
- 继承税——马耳他没有继承税
- 财富税——马耳他没有财富税
- 不动产和礼品税——马耳他没有不动产或礼品税。
- 印花税——印花税在购买房产时支付，一般是房价的百分之五（5%）。有特定的免税情况除外。
- 资本收益所得税——如果在售出前，您已在您所有的，且作为主要居所的房产中居住满三年，那么您无需在马耳他为售房获得的资本收益纳税。如果不适用前述免税情况，所得税税率为房产售价的百分之十二（12%）。如果业主在售房前持有并居住不满十二年，业主也可以选择支付房产出售利润（如有）的所得税进行纳税。特别规定还适用于非马耳他居民（持有马耳他房产十二年以上）办理房产出售手续的情况。

- 遗产税——在马耳他没有遗产税，房产业主的继承人在马耳他无需为获得的房产支付任何遗产税。然而，继承人需要交纳遗产价值百分之五（5%）的印花税。特别例外情况和免税情况存在并适用。
- 捐款税——当房产作为捐赠物品给特定家属的情况下，根据相关法律规定，捐赠者无需纳税。但是受赠人将需要支付相应的印花税。

ACT为客户提供全方位的综合专业性服务，包括对购房初期协议和最终购房契约的具体条件和条款进行起草、审阅和商议。我司还会为客户提供因购房、售房或租房收入而产生税务税责方面的专业意见和建议。

ACT将竭诚为您服务，竭力协助您尽可能地以更愉快、更轻松的方式办理购房投资等一切相关事宜。

预知详情，敬请随时联络我司电子邮箱info@act.com.mt。

免责声明——本实况简章仅包含基本信息资讯，而非试图针对某特定个人或企业的个别情况而言。本实况简章内容并不是ACT公司正在提供任何有关财务、商务、金融、投资、法政、税务或其他任何专业方面的建议或服务。本实况简章的内容资讯即不是取代上述专业服务的相关咨询内容，也不可以用于任何可能导致贵公司财务或业务有任何影响的决定或行为的考虑基准。虽然我们极力于提供准确和及时的信息资讯，但是我们不能保证该信息资讯的准确性在被您获知的当天或者将来仍然适用。在做可能影响贵公司财务或业务的任何决定或行为之前，请您事先向资格专业人士做相关咨询。ACT公司将会为任何因根据本实况简章的内容做出的任何决定或行为而造成的任何损失而负责。

信息: 2014年6月30日

fact
SHEETS



ACT 1_08_14

欲知详情，请联系我司：

ACT Advisory Services Limited

Villa Malitah, Mediterranean Street, The Village, St Julians STJ 1870 - MALTA

T: (+356) 2137 8672, (+356) 2137 8668, (+356) 2137 8675

F: (+356) 2137 8680 | E: info@act.com.mt | www.act.com.mt

act
Advisory | Corporate | Tax