

Июнь 2010

Выпуск 6

SECOND



OPINION



Equity Law представляет аполитический электронный журнал

От редактора:

Добро пожаловать в шестой выпуск *Second Opinion*, аполитический бизнес-юридический зарегистрированный электронный журнал, посвященный Новой Зеландии.



Second Opinion публикуется раз в месяц в электронном формате. Мы приветствуем ваши вопросы, пожелания, комментарии и конструктивную критику. Мы ожидаем интерес к нашему журналу со

стороны юристов, инвесторов, налоговых консультантов и всех тех, кто

интересуется новыми возможностями за пределами России.

Correspondence

Second Opinion Law Journal
PO BOX 8333, Auckland
New Zealand
Telephone +649 303 3001
Fax +649 303 2018
Email: info@equitylaw.co.nz
Www.trust-nz.com

«— Что ж, теперь, когда мы увидели друг друга, — сказал Единорог, — можем договориться: если ты будешь верить в меня, я буду верить в тебя! Идет? — Да, если вам угодно, — отвечала Алиса».

Л. Кэрролл, Алиса в Зазеркалье

Курс Новозеландского доллара на 01.07.10:

- 1 NZD = 0.6860 USD
- 1 NZD = 0.5607 EUR

Погода в Новой Зеландии на 01.07.10:

- **Окленд:**
+14°C
днем,
ясно
- **Веллингтон:**
+12°C
днем,
дождь

Покупка коммерческой недвижимости в Новой Зеландии

В этом выпуске:

Покупка коммерческой недвижимости	2
Основные показатели местной экономики	2
Вопросы налогообложения трастов и физлиц	3
Кредиты 2-5 млн доступны	4

В НЗ относительно легко купить коммерческую недвижимость, равно как вид инвестиций и как основу для собственного бизнеса. Коммерческая недвижимость, широко доступная для покупки, включает:

- Офисы всех форматов и размеров, от одноэтажного или отдельного офиса в большом здании, и до здания целиком
- Легкие индустриальные помещения, склады и демонстрационные залы от нескольких квадратных метров до 3000 и более
- Промышленные владения
- Помещения для розничной торговли, обычно небольшие и управляемые единым менеджером, хотя и торговые центры целиком также встречаются на рынке

- проекты под дальнейшее развитие, включая в основном жилые комплексы или дома престарелых, и комплексы туристической индустрии
- Часто коммерческая недвижимость может быть приобретена с уже имеющимися арендаторами.

Подбор коммерческой недвижимости

Большинство агентств недвижимости, занимающихся жилой недвижимостью, предлагают также и коммерческую. Также имеется большое количество специализированных агентств, оказывающих содействие в сдаче в аренду, продаже, управлении объектом и консультировании.

Продолжение на стр. 2

Покупка коммерческой недвижимости в Новой Зеландии



Продолжение. Начало на стр. 1

Вы можете посмотреть объявления о коммерческой недвижимости на посвященных этому разделах сайтов www.realestate.co.nz или www.trademe.co.nz

Оценка недвижимости

Как и при других видах инвестиций, перед покупкой недвижимости желательно проконсультироваться с юристом и финансистом. И также, как и в других странах, как правило, учитываются такие факторы как место расположения, состояние здания, его защищенность, парковка и прочие удобства.

Как часть вашей предварительной оценки, важно получить Land Information Memoranda (LIM). Это заключение-отчет, содержащий все информацию, известную местным муниципальным властям об определенной недвижимости. Как правило, это заключение включает в себя:

- Особенности земельного участка, как склонность к эрозии, затоплениям, наводнениям, остатки предыдущих строений, прочие возможные опасные обстоятельства

- Разрешенное использование земельного участка. Имейте ввиду, что зонирование и муниципальные ограничения могут ограничить вас в использовании здания определенным способом.
- Частные и общественные канализационные и сливные системы
- Неуплаченные сборы
- Разрешения, сертификаты, извещения, приказы или требования касательно земельного участка или здания
- Градостроительный план касательно данного земельного участка или здания
- Любая другая имеющаяся информация касательно данной недвижимости.

Покупка недвижимости

Когда вы делаете предложение о покупке, включите условие о совершении сделки в зависимости от определенных обстоятельств, как получение кредита, одобрение вами условий договоров с арендаторами и т.д. Таким образом, до выполнения данных условий переход собственности не состоится, но и при наличии принятого на таких условиях предложения о покупке никто другой не сможет претендовать на покупку выбранной недвижимости.

16 место из 72 в мировом рейтинге наиболее глобализированных стран, согласно исследованию AT Kearney / Foreign Policy Globalisation Index, 2007

Основные показатели экономики Новой Зеландии

Прямые иностранные инвестиции (за год, по состоянию на март 2010)

Страна	NZ\$ млн
Австралия	7,102
Великобритания	897
Сингапур	638
Германия	36
Нидерланды	990
США	3,278
Все страны	19,029

Показатель	Итого	За год, окончившийся
Население страны	4,362,000	Март 2010
Номинальный ВВП (без учета инфляции) (NZ\$ млрд)	183,4	Дек 09
Рост Номинального ВВП	2,3%	Дек 09
Номинальный ВВП на душу населения (NZ\$)	43,0215	Дек 09
Реальный ВВП (NZ\$ млрд)	132.7	Дек 09
Рост реального ВВП	-1,4%	Дек 09
Реальный ВВП на душу населения (NZ\$)	-2.7%	Дек 09
Инфляция индекса потребительских цен	2.0%	Март 10
Уровень безработицы	6,0%	Март 10
Экспорт итого (NZ\$ млрд)	39,878	Апр 10
Импорт итого (NZ\$ млрд)	39,717	Апр 10
Внешнеторговый избыток/дефицит (NZ\$ млрд)	161,5	Апр 10
Межбанковская ставка рефинансирования	2.32%	Май 10

Актуальные вопросы налогообложения трастов для нерезидентов Новой Зеландии

На налогообложение новозеландского траста прежде всего влияет резидентство его Сеттлора.

Правила, определяющие налоговое резидентство:

Это, прежде всего, постоянное место жительства. Физическое лицо будет считаться новозеландским налоговым резидентом, если оно провело в стране 183 дня и более из периода в 12 месяцев. Но при этом надо учитывать такие моменты, как наличие иных связей с Новой Зеландией, помимо проживания, их длительность и глубина (например, наличие основного имущества, дома и семьи в НЗ и получение регулярного дохода от данного имущества). То есть при ряде случаев налоговые органы могут все равно считать лицо, пусть и большую часть времени отсутствующее в стране, налоговым резидентом НЗ. Хотя каждый случай рассматривается отдельно. Просто коммерческие связи с Новой Зеландией, как например, покупка иностранцем фермы в порядке инвестирования, вопросов о резидентстве не вызывают.

Если сеттлор не является налоговым резидентом Новой Зеландии, то создаваемый им в НЗ траст будет называться иностранным (также используются названия как нерезидентский или оффшорный). Доход такого траста, возникающий в НЗ, облагается по ставке 33%. Таким доходом может быть арендная плата от сдаваемой внаем новозеландской недвижимости, проценты по вкладу и тому подобное. Однако при выплате дохода траста в пользу бенефициаров-нерезидентов применяются уже другие ставки; а при наличии у НЗ со страной, резидентом которой является бенефициар, соглашения об избежании двойного налогообложения, не облагается и вовсе. Доход траста, имеющий источник за пределами НЗ (те же счета в иностранных банках, напр.), налогом не облагается. Конечно, предполагается, что с этого дохода уже был выплачен налог в стране его происхождения.

Если сеттлор становится налоговым резидентом НЗ, то он, либо трасти, либо бенефициары в течении 12 месяцев после данного события могут выбрать разновидность траста для его дальнейшего существования как квалифицированный (complying) или неквалифицированный (non-complying). Если такой выбор не сделан, то через 12 месяцев траст становится неквалифицированным.

Квалифицированный траст имеет такие свойства, как полное налогообложение всех доходов, в том числе и в пользу бенефициаров-нерезидентов. Доход траста облагается по ставке 33%, доход бенефициаров – в зависимости от суммы дохода, от 14,5% до 40,9%, доходы бенефициаров младше 16 лет облагаются по ставке 33%, доходы бенефициаров-нерезидентов – удерживается сумма налога, оговоренная в Соглашении об избежании двойного налогообложения со страной бенефициара.

Для неквалифицированного траста доход траста и бенефициаров облагается по тем же правилам. Однако при распределении имущества траста при его прекращении, а также при иных видах распределений в пользу бенефициаров, не подпадающих под определение «доход бенефициара», удерживается налог по ставке 45%. По такой же ставке оплачивается налог с дохода, представляющего рост имущества траста в цене (capital gains tax). Также в ряде случаев Неквалифицированный траст несет обязанность по оплате налога с доходов, имеющих иностранный источник происхождения.

Переезд в Новую Зеландию

Помимо вопросов налогообложения траста, остаются вопросы личного налогообложения как сеттлора, так и бенефициаров.

Общее правило, что в течении 48 месяцев после становления резидентом НЗ в налоговом понимании этого слова, любой доход из-за рубежа не облагается налогом в НЗ. Это же касается и подконтрольной данному лицу и иностранной компании, и иностранных инвестиционных фондов. Никаких специальных заявлений или действий для получения такого «Налогового исключения из правил» не требуется, данное правило применяется автоматически.

Отдельно стоит вопрос о лицах, прекративших налоговое резидентство в НЗ, но восстановившим его в течении 5 лет (проще говоря, вернувшихся обратно). С момента становления налоговым резидентом вновь весь доход, полученный в НЗ за указанный период до 5 лет, считается подлежащим налогообложению.

И в завершение можем добавить, что прекращение сеттлором-резидентом его налогового резидентства в НЗ превращает траст в неквалифицированный вновь.





Equity Law

Телефон: +649 303 3001
Email: info@equitylaw.co.nz

Наш представитель в России
Тел. +495 960 5604

Основной адрес:
Level 4, 44 Khyber Pass Road,
Auckland, 1023 New Zealand

Мы в Интернете:
www.trust-nz.com

Equity Trust International Limited является стопроцентной дочерней компанией юридической новозеландской компании Equity Law (www.equitylaw.co.nz), регулируемой Новозеландским юридическим обществом (New Zealand Law Society), и члена Asia Offshore Association.

Ответственность Equity Law застрахована.

Доступны кредиты в диапазоне NZ\$ 2-5 млн

Хотя все отметили улучшения в экономической обстановке за последний год, однако доступность финансирования улучшилась ненамного. Эта тема уже была предметом обсуждения многих колумнистов и аналитиков. Единственным и труднодоступным источником кредитов в диапазоне NZD 2-5 млн были банки. Но, как правило, банки неохотно выдают такие кредиты, или часто просто неспособны это сделать, и порой просто в результате требований их кредитной политики. Тем не менее, некоторые кредитные брокеры могут связать вас с частным займодавцем, который заинтересован в предоставлении **ограниченного** числа займов в этом пределе.

Строгих критериев, определяющих возможность получения у него финансирования, нет. Однако он будет учитывать следующие моменты:

- В основном, с предоставлением обеспечения в виде залога первой очереди в отношении коммерческой недвижимости, обеспечивающей денежный поток в размере ежемесячной суммы процентов.
- Заем минимум NZ\$ 2 млн.
- Срок на 1-2 года, возможность досрочного погашения или продления срока может рассматриваться в зависимости от обстоятельств.
- Выплата только процентов или процентов и основного долга. Размер процентов будет определяться после оценки риск-менеджерами.
- Обычно предоставляется максимум до 60% от стоимости обеспечения. Размер кредита/обеспечения может определяться с учетом вторичной ипотеки, если залогодержатель первой очереди одобрил последующий залог и сумма кредита составляет менее 70% от стоимости обеспечения.
- Преимущественно не для завершения строительства недостроенного объекта. Хотя практически полностью завершенный объект с убедительным графиком погашения долга также могут рассматриваться.
- Незастроенные земельные участки и фермы вряд ли могут рассматриваться.

Если вы знаете кого-либо, кому интересна возможность получения такого кредита в Новой Зеландии и для осуществления новозеландского инвестиционного проекта — направьте его к нам!

Обязательный взнос работодателей на социальное обеспечение в процентном соотношении к доходу на душу населения равен ВВП и составляет 1.4%. Это ставит Новую Зеландию на 3-е место после Дании и Южной Африки (IMD World Competitiveness Yearbook 2008)