

НОРМАТИВНАТА УРЕДБА – ЕЛЕМЕНТ ОТ ПРОМЕНЯЩАТА СЕ СРЕДА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ КАТО ЧАСТ ОТ ЕС

Автор: Бисерка Тодорова Маринова
Сборник доклади от конференция на тема: „Строително
предприемачество и недвижима собственост" на Икономическия
университет, Варна, 2008

Ключови думи: нормативни актове, пазарна среда, недвижими имоти, собственост, ЕС.

I. Фактори, които влияят на пазара на недвижими имоти.

На пръв поглед, цените на недвижимите имоти зависят от състоянието на предлагането на имоти и насрещното търсене към даден момент.

Но интересите на страните – продавачи и купувачи – налагат в зависимост от поставените от тях цели и приоритети / оптимална цена или кратък срок за реализиране на сделката/, да се избере най-подходящото време за излизане на пазара с оглед очакваните прогнози за развитието му.

Местонахождението като съществена характеристика на недвижимите имоти и сегментирането на пазара според предназначението на ползване и вида на имотите изискват специфициране на всеки негов анализ с цел точни резултати .

Цените и активността на един национален пазар на имоти търпят различни въздействия: на инфлацията; на условията по ипотечното кредитиране, които са в зависимост от нивото на основния лихвен процент и политиката на централната банка; на нивото на безработицата и др. Не на последно място са условията за развитие на бизнес, данъчната политика, режимът на чуждестранните инвестиции. За последните в България се създадоха оптимални условия: чрез: предоставянето на национален режим на

чуждестранните лица; отпадане на регистрационния режим, който поставяше долен минимален праг на размера на чуждестранната инвестиция; отпадане на забраната за притежаване на собственост в някои гранични и други територии; предоставянето на режим на най-облагодетелствана нация съобразно подписани международни конвенции и двустранни договори; прилагането на т.нар. защитна или стабилизираща клауза срещу последващи промени в нормативната уредба; гарантиране репатрирането на доходи. Чуждестранните инвеститори са равнопоставени на българските лица и в случаите на принудително отчуждаване на недвижима собственост при наличие на важни държавни и обществени нужди.

Свидетели сме на пряко проявление на глобализацията на икономиката, при която кризата на пазара на недвижими имоти в САЩ рефлектира върху ипотечното кредитиране във Великобритания като пример, което беше отчетено в прогнозите за развитие на пазара и в България, макар и значително по-слабо. Не са за подценяване и други фактори, които формират търсенето на имоти в световен мащаб – затоплянето на климата и екологията и други геополитически влияния.

Този общ поглед върху различните фактори при недвижимите имоти би бил полезен, ако се държи сметка не само състоянието на пазара в България, но и за фазата от развитието му. Присъединяването на страните от т.н. „нови демокрации” към ЕС даде възможност да се наблюдава как този процес влияе върху търсенето и ценовите равнища на предлагането. Паралелно с това обаче, много преди 1 януари 2007г в България се наблюдаваше огромен ценови ръст, който дори даде основания на някои анализатори да очакват „спукване на балона”, временно затишие на пазара и последващ спад. Но тук идва ролята на противодействия в обратната посока: добрата възможност за възвръщаемост на инвестициите и все още недостигнатите нива на цените на имотите в другите държави от ЕС, както и състоянието на българската икономика, което за разлика от тази на другите европейски държави и на

САЩ, бележи ръст на брутният вътрешен продукт в по-висок размер и има все още нереализирани резерви.

В цялото това многообразие на пазарни фактори мястото на нормативната уредба като проявление на регулативната функция на държавата трябва да бъде отчетено като съществено.

II. Обзор на основни нормативни актове, приложими при сделки с имоти.

При всяко желано въздействие върху съответни обществени отношения, касаещи пазара на недвижими имоти, неизбежно се правят промени в нормативната уредба. Това налага постоянно наблюдение не само доколко са приети изменения в режима, но и какви законопроекти се внасят в основните нормативни актове: Конституцията, Закона за собствеността, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за устройство на територията.

На пазара на недвижими имоти възможностите за инвеститорите се разширяват и в тази връзка е добре да се знае напирмен нормативната уредба на лизинга, който може да се яви алтернатива на ипотечното кредитиране. Тя се съдържа в няколко акта: Търговския закон; Приложението към ПМС № 46/21.03.2005 г. – Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, Счетоводен стандарт 17 – Лизинг; ПМС № 207/7.08.2006 г. – Международни стандарти за финансови отчети; Международен счетоводен стандарт (МСС) 17 – Лизинг и др.

Не на последно място трябва да се отбележи растящия интерес към, за дружествата със специална инвестиционна цел, които имат правна регламентация в специален закон.

III. Съществени промени в нормативната уредба на пазара на недвижими имоти след 01.01.2007г и присъединяването на България към ЕС.

III.1. Правата на чуждестранните лица, свързани с недвижимо имущество.

Конституцията като основен нормативен акт поставя рамката и определя насоките, в които се извършват всички промени на правната система.

На преден план в измененията, имащи пряко отношение към пазара на недвижими имоти, излиза свързаната с приемането на България в ЕС промяна в правото на чуждестранните лица да придобиват право на собственост върху недвижимо имущество.

III.1.1. Общ режим на придобиването на недвижими имоти от чуждестранни лица в България

А. Придобиване на сгради и части от тях

Няма забрани както за физически, така и за юридически лица да стават собственици на застроени имоти от всякакъв тип и с различно предназначение на ползването им: къщи, вили, апартаменти, хотели, заведения, офиси, складове или промишлени постройки.

Същото се отнася и до придобиването на вещно право на ползване върху такива имоти.

Б. Придобиване на собственост върху земя.

Общото правило е, че чужденци и чуждестранни юридически лица не могат да придобиват право на собственост върху земя в България. Това е нормативно регламентирано в чл. 22 от Конституцията, чл. 29 от Закона за собствеността и чл. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Това правило не се прилага при наследяване по закон, но лицата, наследили земя, трябва да прехвърлят собствеността си в тригодишен срок от откриването на наследството, т.е. от смъртта на наследодателя.

Тази забрана се отнася за земята, независимо от правния ѝ статут – незастроени имоти (урегулиран поземлен имот или земеделска земя) или терени, върху които има построена сграда.

III.1.2. Особени правила за придобиване на имоти от чуждестранни лица от членки на ЕС.

Още с изменението на чл. 22 от Конституцията през 2005г бяха поставени основите за разширяване на възможностите чуждестранни лица да

придобиват право на собственост върху земя, но действието беше отложено до 1 януари 2007г. Според условията, произтичащи от договора за присъединяването на България към ЕС, чужденците, които купуват урегулирани поземлени имоти, както и тези, които купуват т.н. „втори дом” у нас, ще могат да придобиват земята след 5 години, а за земеделските земи това ще е възможно 7 години след началото на членството ни в ЕС.

Съгласно чл. 22 от Конституцията, който е в сила от датата на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз и не се прилага към заварените международни договори, „чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земя при условията, произтичащи от присъединяването на Република България към Европейския съюз или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България, както и чрез наследяване по закон.”

Вече са факт и направените промени и в специалните закони, уреждащи собствеността върху земеделските земи, горите и земите от горския фонд. Изцяло нова възможност е правото на гражданите на държавите - членки на Европейския съюз - самостоятелно заети земеделски производители, които желаят да се установят и постоянно да пребивават в Република България и са вписани в това им качество по реда на Закона за регистър БУЛСТАТ, да придобиват право на собственост върху земеделски и горски имоти за земеделско ползване от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз. Чужденците, които не отговарят на предвидените условия и придобият при наследяване по закон земя, в тригодишен срок от смъртта на надледодателя им са длъжни да прехвърлят собствеността върху земята на трети лица. В противен случай земите ще бъдат изкупувани от държавата.

III.2. Промени в нормативната уредба, касаещи незастроените имоти.

III.2.1. Права на ползвателите на земеделски имот при продажба.

С новия чл. 4а от ЗСПЗЗ /обнародван в бр. 13 от 09.02.2007г на „Държавен вестник“/ се въвеждат ограничения спрямо собственика – независимо дали гражданин или юридическо лице, когато предприеме сделка по продажба на земеделска земя. Създадени са преференции в полза на ползвателите на земята, с които има сключен договор за аренда или договор за наем за срок 5 и повече години и са ползвали имота една и повече години.

За продажбата на земя вече се изисква от продавача задължително представянето на писмени доказателства /декларация или нотариална покана/, че е предложил на, да купи земеделската земя при същите условия.

III.2.2. НАТУРА 2000 и пазара на недвижими имоти.

България е ратифицирала Конвенцията за биологичното разнообразие още през 1996г, а Законът за биологичното разнообразие, от който черпи нормативното си основание НАТУРА 2000, е приет от Народното събрание през 2002г. С присъединяването на страната към еврозоната задължително стана присъединяването и към Европейската екологична мрежа НАТУРА 2000. Тя има за цел да гарантира дългосрочното запазване на типове природни местообитания и популации на видове, които са с европейска значимост. Тя включва специални защитени райони, определени от страните-членки на Европейския съюз, съгласно Директивата за запазване на природните местообитания и Директивата на Съвета 79/409/ЕИО от 2 април 1979 за опазването на дивите птици и Директива на Съвета 92/43/ЕИО от 21.05.1992 за запазването на природните местообитания и на дивата флора и фауна.

За разлика от земите, попадащи под закрилата на Закона за защитените територии, няма принципна нормативно определена забрана за строителство и друга бизнес-активност в зоните, определени по НАТУРА 2000. Но за всеки подобен проект в границите на тази екомрежа, се изисква предварителна оценка какво ще е отражението върху предмета на защита – диви птици и природни местообитания на дивата флора и фауна.

III.3. Нормативни промени, свързани с финансовите въпроси при сключване на сделки с имоти.

III.3.1. Нови моменти при разносните по сделка с имот.

Разносните при сделка с имот имат различни елементи: нотариална такса, данък по Закона за местните данъци и такси, държавна такса за вписване, посредническа комисионна, хонорари за адвокатски и др. консултанти. Най-голям дял от разносните по прехвърлянето на имота, без които сделката не може да се осъществи, има т.н. „местен данък”. Приеманите съгласно ЗМДТ за долен праг на облагаемата стойност за облагане на сделките с имоти – данъчните оценки, от 1.01.2007г се завиши с 20%. Промяната в скалата, по която се събира местният данък, е незначителна.

III.3.2. Промени в режима на облагане с ДДС на сделките с имоти.

В новия Закон за данъка върху добавената стойност /ЗДДС/, който е в сила от 1 януари тази година, урежда подробно и облагането с този косвен данък на сделките с недвижимо имущество.

В ЗДДС се разглеждат ***доставките, свързани със земя.*** В новия ЗДДС правото на строеж /до достигане на „груб строеж”/ и други ограничени вещни права /право на надстрояване и пристрояване, право на ползване и различни сервитути/ се третират като облагаема доставка.

Въпроси предизвиква данъчният режим при застроените имоти, тъй като е свързан с ***облагаемостта на постройката.*** Върху сделките с нови сгради /вж. ЗДДС, Допълнителни разпоредби, § 1, т 5/ се дължи ДДС. Продажбата на сграда /обекти в нея/, която не е нова, е необлагаема доставка по ЗДДС.

III.3. Данъчен режим на доходите от сделки с имоти.

III.3.1. Облагане на сделките с имоти на физическите лица.

В сила от тази дата е нов закон – Закона за данъка върху дохода на физическите лица /ЗДДФЛ/. Основен интерес представляват ***доходите от***

разпоредителни сделки с имоти. Съществено облекчение има при определяне на печалбата, която не се включва в облагаемия доход съгласно чл. 13 от ЗДДФЛ. От 1 януари 2007г отпадна необходимостта имотите, обект на възмездна сделка, определени по чл. 12 от ЗДДФЛ, да не са семейно жилище, за да не се облага с печалбата с данък, както и възможността да не се облага доходът от продажбата на до два недвижими имота, придобити през последните 5 години

При данъчното облагане на **доходите от отдаване ползването** на недвижимо имущество, в новия ЗДДФЛ няма коренна промяна. От 1 януари 2007г. размерът на данъка е определен в чл.48 от ЗДДФЛ.

III.3.2. Облагането на доходите от сделки с имоти на лица, които не са физически или са търговци.

В данъчната облагаема основа съгласно чл.7 от Закона за корпоративното подоходно облагане се включват печалбата от продажба и дохода от наем на тези лица. Най-голямата данъчна придобивка, въведена от тази година, е намалението на ставката на корпоративния данък от 15% на 10%, което е най-ниската в рамките на ЕС. Посочената промяна е ярък израз за насърчаване на чуждестранните инвестиции и активизиране пазара на недвижими имоти.

THE LEGISLATIVE FRAME – AN IMPORTANT ELEMENT OF
THE REAL ESTATE MARKET CHANGING ENVIRONMENT IN BULGARIA
AS AN EU MEMBER

Author: Bisserka Todorova Marinova

Attorney at Law, member of Sofia Bar Association

Abstract: This report discusses the real estate transaction process, the legal status of the participants in it in different stages of that process and presents models of potential market risks reduction (control).

Key words: real estate market, ownership, responsibilities, claims, risks.