

АРЕНДА С ПРАВОМ ВЫКУПА

Приобретение недвижимости всегда являлось событием, особенно для самых молодых, которые стремятся стать независимыми. Сегодня мы поговорим о способе, который может быть идеальным вариантом и который позволяет, чтобы суммы, уплаченные за аренду, не пропадали, а частично послужили выплатами за будущую покупку объекта недвижимости.

Вариант аренды с правом покупки (или с возможностью покупки) представляет собой двойной или смешанный контракт, состоящий из двух субдоговоров, один на аренду, а другой на продажу.

Что такое договор аренды с правом выкупа?

Такой вариант позволяет арендатору проживать в доме в течение определенного времени. В конце оговоренного срока, арендатор будет иметь право на приобретение объекта по согласованной цене, из которой полностью или частично будет вычтена уплаченная до сих пор арендная плата.

Не существуют никакие регулируемые правила, которые бы указывали, при каких конкретных условиях должны быть разработаны эти типы договоров, которых на самом деле два: один на продажу и другой на аренду. Хотя оба договора собраны в одном документе. Ссылки включены в Гражданский кодекс и в статью 14 Правил об ипотеке, а также в Закон о городской аренде.

Для того, чтобы договор был действительным согласно Верховному Суду, в нем обязательно должны быть оговорены как минимум два существенных условия продажи: предмет договора и цена.

Это означает, что решение о приобретении объекта недвижимости передается арендатору по истечению оговоренных лет аренды и цена продажи недвижимости установлена на момент подписания контракта, в дополнение к



сумме арендной платы и проценту, подлежащему к вычету от дохода от аренды, в случае купли продажи.

Если на момент подписания договора оплачивается первый взнос, что обычно происходит, то согласованная сумма также должна быть указана. Данная сумма является выплатой арендодателю за предоставление права на покупку. Во многих случаях сумма, выплаченная арендатором в качестве первого взноса, вычитается, при заключении договора купли продажи, и теряется, если в конце концов сделка не реализовалась.

Поскольку оформляется двойной договор, то все условия, касающиеся аренды и покупки объекта недвижимости, должны быть четко отображены.

- **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

Этот тип контракта подлежит налогообложению, обременительным налогом на право передачи собственности и может привести к возникновению различных налоговых ситуаций. Если указаны только срок и стоимость объекта недвижимости, в период аренды, арендатор может вычитать арендную плату, а владелец должен задекларировать, то что он получил. Кроме того, при продаже владелец должен будет задекларировать доход о приросте капитала, и, при возможности, покупатель сможет вычесть расход.

Если арендатор платит владельцу первый взнос или залог за право на покупку, последний должен задекларировать эту прибыль, хотя первый не может ее вычесть.

- **ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ АРЕНДЫ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПОКУПКИ**

Этот тип контракта имеет ряд преимуществ и недостатков как для арендатора, так и для владельца. Посмотрим на них подробнее.

Преимущества и недостатки для владельца



Преимущества:

- Собственник получает выгоду с первого месяца в результате аренды.
- Это идеальный способ получения выгоды от недвижимости, не исключая возможность будущей продажи.
- Собственник продолжает пользоваться налоговыми льготами по аренде.
- Если арендатор в конце концов решит не покупать объект, владелец оставит себе сумму, которую выплатил арендатор в качестве первого взноса или залога за право на покупку.

Недостатки:

- Потеря времени для продажи недвижимости. В случае, если владелец захотел избавиться от объекта, продав его, арендатор может окончательно отказаться от его приобретения.
- Если цены на недвижимость начнут расти в период аренды, собственник не сможет изменить стоимость, так как цена покупки оговаривается в контракте.
- В период пока арендатор находится в объекте недвижимости, владелец не сможет его продать, даже если получит более высокое предложение.

Преимущества и недостатки для арендатора

Преимущества:

- Стоимость аренды и первый взнос будут вычтены (полностью или частично из окончательной цены продажи). Таким образом, если арендатор заинтересован в оформлении финансирования, в конце X лет согласованных на аренду, стоимость оценки банка будет выше суммы, запрошенной арендатором, поскольку оставшаяся сумма будет меньше первоначальной, таким образом Арендатор имеет больше шансов на получение финансирования.
- Если у него наконец-то появится необходимая ликвидность, арендатор застрахует свою покупку.



- Вы можете выкупить недвижимость в любое время в течение срока аренды.

Недостатки:

- Потеря изначально уплаченного залога, если вы откажетесь от права на приобретение недвижимости.
- Если в течение срока действия договора цены на недвижимость упадут, арендатор не сможет воспользоваться этим, так как цены согласовываются в начале аренды, а также устанавливается цена продажи.
- Налогообложение для арендатора велико. Контракт подлежит двойному налогообложению в отношении налога на право передачу собственности, за аренду и покупку:

При аренде, арендатор обязан уплатить налог через ИТР (налог на право передачу собственности) в течение не более 30 дней с момента подписания договора, при этом арендодатель несет дочернюю ответственность, если арендатор этого не сделает.

Опция на покупку также будет облагаться налогом на передачу собственности, налогооблагаемой базой которого является цена, уплаченная за это право и у которого есть период 30 дней с момента подписания частного документа для продолжения его урегулирования в соответствии с применимой ставкой в каждом автономном округе.

Один из этапов собственной независимости - покупка недвижимости для себя. Сделать это с помощью данной формулы - отличный способ не потерять объект своей мечты. Таким образом, во время аренды вы можете сэкономить средства и тем самым осуществить покупку.

Считаете ли вы, что аренда с правом на покупку - хороший вариант?

