



# KOM-Invest

(+371 29774775, info@kominvest.com)



**Если Вы являетесь гражданином другой страны, и желаете приобрести недвижимость в Латвии, то при оформлении сделки банк попросит Вас документ о происхождении Ваших средств.**

Как это происходит, и что для этого нужно?

Рассмотрим следующий пример. Продавец объекта - гражданин Латвии, физическое лицо. Покупатель - гражданин России, без ВНЖ в Латвии, и без счёта в латвийском банке.

Для начала, продавец должен будет сообщить своему банку, в котором у него открыт расчётный счёт, о планируемой сделке.

Для этого, в электронном виде заполняется анкета, в которой указываются «параметры сделки». Это реквизиты продавца - имя, фамилия, персональный код, адрес, паспортные данные; реквизиты покупателя - имя, фамилия, дата рождения, адрес проживания, паспортные данные; адрес объекта недвижимости; цена сделки; условия сделки.

Далее, банк рассматривает анкету. Обычно, это занимает до одной недели, и назначает менеджера, который будет вести сделку.

Задача этого менеджера - собрать всю необходимую информацию от продавца и покупателя, чтобы открыть «счёт сделки».

«Счёт сделки» это удобная и безопасная банковская услуга, для взаиморасчётов между продавцом и покупателем. Суть счёта сделки - покупатель зачисляет сумму покупки, банк «блокирует деньги», затем покупатель регистрирует своё право собственности, после этого банк проверяет факт регистрации, если всё корректно - перечисляет деньги продавцу.

Но для открытия счёта сделки, одной лишь анкеты не будет достаточно. Менеджер банк запросит у покупателя информацию и документы о «происхождении средств».

**Пакет документов зависит от того, каким образом Вы заработали деньги на покупку недвижимости.**

- **Чаще всего - «это заработная плата».** Если Вы являетесь высокооплачиваемым специалистом, то в течение определённого периода времени, можете накопить достаточную сумму, чтобы купить недвижимость в Латвии.

**В таком случае, основные документы:** справка о начислении зарплаты и оплате налогов (в России - НДФЛ); выписка по счёту за несколько лет, подтверждающая получение зарплаты); справка с места работы о занимаемой должности; документы о полученном образовании, квалификации.

- **Ещё один распространённый вариант - «самозанятый специалист».** Если Вы работаете с клиентами на договорной основе, то можете получить такое вознаграждение, чтобы можно было приобрести недвижимость в Латвии.

**В таком случае, основные документы:** свидетельство о регистрации; свидетельство о постановке на налоговый учёт; несколько налоговых деклараций, в которых отражены доходы и уплаченные налоги за отчётный период; выписка по счёту, подтверждающая получение вознаграждения и оплату налогов; несколько договоров с Вашими клиентами, в которых указано то, какие задачи Вы должны выполнить, какое вознаграждение за это полагается.

- **Ещё один вариант - «доходы от аренды».** Если Вам принадлежит жилая или коммерческая недвижимость в Вашей стране проживания, то полученных доходов может быть достаточно, чтобы купить ещё и недвижимость в Латвии.

**В таком случае, основные документы:** документы, подтверждающие Ваше владение недвижимостью; свидетельство о постановке на налоговый учёт; несколько налоговых деклараций, в которых отражены доходы от аренды и уплаченные налоги за отчётный период; выписка по счёту, подтверждающая получение арендной платы и оплату налогов; несколько договоров аренды с Вашими арендаторами.

- **В некоторых случаях - «доходы от продажи имущества».** Например, Вы продали свою квартиру или машину в стране проживания, и на эти деньги решили приобрести объект в Латвии.

**В таком случае, основные документы:** документы, подтверждающие то, что Вы владели проданным имуществом; договор купли-продажи этого имущества; выписка по счёту, подтверждающая получение денег безналичным переводом; налоговая декларация, подтверждающая оплату налога, которым облагаются доходы от продажи, если это применимо.

- **В некоторых случаях - «дивиденды».** Например, Вам принадлежат акции компании, по которым начисляются и выплачиваются дивиденды. И этой суммы достаточно, чтобы можно было приобрести недвижимость в Латвии.

**В таком случае, основные документы:** выписка из реестра юридических лиц, подтверждающее Ваше владение акциями; решение предприятия о выплате дивидендов; выписка по счёту, подтверждающая получение дивидендов безналичным переводом; налоговая декларация, подтверждающая оплату налога, которым облагаются доходы от дивидендов, если это применимо.

Итак, когда Вы подготовите все необходимые документы, их необходимо будет отсканировать и прислать менеджеру банка в электронном виде.

**Если документы на русском или английском языке, то перевод и Апостиль не потребуются.**

Дополнительно, Вас попросят заполнить подробную анкету, в которой необходимо будет указать объём Ваших доходов, описать происхождение средств «в текстовом формате», и подтвердить достоверность сведений.

Всю предоставленную информацию менеджер банка рассмотрит в течение 2-3 недель. Если всё будет в порядке, тогда необходимо будет приехать в Латвию, чтобы подписать «договор счёта сделки», и предоставить оригиналы документов «в бумажном виде».

После подписания «договора счёта сделки», банк Вам разрешит перечислить сумму покупки на специальный счёт, который будет использоваться в Вашей сделке.

Если у банка возникнут вопросы, или потребуются уточнения по документам, тогда необходимо будет предоставить недостающие сведения.

**Главные принципы: банк проверяет достоверность документов, что они являются подлинными; а также проверяет «соразмерность» Ваших доходов с приобретаемой недвижимостью. Если это очень большая сделка, тогда необходимо будет очень точно и очень подробно пояснить, как Вам удалось собрать такую большую сумму денег.**

Вышеизложенная информация - это обобщение, по нашему опыту работы с клиентами. Каждый случай рассматривается индивидуально, поэтому для получения консультации обращайтесь к нам за консультацией!

**Если Вы также желаете приобрести хороший объект недвижимости, если для Вас важен индивидуальный подход, если Вы хотите общаться с риелтором и юристом на родном языке, то обращайтесь в нашу компанию КОМ-ИНВЕСТ! Мы с удовольствием подберём подходящий объект, ответим на все вопросы, обратим внимание на существенные нюансы, оформим сделку, оформим ВНЖ и будем заниматься управлением Вашей недвижимостью.**

Более подробную информацию о получении ВНЖ в Латвии смотрите [здесь](#) в разных разделах.



**Есть вопросы? Ждем Вашего письма или звонка!**

Номер телефона: **+371 29 774 775**

Электронная почта: ***info@kominvest.com***

Skype: **KOM-INVEST**