

Вложение в недвижимость

Доступный бюджет – **240 тыс. евро** или около **18 млн. руб.**

План действий:

1. Регистрация ИП для снижения налоговой ставки при сдаче квартиры в аренду.
2. Выбор «целевой аудитории» для сдачи, исходя из последующей ликвидности квартиры.
3. Выбор подходящего района Москвы.
4. Выбор конкретного объекта недвижимости с учётом финансовых возможностей целевой аудитории.
5. Покупка квартиры и сдача в аренду.
6. Продажа недвижимости по истечении 5 лет.

Зачем?

ИП может выбирать налоговый режим, одним из которых является УСНО, при которой выплачивается 6% от зарабатываемой суммы. Физическое лицо обязано выплачивать НДФЛ в размере 13%.

Какие ещё налоги платить и не платить?

Платить:

- ▶ Налог на имущество в размере 0.1% от кадастровой стоимости квартиры в год.
- ▶ Ежегодный страховой взнос (с учётом его изменения, составляет примерно 40 тыс. руб. в год + 1% от дохода свыше 300 тыс. рублей).

Не платить:

- ▶ Налог с продажи квартиры не выплачивается, если владение квартирой не менее пяти лет.
- ▶ Страховой взнос можно вычесть из налога.

Вовкины слиточки

180000 Евро = 13,273,200 рублей (5 декабря 2018 года
Сбербанк)

13641120

13,374,000 (30 ноября 2018 года Сбербанк)

на 30 ноября 2018 года Сбербанк

Стоимость слиточка золота 1000 гр == 2,755,000 рублей (ОМС)

Стоимость слиточка палладия 100 гр == 275,000 рублей (ОМС)

Стоимость слиточка золота 1000 гр == 3,253,614 рублей

Стоимость слиточка палладия 100 гр == 327,391 рублей

За последние три года стоимость золота выросла на 14%

пять лет на 102% в рубля и 0.64% в долларах

За последние три года стоимость палладия выросла на 114%

пять лет на 234% в рубля и 61% в долларах

Таблица за слиточек золото 1000гр, палладий 100гр

Металл	Рост (%)	Приб./уб. (руб)
Золото	14	45980
	13	21410
	12	-3160
	10	-52300
Палладий	100	209000
	50	88000
	20	15400
	10	-8800

Что важно?

Риски:

- ▶ Рост инфляции в стране
- ▶ Банк лишили лицензии
- ▶ «Тетрабочные» вклады

На что обратить внимание?

- ▶ Пополнение и снятие
- ▶ Выплата процентов
- ▶ Капитализация

