**Georgian**

* **საკუთრების კომპლექსური სტრუქტურირება:** კონსულტაციები უძრავი ქონების ფლობის ოპტიმალურ სამართლებრივ სტრუქტურებზე, მათ შორის, პირდაპირი მფლობელობა, სპეციალური დანიშნულების კომპანიები (SPV) და ტრასტები, განსაკუთრებით უცხოელი ინვესტორებისთვის.

უძრავ ქონებაში ინვესტირებისას, სტრატეგიული გადაწყვეტილება არის არა მხოლოდ „რას“ ყიდულობთ, არამედ „როგორ“ ფლობთ მას. არასწორად შერჩეული საკუთრების სტრუქტურა შეიძლება გახდეს ფინანსური ნაღმი, რომელიც ქმნის მოულოდნელ საგადასახადო ვალდებულებებს, თქვენს პირად აქტივებს რისკის ქვეშ აყენებს და ზღუდავს მომავალში ქონების გასხვისების შესაძლებლობებს. განსაკუთრებით უცხოელი ინვესტორისთვის, საქართველოს სამართლებრივ გარემოში ნავიგაცია შესაბამისი დაგეგმვის გარეშე, ჰგავს შენობის აშენებას მყარი საძირკვლის გარეშე — ის შეიძლება ნებისმიერ დროს ჩამოინგრეს. აქტივის უბრალო ფლობა საკმარისი არ არის; საჭიროა მისი ინტეგრირება სამართლებრივ არქიტექტურაში, რომელიც დაიცავს მას, გაზრდის მის ღირებულებას და უზრუნველყოფს მოქნილობას. **Legal Sandbox**-ში ჩვენ არ ვთავაზობთ შაბლონურ გადაწყვეტილებებს; ჩვენ ვქმნით თქვენს საინვესტიციო მიზნებზე მორგებულ, მტკიცე და საგადასახადო თვალსაზრისით ეფექტურ საკუთრების სტრუქტურებს.

ჩვენი კონსულტაციები მიზნად ისახავს თქვენთვის ოპტიმალური სამართლებრივი მოდელის შერჩევას, თქვენი მიზნების — აქტივების დაცვის, კონფიდენციალურობისა და საგადასახადო ოპტიმიზაციის — გათვალისწინებით. ჩვენ ვაანალიზებთ და ვნერგავთ რამდენიმე ძირითად სტრუქტურას: **1. პირდაპირი მფლობელობა:** ყველაზე მარტივი ფორმა, თუმცა ის არ ქმნის ბარიერს თქვენს პირად და ბიზნეს აქტივებს შორის, რაც ზრდის რისკებს. **2. სპეციალური დანიშნულების კომპანია (SPV):** ეს არის ყველაზე ეფექტური მეთოდი რისკების იზოლირებისთვის. ქონება რეგისტრირებულია სპეციალურად შექმნილ ქართულ კომპანიაზე, რაც იცავს მფლობელის სხვა აქტივებს და ამარტივებს ქონების სამომავლო გასხვისებას კომპანიის წილის გაყიდვის გზით. ეს მეთოდი განსაკუთრებით პოპულარულია **უცხოელი ინვესტორების მიერ ქონების შესაძენად**. **3. ტრასტები და სხვა სამართლებრივი ინსტრუმენტები:** აქტივების დაცვისა და მემკვიდრეობითი დაგეგმვის კომპლექსური სცენარებისთვის, ჩვენ ვსწავლობთ ტრასტის და მსგავსი სტრუქტურების გამოყენების შესაძლებლობას საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში.

საბოლოო ჯამში, **Legal Sandbox**-ის მიერ შემუშავებული საკუთრების სტრუქტურა არის მეტი, ვიდრე უბრალოდ იურიდიული ფორმალობა. ეს არის თქვენი საინვესტიციო სტრატეგიის ფუნდამენტი, რომელიც უზრუნველყოფს სიმშვიდეს, ფინანსურ ეფექტურობას და გრძელვადიან უსაფრთხოებას. ჩვენ ვეხმარებით ჩვენს კლიენტებს, განსაკუთრებით **უცხოელ ინვესტორებს**, გადააქციონ უძრავი ქონება სტრატეგიულად დაცულ და მოქნილ ფინანსურ ინსტრუმენტად. თქვენი საინვესტიციო პორტფელისთვის მორგებული და საგადასახადო თვალსაზრისით ეფექტური საკუთრების სტრუქტურის შესამუშავებლად, დაუკავშირდით **Legal Sandbox**-ის გუნდს სტრატეგიული კონსულტაციისთვის.

**English**

* **Complex Ownership Structuring:** Advising on optimal legal structures for property holding, including direct ownership, SPVs, and trusts, particularly for foreign investors.

When investing in real estate, the most strategic decision is not just *what* you buy, but *how* you own it. The wrong ownership structure is a financial time bomb, creating unforeseen tax liabilities, exposing your personal assets to business risks, and severely limiting your exit strategies. For a **foreign investor** especially, navigating the Georgian legal landscape without a proper blueprint is like constructing a building without a foundation—it is vulnerable to collapse. Merely holding an asset is not enough; it must be housed within a legal architecture that protects it, enhances its value, and provides flexibility. At **Legal Sandbox**, we don't offer templates; we engineer bespoke, resilient, and tax-efficient ownership structures designed to meet your precise investment objectives.

Our advisory is focused on designing the optimal legal framework based on your goals of asset protection, confidentiality, and tax optimization. We analyze and implement several core structures: **1. Direct Ownership:** The simplest form, but one that offers no liability shield between your personal and business assets, creating significant risk exposure. **2. Special Purpose Vehicle (SPV):** This is the most effective method for isolating risk. The property is held by a dedicated Georgian company, shielding the owner's other assets and simplifying a future sale of the property through a transfer of company shares. This is the preferred route for **property acquisition by foreigners**. **3. Trusts and Other Legal Instruments:** For complex asset protection and succession planning scenarios, we explore the use of trusts and similar structures, analyzing their application and benefits under Georgian law.

Ultimately, an ownership structure designed by **Legal Sandbox** is more than a legal formality; it is the cornerstone of your investment strategy, delivering peace of mind, financial efficiency, and long-term security. We help our clients, particularly **foreign investors**, transform a simple property into a strategically shielded and flexible financial instrument. To design a bespoke and tax-efficient ownership structure for your Georgian real estate portfolio, contact the **Legal Sandbox** team for a strategic consultation.

**Russian**

* **Структурирование комплексного владения:** Консультирование по оптимальным юридическим структурам владения недвижимостью, включая прямое владение, компании специального назначения (SPV) и трасты, особенно для иностранных инвесторов.

При инвестировании в недвижимость стратегическое решение заключается не только в том, «что» вы покупаете, но и в том, «как» вы этим владеете. Неправильно выбранная структура владения — это финансовая бомба замедленного действия, создающая непредвиденные налоговые обязательства, подвергающая ваши личные активы бизнес-рискам и серьезно ограничивающая ваши стратегии выхода. Особенно для **иностранного инвестора** навигация в правовом поле Грузии без соответствующего плана подобна строительству здания без фундамента — оно может обрушиться в любой момент. Простого владения активом недостаточно; его необходимо поместить в правовую архитектуру, которая защищает его, повышает его ценность и обеспечивает гибкость. В **Legal Sandbox** мы не предлагаем шаблонов; мы создаем индивидуальные, устойчивые и налогово-эффективные структуры владения, разработанные для достижения ваших конкретных инвестиционных целей.

Наши консультации направлены на разработку оптимальной правовой базы с учетом ваших целей по защите активов, конфиденциальности и налоговой оптимизации. Мы анализируем и внедряем несколько ключевых структур: **1. Прямое владение:** Самая простая форма, но она не создает барьера между вашими личными и деловыми активами, что значительно увеличивает риски. **2. Компания специального назначения (SPV):** Это наиболее эффективный метод для изоляции рисков. Имущество принадлежит специально созданной грузинской компании, что защищает другие активы владельца и упрощает будущую продажу объекта путем передачи долей компании. Этот способ особенно популярен для **покупки недвижимости иностранцами**. **3. Трасты и другие правовые инструменты:** Для сложных сценариев защиты активов и планирования преемственности мы изучаем возможность использования трастов и аналогичных структур, анализируя их применение и преимущества в рамках законодательства Грузии.

В конечном счете, структура владения, разработанная **Legal Sandbox**, — это больше, чем юридическая формальность. Это краеугольный камень вашей инвестиционной стратегии, обеспечивающий спокойствие, финансовую эффективность и долгосрочную безопасность. Мы помогаем нашим клиентам, особенно **иностранным инвесторам**, превратить простую недвижимость в стратегически защищенный и гибкий финансовый инструмент. Чтобы разработать индивидуальную и налогово-эффективную структуру владения для вашего портфеля недвижимости в Грузии, свяжитесь с командой **Legal Sandbox** для получения стратегической консультации.

Here is the service description for Property Tax Planning, provided in English, Georgian, and Russian.

### English

**Service Description: Property Tax Planning & Controversy**

Property tax, an ad valorem tax based on the fair market value of your holdings, is a significant and recurring financial obligation for individuals and businesses owning real or personal property in Georgia. Navigating the complexities of Georgia's property tax laws requires proactive planning and expert legal counsel to ensure compliance, manage liabilities, and capitalize on available savings opportunities. Our firm provides specialized legal services designed to optimize your property tax position and represent your interests in all related matters.

We offer strategic guidance based on a thorough understanding of the assessment procedures conducted by county tax assessors, who value property at 40% of its fair market value for taxation. Our goal is to ensure this valuation is accurate, fair, and accounts for all applicable exemptions and special assessments.

**Our Core Services Include:**

* **Property Tax Assessment Review and Appeals:** We conduct an in-depth analysis of your property's assessed value to identify potential grounds for appeal. If the valuation is excessive or erroneous, we will represent you through the entire appeals process, from filing the initial appeal with the county board of tax assessors to litigating the matter before the superior court, if necessary.
* **Homestead and Personal Property Exemption Analysis:** The law provides several valuable exemptions for property owners. We assist clients in identifying and applying for all eligible exemptions, including the standard homestead exemption for primary residences, and additional exemptions for seniors (age 62 and 65+), and other qualifying individuals. This ensures you do not overpay county or school taxes.
* **Specialized Assessment Program Advisory:** Georgia law offers preferential tax treatment for certain types of property to encourage specific uses. We provide expert counsel on qualifying for and maintaining status in programs such as:
  + **Conservation Use and Preferential Agricultural Property:** For bona fide agricultural land, allowing assessment at its current use value or at 30% of fair market value, rather than the standard 40%.
  + **Historic Preservation and Environmentally Sensitive Properties:** Securing favorable assessments for properties that meet specific preservation or conservation criteria.
* **Transactional Property Tax Planning (Acquisitions and Dispositions):** We advise on the property tax implications of real estate transactions. This includes analyzing the effect of a transfer on the property's tax valuation and ensuring proper filing of the Real Estate Transfer Tax form, which serves as an initial property tax return.
* **Business Personal Property Tax Compliance:** For our corporate clients, we provide guidance on the annual filing requirements for tangible personal property, including equipment, machinery, and fixtures. We ensure accurate valuation and help you navigate the complexities of multi-county filing obligations.
* **Tax Compliance and Reporting Management:** We ensure timely and accurate filing of all necessary property tax returns, which are due between January 1 and April 1 annually. For new property owners or those who have made improvements, we manage the required filings to avoid automatic reassessments based on prior-year valuations.

Through strategic planning and diligent representation, our firm helps clients minimize their property tax burden, ensure regulatory compliance, and protect their property rights.

### ქართული (Georgian)

**სერვისის აღწერა: ქონების გადასახადის დაგეგმვა და სადავო საკითხები**

ქონების გადასახადი, რომელიც წარმოადგენს თქვენი საკუთრების სამართლიან საბაზრო ღირებულებაზე დაფუძნებულ ადვალურიმ გადასახადს, არის მნიშვნელოვანი და განმეორებადი ფინანსური ვალდებულება ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის, რომლებიც ფლობენ უძრავ ან მოძრავ ქონებას საქართველოში. საქართველოს ქონების საგადასახადო კანონმდებლობის სირთულეების მართვა მოითხოვს პროაქტიულ დაგეგმვასა და საექსპერტო იურიდიულ კონსულტაციას, რათა უზრუნველყოთ შესაბამისობა, მართოთ ვალდებულებები და გამოიყენოთ ხელმისაწვდომი შეღავათები. ჩვენი ფირმა გთავაზობთ სპეციალიზებულ იურიდიულ მომსახურებას, რომელიც შექმნილია თქვენი ქონების საგადასახადო პოზიციის ოპტიმიზაციისა და ყველა დაკავშირებულ საკითხში თქვენი ინტერესების წარმოდგენისთვის.

ჩვენ გთავაზობთ სტრატეგიულ მითითებებს, რომლებიც ეფუძნება მუნიციპალიტეტის საგადასახადო შემფასებლების მიერ ქონების შეფასების პროცედურების საფუძვლიან ცოდნას. ისინი ქონებას დაბეგვრის მიზნით აფასებენ მისი სამართლიანი საბაზრო ღირებულების 40%-ით. ჩვენი მიზანია, უზრუნველვყოთ, რომ ეს შეფასება იყოს ზუსტი, სამართლიანი და ითვალისწინებდეს ყველა მოქმედ შეღავათსა და სპეციალურ შეფასებას.

**ჩვენი ძირითადი სერვისები მოიცავს:**

* **ქონების საგადასახადო შეფასების ანალიზი და გასაჩივრება:** ჩვენ ვატარებთ თქვენი ქონების შეფასებული ღირებულების სიღრმისეულ ანალიზს გასაჩივრების პოტენციური საფუძვლების გამოსავლენად. თუ შეფასება გადაჭარბებულია ან მცდარია, ჩვენ წარმოგიდგენთ თქვენს ინტერესებს გასაჩივრების მთელი პროცესის განმავლობაში, მუნიციპალიტეტის შემფასებელთა საბჭოში პირველადი საჩივრის შეტანიდან დაწყებული, საჭიროების შემთხვევაში, უმაღლეს სასამართლოში დავის წარმოებით დამთავრებული.
* **საცხოვრებელ სახლზე (Homestead) და პირად ქონებაზე არსებული შეღავათების ანალიზი:** კანონმდებლობა ითვალისწინებს რამდენიმე მნიშვნელოვან შეღავათს ქონების მფლობელებისთვის. ჩვენ ვეხმარებით კლიენტებს ყველა დასაშვები შეღავათის იდენტიფიცირებასა და გამოყენებაში, მათ შორის, ძირითად საცხოვრებელზე არსებული სტანდარტული შეღავათის (homestead exemption) და ხანდაზმულთათვის (62 და 65+ წელი) და სხვა კვალიფიციური პირებისთვის გათვალისწინებული დამატებითი შეღავათების მიღებაში. ეს უზრუნველყოფს, რომ არ გადაიხადოთ ზედმეტი მუნიციპალური ან სასკოლო გადასახადი.
* **სპეციალიზებული შეფასების პროგრამების კონსულტაცია:** საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს შეღავათიან საგადასახადო რეჟიმს გარკვეული ტიპის ქონებისთვის, კონკრეტული მიზნების წასახალისებლად. ჩვენ გთავაზობთ საექსპერტო კონსულტაციას ისეთ პროგრამებში კვალიფიკაციისა და სტატუსის შენარჩუნების შესახებ, როგორიცაა:
  + **საკონსერვაციო დანიშნულების და შეღავათიანი სასოფლო-სამეურნეო ქონება:** ნამდვილი სასოფლო-სამეურნეო მიწისთვის, რაც იძლევა ქონების შეფასებას მისი მიმდინარე გამოყენების ღირებულებით ან სამართლიანი საბაზრო ღირებულების 30%-ით, სტანდარტული 40%-ის ნაცვლად.
  + **ისტორიული ძეგლების დაცვა და ეკოლოგიურად მგრძნობიარე ქონება:** ხელსაყრელი შეფასების უზრუნველყოფა იმ ქონებისთვის, რომელიც აკმაყოფილებს კონსერვაციის ან დაცვის სპეციფიკურ კრიტერიუმებს.
* **ტრანზაქციული ქონების გადასახადის დაგეგმვა (შეძენა და გასხვისება):** ჩვენ გთავაზობთ კონსულტაციას უძრავი ქონების ტრანზაქციების საგადასახადო შედეგებზე. ეს მოიცავს გადაცემის გავლენის ანალიზს ქონების საგადასახადო შეფასებაზე და უძრავი ქონების გადაცემის საგადასახადო ფორმის სწორად შევსების უზრუნველყოფას, რომელიც საწყის საგადასახადო დეკლარაციად ითვლება.
* **ბიზნესის მოძრავი ქონების გადასახადის შესაბამისობა:** ჩვენი კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჩვენ ვუზრუნველყოფთ მითითებებს მატერიალური მოძრავი ქონების, მათ შორის, მოწყობილობების, დანადგარებისა და ინვენტარის, ყოველწლიური დეკლარირების შესახებ. ჩვენ უზრუნველვყოფთ ზუსტ შეფასებას და გეხმარებით მრავალ მუნიციპალიტეტში დეკლარირების სირთულეების მართვაში.
* **საგადასახადო შესაბამისობისა და ანგარიშგების მართვა:** ჩვენ უზრუნველვყოფთ ყველა საჭირო ქონების გადასახადის დეკლარაციის დროულ და ზუსტ წარდგენას, რომლის ვადა ყოველწლიურად 1 იანვრიდან 1 აპრილამდეა. ახალი მესაკუთრეებისთვის ან მათთვის, ვინც ქონება გააუმჯობესა, ჩვენ ვმართავთ სავალდებულო დეკლარირების პროცესს, რათა თავიდან ავიცილოთ ავტომატური გადაფასება წინა წლის მონაცემების საფუძველზე.

სტრატეგიული დაგეგმვისა და გულმოდგინე წარმომადგენლობის მეშვეობით, ჩვენი ფირმა ეხმარება კლიენტებს შეამცირონ ქონების გადასახადის ტვირთი, უზრუნველყონ მარეგულირებელ ნორმებთან შესაბამისობა და დაიცვან თავიანთი საკუთრების უფლებები.

### Русский (Russian)

**Описание услуги: Налоговое планирование по налогу на имущество и разрешение споров**

Налог на имущество, являющийся адвалорным налогом, основанным на справедливой рыночной стоимости ваших активов, представляет собой значительное и регулярное финансовое обязательство для физических и юридических лиц, владеющих недвижимым или движимым имуществом в Грузии. Управление сложностями грузинского законодательства о налоге на имущество требует проактивного планирования и экспертной юридической консультации для обеспечения соответствия требованиям, управления обязательствами и использования доступных возможностей для экономии. Наша фирма предоставляет специализированные юридические услуги, направленные на оптимизацию вашей позиции по налогу на имущество и представление ваших интересов во всех связанных вопросах.

Мы предлагаем стратегическое руководство, основанное на глубоком понимании процедур оценки, проводимых окружными налоговыми оценщиками, которые для целей налогообложения оценивают имущество в 40% от его справедливой рыночной стоимости. Наша цель — обеспечить, чтобы эта оценка была точной, справедливой и учитывала все применимые льготы и специальные оценки.

**Наши основные услуги включают:**

* **Анализ и обжалование оценки налога на имущество:** Мы проводим углубленный анализ оценочной стоимости вашего имущества для выявления потенциальных оснований для апелляции. Если оценка завышена или ошибочна, мы будем представлять ваши интересы на протяжении всего процесса обжалования, начиная с подачи первоначальной апелляции в окружной совет налоговых оценщиков и, при необходимости, до рассмотрения дела в высшем суде.
* **Анализ льгот по налогу на жилье (Homestead) и личное имущество:** Закон предусматривает ряд ценных льгот для владельцев недвижимости. Мы помогаем клиентам в определении и подаче заявлений на все доступные льготы, включая стандартную льготу на основное место жительства (homestead exemption), а также дополнительные льготы для пожилых людей (возраст 62 и 65+) и других квалифицированных лиц. Это гарантирует, что вы не переплачиваете окружные или школьные налоги.
* **Консультации по программам специальной оценки:** Законодательство Грузии предлагает льготный налоговый режим для определенных видов имущества с целью поощрения их конкретного использования. Мы предоставляем экспертные консультации по получению и поддержанию статуса в таких программах, как:
  + **Имущество для природоохранного использования и льготное сельскохозяйственное имущество:** Для добросовестных сельскохозяйственных земель, что позволяет проводить оценку по текущей стоимости использования или по 30% от справедливой рыночной стоимости вместо стандартных 40%.
  + **Сохранение исторических памятников и экологически чувствительные объекты:** Обеспечение выгодной оценки для объектов, соответствующих определенным критериям сохранения или консервации.
* **Планирование налога на имущество при сделках (приобретение и отчуждение):** Мы консультируем по налоговым последствиям сделок с недвижимостью. Это включает анализ влияния передачи права собственности на налоговую оценку имущества и обеспечение правильного заполнения формы налога на передачу недвижимости, которая служит первоначальной налоговой декларацией по налогу на имущество.
* **Соблюдение требований по налогу на движимое имущество для бизнеса:** Для наших корпоративных клиентов мы предоставляем руководство по ежегодной подаче деклараций на материальное движимое имущество, включая оборудование, машины и инвентарь. Мы обеспечиваем точную оценку и помогаем вам справиться со сложностями подачи деклараций в нескольких округах.
* **Управление налоговой отчетностью и соблюдением требований:** Мы обеспечиваем своевременную и точную подачу всех необходимых деклараций по налогу на имущество, которые должны быть поданы ежегодно с 1 января по 1 апреля. Для новых владельцев или тех, кто произвел улучшения имущества, мы управляем процессом подачи документов, чтобы избежать автоматической переоценки на основе данных за предыдущий год.

Благодаря стратегическому планированию и усердному представительству наша фирма помогает клиентам минимизировать бремя налога на имущество, обеспечить соблюдение нормативных требований и защитить свои имущественные права.

##### Google Search Suggestions

Display of Search Suggestions is required when using Grounding with Google Search. [Learn more](https://ai.google.dev/gemini-api/docs/grounding/search-suggestions)

[property tax law in Georgia for individuals and legal entities](https://www.google.com/search?q=property%20tax%20law%20in%20Georgia%20for%20individuals%20and%20legal%20entities&client=app-vertex-grounding&safesearch=active)