

Право на Собственост върху Имот в България

Кой може да купува — граждани на ЕС, британски и граждани извън ЕС

Основен принцип

От влизането на България в ЕС през 2007 г. гражданите на ЕС и ЕИП имат практически идентични права на собственост с българските граждани по отношение на апартаменти и къщи. Ограниченията за придобиване на земеделски и горски земи отпаднаха за гражданите на ЕС/ЕИП от 1 януари 2014 г. Британските граждани (след Брексит) се третират като граждани на трети държави, но имат практически решения.

1. Граждани на ЕС и ЕИП

Съгласно Договора за функционирането на ЕС (ДФЕС, чл. 63) и Закона за собствеността (ЗС), гражданите на ЕС и ЕИП могат:

- Да придобиват апартаменти, къщи и търговски имоти директно на свое име.
- Да придобиват земеделски и горски земи пряко (от 1 януари 2014 г.).
- Да наследяват имоти без ограничения.
- Да получават ипотечно финансиране от български банки при същите условия като bulgarian граждани.
- Да се вписват като единствени собственици или съсобственици в Имотния регистър.

Изискване за регистрация: Гражданите на ЕС не са длъжни да пребивават в България, за да притежават имот тук. При престой над 90 дни годишно е необходима регистрация в Дирекция Миграция (безплатна процедура).

2. Британски граждани (след Брексит)

След излизането на Великобритания от ЕС британските граждани се третират като граждани на трети държави по българското законодателство. Ключовата разлика засяга правото на собственост върху земя:

Апартаменти и жилищни имоти

Британските граждани МОГАТ да придобиват апартаменти и къщи директно на свое име без никакви ограничения. Това се отнася за по-голямата част от новопостроените имоти в района на Бургас.

Земеделски и горски земи	Британските граждани НЕ МОГАТ да придобиват земеделски или горски земи директно. Необходимо е придобиването да стане чрез регистрирано в България дружество (ЕООД/ООД).
Урегулирани поземлени имоти (УПИ)	Урегулирани поземлени имоти с жилищно предназначение (УПИ) МОГАТ да бъдат придобивани от британски граждани, при условие че имотът е с урбанизирано, а не земеделско предназначение. Нашите проекти са изцяло в урегулирани зони — проверете в кадастралната скица.

3. Решение: Българско дружество (ЕООД / ООД)

Ако британски или чуждестранен купувач желае да придобие земеделска земя или предпочита корпоративна структура на собствеността по данъчни или наследствени съображения, стандартното решение е регистрацията на еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД). Основни факти:

- Разходи за учредяване: около 200 – 500 евро (адвокатски хонорар и такси).
- Минимален капитал: 2 лв. (около 1 евро) — без практически бариери.
- Регистрация: Търговски регистър — обичайно 3-5 работни дни.
- Корпоративен данък: фиксирана ставка 10% — един от най-ниските в ЕС.
- Годишни счетоводни разходи: около 300-600 евро за проста имотна холдингова структура.
- ЕООД е българско юридическо лице и може да придобива всички видове имоти без ограничения.

Важна данъчна бележка

Ако притежавате имот чрез ЕООД, дружеството е задължено да подава годишна данъчна декларация и да поддържа счетоводна отчетност. Препоръчваме консултация с данъчен консултант относно оптималната структура на собствеността спрямо вашите индивидуални обстоятелства.

4. Наследяване и завещание

Регламент (ЕС) № 650/2012 относно наследяването се прилага за граждани на ЕС, притежаващи имот в България — те могат да изберат националното си право да урежда наследствената им маса. За британски граждани (след Брексит) регламентът не се прилага и по подразбиране ще се приложи българското наследствено право. Силно препоръчително е съставянето на нотариално завещание в България, за да се гарантира, че волята ви ще бъде изпълнена правилно и без забавяния.

5. Сравнителна таблица

Вид собственост	Граждани на ЕС/ЕИП	Британски граждани
Апартамент / Къща	Да — директно	Да — директно
Урбанизиран поземлен имот	Да — директно	Да — директно
Земеделска земя	Да — директно (от 2014)	Чрез ЕООД/ООД
Горска земя	Да — директно (от 2014)	Чрез ЕООД/ООД
Достъп до ипотека	Пълен достъп	Налично — условията може да се различават
Европейско наследство (Рег. 650/2012)	Прилага се	Не се прилага
Необходимо пребиваване	Не (регистрация при >90 дни)	Не (безвизово до 90/180 дни)

Този документ е изготвен с информационна цел и не представлява правен съвет. Преди да предприемете каквито и да е действия по закупуване на имот, консултирайте се с лицензиран юрист. | Кавалео | kavaleo.eu