

## Информация для иностранных покупателей, интересующихся приобретением недвижимости в г. Нью-Йорке

Нью-Йорк — город, отличающийся от всех других городов, и ни одно агентство недвижимости не знает Нью-Йорк столь же хорошо, как агентство Corcoran. Мы можем поделиться с вами нашим опытом, чтобы помочь вам найти подходящую недвижимость, соответствующую вашим личным качествам и образу жизни. Прежде чем перейти к действиям, иностранным покупателям необходимо узнать некоторую информацию о нью-йоркском рынке недвижимого имущества.

### Кондоминиумы по сравнению с кооперативными квартирами

Вообще говоря, кондоминиумы являются предпочтительным выбором для иностранных покупателей. При покупке кооперативных квартир, как правило, требуется, чтобы покупатели имели существенные активы на территории Соединенных Штатов, имели широкий круг местных связей для предоставления социального поручительства и в течение продолжительного времени платили налоги в Соединенных Штатах. Кроме того, советы кооперативов налагают много ограничений на совладельцев: владельцам кооперативных квартир зачастую не разрешается использовать свои кооперативные квартиры в качестве второго жилья и редко разрешается сдавать их в аренду. Кондоминиумы же может приобрести любой покупатель, независимо от его социальных и финансовых связей в Нью-Йорке. Кроме того, владельцы кондоминиума обычно имеют возможность рассматривать свое недвижимое имущество как инвестиционный проект и сдавать его в аренду с целью получения дохода.

### Варианты финансирования для иностранных покупателей

Большинство банков США создали программы обслуживания иностранных покупателей. Иностранные покупатели обычно могут получить финансирование вплоть до 60–75% стоимости покупки, в зависимости от обстоятельств, включая размер необходимого кредита. Требования к документации могут быть строгими, но некоторые кредиторы готовы отказаться от этих требований в обмен на несколько более высокую процентную ставку, чтобы компенсировать увеличение риска, связанного с предоставлением необоснованных кредитов. В любом случае иностранные покупатели должны представить доказательства законного права на въезд в Соединенные Штаты (например, паспорт или визу), справки о кредитной истории, подтверждение последних платежей за аренду или ипотечный кредит и доказательство трудоустройства. Агентство Corcoran имеет очень тесные отношения с ипотечными кредиторами и ипотечными брокерами в Нью-Йорке, которые готовы работать с иностранными покупателями.

### Налоговые обязательства, налагаемые на иностранных покупателей

Иностранные покупатели должны осознавать, чтобы владение и продажа недвижимости в Соединенных Штатах Америки влечет за собой определенные налоговые последствия. Федеральная ставка на долгосрочную прибыль, связанную с продажей недвижимого имущества, составляет 30% для иностранных граждан. Кроме того, после совершения продажи недвижимого имущества иностранным гражданином государственные и федеральные органы требуют удержания определенной части выручки в счет уплаты подоходного налога.

### Специализированная команда профессионалов

Для обеспечения того, чтобы процесс покупки недвижимости проходил гладко, вам обязательно потребуется помощь квалифицированных консультантов. Брокерская комиссия обычно уплачивается продавцом недвижимого имущества. Представитель агентства Corcoran сможет порекомендовать вам адвоката для сопровождения сделки, начиная от составления договора до закрытия сделки, обеспечив защиту ваших интересов. Кроме того, мы можем предоставить вам контакты бухгалтеров, которые в сотрудничестве с вашим адвокатом помогут вам свести к минимуму описанное выше налоговое бремя, оптимизировав структуру ваших сделок с недвижимостью.

### Процесс покупки

Риэлтор сможет показать вам все доступные варианты недвижимости, которые соответствуют вашим критериям. В отличие от других регионов мира в Соединенных Штатах довольно распространено, чтобы агентства недвижимости, представляющие покупателей, показывали и продавали недвижимость, выставленную на продажу конкурирующими риэлторскими компаниями; показ недвижимости не ограничен вариантами, выставленными на продажу через агентство Corcoran. После того как вы определитесь с выбором понравившейся вам недвижимости, мы сможем от вашего лица подготовить предложение о покупке — и мы сделаем все возможное, чтобы ваше предложение выглядело в самом наилучшем свете. Эти предложения не имеют обязательной юридической силы, и вы можете подавать столько предложений о покупке недвижимости, сколько захотите. После того как ваше предложение будет принято и подготовка договора купли-продажи будет завершена, для «закрепления» сделки вы должны будете внести задаток в размере не менее десяти процентов от покупной цены. Эти средства должны быть перечислены либо на счет эскроу-агента (обычно в этой роли выступает адвокат продавца), либо на счет в банке США. Задаток возвращается только при определенных обстоятельствах, предусмотренных договором купли-продажи. После подписания договора и уплаты задатка вам совместно с представляющим вас риэлтором нужно будет подготовить документацию для подачи соответствующую заявку в строительное управление и подготовиться к закрытию сделки. При закрытии сделки вы должны будете оплатить остаток покупной цены с помощью либо заемных, либо собственных средств, и продавец передаст вам право собственности одновременно с ключами! Агентство Corcoran может продолжить предоставлять вам услуги даже после закрытия сделки. Если вы захотите сдавать свою недвижимость в аренду, то Corcoran поможет вам найти арендатора. Если вы планируете использовать квартиру в качестве второго жилья, Corcoran сможет помочь вам найти подходящего человека для присмотра за квартирой на случай возможных чрезвычайных ситуаций, который также проследит за своевременной оплатой счетов, включая налоги и коммунальные платежи.