Din il-gwida kienet ippreparata minn ditta ta' avukati li hi parti terza

Settembru 2021

MALTA – KUNSIDERAZZJONIJIET TAT-TAXXA FUQ KIRJIET GĦAL ŻMIEN QASIR

L-informazzjoni li ġejja hi gwida biex tgħinek tibda tifhem dwar xi wħud mir-rekwiżiti tat-taxxa li jistghu japplikaw għalik meta tipprovdi akkomodazzjoni għal żmien qasir f'Malta.

It-taxxa taf tkun ikkumplikata u hu importanti li tiżgura li żżomm ruħek aġġornat dwar l-obbligi tat-taxxa tiegħek u li tkun konformi mat-taxxa. Il-preparazzjoni, l-iffajljar u l-ħlas tat-taxxi fil-ħin huma r-responsabbiltà tiegħek.

Jekk qed tipprovdi akkomodazzjoni għal żmien qasir f'Malta, għandek tkun ċert li tifħem kull waħda mit-tipi ta' taxxi li ġejjin, u li tħallas dawk li japplikaw għalik:

- Taxxa fuq id-dħul
- Taxxa fuq il-Valur Miżjud (VAT)
- Eko-Kontribuzzjoni

Jekk jogħġbok ifhem li din l-informazzjoni ma tinkludix kollox, u mhix maħsuba li tkun parir legali. Jekk m'intix ċert dwar l-obbligi tiegħek tat-taxxa lokali, inħeġġuk tistaqsi dwarhom lil sorsi uffiċjali lokali, jew tfittex parir minn professjonisti kwalifikati.

Jekk jogħġbok kun af li aħna ma naġġornawx din l-informazzjoni fil-ħin reali; għaldaqstant, għandek tikkonferma li l-liġijiet u proċeduri ma jkunux inbidlu dan l-aħħar.

TAXXA FUQ ID-DĦUL

Jekk taqla' dħul minn proprjetà li tinstab f'Malta, x'aktarx għandek tħallas it-taxxa fuq id-dħul mill-kirjiet lill-awtorità Maltija tat-taxxa. Hawn taħt hawn deskrizzjoni qasira tat-taxxa li x'aktarx ikun hemm fuq dħul minn kirjiet għal żmien qasir f'Malta u xi informazzjoni dwar kif din it-taxxa tista' titħallas lill-awtoritajiet tat-taxxa Maltin.

F'Malta, is-sena tat-taxxa hi mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Diċembru.

Int taxxabbli f'Malta fuq dħul li hu kkunsidrat bħala dħul minn sors Malti. Dan jinkludi dħul minn kirjiet għal żmien qasir ta' proprjetà immobbli li tinstab f'Malta.

Rata tat-taxxa

Tista' tagħżel li jkollok id-dħul tiegħek minn kirjiet ta' proprjetajiet li jinstabu f'Malta soġġetti għal taxxa finali ta' 15% fuq id-dħul gross mill-kirjiet (mingħajr tnaqqis). Jekk tagħżel li jkollok id-dħul tiegħek mill-kirjiet soġġett għal din it-taxxa finali f'sena kalendarja, dik l-għażla tapplika għad-dħul mill-kirjiet kollu li int taqla' fuq il-proprjetajiet f'dik is-sena partikolari.

Jekk ma tagħmilx din l-għażla, int tkun taxxabbli fuq id-dħul mill-kiri skont ir-rati tat-taxxa li japplikaw għalik. Jekk int individwu int soġġett għat-taxxa fuq id-dħul skont ir-rati progressivi tat-taxxa li jitilgħu sal-35% (soġġett għal ċertu tnaqqis – ara isfel). Dawn ir-rati jiddependu fuq l-istat ċivili u/jew l-istat tar-residenza tiegħek għall-finijiet tat-taxxa Maltija fuq id-dħul.

Regoli speċifiċi Maltin applikabbli għal dħul minn kirjiet għal żmien qasir

Ġeneralment, dħul minn kirjiet għal żmien qasir ta' proprjetà immobbli hu kkunsidrat bħala dħul minn negozju għall-finijiet tat-taxxa Maltija fuq id-dħul.

Id-differenza prinċipali bejn li jkollok id-dħul mill-kirjiet ttrattat bħala dħul minn negozju jew bħala dħul passiv hi fit-tnaqqis li tista' tiehu kontra id-dħul tiegħek. It-tipi ta' tnaqqis li tista' tikkalkula fejn id-dħul tiegħek jitqies bħala dħul minn negozju jew dħul ta' natura passiva huma mniżżla hawn taht.

Id-distinzjoni bejn jekk taqlax id-dħul mill-kirjiet minn natura ta' negozju jew passivament hi irrelevanti jekk tagħżel li jkollok id-dħul tiegħek gross mill-kirjiet intaxxat bir-rata fissa finali ta' 15%.

Spejjeż tipiċi li jistgħu jitnaqqsu mid-dħul tiegħek minn kirjiet għal żmien qasir

Jekk id-dħul minn kirjiet li int taqla' meta tikri l-proprjetà tiegħek hi ttrattata bħala dħul minn negozju, int tista' tnaqqas kwalunkwe spejjeż li jkunu saru għalkollox u esklussivament fil-produzzjoni ta' dak id-dħul kontra d-dħul minn kirjiet tiegħek.

Jekk id-dħul tiegħek ikun trattat bħala wiehed ta' natura "passiva", huma biss l-ispejjeż li ġejjin li jistgħu jitnaqqsu mid-dħul tiegħek minn kirjiet (soġġett għal ċertu kundizzjonijiet):

i) Somom pagabbli bħala interessi fuq flus mislufa b'rabta mal-proprjetà;
ii) Kwalunkwe kiri, ċens jew piż pagabbli,
iii) Ċertu miżati tal-liċenzja mħallsa mill-individwu,
iv) Tnaqqis ta' 20% tad-dħul minn kirjiet wara t-tnaqqis tal-partiti (ii) u (iii).

Eżenzjonijiet speċjali mit-taxxa fuq id-dħul f'Malta applikabbli fuq kirjiet għal żmien qasir

M'hemmx eżenzjoni fil-liġi Maltija dwar it-taxxa fuq id-dħul minn kirjiet ta' proprjetà ħlief

għall-eżenzjoni minn kwalunkwe taxxa imposta fuq ġurisdizzjoni oħra fuq l-istess dħul (fejn japplika).

Però tista', soġġett għal kundizzjonijiet speċifiċi, tagħżel li tkun intaxxat b'rata finali fissa ta' taxxa fuq id-dħul ta' 15% fuq id-dħul gross minn kirjiet kif deskritt iktar 'il fuq. Tista' ssib iktar informazzjoni dwar l-applikazzjoni ta' rata speċjali ta' taxxa fuq id-dħul minn dan il-link.

Jekk jogħġbok innota li jekk għandek xi dubju dwar kif tikkalkula u tibgħat it-taxxi tiegħek f'Malta għandek tfittex parir mingħand konsulent tat-taxxa professjonali.

Tnaqqis disponibbli għad-deprezzament tat-taxxa (eż. allowances ta' natura kapitali / tkagħbir ordinarju)

Jekk id-dħul tiegħek minn kirjiet jitqies bħala dħul minn negozju, allura allowances dwar tkagħbir ordinarju jistgħu jitnaqqsu skont ir-rati stipulati fir-"Regoli dwar Tnaqqis meta l-Impjant u l-Makkinarju Jitkagħbar bl-Użu Ordinarju" li jistgħu jitniżżlu minn dan il-link.

Jekk id-dħul tiegħek hu kkunsidrat bħala ta' natura passiva, tnaqqis dwar tkagħbir ordinarju mhix permessa u minflok, tnaqqis ta' 20% tad-dħul gross minn kirjiet minbarra xi tnaqqis applikabbli hu permess bħala tnaqqis (ara fuq).

L-obbligu tat-taxxa f'Malta fuq id-dħul għal individwi li mhumiex residenti

Jekk int individwu mhux residenti f'Malta li taqla' dħul minn kirjiet ta' proprjetà immobbli li tinstab f'Malta, int obbligat li tħallas it-taxxa Maltija fuq id-dħul minn kirjiet, u li tipprepara u tibgħat prospett tat-taxxa fuq id-dħul f'Malta, sakemm ma tagħżilx li d-dħul minn kirjiet tiegħek ikun soġġett għal taxxa finali ta' 15%. Jekk tagħżel dan, ikollok bżonn tibgħat il-Formola TA 24.

Obbligi ta' taxxa Maltija fuq id-dħul għal individwu Malti li jirċievi dħul minn kirjiet minn barra

Jekk int residenti u domiċiljat f'Malta għal finijiet ta' taxxa Maltija fuq id-dħul, allura int soġġett għal taxxa Maltija fuq id-dħul globali tiegħek. Għaldaqstant, jekk tirċievi dħul minn kirjiet minn proprjetajiet li jinstabu barra minn Malta, allura tali dħul ikun soġġett għal taxxa Maltija fuq id-dħul. Jista' jkun possibbli li titlob ħelsien minn taxxa doppja permezz tal-prospett tiegħek Malti tat-taxxa fuq id-dħul għal kwalunkwe taxxa barranija mħallsa.

Jekk int ikkunsidrat bħala residenti iżda mhux domiċiljat f'Malta għal finijiet ta' taxxa Maltija fuq id-dħul, allura kwalunkwe dħul li taqla' minn kirjiet ta' proprjetajiet li jinstabu barra minn Malta għandhom ikunu soġġetti biss għal taxxa Maltija fuq id-dħul jekk tali dħul jintbagħat Malta.

Taxxi fuq il-kapital f'Malta

It-trasferiment ta' proprjetà immobbli li tinstab f'Malta hu soġġett għat-taxxa fuq trasferiment ta'

proprjetà. Ir-rata tat-taxxa “default” hi 8% fuq il-valur tat-trasferiment tal-proprjetà. Però japplikaw rati oħra li jvarjaw bejn 2% u 12% fuq il-valur tat-trasferiment tal-proprjetà, skont iċ-ċirkostanzi speċifiċi tal-proprjetà li tkun qed tkun trasferita.

L-obbligu tal-hlas tat-taxxa relattiva fuq il-proprjetà inkwistjoni jsehh fid-data ta’ meta jiġi ffirmat l-att tat-trasferiment tal-proprjetà.

Taxxi ġenerali fuq proprjetà li għandhom jitħallsu

It-taxxa tal-boll bir-rata ta’ 5% hi pagabbli wkoll fuq it-trasferiment ta’ proprjetà immobbli. Tali taxxa tal-boll hi normalment pagabbli minn dak li jakkwista l-proprjetà. Rata ridotta hi applikabbli wkoll f’ċerti ċirkostanzi. Sal-lum ma hemmx taxxi oħra fuq proprjetà pagabbli skont il-liġi Maltija.

Eżempju ta' komputazzjoni tat-taxxa

Crista hi residenti u domiċiljata f'Malta. Crista hi l-proprjetarja ta' dar b'żewġt ikmamar tas-sodda fil-Belt Valletta. Hi tikri d-dar tagħha fil-weekend.

Crista rċeviet kera grossa totali fl-2021 ta' €7,000.

Crista għamlet l-ispejjeż li ġejjin fir-rigward ta' din id-dar fl-2021: xiri ta' sodda ġdida għal €1,200, imgħax fuq self użat għax-xiri tal-proprjetà €200, ċens €100, liċenzja tal-kiri €150, assigurazzjoni tad-dar €500, u dawl €600.

It-trattament tat-taxxa applikabbli f'kull xenarju		Ta' natura tan-negozju		Ta' natura passiva		15% Taxxa Finali minn Ras il-Għajn
		€		€		€
Dħul gross annwali		7,000		7,000		7,000
Naqqas spejjeż permissibbli:						
Tkagħbir ordinarju – għamara		120				
Imgħax fuq is-self		200		200		
Ċens		100		100		
Liċenzja tal-kiri		150		150		
Assigurazzjoni tad-dar		500		-		
Dawl		600		-		
20% allowance għall-manutenzjoni		-		1,310		
Dħul taxxabbli		5,330		5,240		7,000

Taxxa dovuta skont rati applikabbli	35%	1,866	35%	1,834	15%	1,050

Ir-rappurtaġġ tat-taxxa f'Malta

Tista' tibgħat il-prospett tat-taxxa fuq id-dħul tiegħek lill-awtoritajiet tat-taxxa Maltin online fuq il-portal tal-Kummissarju tat-Taxxi billi tuża l-E-ID. Il-portal online jista' jinstab fuq https://mytax.cfr.gov.mt bl-użu tal-kont e-id tiegħek.

Prospetti tat-taxxa fuq id-dħul manwali jistgħu jintbagħtu bil-posta lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni għand Maltapost plc, P.O. Box 2296, Qormi Road Marsa.

Jekk tagħżel ir-rata tat-taxxa fissa ta' 15% fuq id-dħul minn kirjiet tiegħek, ikollok bżonn timla l-formola TA24 u m'għandekx bżonn tirrapporta d-dħul minn kirjiet tiegħek fuq prospett tat-taxxa fuq id-dħul annwali. Il-formola TA24 tista' timtela online fuq dan is-sit jew tintbagħat manwalment lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni għand Maltapost plc, P.O. Box 2296, Qormi Road Marsa.

Ir-rappurtaġġ tat-taxxa – skadenza għall-iffajljar

L-iskadenza għall-iffajljar tal-prospett tat-taxxa fuq id-dħul hi t-30 ta' Ġunju tas-sena ta' wara s-sena tat-taxxa rispettiva (i.e. it-30 ta' Ġunju 2022 għas-sena taxxabbli li tispiċċa fil-31 ta' Diċembru 2021).

L-iskadenza għall-iffajljar tal-formola TA22 hi t-30 ta' April tas-sena ta' wara s-sena tat-taxxa rispettiva (i.e. it-30 ta' April 2022 għas-sena taxxabbli li tispiċċa fil-31 ta' Diċembru 2021).

Ir-rappurtaġġ tat-taxxa – skadenza għall-ħlas

Il-ħlas tat-taxxa tiegħek hu wkoll dovut sat-30 ta' Ġunju tas-sena ta' wara s-sena tat-taxxa rispettiva, sakemm ma tagħżilx ir-rata tat-taxxa fissa tal-15%. F'dak il-każ, l-iskadenza għall-pagament tat-taxxa hi t-30 ta' April tas-sena ta' wara s-sena tat-taxxa rispettiva.

Id-dettalji ta' kuntatt tal-Awtorità Maltija tat-Taxxa

Tista' tikkuntattja l-Awtoritajiet Maltin tat-taxxa permezz ta' dan il-link:

Barra minn hekk, wiehed jista jċempel għal assistenza ġenerali b'mistoqsijiet dwar it-taxxa fuq in-numru 153.

IT-TAXXA FUQ IL-VALUR MIŻJUD

It-taxxi fuq il-valur miżjud jistgħu jkunu kkumplikati, u għandek tieħu l-ħin biex tifhem ir-regoli skont kif japplikaw għalik u għas-sitwazzjoni partikolari tiegħek.

B'mod ġenerali, it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud (VAT) f'Malta hi taxxa fuq il-konsum. Ħafna mill-oġġetti u s-servizzi pprovduti f'Malta huma soġġetti għall-VAT.

Persuna li tipprovdi oġġetti u/jew servizzi f'Malta jista' jkollha tiċċarġja l-VAT, u tħallsu lill-awtorità Maltija tat-taxxa. Bħat-taxxi kollha l-oħra, inħeġġuk tikkonsulta ma' konsulent tat-taxxa dwar l-obbligi potenzjali tiegħek tal-VAT f'Malta.

Jekk bħalissa qed tikri kamra lill-mistednin, jista' jkun li trid tapplika l-VAT fuq il-kirja tiegħek u tħallas dan l-ammont tal-VAT lill-awtoritajiet Maltin tat-taxxa. Peress li l-Airbnb mhix qed tipprovdi kiri hi, hija r-responsabbiltà tal-ospitant li jikkunsidra l-obbligi lokali tal-VAT tiegħu fuq il-kera.

Għandi bżonn niġbor VAT mill-mistednin jekk qed nikri akkomodazzjoni għal żmien qasir f'Malta?

Individwi li jikru proprjetà lit-turisti f'Malta jrid ikollhom liċenzja skont l-Att dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta. Kull min għandu liċenzja jrid jirreġistra għall-VAT f'Malta. M'hemmx limitu minimu ta' fatturat għar-reġistrazzjoni għall-VAT f'Malta; għalhekk jekk tikri akkomodazzjoni għal żmien qasir f'Malta, għandek bżonn liċenzja u għandek tirreġistra għall-VAT f'Malta.

Filwaqt li ma hemmx limitu minimu ta' fatturat għar-reġistrazzjoni, l-obbligi tiegħek għall-konformità mal-VAT jistgħu jvarjaw skont it-tip ta' reġistrazzjoni li jkollok. Persuni li għandhom fatturat annwali ta' inqas minn €30,000 jistgħu jagħżlu li jirreġistraw bħala intrapriża żgħira skont l-Artikolu 11 tal-Att Malti dwar il-VAT. Taħt dawn iċ-ċirkostanzi, ma jkollokx bżonn tiċċarġja l-VAT lill-mistednin tiegħek però ma tkunx tista' tirkupra ebda VAT imħallas fuq ix-xiri/akkwisti tiegħek.

Jekk int individwu mhux residenti f'Malta, imma l-akkomodazzjoni tiegħek tinstab f'Malta, ir-regoli Maltin tal-VAT xorta japplikaw għalik u għandu jkollok ukoll oblligu li tirreġistra għall-VAT Maltija.

Inħeġġuk tikkonsulta ma' konsultent tat-taxxa jekk għandek bżonn għajnuna biex tiddetermina jekk għandekx bżonn tirreġistra għal VAT u / jew tiċċarġja VAT Maltija.

Għal iktar gwida dwar ir-reġistrazzjoni għall-VAT f'Malta, jekk jogħġbok irreferi għas-sit web tal-awtoritajiet Maltin tat-taxxa.

Il-VAT japplika għalija. Kif niddetermina kemm għandi niġbor taxxa mill-Mistednin tiegħi?

Ir-rati tal-VAT huma differenti għal kull pajjiż u jinbidlu regolarment. Nirrakkomandaw li int tiċċekkja regolarment mal-awtorità tat-taxxa lokali biex ikollok ir-rati tal-VAT aġġornati għall-pajjiż fejn int trid tħallas il-VAT.

Pereżempju, fid-data li nħareġ dan id-dokument, ir-rata Maltija tal-VAT applikabbli għall-kiri/provvista tal-akkomodazzjoni ta' kwalunkwe proprjetà li għandha bżonn liċenzja skont l-Att dwar Servizzi tal-Ivvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta hi 7% fuq il-valur tal-konsiderazzjoni tal-kera.

Madankollu, hemm rati oħra ta' VAT li huma applikabbli bħalissa f'Malta, għalhekk nirrakkomandaw li tikkonferma ma' konsulent tat-taxxa lokali r-rata tal-VAT li tapplika għall-provvisti tiegħek.

Il-VAT japplika għalija. Kif niġbor il-VAT mill-mistednin?

Jekk tiddetermina li għandek bżonn tiċċarġja l-VAT fuq il-provvisti li tagħmel lill-mistednin, ikkunsidra li trid tiġbor dan il-VAT mill-mistednin tiegħek u tirrapporta u tibgħat dan il-VAT fi prospett tal-formola tal-VAT perjodiku. F'Malta, il-prospetti tal-VAT normalment ikopru perjodu trimestrali u għandhom jintbagħtu, jew manwalment jew elettronikament, lid-dipartiment Malti tal-VAT sa mhux iktar tard mill-ħmistax-il ġurnata tat-tieni xahar wara x-xahar meta jispiċċa l-perjodu tat-taxxa relevanti. Il-ħlas tal-VAT irid isir ukoll mal-iskadenza tal-prospett tal-VAT relevanti.

Jista' jkun hemm ċertu formalitajiet, bħall-ħruġ ta' riċevuta jew fattura lill-mistednin tiegħek.

Jekk jogħġbok sib iktar informazzjoni fuq dan hawnhekk.

Għal iktar gwida dwar il-mili tal-prospetti, jekk jogħġbok irreferi għas-sit web tal-awtoritajiet Maltin tat-taxxa.

Jista' jkun hemm rekwiżiti dwar jekk għandekx tuża prezzijiet li jinkludu jew jeskludu l-VAT. Nirrakkomandaw li tiċċekkja l-obbligi tiegħek dwar il-prezzijiet u r-rekwiżiti applikabbli dwar fatturi/riċevuti ma' konsulent tat-taxxa lokali.

EKO-KONTRIBUZZJONI

Jekk qed tikri proprjetà immobbli f'Malta, għandek tikkunsidra wkoll kwalunkwe eko-kontribuzzjoni li tista' tkun dovuta minn kerrejja għal żmien qasir. L-eko-kontribuzzjoni hi ċċarġjata bir-rata ta' Euro 0.50 kull lejl għal kull turist li għandu 18-il sena jew iktar fuq ammont li hu limitat għal Euro 5 għal kull persuna. Int għandek tiġbor tali kontribuzzjoni mill-kerrejja tiegħek u tibgħat il-pagament lill-awtoritajiet tat-taxxa.

Tista’ ssib iktar informazzjoni dwar dan fuq dan il-link.