

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРАВИЛА ИГРЫ

Бремя для арендаторов

Рынок коммерческой недвижимости взбудоражен предстоящими изменениями в части налогообложения

ЕКАТЕРИНА ГАСПЕР

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, по которому налог на торговую и офисную недвижимость будет рассчитываться исходя из её кадастровой стоимости, а не балансовой, как это происходит сегодня. Балансовая стоимость недвижимости, можно сказать, условна и далека от рыночной, кадастровая же — максимально к ней приближена. Кроме того, неприятным сюрпризом для бизнеса может стать цена, в которую государство оценит объекты недвижимости. Оспорить её можно будет только в суде.

Уже со следующего года для регионов России предусмотрена следующая схема налогообложения для коммерческой недвижимости: в 2014 году — 1%, в 2015-м — 1,5%, в 2016-м и далее — 2%. Москву ждёт более жёсткая схема — в 2014 году налоговая ставка составит 1,5%, в 2015-м — 1,7%, начиная с 2016-го — 2%.

Участники пермского рынка коммерческой недвижимости относятся к этому закону неоднозначно, но многие сходятся во мнении, что изменения в налоговом законодательстве повлекут за собой возможное увеличение арендных ставок, последствия которого могут быть самыми неблагоприятными.

По словам генерального директора ЗАО «Деловой центр «Колизей» (входит в группу «РИАЛ») Марины Медведевой, новые правила могут вступить в силу уже с 1 апреля 2014 года.

Директор агентства недвижимости «Сатурн-Р» (управляет торговыми центрами «Алмаз» и «Лайнер») Ольга Долгушкина напоминает, что любые дополнитель-

ные затраты обязательно уменьшают доходность и инвестиционную привлекательность объекта и будут влиять на ценовую политику его владельцев.

«Лишь бы не повторилась ситуация с оценкой кадастровой стоимости земли, когда по всей стране идут суды по её оспариванию. Если собственникам коммерческой недвижимости действительно придётся перейти на новые налоговые ставки, то попытка поднять аренду, безусловно, будет, однако существенного влияния на арендную стоимость это не окажет. Надо понимать, что аренда зависит не только от уровня налога, но и от торгового оборота и других показателей», — отмечает эксперт.

По словам заместителя генерального директора по коммерческой недвижимости PAN City Group Игоря Голубева, желание адекватно отреагировать на повышение налоговых выплат в бюджет у участников рынка будет формироваться постепенно.

«Собственники объектов начнут этим фактором аргументировать повышение или формирование новых арендных ставок.

«Большинству арендаторов, скорее всего, придётся столкнуться с предложениями о повышении ставок»

Елена Жданова, директор УК «ЭКС»:

— Ситуация сейчас не очень понятная, так как всё будет зависеть от подхода к оценке кадастровой стоимости объектов.

Тем не менее большинству арендаторов на российском рынке (мы имеем в виду не свои объекты, а рынок в целом), скорее всего, придётся столкнуться с предложениями арендодателей о повышении ставок. По нашим объектам мы пока не знаем, приведёт ли изменение налогообложения к росту ставок. По предварительной оценке, эти изменения не должны привести к снижению активности девелоперов по строительству новых объектов, так как переоценка в основном касается старых объектов.

В целом же ситуация во многом будет зависеть от конкретной рыночной стоимости, которую установило правительство Пермского края с 1 января 2014 года.



«Я очень боюсь этого закона»



Марина Медведева, генеральный директор ЗАО «Деловой центр «Колизей»:

— Уже сейчас можно сказать: то, что изменения в налоговом законодательстве отразятся на стоимости аренды, — это точно, потому что они влекут за собой уменьшение доходности для собственников торговых центров. Поскольку большинство объектов коммерческой недвижимости построены на кредитные ресурсы, то повышение налога будет критичным.

Амортизация объектов недвижимости — 10 лет. Через это время балансовая стоимость стремится к нулю, соответственно, налог на имущество становится несущественным. Сейчас же коммерческие здания будут оценивать по рыночной стоимости, то есть был ноль, а станет 2%.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в центре Перми — 150 тыс. руб. По новой налоговой схеме собственники вынуждены будут платить дополнительно в месяц 200-300 руб. с 1 кв. м. А терять доходность своих объектов не готов никто, начнутся попытки теми или иными способами переложить дополнительные затраты на арендаторов. Таким образом, падение доходов у собственников торговых площадей отразится на аренде. У арендаторов, соответственно, также упадёт доход и они, в свою очередь, будут стараться перенести это бремя на покупателя. В итоге это повлечёт за собой увеличение стоимости конечного продукта — счёта в ресторане или кофты в магазине.

Понять законодателя можно — уйти от налога на имущество невозможно. Но законодатель не входит в положение собственников, где тому взять деньги на дополнительные налоговые выплаты. Невыгодно будет развивать бизнес, строить коммерческие помещения. Рынок может прекратить свой рост, пока в конечном итоге этот налог не переложится на потребителя. Многие будут терпеть убытки, даже закрывать свои бизнесы.

Я очень боюсь этого закона. Пока он принят в отношении коммерческой недвижимости, это можно считать первым шагом. Но кто мешает законодателю сделать второй шаг в виде таких же мер по отношению к жилой площади? Будем надеяться, что этого не произойдёт.

В части офисной недвижимости люди будут сокращать офисные помещения, в целом же ситуация «во многом будет зависеть от конкретной рыночной стоимости, которую установило правительство Пермского края с 1 января 2014 года.

вок. Бремя оплаты ляжет на арендатора. При приобретении объектов покупатели начнут более внимательно относиться к кадастровой стоимости, так как это их будущие налоги. Но мое мнение, что в целом существенно на рынок коммерческой недвижимости изменения налогового законодательства не повлияют. Ключевым словом в данном случае является «рынок». Спрос будет порождать предложение», — считает Голубев.

С позитивной стороны смотрит на ситуацию и председатель комиссии по этике и защите прав потребителей НП «РГР. Пермский край» Ольга Мальцева. По её словам, новый закон не коснётся многих участников рынка.

Ольга Мальцева, председатель комиссии по этике и защите прав потребителей НП «РГР. Пермский край»:

— Изменения законодательства, предусматривающие расчёт налога на иму-

щество исходя из его кадастровой стоимости, не касаются физических лиц и индивидуальных предпринимателей. Кроме того, они учитывают лишь отдельно стоящие здания и не затронут, к примеру, объекты коммерческого назначения, расположенные в жилых домах.

Налоговая нагрузка увеличится у тех организаций, которые владеют коммерческими объектами, построенными более 10 лет назад. Это обусловлено тем, что кадастровая и балансовая стоимость новых офисных и торговых зданий фактически равна, так как фактор амортизации невелик. Поэтому оснований предполагать, что внесённые изменения могут повлиять на планы девелоперов по строительству торговых и деловых центров, нет. А на стоимости аренды больше, чем подобные инициативы, скажется соотношение спроса и предложения. ■