

НАМЕРЕНИЯ

От инвентаризации — к кадастру

Налог на недвижимость вырастет

Оксана Клиницкая

С 1 января 2015 года вырастет налог на недвижимость. В качестве налогооблагаемой базы будет использована не инвентаризационная стоимость имущества, как сейчас, а кадастровая оценка. Налог будет расти постепенно — переходный период составит пять лет. Размер ставки будет зависеть от вида недвижимости и его стоимости и составит от 0,1 до 2%.

Государственная дума приняла 26 сентября в третьем, окончательном, чтении проект поправок к федеральному закону «О налогах на имущество физических лиц», а 6 октября этот документ подписал президент России Владимир Путин. Инициатором поправок, обсуждение которых длилось почти год, является правительство РФ. Сам «имущественный» закон был принят в 2004 году.

Устанавливать новые налоговые ставки, льготы, основания и порядок их применения станут местные органы власти. Для этого будут приняты нормативно-правовые акты.

Сейчас стоимость облагаемых налогом квадратных метров рассчитывается по инвентаризационной стоимости недвижимости, установленной Бюро технической инвентаризации (БТИ). Согласно принятым поправкам, налог облагаемую базу принимается кадастровая стоимость.

Вводятся трёхуровневые ставки. Так, для дачных участков ставка налога не должна превышать 0,3%, для прочих строений — 0,5%, для прочих земель — 1,5%.

Ставка от 0,1 до 0,3% применяется в отношении жилых помещений, в том числе жилых зданий, расположенных на земельных участках в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях, а также в отношении объектов неза-

вершённого капитального строительства, относящихся к этим объектам, в случае если их суммарная кадастровая стоимость составляет не более 300 млн. руб.

Если стоимость жилья соответствует этой цифре или дороже, то для него может быть установлена предельная ставка — 2%. Она же будет использоваться для налогообложения офисов, торговых, развлекательных, деловых и административных центров, заведений общественного питания.

Для коммерческой недвижимости муниципалитеты не смогут изменить ни ставку, ни предоставить льготы. А вот рядовые жители могут рассчитывать на послабление в исчислении налога.

Налогооблагаемая база для квартир уменьшится на 20 кв. м, для жилых домов — на 50 кв. м; для комнат — 10 кв. м. Если в составе единых недвижимых комплексов есть хотя бы одно жилое помещение, кадастровая стоимость будет снижена на 1 млн руб.

Поправки вступают в силу с 1 января 2015 года, а уплата налога на недвижимость по новым ставкам начнётся с 2016 года. При этом устанавливается пятилетний переходный период, в течение которого сумма налога будет повышаться ежегодно на 20%. Таким образом, полную сумму россияне начнут платить с 2020 года.

«Кадастровая оценка не рыночная и не совсем объективная»

Юрий Белоусов, директор Центра прикладной экономики:

— Во многих странах, в которых введён этот налог, он привязан к рыночной цене недвижимости. Кадастровая оценка, которая будет использована в России, может быть выше или ниже рыночной, но таковой не является. Например, стоимость земельного участка, который находится близко к реке, выше, чем того, который от неё удалён. Кадастровая оценка не рыночная и не совсем объективная. По кадастру земля может стоить 3 млн руб., но попробуй продать её за 0,5 млн руб.

Ставки налога на имущество не оказывают большого влияния на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости, а также на инвестиции. Вложения в недвижимость не связаны с налоговыми ставками, повышение которых не отпугнёт серьёзных инвесторов.

В целом в России налоги невысоки. Большая часть датчан, например, выплачивает налогов больше, чем зарабатывает.

«Ещё один потенциальный источник для пополнения казны»

Алексей Чернов, генеральный директор инвестиционной группы «Свободный капитал»:

— Повышение налога на имущество — процесс небыстрый. Согласно федеральному закону, на уровне субъекта должна быть произведена и утверждена кадастровая стоимость имущества, и только после этого будет вводиться новый порядок обложения.

Корректно оценить всё имущество трудно — это огромный объём работы, можно получить очень большой разброс цен. И только увидев стоимость, сравнив её с инвентаризационной, власти смогут понять, какую ставку налога установить — либо 0,1% для жилья, как прописано в федеральном законе, либо же воспользоваться своим правом и уменьшить или увеличить её (максимальная ставка может быть 0,3%).

Однозначно сказать, какой вариант выберут наши власти, на данный момент нельзя. Делать свой выбор они будут, скорее всего, в зависимости от дефицита бюджета. Потому что это ещё один потенциальный источник для пополнения казны.

На мой взгляд, повышение налога на недвижимость — это далеко не меньшее из зол. Россия значительно уступает по этому показателю другим странам. Поэтому некоторое повышение ставки будет вполне безболезненным. Сейчас, например, у гражданина сумма транспортного налога может быть в три раза выше, чем сумма налога на имущество, что, конечно, нелогично, поскольку потребительская ценность квартиры или дома в разы больше.

Но я считаю более обоснованной модель, когда действуют дифференцированные ставки на единственное и инвестиционное жильё. Например, если у человека есть одна квартира, в которой он живёт со своей семьёй, то ставка может остаться на минимальном уровне.

Если же у него появляется другой объект недвижимости, уже для целей инвестирования, то ставка на него должна быть кратно выше. У нас же пока предпочитают идти по самому примитивному пути и повышают налог для всех.

«В некоторых случаях могут быть волнившие социальные последствия»

Егор Чурин, генеральный директор ООО «Инвест-аудит»:

— По моему мнению, система вычетов и льгот, а также подход к взиманию налогов выбраны совершенно верно. Именно к этой системе — единому налогу — необходимо стремиться. Но в данном случае не проработаны все нюансы. Например, нет определённой градации, шкалы, не продуманы ставки. На мой взгляд, должна быть определена гибкая шкала ставок.

В качестве налоговой базы взята кадастровая оценка стоимости. Но мы все понимаем, что она не отражает реальную картину — это «средняя температура по больнице».

Вопрос кадастровой стоимости недвижимости технически не решён. Если, например, расчёт кадастровой стоимости земли произведён в более полном объёме, то в отношении недвижимости это пока невозможно: такие объекты недвижимости намного сложнее оценить, чем землю.

Кроме того, недостаточно проработана юридическая сторона вопроса. Если в налоге на землю встречались волниющие случаи, которые можно было отрегулировать юридическим лицам, то физические лица не в состоянии будут это сделать. В результате, возможно, это повлияет на администрирование налога и в конечном счёте скажется на его собираемости.

Налог на имущество обеспечит очень серьёзные поступления доходов в муниципальные бюджеты в условиях дефицита.

Как показывают предварительные расчёты, для владельцев недвижимости в объёме уплаты сильных перекосов не должно быть, но они возможны. Особенно это касается социального и небольшого жилья, а также таких категорий населения, как инвалиды, пенсионеры, которые могут почувствовать повышение налогов.

По мнению многих экспертов, налог может вырасти в разы на «хрущёвки» и жильё, которому более 10 лет, потому что его инвентаризационная стоимость существенно отличается от кадастровой.

В некоторых случаях могут быть волниющие социальные последствия. Чтобы этого избежать, необходимо предусмотреть льготы, вычеты и градации. Уровень налогообложения новостроек не должен изменяться.

Налог этот действительно сложный, как и сам процесс взимания, потому что категории оценки недвижимости и земли непростые. С другой стороны, в оценке недвижимости, особенно жилья, есть определённый плюс — этот сегмент рынка устоявшийся, поэтому можно ориентироваться на ставки квадратного метра при установлении базы налогообложения.