



Однако закон может иметь социальные последствия. «Чтобы этого избежать, необходимо предусмотреть льготы, вычеты и градации», — рассуждает Егор Чурин. Со ссылкой на предварительные расчёты он говорит, что 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.

Что касается инвесторов, то изменение налогооблагаемой базы и ставок не причинит им особых волнений. Ставки налога не оказывают большого влияния на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости, а также на инвестиции, уверен директор Центра прикладной экономики Юрий Белоусов.

Инвестиции носят характер сохранения капитала, надёжности, считает Егор Чурин. Он также не видит предпосылок в изменении динамики продаж квартир, так спрос на жилую недвижимость вызван потребностью в квартире, улучшении жилищных условий, полагает эксперт. «Люди будут готовы купить любую недвижимость, рынок далёк от насыщения», — отме-

чает он. По мнению Чурина, владельцы нескольких квартир, скорее всего, не будут их продавать, а продолжают извлекать коммерческую выгоду.

Так или иначе, эксперты считают, что по сравнению со странами Европы даже после повышения налог на имущество в России останется невысоким. На взгляд Алексея Чернова, повышение налога — «это далеко не худшее из зол». Он объясняет это тем, что Россия значительно уступает в этом показателе другим странам. Поэтому некоторое повышение ставки будет вполне безболезненным. «Сейчас, например, 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», — говорит Чернов.

«Ставка не носит такой серьёзный характер, как в Европе», — соглашается Егор Чурин. «В России налоги невысоки», — поддерживает это мнение Юрий Белоусов. По его словам, 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 за 0,5 млн руб.», — говорит Белоусов. «В качестве налоговой базы будет взята кадастровая оценка стоимости. Но мы все понимаем, что она не отражает реальную картину, это «средняя температура по больнице», — соглашается Егор Чурин.

Алексей Чернов считает 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 бытькратно выше. «У нас же пока предпочитают идти по самому примитивному пути и повышают налог для всех», — отмечает эксперт.