

КОНЪЮНКТУРА

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Кадастр рассудит

Окончание. Начало на стр. 1

В распоряжении «Нового компаньона» оказались расчёты Министерства экономического развития Пермского края с прогнозной суммой налога на имущество организаций за 2018 год для 30 крупнейших торгово-развлекательных комплексов региона. Прогнозируется, что вместе они заплатят порядка 261 млн руб. Это почти на 89 млн руб. (52%) больше, чем в 2017 году (172 млн руб.), когда налог исчислялся на базе инвентаризационной стоимости объектов.

Изменения затронули порядка 6,5 тыс. объектов торгово-офисной недвижимости общей площадью свыше 8 млн кв. м. При этом «вилка» сумм налога по новым правилам для некоторых торгово-развлекательных комплексов составляет десятки миллионов рублей как в плюс, так и в минус. Например, ТРК «Столица» должен будет заплатить на 25,6 млн руб. больше, чем в прошлом году, ТРК «Семья» — на 23,6 млн руб. В то же время сумма налога для ТРК «Спешилуве» снизится на 31 млн руб., для ТРК «Горный хрусталь» — на 13,3 млн руб. В среднем для основной части ТРК налог изменится на 2–5 млн руб. Для большей части — в сторону увеличения.

Напомним, новые правила исчисления налога применяются с 1 января 2018 года. Ставка налога составляет 1,5% и будет поэтапно увеличиваться: в 2019 году — до 1,6%, в 2020 году — до 1,8%. Пока изменения коснулись юридических лиц, но с 2019 года платить налог по новым правилам будут и частные предприниматели.

В министерстве экономического развития региона считают: такой подход поставит торгово-офисный бизнес в равные условия. Во-первых, кадастровая стоимость гораздо ближе к реальной стоимости объекта, чем инвентаризационная. Расчёт налога исходя из инвентаризационной стоимости, по сути, сводился к стоимости строительных материалов с учётом износа здания и издержек при его возведении, отмечают в министерстве. Иными словами, чем раньше построено здание, тем больше процент износа и, соответственно, меньше сумма налога. При этом по недвижимости, введенной в эксплуатацию в 2013 году, инвентаризационная стоимость вообще не определялась, и такие объекты не облагались налогом. «В отличие от них кадастровая стоимость напрямую зависит от рыночной, учитывает основные факторы, существенно влияющие на реальную цену недвижимости: местоположение, год постройки, наличие инфраструктуры и т. д. Теперь налоговая нагрузка выровнялась», — отмечают в минэке.

Во-вторых, раньше имущество в собственности организаций и индивидуальных предпринимателей на «упрощёнке» вообще не облагалось налогом, хотя это могли быть дорогие и очень прибыльные коммерческие объекты. В то же время собственники гораздо менее прибыльных объектов, но не пользующиеся спецрежимами, должны были уплачивать налог. Новый порядок устранил такую несправедливость —

теперь налогоплательщики будут платить налог от кадастра, независимо от режима налогообложения.

По законам рынка

Участники рынка опасаются, что новые правила поставят многих игроков на грань выживания. По словам директора УК «Столица» Константина Копытова, если крупные ТЦ смогут приспособиться, то владельцы меньших торгово-офисных площадей будут вынуждены искать лазейки в законодательстве или просто закрыться. «У нас в Перми, по моим оценкам, до 50% всех таких объектов балансируют на грани рентабельности. Увеличение суммы налога на имущество их просто добьёт. Кто-то будет переоформлять недвижимость на физические лица, чтобы не платить налог, кто-то будет искать другие пути. А многие просто исчезнут», — отмечает эксперт.

Спровоцирует ли рост налоговых платежей увеличение арендных ставок и рост потребительских цен, эксперты пока спрогнозировать не могут. Директор по управлению недвижимостью УК «ЭКС» Ольга Жданова подчёркивает, что на ценообразование влияет слишком много других факторов: «Никакого пересмотра цен не планируется. Это куда больше зависит от НДС и покупательной способности, общей ситуации в экономике. Кроме того, с контрагентами мы работаем на основании действующих договоров, которые не будем пересматривать». Другой собеседник отмечает, что участникам рынка в любом случае придётся сокращать свои программы: «Мы, допустим, хотели поставить новый лифт в ТЦ, благоустроить территорию, сделать её удобнее для лиц с ограниченными возможностями. Теперь от части этих планов придётся отказаться».

В свою очередь, краевые власти полагают, что какого-то существенного роста

арендных ставок и тем более потребительских цен не произойдёт. И объясняют это законами рынка. «Стоимость аренды зависит от массы факторов, её ценообразование определяется спросом. В связи с этим нельзя просто взять и поднять аренду. По опыту некоторых других регионов, которые раньше перешли на налогообложение от кадастра, эффект бывает даже обратным, то есть ставки снижаются. Дело в том, что налог на коммерческую недвижимость стимулирует собственника вовлекать такие площади в оборот, ведь ему невыгодно, чтобы они простаивали без арендаторов, так как налог ему придётся платить в любом случае. Поэтому у собственника возникает нормальная мотивация быстрее найти арендатора для своих помещений, что зачастую подразумевает снижение ставок аренды», — говорят в минэке.

Между тем участники рынка не собираются так легко принимать



ФОТО ЕВГЕНИЙ ЗАПИСКИН

Налог на недвижимость стимулирует собственника быстрее найти арендаторов, что подразумевает снижение арендных ставок

новые правила игры. Эксперты прогнозируют вал судебных разбирательств. «Кто и как определяет кадастровую стоимость имущества, исходя из которой исчисляется сумма налога? Объективность её оценки сомнительна, механизм расчёта непрозрачный. Многие потребуют пересмотреть её в судебном порядке, надеясь снизить сумму налога», — уверен Константин Копытов. На вопрос, планирует ли ТРК «Столица» также выходить в суд, он ответил утвердительно.

С мнением, что предприниматели пойдут в суды, согласна руководитель юридического агентства «Магнат-Пермь» Наталья Русакова. Она поясняет, что практика по таким делам разная и зависит от того, насколько качественно бизнес подготовился к

процессу и наработал доказательную базу. «С точки зрения государства это (переход на исчисление от кадастровой стоимости — ред.) правильная мера. Старый подход не отвечал современным реалиям, он попросту неадекватен текущей ситуации на рынке и в экономике. Другая причина, конечно, рост налоговой базы», — отметила Русакова.

Уполномоченный по правам предпринимателей Вячеслав Белов согласен, что переход на новую систему — «это позитивно и нужно». У Пермского края, по его словам, есть преимущество, он может опираться на опыт других регионов, и, значит, адаптация пройдёт «куда проще». Именно поэтому он не прогнозирует массовый уход игроков с рынка.

Дмитрий Дегтярёв, налоговый консультант PwC (PricewaterhouseCoopers — международная сеть компаний, предлага-

ющих профессиональные услуги в области консалтинга и аудита):

— Пермский край далеко не в числе первых перешёл на новые правила исчисления налога на имущество от кадастровой стоимости: такая возможность была предоставлена ещё с 2014 года. Многие субъекты ей уже воспользовались.

Для Прикамья это плюс, потому что уже есть наработанный опыт и правоприменительная практика, которую власти региона могут учесть в своей работе. Одна из главных причин перехода на налогообложение от кадастра на федеральном уровне — это постоянная, стабильная налоговая база. Такая система исчисления налога существенно меньше подвержена изменениям экономической конъюнктуры. В свою очередь, налог на прибыль, например, который наряду с налогом на имущество и НДФЛ формирует основу налоговой базы, подвержен им куда в большей степени.

Налог от кадастра позволяет нивелировать эффект от экономических колебаний и обеспечить стабильные поступления в бюджет. Это общемировая практика. Во многих странах с развитой налоговой системой налогообложение имущества является одним из основных источников доходов бюджета. Так, в Нью-Йорке и Торонто доля имущественных налогов в структуре бюджета составляет более 30%. В бюджете Пермского края налог на имущество занимает порядка 10%.

Кроме того, за рубежом также широко применяется похожий принцип налогообложения (от кадастровой или рыночной стоимости). Другой момент, что некоторые предприниматели пытаются занижать рыночную стоимость своих объектов и оспорить кадастровую оценку, которая должна более-менее ей соответствовать. Случаются и ошибки в оценке кадастровой стоимости — кейсы такого рода есть во всех субъектах. Решение этой проблемы — прежде всего это вопрос выстраивания системы мониторинга и оценки корректности кадастровой стоимости. Её в Пермском крае только предстоит создавать и нарабатывать. Опять же существующий опыт других регионов делает эту задачу для Прикамья проще.