



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СЕЙЧАС РАЗМЕР НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ РАССЧИТЫВАЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, КОТОРАЯ В СРЕДНЕМ ПО СТРАНЕ В 1,5–3 РАЗА НИЖЕ КАДАСТРОВОЙ

Вопрос с модернизацией порядка и величины взимания налога на недвижимость прорабатывается государством с середины 1990-х годов. Первым стартовал земельный налог с порядком регулирования, определенным НК РФ: с 1995 года порядок расчета налога за землю определяется исходя из кадастровой стоимости. Единственным налогом, до сих пор не урегулированным НК РФ, оставался налог на недвижимое имущество (жилой дом, квартира, комната дача), а порядок его уплаты определялся федеральным законом «О налогах на имущество физических лиц».

Как рассказывает нотариус Алексей Комаров, государство не торопилось менять налог на недвижимость по двум причинам: во-первых, он затрагивает интересы всех граждан и его некорректное применение могло бы оказать негативное политическое влияние, а во-вторых, денег в бюджете хватало для реализации намеренных программ.

Сейчас размер налога на недвижимость рассчитывается исходя из инвентаризационной стоимости имущества, которая в среднем по стране в 1,5–3 раза ниже кадастровой. Эксперимент по взиманию налога с кадастровой стоимости проводился в Великом Новгороде и Твери с 1997 года до начала 2006 года. Опыт этих городов показал: массовых недовольств граждан подобная практика не вызывает, а поступление налога при этом возросло в 25 раз.

НАЛОГ НА ВЫРОСТ

В НАЧАЛЕ ОКТЯБРЯ БЫЛ ПРИНЯТ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН, ВНОСЯЩИЙ С 1 ЯНВАРЯ 2015 ГОДА ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РОССИИ (НК РФ). ДО 2020 ГОДА ВСЕ РЕГИОНЫ РОССИИ ДОЛЖНЫ ПЕРЕЙТИ НА СХЕМУ РАСЧЕТА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПО ЭКСПЕРТНЫМ ОЦЕНКАМ, НАЛОГИ ВЫРАСТУТ ДЛЯ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ, ОТ 10% ДО ДВАДЦАТИ РАЗ. ВЛАДА ГАСНИКОВА

ИЗМЕНЕНИЯ ПО ЧЕТЫРЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ Основываясь на этом опыте, государство внесло четыре наиболее значимых изменения в НК РФ: во-первых, налог на имущество физических лиц будет заменен налогом на недвижимость, который будет рассчитываться исходя из ее кадастровой стоимости.

Во-вторых, изменятся ставки налога: если сейчас они рассчитываются лишь исходя из инвентаризационной стоимости недвижимости (например, до 0,1% при инвентаризационной стоимости в 300 тыс. рублей включительно), то изменения в НК подразумевают фиксированную процентную ставку в зависимости от назначения объекта недвижимости (например, 0,1% для жилых помещений или 2% для торговых центров).

В-третьих, теперь получить льготу теперь можно будет не по всем объектам недвижимости, зарегистрированным на представителя льготных категорий. В частности, налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения: квартира или комната; жилой дом; помещение или сооружение; хозяйственное строение; гараж или машино-место.

Теперь получить льготу можно будет только на один объект недвижимости в каждой из перечисленных категорий, то есть максимум пять объектов недвижимости, но разного вида: одна комната, один жилой дом, один гараж и так далее.

«Согласно изменениям в Налоговый кодекс, не удастся переписать на пенсионера или другого льготника много недвижимости и освободить ее от налога, как это делается сейчас. Например, даже если на него будет зарегистрировано семь квартир, то под льготу попадет только одна. Но можно зарегистрировать дом и квартиру и освободить от налогообложения оба объекта, ведь они относятся к разным группам», — говорит Антон Соничев, адвокат компании «Налоговик».

В-четвертых, по новым правилам каждый налогоплательщик получает вычеты, которые не облагаются налогом на недвижимость. Вычеты предоставляются автоматически и для абсолютно всех объектов недвижимости, независимо от того, сколько их зарегистрировано на человека. Для жилой квартиры это 20 кв. м от общей площади, для каждой комнаты — 10 кв. м, для жилого дома — 50 кв. м его общей площади. Для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение, кадастровая стоимость уменьшается на 1 млн рублей — и только потом рассчиты-

вается налог. Старые правила подобных вычетов не предусматривали вовсе.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ВЫБОР Изменения в НК вносятся с 1 января 2015 года, однако начислять налог на недвижимость по новым правилам в каждом регионе могут начать в разное время в течение пяти лет: все субъекты РФ обязаны перейти на налог на недвижимость для физлиц до 1 января 2020 года.

В конце октября губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко сообщил, что в следующем году для собственников жилья в Петербурге сохранится прежний порядок расчета налога на имущество на основе инвентаризационной оценки. Как пообещал градоначальник, переход на новый принцип налоговых отчислений начнется только после изучения опыта других регионов.

Региональные власти могут не только выбирать время для изменения налоговых начислений, но и влиять на их ставку: местные власти могут уменьшить до нуля или увеличить в три раза ставку 0,1% от кадастровой оценки недвижимости, а также расширить перечень льготников.

«Местные органы власти могут менять налоговую ставку в довольно широких пределах. Поэтому в разных регионах, даже в разных муниципальных округах ставки налога будут отличаться. Насколько в том или ином регионе поднимутся ставки, пока сказать невозможно, поскольку местные власти такого решения пока не вынесли. Для того чтобы определить ставку налога, необходимо составить полную базу кадастра (каталог оценки кадастровой стоимости недвижимости и земельных участков. — **Г**), которая на сегодняшний день еще не сформирована», — говорит Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

«Местные администрации скорее будут увеличивать ставки, чем уменьшать их. Законодотворцы считают, что принятие нового закона не приведет к заметному увеличению нагрузки на граждан. Однако эксперты не столь оптимистичны: для граждан, за исключением льготников, ежегодный платеж за имущество вырастет втрое», — полагает начальник управления финансовых операций, налоговой политики и методологии бухгалтерского учета ЗАО «Ленстройтрест» Нина Пивеньева.

ПРОИГРАЮТ ВСЕ Новые правила предполагают обложение налогом машино-мест, оформленных в собственность, а также незавершенного строительства, ранее налогами не обременяемого. Поэтому теперь нововведения коснутся

всех без исключения собственников недвижимости.

Но в первую очередь они затронут тех, кто владеет квартирами старой постройки, ведь их инвентаризационная стоимость намного ниже кадастровой, уверен Антон Соничев. По его словам, у новостроек инвентаризационная стоимость не намного ниже кадастровой, а порой даже бывает ей равна.

«Больше всех проиграны собственники, владеющие квартирой старой постройки, с площадью выше средней, расположенной в хорошем районе. При этом квартиру эту люди не купили, а получили, например, в наследство или она была получена еще в советские времена, то есть на покупку такой квартиры у человека не хватило бы средств. И если у такого собственника невысокий доход — например, он бюджетник, одинокий родитель или член многодетной семьи, то рост налога для него окажется существенным», — говорит адвокат.

Рассчитать сейчас увеличение налога для каждого конкретного случая невозможно. Для этого нужно знать, какую кадастровую стоимость установил Росреестр для каждого конкретного объекта недвижимости. «Именно от нее и зависит, насколько вырастет размер налога для собственника недвижимости. Для кого-то это может быть увеличение налога только на 10–50%, а для кого-то в 1,5–3 раза. Предугадать этот момент нереально, потому что распространены случаи, когда для соседских квартир, которые ничем не отличаются друг от друга, установлены разные кадастровые стоимости, и при этом одна превышает другую в несколько раз», — рассказывает господин Соничев.

Леонид Сандалов уверен, что от введения нового способа расчета ставок налога на недвижимость проиграны абсолютно все категории граждан. «Просто для одних рост налога пройдет не так заметно, а для других ставка возрастет в десятки раз. Данный закон подразумевает также взимание налога с собственников недостроенных объектов. Представляете, если налоговые инспекторы станут присылать налоговые квитанции обманутым дольщикам?» — задает вопрос господин Сандалов.

Несмотря на очевидное увеличение налога для всех категорий собственников, Алексей Комаров видит положительный момент в изменении Налогового кодекса. «Радует то, что видна попытка законодателя установить некую социальную справедливость — появление налоговых вычетов для базовых плательщиков и повышенная ставка для владельцев элитного жилья», — говорит нотариус. → 30