

ДОМ ДЕНЬГИ

Аренда в тени

зона риска

(Окончание. Начало на стр. 17)
Закон предусматривает уголовную ответственность налогового должника, но пока не было вынесено ни одного приговора арендодателю-уклонисту. Теоретически статья 198 УК РФ грозит неплательщикам годом тюрьмы. А если за три года не заплатить государству 500 тыс. рублей налога, это будет караться уже тремя годами лишения свободы. Такая сумма налоговой задолженности рассматривается как уклонение от уплаты в особо крупных размерах. Нетрудно подсчитать, что накопить ее в состоянии только владелец жилья, получающий от арендаторов более 107 тыс. рублей (\$4 тыс.) в месяц.

Немаловажно, что налоговые преступления имеют срок давности. Лицо не может быть привлечено к ответственности за уклонение от уплаты налогов, если со дня окончания периода, в течение которого оно было совершено, до момента признания гражданина виновным истекли три года.

Цена вопроса

Практически сразу инициативу налоговиков поддержки в столичной мэрии. «Это будет стимулировать порядок, а также приносить дополнительные доходы, которые город не получает из-за того, что не платятся налоги с аренды», — заявил не так давно заместитель мэра Москвы Юрий Росляк.

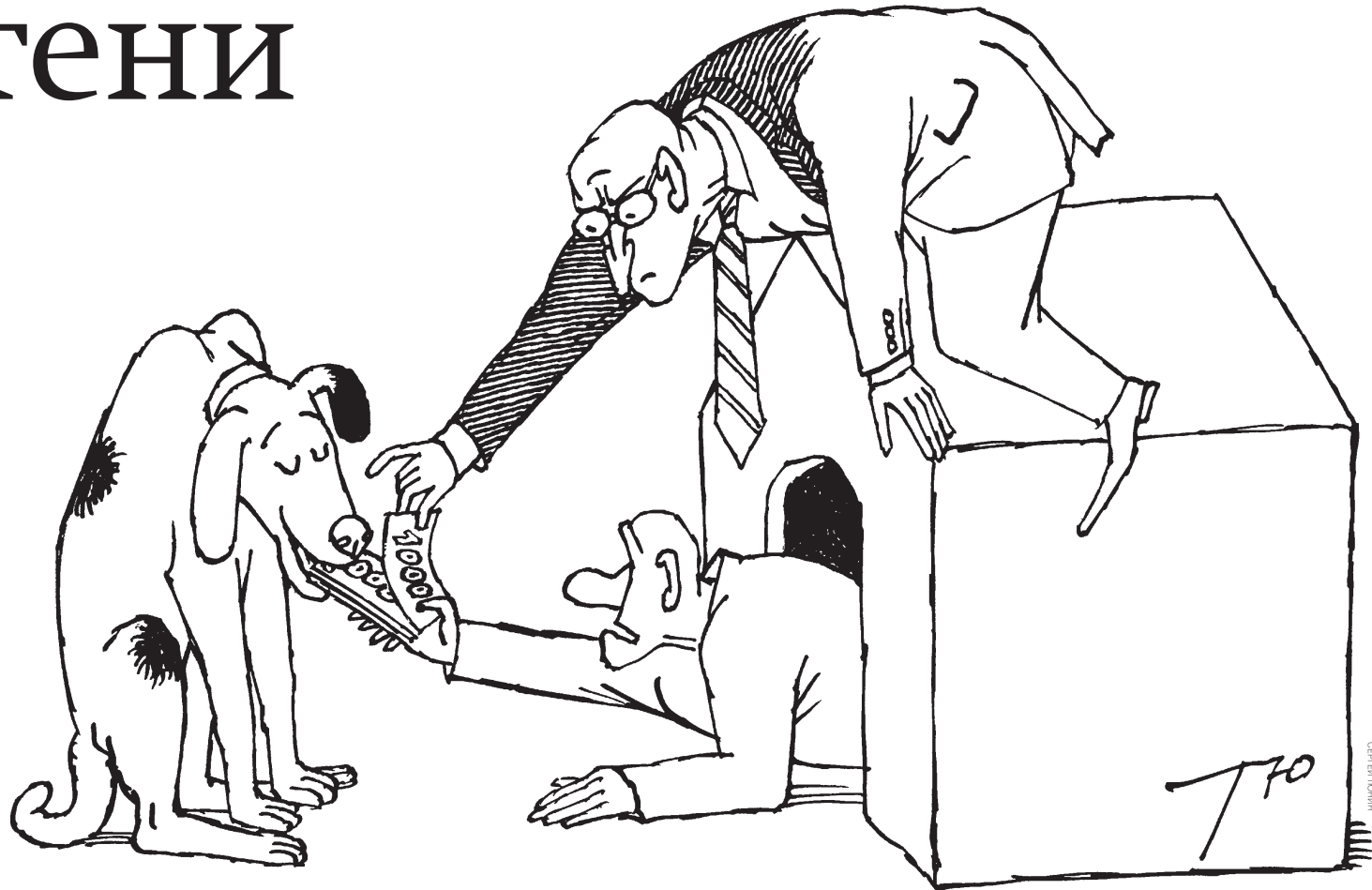
Впрочем, даже без поддержки мэрии никто не сомневается, что главная цель налоговиков — рынок аренды в Москве, самый насыщенный по объему средств. По приблизительным подсчетам, в столице ежемесячно сдается в аренду от 100 тыс. до 150 тыс. квартир. За год их владельцы получают около \$4 млрд. Правда, стоит учесть, что большая часть этой внушительной суммы приходится на хозяев «одноушек» экономкласса. Так на-

зываемый бизнес-сегмент занимает не более четверти рынка, а доля элитного жилья не более 5%.

Нетрудно подсчитать, что если бы налоговые органы смогли легализовать всех московских рантье, сумма отчислений в столичный бюджет составила бы примерно 450 млрд. рублей. Но пока 13% от своих доходов платят единицы. Так, в прошлом году лишь 5955 квартирных хозяев официально указали в налоговой декларации свои доходы от аренды и уплатили в бюджет 245,6 млн рублей.

При этом уже сейчас понятно, что спрос на аренду жилья всех уровней в столице будет расти еще долго. Особенно это актуально для элитных квартир. Вариант с ипотекой не подходит тем, кто ищет себе качественное жилье в хорошем районе с уже сложившейся инфраструктурой, с охраной и подземной парковкой. Ну а сотрудников всех иностранных компаний, работающих в Москве, просто невозможно обеспечить подходящими гостиницами. Собственно говоря, дело даже не в дефиците отелей, просто для экспатов самые важные критерии — близость к работе или школе ребенка. Получается, что для наиболее платежеспособных участников на рынке недвижимости приобрести квартиры просто нецелесообразно.

Тем не менее именно к этому сектору у налоговиков претензий меньше всего. Практически все сделки здесь проходят через агентства недвижимости, нередко составляется официальный договор, заверенный у нотариуса, что подразумевает автоматическую выплату налогов. Причем официальная оплата аренды и юридическая чистота сделки важны здесь самим съемщикам (часто арендаторами выступают юридические лица — компании, снимающие квартиры для своих сотрудников),



которые заранее закладывают все издержки в планируемые траты на аренду. Таким образом, самый доходный сегмент рынка, по мнению экспертов, в большинстве случаев юридически чист. Конечно, из любого правила есть исключения. Скажем, стороны не хотят доплачивать риэлтерам и заключают устный договор. Именно эти случаи интересуют налоговые органы.

Фискальная технология

Как же на практике можно установить вину неплательщика? Для начала работникам фискальных органов необходимо узнать о самом факте аренды. Сейчас налоговая служба может предположить, сдается ли внаем та или иная квартира, что называется, на основании собственных источников. Для инспекторов будут подозрительными те квартиры, которые находятся в собственности, но где никто не прописан. Кроме того, налоговики изучают данные Росрегистрации — граждане, имеющие в собственно-

сти две или более квартиры, также попадают под подозрение. Еще фискалы уверяют, что ими отработывается информация, размещенная в СМИ и на интернет-сайтах. Сложно представить, что сотрудники ФНС целыми днями проверяют объявления из разряда «двушка» в Южном Бутове». Логично будет предположить, что их больше интересует предложение как минимум бизнес-класса, особенно с уточнением «без посредников». Впрочем, если серьезная недвижимость и сдается без участия риэлтеров, то в большинстве случаев это происходит по знакомству, а не через газетные объявления.

Следующий шаг инспектора — выяснить наличие постоянного адреса. Здесь налоговикам помогает МВД в лице участковых милиционеров. Именно они должны проверить подозрительные квартиры и лиц, там проживающих. Пресс-служба ГУВД неоднократно подчеркивала, что такая работа ведется ими постоянно, а в последнее время даже активнее — в свя-

зи со вступлением в силу нового иммиграционного законодательства. Недавно представители ГУВД заявили, что ими уже выявлены сотни неплательщиков. Честно говоря, такие заявления заставляют задавать еще больше вопросов. Как именно выявлены? Каким образом участковые смогли зафиксировать нарушение именно налогового законодательства? Что МВД собирается делать с этой информацией? Заведены ли уже какие-то дела и какие у них перспективы? Все это пока неизвестно.

Впрочем, участковые не единственные помощники налоговой инспекции в борьбе за квартирные доходы граждан. Скажем, у товариществ собственников жилья тоже может быть информация о гражданах, сдающих квартиры. Налоговики уверяют, что уже направили соответствующие официальные запросы всем ТСЖ.

Ну а лично руководитель Федеральной налоговой службы Михаил Мокрецов призвал самих граждан быть бдительнее и сообщать в налого-

вые органы о фактах сдачи жилья в аренду без заключения договора. «Мы очень рассчитываем на поддержку сознательных граждан, которые наблюдают за своими соседями, сдающими квартиры», — не так давно заявил он журналистам. По его мнению, граждане должны быть заинтересованы в соответствующем контроле, так как это обезопасит их собственное жилье.

В ряде регионов уже работают соответствующие «телефоны доверия». Так, в Ростовской области специальные телефонные номера для таких обращений есть уже во всех налоговых инспекциях. Бдительному соседу достаточно сообщить адрес сдаваемой внаем квартиры, указав по возможности срок, с которого она находится в аренде. Затем работники налоговой службы на месте проверят достоверность этих фактов. Впрочем, с юридической точки зрения здесь не все так просто. Заявления соседей и знакомых не могут быть доказательством вины человека, если это не установит суд. А зна-

чит, ФНС придется их привлекать в качестве свидетелей обвинения. На такое, понятное дело, готов не каждый.

Но самая большая проблема для налоговых органов — доказать наличие договорных отношений между жильцами квартиры и ее хозяином, не говоря уже о факте передачи денег за услуги найма.

Конечно, отсутствие договора с арендатором не освобождает от обязанности платить налог. Вообще, независимо от соблюдения или несоблюдения формы сделки человек должен будет заплатить налог, если доказано, что он получил с нее доход. Но без письменного договора или даже расписки поймать хозяина квартиры на уклонении от уплаты налогов практически невозможно. Для этого придется проводить спецоперацию со всеми ее атрибутами — скрытым наблюдением, мечениями купюрами и группой захвата. Этот вариант возможен только в том случае, если арендатор согласится сотрудничать с налоговыми органами.

Пути обхода

Существует множество других юридических хитростей, позволяющих обойти или существенно снизить налогообложение. Хозяин квартиры может заключить с жильцом договор безвозмездного пользования. При этом объекта налогообложения просто не возникает. Юридически подкованный рантье будет привлечен к ответственности, только если съемщик сам заявит сотрудникам налоговых органов, что платит за проживание.

Другой вариант — хозяин квартиры обменивается с жильцом подробной информацией о себе. В таком случае они могут сообщить фискалам, что являются дальними родственниками или близкими знакомыми, приехавшими в столицу по делам и оплачивающими только коммунальные услуги.

По словам представителей ФНС, в такой ситуации теоретически может пострадать квартиросъемщик. Ведь если он живет бесплатно, значит, получает доход в материальной форме. А с доходов, как известно, необходимо платить налоги. Впрочем, юристы затрудняются оценить шансы на удачный для налоговой инспекции исход такого дела в суде.

Кстати, у арендодателя имеется вполне легальная возможность снизить налог почти вдвое. Если сдача квартиры в аренду носит систематический характер, такую деятельность можно считать индивидуальным предпринимательством. Регистрация в качестве предпринимателя без образования юридического лица (700 рублей, если делать все самому; примерно 3 тыс. рублей, если доверить это специальной фирме) позволит перейти на упрощенную систему налогообложения — 6% от доходов в месяц плюс примерно 1% фиксированного платежа в Пенсионный фонд. В таком случае налоговики будут учитывать расходы предпринимателя: ремонт квартиры, оплата коммунальных услуг, рекламные объявления, услуги риэлтера. Кроме того, квартира будет освобождена от налога на имущество.

Очевидно, заявления ФНС не более чем попытка припугнуть арендодателей. Однако это станет неплохим поводом поднять цену за аренду, благо предложение пока существенно превышает спрос. Эксперты уверены, что общий уровень цен на рынке возрастет уже этой осенью, но пока затрудняются ответить, насколько именно. Возможно даже, что в итоге они сравняются с банковскими ипотечными кредитами, что повысит спрос на ипотечное кредитование. Но, увы, это будет выбор между «плохо» и «очень плохо» — в любом случае в столице по делам и оплачивающими только коммунальные услуги.

Александр Черных



Жилой комплекс
ЛИРА

ул. Ленинская Слобода, владение 11

Жилой комплекс «Лири» — это не просто дом, а идея красоты и функциональности, где каждый найдёт своё:

- Плавные изгибы фасадов с отделкой уникальным облицовочным материалом
- Разнообразие планировок, всего три квартиры на этаже
- Высокие потолки 3,3 метра
- 7 км от Кремля
- Охраняемая территория
- Ландшафтный дизайн во дворе
- Детский сад на территории комплекса
- Подземная парковка на 195 м/мест
- Перспективно развивающийся район

Мы постарались учесть всё, что сделает Вашу жизнь лучше!

Лит. ПМ № 00152/06а.02. Лит. Администрации МО № 00281/19/04.222

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР
ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК
ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-05
626-03-33

НП ГК «Стройтэк», ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru

реклама

От имени коллектива инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» поздравляю всех строителей с профессиональным праздником!

Строитель - это профессия созидателей. Она почетна и вместе с тем ответственна. Она востребована вне зависимости от общественного устройства или жизненного уклада любой страны.

Без вас, без вашего труда, любви к делу невозможно представить жизнь нашей столицы. Благодаря вашему таланту и мастерству Москва становится с каждым годом более благоустроенной и привлекательной, а жизнь москвичей - более комфортной.

Примите слова благодарности за ваш нелегкий труд, за достойный вклад в развитие строительной индустрии нашего родного города. Желаю вам успехов в работе, здоровья, счастья и семейного благополучия!

Генеральный директор ЗАО «Сити-XXI век» Ерёмина Эльвира Львовна.



Реклама
СИТИ XXI ВЕК

Престижный
жилой комплекс
в Строгино

Отличное место! 783-05-83

Янтарный Город

www.city-xxi.ru

www.yantargorod.ru

Проектная декларация размещена на сайте компании www.city-xxi.ru