

ДОМ законодательство

Бюджет экономит на жилье

фискальная политика

В августе Совет федерации одобрил принятые Думой восемь законов из так называемого пакета по формированию рынка доступного жилья, которые необходимо учесть в бюджете-2005. Ожидается, что законы обеспечат снижение налогового бремени на продавцов и покупателей квартир, а также добросовестных застройщиков. Остальные 19 законов пакета Дума примет осенью.

Напомним, что пакет законов, необходимых для развития в стране рынка доступного жилья, направлен на стимулирование его строительства и приобретения. Стимулировать рынок предполагается так, чтобы к 2010 году удвоить строительство жилья (до 80 млн кв. м) и сделать ипотечные кредиты доступными не для 7% населения, как сейчас, а для 30%. При этом, как прогнозируют разработчики законов, когда все предложенные меры заработают, появится жилье, стоимость квадратного метра в котором будет составлять в среднем около \$300. Однако в ближайшие несколько лет, по оценке руководителя Федерального агентства по строительству и ЖКХ Владимира Аверченко, цены на жилье в целом по стране падать вряд ли будут.

Предлагаемые меры стимулирования спроса и предложения на рынке жилья весьма разнообразны — от снижения рисков для банков при выдаче гражданам ипотечных кредитов до урегулирования отношений застройщиков с местными властями, что снизит многие их издержки. Большая часть законов пакета - это исправление недостатков и неурегулированных законодательством. Пожалуй, так комплек-

сно ни один вопрос в экономике власти еще не решали. Принятые восемь налоговых законов (в основном это поправки к Налоговому кодексу) весьма существенно облегчают жизнь в первую очередь гражданам. С 1 января 2005 года не будет больше взиматься НДС при продаже земельных участков и жилых помещений. Примечательно, что от уплаты НДС при продаже квартир застройщики и риэлтеры уходили просто: привлекали граждан в соинвесторы на стадии строительства. Такая схема по-

Налоговые изменения на рынке жилья

Налог	Как сейчас	Как будет с 2005 года
НДС при купле-продаже земельных участков 18% и жилых помещений	0%	
Госпошлина за нотариальное удостоверение договоров ипотеки жилых помещений	1,5% от суммы сделки	200 руб.
Госпошлина за удостоверение договора ипотеки другого недвижимого имущества	1,5% от суммы сделки	0,3% стоимости имущества, но не более 5 тыс. руб.
Подходный налог с физических лиц	Не облагается подходным налогом вся вырученная сумма при продаже жилья, находившегося в собственности не менее пяти лет	Не облагается подходным налогом вся вырученная сумма при продаже жилья, находившегося в собственности не менее трех лет, под вычет подпадают и проценты по кредитам, взятым на приобретение квартиры или строительство жилья
Налог на сумму экономии при получении кредитов и ссуд с процентной ставкой ниже 2/3 ставки рефинансирования ЦБ, если эти кредиты используются на покупку или строительство жилья	35%	13%
Налог на прибыль от дохода в виде процентов по государственным и муниципальным ценным бумагам и по облигациям с ипотечным покрытием, которые будут эмитированы после 1 января 2007 года	24%	15%
Налог на прибыль от дохода в виде процентов по муниципальным ценным бумагам, эмитированным на срок не менее трех лет до 1 января 2007 года, а также по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 года	24%	9%
Налог на прибыль ипотечных агентов	24%	0%

вышла риски для граждан: всем известны случаи, когда «соинвесторы» не получали ни квартиры, ни денег. Теперь с отменой НДС добросовестным застройщикам будет не менее выгодно строить жилье, просто взяв кредит.

С 1 января 2005 года существенно подешевеет и оформление договоров ипотеки (более того, если Дума осенью примет другой закон из пакета — поправки к Гражданскому кодексу, то нотариальное заверение договоров ипотеки вообще станет необязательным. Обязательной останется только госрегистрация этих сделок).

Кроме того, в следующем году граждане будут получать полный однократный налоговый вычет, то есть будут освобождены от уплаты подоходного налога при продаже квартиры, если она находится в собственности не менее трех лет (а не пяти, как сейчас). Если же жилье находилось в собственности менее трех лет, то налоговый вычет составит максимум 1 млн руб. При приобретении квартиры или строительстве жилья под вычет будут подпадать и суммы процентов по взятым кредитам. А если гражданин получил

льготный кредит по ставке ниже двух третей ставки рефинансирования ЦБ на приобретение квартиры или строительство жилья, то он должен будет уплатить не 35% налога на прибыль, а всего 13% (напомним, что этот налог вводился для борьбы с «серыми» зарплатными схемами, когда компании уходили от уплаты подоходного налога, оформляя высокооплачиваемым сотрудникам зарплату в виде беспроцентных кредитов).

Со следующего года будут также снижены налоги на доходы граждан по операциям с ипотечными ценными бумагами, а ипотечные агенты будут освобождены от налога на прибыль.

Что касается застройщиков, то они смогут уменьшать свою прибыль, то есть налогооблагаемую базу, на величину амортизационных отчислений на переданные им в пользование объекты инженерной инфраструктуры. Это означает, что у инвесторов в распоряжении останется больше средств для инвестиций. В инвестициях в строительство жилья будут больше заинтересованы и местные власти, которым достанутся

теперь все налоги от продажи и аренды земли. Сейчас эти налоги муниципалитеты делят поровну с регионами.

Наконец, со следующего года должно стать меньше застройщиков, которые берут в аренду или покупают земельные участки не для строительства, а просто с целью выгодного вложения денег. Если застройщик за три года нормативного срока строительства ничего не построит на участке, то плата за землю для него увеличивается в четыре раза (сейчас базовая плата за землю составляет для городских земель от 0,5 до 4,5 руб. за 1 кв. м в год в зависимости от региона и численности населения в городе, местные власти могут увеличивать его для курортных зон в 1,5-8 раз, в зависимости от статуса города — в 1,9-3 раза. Налог на участки под жилищную застройку составляет 3% действующей в данном населенном пункте ставки, но не менее 10 руб. за 1 кв. м).

В борьбе с долготерпением правительство и депутаты несколько ужесточили налогообложение и для добросовестных застройщиков. Чтобы недобросовестные застройщики не могли каждые три года продавать и покупать участки, уходя таким образом от четырехкратного налога, все застройщики сразу будут платить двойной земельный налог. Если за три года дом построен, то излишне уплаченные суммы налога будут возвращаться. Застройщики не очень довольны этим положением — ведь это означает отвлечение денег от инвестирования в строительство. Фактически они будут три года бесплатно кредитовать бюджет.

Наконец, власти решили бороться и с долготерпением граждан. Если за десять лет гражданин ничего не построил на своем участке, то он будет платить двойную ставку земельного налога (платы за землю).

ИРИНА ГРАНИК

прямая речь

Почему квартиры такие дорогие?

Виктор Геращенко, председатель совета директоров компании ЮКОС: — На мой взгляд, основных причин две: короткие кредиты и несовершенство Гражданского кодекса. Вот, например, в Венгрии когда предоставляют ипотечные кредиты, то половину суммы гасит государство, таким образом участвуя и стимулируя этот процесс, а остальное — заемщик. В России это пока отражения не нашло.

Борис Букатов, президент группы компаний VMP Corp.: — Высокие ставки по ипотеке обусловлены высокими рисками банков и неэффективной правовой базой. Банки, выдавая кредит, до сих пор не имеют возможности реализовать квартиру заемщика, не выполняящего обязательств. Когда изменится правовая база, объемы ипотеки резко увеличатся.

Иосиф Кобзон, председатель комитета Госдумы по культуре: — Вообще, в Москве строительство более дорогое, потому что оно более элитное. Это же не домик в деревне. Да и ипотека в разных регионах разная. Думаю, что рабочая семья может позволить себе ипотечный кредит.

Ольга Вдовиченко, председатель внешнеторгового объединения «Машинноимпорт»: — Я думаю, это просто погоня банков за прибылью. Ну чем принципиально наши банки отличаются от западных, где ипотечные кредиты выдаются под 3-4%? Если несколько лет назад высокие ставки еще можно

было оправдать, то сейчас оснований я не вижу. Это элементарная жадность банков, которые хотят сохранить ту же прибыль, что имели раньше.

Валерий Каргин, первый зампред комитета Совета федерации по промполитике: — Потому что государство устранилось от управления этим сектором рынка, и на нем в последние годы господствовала жажда быстрой наживы. Но в 2005 году ставки по ипотеке пойдут вниз, потому что появилось 11 законов, которые серьезно изменят ситуацию. Государство возвращается в управление экономикой рыночными методами.

Игорь Провкин, зампред комитета Совета федерации по финансовым и денежному обращению: — Это объективная ситуация, банки не могут удешевить кредиты, потому что ставка рефинансирования — 13%, инфляция в бюджет заложена в 10%. Но через два-три года, когда в ипотеке будет участвовать около 30 покупателей, плановая инфляция снизится до 8%, снизится и ставка рефинансирования, ипотечные кредиты тоже подешевеют. Вторая причина в том, что у банков нет длинных денег и риски на рынках велики. А третья — в дефиците жилья.

Валерий Драганов, председатель комитета Госдумы по экономполитике: — Рынок необъективен — жилье столько не стоит. Мы работаем над программой равного доступного жилья. Смысл в том, что не сбережения будут определять доступность, а стабильная работа и доход. Программа предполагает и создание конкуренции, устранение скрытой монополии строителей, их диктата. Уверен, что в течение трех лет рынок может быть сформирован, а еще через пару лет доступ к жилью получат и малоимущие.

Жилищные законы вступили в силу

На прошлой неделе президент России Владимир Путин подписал федеральные законы «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» и «О внесении изменений в статьи 250 и 251 части второй Налогового кодекса Российской Федерации». Кроме того, президент подписал федеральный закон «О внесении изменений в статью 8 Закона Российской Федерации „О плате за землю“» и «О внесении изменений в статью 60 Бюджетного кодекса Российской Федерации». Подписанные законы предусматривают упрощение механизма предоставления имущественного вычета при приобретении и продаже жилья гражданами, отнесение операции по реализации земельных участков к объекту налогообложения по налогу на добавленную стоимость, а реализацию жилой недвижимости к операциям, не подлежащим налогообложению по налогу на добавленную стоимость, исключают доходы в виде имущества из налоговой базы по налогу на прибыль.

Ипотечное кредитование до 20 лет!

Это достойно Вас!
Элитный жилой дом в центре
Октябрьский пер., вл. 5
Многофункциональный жилой дом класса «De Lux» в тихом центре Москвы рядом с Екатерининским парком и Театром Российской армии:
• Квартиры свободной планировки с потолками 3,3 м
• Спецпредложение - пентхаусы
• Дом располагается на охраняемой территории
• Подземная и наземная автостоянка
• Сдача объекта III кв. 2004 г.
Заказчик - инвестор строительства
(095) 978-81-51, 7-974-974
www.promingroup.ru

20 минут от Москвы
38 км по Калужскому шоссе
коттеджный посёлок в ВОРОНОВО

Лесные Ключи

собственник
721-06-38

- 21 дом в едином архитектурном стиле
- Центральные коммуникации
- Охрана и служба эксплуатации
- Оформление в собственность

Они думают, что это везение,
а это – ТОЧНЫЙ РАСЧЕТ!

Валюта кредита: доллары США.
Процентная ставка: от 10,5% годовых.
Сумма кредита: от 25 тысяч до 400 тысяч.
Срок кредита: от 1 года до 15 лет.
Ежемесячные платежи по кредиту – до 50% Вашего дохода.

Центральный офис банка: 119034, Москва, Починистская наб., 9.
www.imb.ru
МЕЖДУНАРОДНЫЙ МОСКОВСКИЙ БАНК
Международный Московский Банк основан в Москве в 1989 году. Генеральная лицензия на осуществление банковской операции №1. Сеть отделений в Москве, Санкт-Петербурге, представительства в регионах.

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ ММБ