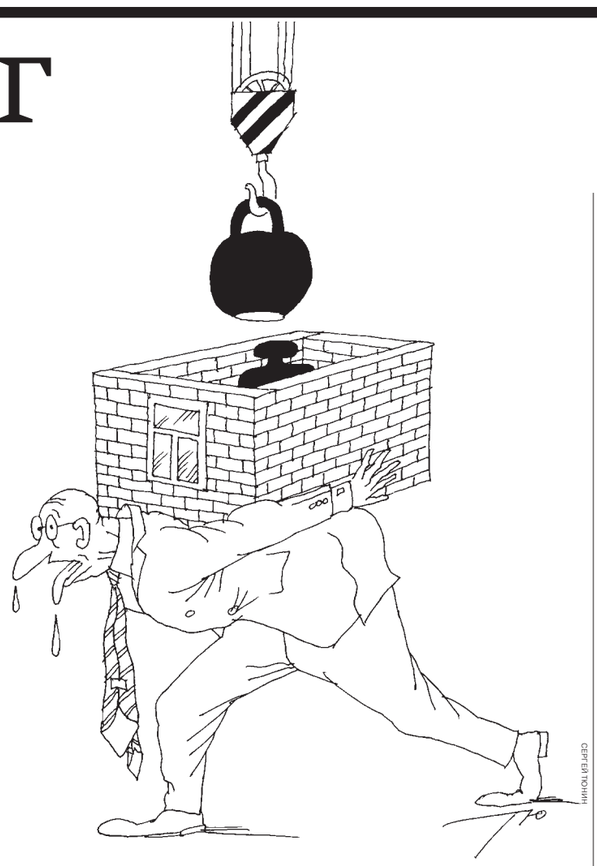
ДОМ ДЕНЬГИ

Затяжной налог

административный ресурс

Инвестиционный спрос на столичное жилье вновь начал расти. Впрочем, пыл инвесторов может остудить введение налога на недвижимость. По мнению экспертов, нас ожидает инвестиционный спад и снижение цен на дорогую недвижимость, если налоговая ставка составит порядка 1% от рыночной стоимости объекта.



СЕРГЕЙ ТОНКИХ

Сырой проект

Тему налога на недвижимость актуализировало в конце июня послание Дмитрия Медведева о бюджетной политике в 2011–2013 годах, в котором президент рекомендует ускорить подготовку введения налога на недвижимость. В том числе формирование соответствующих кадастров, а также разработать систему, позволяющую взимать налог исходя из рыночной стоимости объектов с необлагаемым минимумом для семей с низкими доходами.

Вообще, налогом на недвижимость россиян начали пугать еще с конца 90-х годов. Впрочем, первая сколько-нибудь реальная попытка внедрить его в жизнь состоялась в 2004 году. Тогда Госдума приняла в первом чтении проект закона о соответствующих поправках в Налоговый кодекс, но до второго, основного чтения проект не дошел.

«И с тех пор ровным счетом ничего не изменилось,— пояснил Александр Коган, депутат Госдумы, заместитель председателя комитета по бюджету и налогам.— Дальше первого чтения законопроект не двинулся из-за того, что была совершенно не понятна налоговая база, а именно методика расчета стоимости объектов недвижимости для налогообложения, а также оставался открытым вопрос по налоговым ставкам, понижающим и повышающим коэффициентам».

Стоимость облагаемых объектов определяется их рыночной ценой, определенной после проведения массовой оценки недвижимости, с понижающим коэффициентом 0,8. Предусмотрены налоговые вычеты, которые зависят от необлагаемой налогом нормы для проживания налогоплательщика, а также от количества физических лиц, проживающих вместе с ним. Налог выплачивается один раз в календарный год.

Налоговая ставка — от 0,1% до 1%. С учетом того что налог изначально подразумевался как местный, то оценку жилья и определение ставки в рамках, предписанных законом, должны проводить органы местного самоуправления.

Тогда законопроект породил больше вопросов, чем ответов: во-первых, не понятно, как будет проводиться массовая оценка жилья, а также определение его рыночной стоимости, во-вторых, не ясно, как предполагается учитывать социальный статус владельца недвижимости и, соответственно, рассчитывать налоговую ставку, а также вычеты.

Не править, а переписывать?

На данный момент поправки к законопроекту готовят Минфин и Минэкономразвития. Как рассказала замдиректора департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина Наталья Комова, в качестве налоговой базы по налогу на недвижимость предусматривается кадастровая стоимость объектов недвижимости. «При этом налогоплательщикам—физическим лицам в отношении жилых помещений по месту жительства предусмотрено предоставление стандартных и социальных налоговых вычетов,— отметила она.— При этом устанавливаемая нормативами органов муниципальных образований (например, законами городов Москвы и Санкт-Петербурга) ставка налога на недвижимость не может превышать 0,1%».

В законе города Москвы есть определение, что налоговая ставка на земли, занятые жилым фондом, составляет 0,1% от кадастровой стоимости. Впрочем, не ясно, это ли определение имеет в виду Минфин. Но радоваться столь низкой ставке пока рано, потому что нет определенности по повышающим коэффициентам.

Оба министерства прочат ввод налога никак не ранее 2013 года. Оно и понятно: несмотря на существующую с 2006 года методику по оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости, к массовой оценке жилья еще никто не приступал.

Как отметила Наталья Комова, срок введения налога на недвижимость зависит от создания всех условий для этого. В первую очередь необходимо сформировать государственный кадастр недвижимости и получить результаты кадастровой оценки недвижимого имущества.

«Методика проведения кадастровой оценки объектов недвижимости на основе анализа результатов мероприятий по разработке и тестированию системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в четырех субъектах Российской Федерации (Кемеровская область, Тверская область, Калужская область, Республика Татарстан) должна быть определена Минэкономразвития и Росреестром в третьем квартале 2010 года. При этом оценка объектов капитального строительства должна быть проведена в течение 2012 года»,— пояснила госпожа Комова.

Представители Росреестра также пока не обнародовали детали методики, по которой будет проводиться массовая оценка, пояснив, что «после президентского послания им нужно собраться с мыслями и направить свою работу в соответствующем ключе».

Александр Коган сомневается в том, что массовую оценку жилья по методике определения кадастровой стоимости успеют провести за три года.

Для примера можно взять ситуацию с оценкой кадастровой стоимости земель города Москвы. По новым правилам, утвержденным в 2000 году, оценка была завершена в 2003 году. Актуализировалась в 2005 и 2008 годах. И как ранее отмечал заместитель мэра Москвы по вопросам земельно-имущественных отношений Владимир Силкин, в 2005 году кадастровая стоимость земли в столице была ниже рыночной, а в 2008 году наблюдалось соответствие данных показателей. Однако в результате кризиса кадастровая стоимость превысила по некоторым землям рыночные цены.

Александр Коган предлагает провести массовую оценку на основе визуального метода, схожего с инвентаризационной оценкой БТИ. «Это более простой и прозрачный способ, который позволит гораздо быстрее справиться с задачей. Можно опираться на уже существующую методику Минрегиона по определению среднерыночной стоимости квадратного метра. Несмотря на то что этот показатель предназначен для расчета социальных выплат, он приближен к реальной среднерыночной стоимости квадратного метра в регионах. Именно его имеет смысл взять как верхнюю планку при проведении массовой оценки и далее применять к нему понижающие коэффициенты для расчета стоимости жилья более низкого класса, принимая во внимание месторасположение объекта, его категорию (панельное-монолитное, старое-новое и т. д.). Таким образом, получится рассчитать налог с учетом социального статуса налогоплательщика — повысить сборы с владельцев дорогого жилья, но сохранить их на прежнем уровне для малообеспеченных граждан».

Что же касается Москвы, то здесь реальная рыночная цена вдвое превышает показатель Минрегиона: на третий квартал 2010 года он составил 68 850 руб. за 1 кв. м, тогда как индекс IRN по средней цене квадратного метра в столице на начало июля равняется 132 400 руб. Поэтому господин Коган рекомендует московским властям установить верхнюю планку по стоимости метра самостоятельно, при этом за основу расчетов можно взять методику Минрегиона.

Депутат Госдумы Наталья Бурыкина также предложила вынести результаты массовой оценки на общественное обсуждение и дать возможность налогоплательщикам оспорить эти результаты. Впрочем, оба депутата отметили, что на данный момент их комитет не готовит своего варианта поправок. «Доработка законопроекта поручена Минфину»,— заметил Александр Коган. Вместе с тем он подчеркнул, что уже первые результаты работы над законопроектом можно будет увидеть в следующем году: «После того как президент ужесточил требования к тем, кто не исполняет его поручения, правительство будет действовать более оперативно».

Оптимизация возможна

По мнению Павла Логинова, члена Палаты налоговых консультантов России, поскольку правительство только готовит свои поправки, имеет смысл комментировать законопроект 2004 года. В частности, он рекомендует собственникам жилья обратить внимание на следующий момент: налогоплательщики имеют право на вычет в размере средней рыночной стоимости 5 кв. м от общей площади жилья. Этот минимум умножается на количество проживающих в этой квартире лиц, которые не имеют права на такой вычет или отказались от него. Причем не обязательно, чтобы это были члены семьи собственника.

Кроме того, если среди этих лиц есть собственники другого жилья, то они должны сделать выбор: либо воспользоваться вычетом по своей собственности, либо отказаться от него. Тогда налогоплательщик, с которым они проживают, может включить их в список, из которого рассчитывается его вычет.

«Мне хотелось бы посоветовать собственникам вначале выяснить размер налога на недвижимость по каждому принадлежащему на праве собственности жилому помещению и сравнить, что обойдется дешевле. Например, в числе совместно проживающих с собственником пятикомнатной квартиры в Москве лиц может быть собственник старого жилого дома в Тверской области. Размер налога с такого дома может быть в несколько раз меньше, чем размер вычета, который применяет собственник пятикомнатной квартиры в Москве. Поэтому гораздо выгоднее заплатить за дом налог в полном объеме, но включить себя в список жильцов квартиры, тем самым увеличивая вычет с нее»,— пояснил Павел Логинов.

Сколько конкретно?

Вопрос пока сложный. Но мы попытались рассчитать размер налога в зависимости от класса жилья, а также ориентируясь на его рыночную стоимость, поскольку очевидно, что кадастровая оценка будет подгоняться под рыночную при проведении массовой оценки. За основу были взяты среднерыночные цены в Москве за май—июнь нынешнего года. Что касается налоговой ставки, то рекомендованной Минфином планкой в 0,1% решили не ограничиваться, поскольку в старом законопроекте верхним порогом является 1%. Естественно, в расчетах не учитывались вычеты — они индивидуальны. В результате получилась некая вилка (см. таблицу), максимум которой вряд ли порадует инвесторов, приобретающих бизнес-класс и элиту. А минимум сделает для большинства граждан введение налога практически незаметным.

«Утверждение налоговой ставки в пределах 1% может негативно повлиять на объем инвестиционных сделок с дорогим жильем,— резюмирует Павел Логинов.— Как следствие, снижение покупательской способности и даже спад рыночной стоимости. Владельцам дорогого жилья можно посоветовать заранее включить в число собственников лиц, которые имеют социальные льготы либо вообще освобождены местными законами от налогового бремени (например, малоимущие). Так можно будет существенно снизить общий размер налога».

Ольга Александрова

Примерный расчет налога на недвижимость в Москве

Класс	Площадь (кв. м)	Среднерыночная стоимость 1 кв. м в данном классе ($ тыс.)	Сумма налога с применением понижающего коэффициента 0,8: нижний порог — по ставке 0,1%, верхний — 1% ($)
Эконом	60	4	192–1920
Бизнес	120	6,8	652,80–6528
Элита	300	20	4800–48000