

# ДОМ законодательство

## Изгнание из налогового рая

— правила игры —

Предлагаемые изменения как раз и будут способствовать трансформации спроса на жилье в спрос на аренду жилья, полагает Тимофей Титаренко, ведущий юрист консультанта ЗАО «Балтийская жемчужина». «Застройщики от этого нововведения, очевидно, не выиграют, поскольку лишатся части инвестиционных дольщиков, которые покупают квартиры на самой первой стадии продаж, когда даже котлован дома еще не вырыт», — говорит он. — Не в восторге будут и банки, выдающие ипотечные кредиты. В нынешних условиях высокие ипотечные ставки спрос на собственное жилье может трансформироваться в спрос на жилье съемное». Зато, отмечает эксперт, новые правила заставят инвестора не просто сидеть и ждать роста цены, но озаботиться сдачей своих квартир в аренду, дабы минимизировать будущие потери на налоге с продажи недвижимости. «Это, в свою очередь, приведет к увеличению предложения на рынке аренды жилья и снижению ставок», — добавляет господин Титаренко.

А первый вице-президент ГК «Премьер» Елена Кульбикова уверена, что ничего не изменится, разве что цена квартир вырастет на величину налога. Не изменится вообще ничего, возражает Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills: инвесторы и сегодня перепродают инвестиционные квартиры ранее трех лет и прекрасно владеют схемами минимизации налогов.

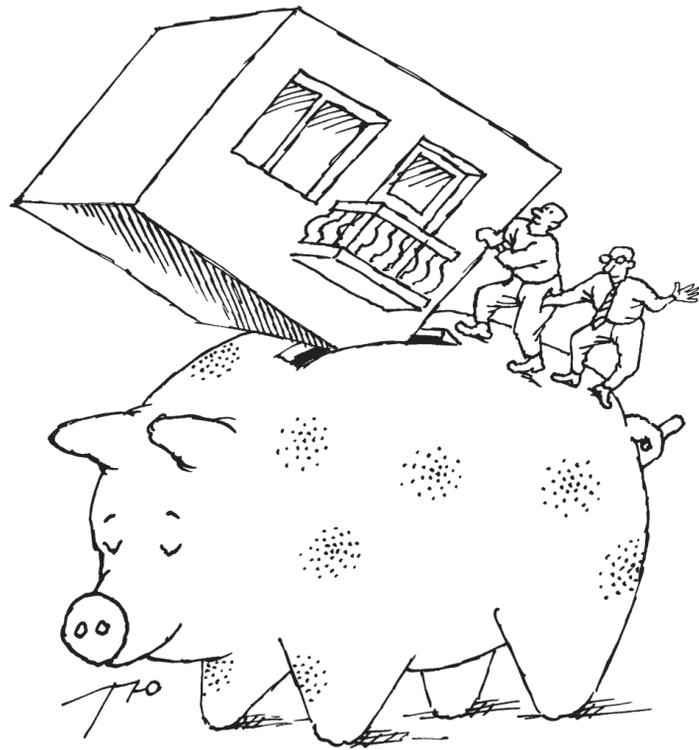
### Ходы и выходы

Главный вопрос — как Минфин будет отличать инвесторов и рантье от тех, кто оформляет по ряду субъективных причин на свое имя второе, третье жилье для родителей, родственников, собственных детей, считает господин Котровский. «В законе должны быть четко обозначены критерии и

разработан действующий инструмент, с помощью которого инвесторов можно будет отличать от тех людей, кто покупает для себя, родственников, растущей семьи, кто оформляет на себя ипотеку, имея в собственности еще одну квартиру», — считает он. — Либо должен быть установлен определенный регламент, в рамках которого люди могут документально подтвердить, что покупка осуществляется не с целью перепродажи.

Это будет сложным делом, отмечают опрошенные нами эксперты. Прежде всего потому, что основным способом ухода от налога пока видится именно покупка недвижимости на родственников. «Возможно, будут оформлять на себя не всю квартиру, а мажоритарную долю в ней, чтобы ее невозможно было продать, но при этом она не являлась единой собственностью», — предполагает господин Котровский. Возможно, оформление на супруга (супругу) будет сопровождаться заключением брачного договора, добавляет госпожа Лебедева. «Возможен также уход таких инвестиций в офшоры», — говорит она. Возможно также реформирование квартир и на юридические лица, добавляет заместитель руководителя юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Владимир Зимохин. «Возможно, что на определенном этапе более выгодны будут покупки апартаментов, коммерческой недвижимости или покупки и продажа квартир до сдачи дома в эксплуатацию», — говорит он.

«Видимо, ни у кого из разработчиков этих новых изменений к закону не поднимется рука отменить имущественный вычет», — считает господин Халин. — То есть получается, что и сегодня, и в случае, если поправки будут приняты, для инвестора самый простой способ избежать уплаты налогов — это провести сделку по цене приобретения объекта. А разницу получить наличными».



СЕРГЕЙ ГОЛУБИН

Но в любом случае данные процедуры будут нести в себе либо определенные юридические риски, либо все равно повлекут за собой определенные траты, в том числе и налоговые, предупреждает господин Зимохин.

«По сути, отмена льгот при продаже жилья — это, во-первых, способ пополнить бюджет за счет увеличения налоговой нагрузки на владельцев инвестиционной недвижимости. Во-вторых, Минфин таким образом хочет снизить привлекательность инвестиций в недвижимость и стимулировать вложения в фондовый рынок. С помощью льготы, которую собственники получают при продаже жилья, государство, по сути, поощряет вложения в недвижимость больше, чем, например, в депозиты или ценные

бумаги. Таким образом, отмена льготы позволит уравнивать налоговые преференции для разных инструментов инвестирования», — рассуждает Мария Литинецкая, гендиректор компании «Метриум Групп».

«При инвестициях в квартиры запускается огромная производственная цепочка: труд строительных компаний, инженеринговых бюро, производство материалов и т. д. Огромный реальный работающий сектор экономики, заменяющий который на виртуальный фондовый рынок, по меньшей мере, странная инициатива», — возмущается Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate.

Несмотря на уменьшившуюся доходность вложений в недвижимость, это не уменьшит интереса к ней как к ин-

струменту для инвестиций, успокаивает господин Коновалов. «На фоне постоянных колебаний курсов валют, нестабильности в банковском секторе недвижимости по-прежнему выглядит наиболее надежным объектом для вложения средств», — говорит он. — К тому же для многих наших соотечественников она остается наиболее привычным и понятным средством для инвестиций: как бы ни хотелось властям переключить внимание граждан на фондовый рынок, немногие готовы разбираться в тонкостях рынка ценных бумаг. А доходность и ликвидность двух-трех квартир в Москве или Подмосковье в состоянии оценить любой и без помощи эксперта».

Если инвесторы не будут вкладывать деньги в россий-

скую недвижимость, значит, будут делать это за рубежом, уверена госпожа Лебедева. «При этом никакие запретительные меры не могут серьезно повлиять на данный процесс», — говорит она.

Кто действительно пострадает от этой меры, так это те, кто получает второе, третье и т. д. жилье не как результат инвестирования, а как результат определенных житейских событий, таких как получение наследства, дарение, развод и т. д., отмечает господин Халин. «В большинстве случаев, прежде чем такой объект появится, налог на переход права уже уплачивается», — говорит он. — Есть вероятность, что такие «счастливые обладатели» квартир будут вынуждены платить еще и дополнительный налог в случае продажи».

Госпожа Литинецкая смущается порог в 5 млн руб., который касается продажи второго жилья. «Для Москвы это очень странная планка, поскольку в старых границах города и на первичном, и на вторичном рынках жилья выбор объектов с бюджетом в 5 млн крайне ограничен», — говорит она.

Главное — чтобы не ввели прогрессивный налог при продаже квартир и не облагали налогом продажу единственного жилья, уверена госпожа Кульбикова.

### Другой путь

Обычно ужесточают налоги при сделках с инвестиционной недвижимостью при надувании пузыря на рынке, напоминает Александр Николаев, управляющий директор России и СНГ Valartis Group. К примеру, в Лондоне, чтобы воспрепятствовать ежегодному росту цен на 10%, власти с 2015 года вводят ограничения посредством налога на продажу недвижимости. У нас такого пузыря в настоящее время нет. Перенаправить инвестиции на фондовый рынок также не получится: обеспеченные россияне переключаются, скорее всего, на зарубежные

рынки, другие обратят внимание на апартаменты, которые не подпадают под действие закона. «Высокая инвестиционная привлекательность типична для других развивающихся рынков, Китая, Бразилии (кстати, самую ошеломляющую динамику сейчас демонстрирует Джаккарта), но не для развитых экономик, где большую популярность получили инвестиции в фондовый рынок и страховые продукты», — замечает Дмитрий Кленов, партнер UFG Wealth Management.

Вряд ли удастся этим нововведением увеличить поступления в бюджет. «В таком случае куда более эффективно было бы обложить налогом все сделки при продаже, но сделать вместо 13% меньшую ставку, например 3%. Так, в Германии налог при продаже недвижимости составляет 3,5–5% от стоимости объекта, в Италии — 4%, во Франции — 3–4% для зданий моложе пяти лет и 8% — старше. Тогда бы имел место эффект масштаба, и собственники квартир вряд ли искали бы возможности обойти закон», — говорит господин Николаев.

Может быть, первым делом стоит подумать об увеличении срока владения такими объектами, полагает адвокат Михаил Яшин из коллегии адвокатов «Юков и партнеры». «Такие примеры есть: возьмем владение долей или акциями, где для полного освобождения от налогообложения владеть долей необходимо пять лет (см. п. 17.2 ст. 217 НК РФ), — говорит он. — Самое же эффективное — отказать от этой затеи и сконцентрироваться на формировании справедливого налогообложения: например расширить перечень расходов, которые могут уменьшить налогооблагаемую базу, тогда физическому лицу не надо будет придумывать схемы и лазейки, потому что честно можно уменьшить налог на фактически произведенные расходы».

Татьяна Рыбакова

# НОВОЕ

прочтение «Коммерсанта»

Качайте уже сегодня в App Store

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

Download on the App Store

МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, Д. 1885

- Метро «ВДНХ», «БОТАНИЧЕСКИЙ САД»
- Развитая инфраструктура
- Близость к парковым зонам
- Подземная парковка
- Ипотека

## КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА

# ЖК ТРИКОЛОР

Лучше предложение!

**ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ - ЛЕТО 2014г.**

РЕКЛАМА 12+ ООО «Капитал Групп»

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе по адресу: г. Москва, Пресненский наб., д. 8, стр. 1, офис Капитал Групп

CAPITAL GROUP 363 02 63 WWW.CAPITALGROUP.RU