ДОМ законодательство

Зарок на налог

Нынешний размер налога на недвижимость возмущает многих ее владельцев. По их мнению, суммы платежей получаются несуразно большими. В попытке их снизить собственники все чаще пытаются оспорить самую существенную величину, влияющую на размер налога на имущество,— кадастровую стоимость своего жилья. Вот только всегда ли в этом есть смысл?

СЕРГЕЙ ТЮНИН

— кадастр —

Сюрпризы по-московски

Извещение об уплате налогов на недвижимость по почте в нынешнем году пока получили далеко не все собственники московских квартир, хотя сроки уже поджимают: если не успеть перевести деньги до 1 декабря, попадешь в число должников. Впрочем, о возможных изменениях ситуации с квитанциями предупреждали еще пару лет назад, сообщая, что отныне за своими налогами каждый должен следить самостоятельно, не дожидаясь напоминаний от инспекции. То есть через личный кабинет на сайте nalog.ru, где данные отображаются автоматически. Предупреждения, впрочем, позабылись, из-за чего в налоговых образовались очереди из тех, кто хочет подключить электронную услугу.

Еще один сюрприз ждал тех, кто данные по налогам все же получил, но ради интереса решил пересчитать сумму вручную. Казалось бы, ну что тут сложного — все вводные, актуальные для текущего года, известны. Понятно, например, что налог теперь вычисляется по кадастровой стоимости, причем налогооблагаемой базой является стоимость не всей квартиры, а уменьшенной на 20 кв. м (для единственного жилья, а если объектов в собственности несколько, то для того, чей кадастр оценен дороже всего). Ставка налога зависит от величины кадастровой стоимости и колеблется от 0,1% (для квартир дешевле 10 млн руб.) до 2% (для объектов дороже 300 млн руб.). К слову, по данным департамента экономической политики и развития города Москвы, в столице доля квартир, оцененных ниже 10 млн руб., превышает 77%, а тех, для которых применима самая высокая ставка,— не более 0,005%. Еще одна вводная: в текущем году при определении суммы налога действует дополнительный понижающий коэффициент, равный 0,2 (в следующем году он вырастет до 0,4, в 2018-м — до 0,6, в 2019-м — до 0,8, а с 2020 года превратится в 1). Используя все эти данные, вычислить актуальную величину налога совсем просто. Вот только сумма, указанная в квитанции, скорее всего, окажется выше, причем, возможно, в разы.

В чем тут подвох, пояснил коммерческий директор компании «Главстрой Девелопмент» Дмитрий Земсков. Он напомнил, что помимо общей методики расчета есть еще и региональная, регламентируемая местными законодательными актами. Для Москвы таковым является столичный закон «О налоге на имущество физических лиц», принятый в конце 2014 года. Поэтому в реальности налог сейчас вычисляется по гораздо более сложной формуле: Н = (Н1*СК – Н2*СИ) *К + Н2*СИ, где Н — сумма налога, подлежащая уплате, Н1 — кадастровая стоимость объекта с учетом налогового вычета, Н2 — инвентаризационная стоимость объекта, К — понижающий коэффициент, принятый в текущем году за 0,2, СИ — ставка налога от инвентаризационной стоимости, установленная в соответствии с законом города Москвы «О ставках налога на имущество физических лиц» от 23 октября 2002 года, СК — ставка налога от кадастровой стоимости, та самая, что колеблется в диапазоне 0,1–2%.

Таким образом, на реальную величину текущего налога влияет целая масса параметров, включая инвентарную стоимость, отсюда и расхождения в подсчетах. Хотя более существенную роль оказывает все же стоимость кадастровая. Именно ее при недовольстве размером налога в первую очередь и пытаются оспорить. Но стоит ли?

Тест формы и содержания

Прежде чем решать, оспаривать кадастровую стоимость или нет, неплохо заранее оценить все предстоящие расходы. Самая первая трата — на рыночную оценку недвижимости, а вернее, создание отчета, в котором обосновывается сумма, отличающаяся от кадастровой в меньшую сторону. Услугу по оценке квартиры готовы оказать множество экспертов, однако подойдут не все. Чтобы полученный документ можно было использовать в дальнейшем, специалист как минимум должен состоять в саморегулируемой организации оценщиков. Кстати, при обращении именно в такие компании собственнику жилья абсолютно бесплатно обычно готовы оказать крайне полезную услугу. По словам Александра Вусова, руководителя проектов консалтинговой группы «Апхилл» (компания специализируется на оценочной деятельности), суть ее заключается в предварительной экспресс-оценке недвижимости. Дело том, что сами владельцы зачастую рыночную стоимость своей квартиры определяют абсолютно неправильно, ориентируясь не недостоверные сведения. Причем, как это ни парадоксально, ошибаются они в меньшую сторону, а не в большую. Экспресс-оценка позволяет оперативно определить ценовой диапазон, в который с большой долей вероятности и попадет квартира.

Если кадастровая стоимость оказывается внутри этого диапазона, дальнейшую работу затевать и оплачивать бессмысленно: налоги в этом случае едва ли удастся уменьшить. Если же кадастровая стоимость выходит за верхнюю границу диапазона, можно попробовать сделать следующий шаг — заказать подробный отчет. Расценки на его создание в Москве самые разные — от 3,5 тыс. до 40–50 тыс. руб. Ведущий аналитик крупнейшей базы недвижимости ЦИАН Александр Пыпин рекомендует ориентироваться на те компании, которые свою работу оценивают от 25 тыс. руб. и выше: больше шансов получить профессионально выполненный и правильно оформленный отчет. А последнее требование так же важно, как и первое: по данным Росреестра, более 10% дел, поданных на пересмотр кадастровой стоимости, возвращаются на доработку именно из-за некорректной документации.

Куда податься

Подготовленный отчет вместе с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости и документами на квартиру пока можно подавать либо в суд, либо в специальную комиссию, действующую при территориальных подразделениях Росреестра. Во втором случае дело пойдет быстрее: согласно регламенту, весь процесс занимает один месяц (хотя по факту часто бывает и два, но это тоже не так много). Непосредственно на заседание комиссии имеет смысл пригласить эксперта, делавшего оценку. Это услуга не бесплатная и обойдется в среднем в 7–10 тыс. руб., однако при необходимости специалист сможет дать нужные пояснения к своему отчету. Что произойдет дальше, зависит от стечения обстоятельств. К сожалению, в 35% случаев, по информации Росреестра, комиссия не встает на сторону собственника и кадастровая оценка остается прежней. Но есть и хорошая новость: повысить кадастровую стоимость комиссия тоже не может. Так что в худшем случае владелец потеряет 3,5–60 тыс. руб., выплаченных оценщику, но более высокие налоги ему не грозят.

Если собственник не согласен с выводами комиссии и по-прежнему считает, что кадастровая стоимость его недвижимости завышена, самое время отправляться в суд. В принципе идти туда можно было бы и сразу, не заходя в Росреестр, процедура это позволяет, просто процесс будет более длительным — в среднем от двух месяцев до полугода. С сентября 2015 года, после вступления в силу новой редакции Кодекса административного судопроизводства, арбитражные суды подобными делами больше не занимаются: в столице они теперь находятся в ведении Мосгорсуда. Чтобы основательно подготовиться к процессу, возможно, потребуется заказать оценку еще у одной-двух компаний или быть готовым к тому, что их придется привлечь в процессе разбирательства (плюс 7–100 тыс. руб.) и пригласить подкованного в кадастровых спорах юриста для представления своих интересов. По сведениям Александра Пыпина, услуги такого специалиста обойдутся в 30–50 тыс. руб.

По информации компании «Аверта групп», оказывающей услуги по оценке недвижимости, при такой схеме действий шансы получить устраивающий собственника результат составляют 75–80%. Гигантская ложка дегтя скрывается в оставшихся 20–25%. Как рассказывают в компании «Апхилл», суды, в отличие от комиссий из Росреестра, могут сами привлекать независимых оценщиков, и, если в их отчетах рыночная оценка квартиры окажется выше кадастровой, именно ее они могут принять как правильную. В итоге владелец недвижимости не только впустую потратит время и деньги, но и будет вынужден платить более высокие налоги. Таким образом, если уж идти на пересмотр кадастровой стоимости, то стоит заранее представлять себе все возможные риски и еще раз посчитать деньги.

Сравнение налево

Сравнивать нужно две суммы. Первая — все расходы на пересмотр кадастровой стоимости. В случае обращения в комиссию Росреестра, как уже было сказано, они составят 3,5–60 тыс. руб., а при судебной процедуре — 33,5–200 тыс. руб., а может, и больше. Вторая величина — это потенциальная экономия на налогах, которая может возникнуть при уменьшении кадастровой стоимости. До недавнего времени экономию на налогах имело смысл считать за три года: чаще пересматривать кадастровую стоимость в массовом порядке государственным органам запрещалось. Сейчас Минэкономики рассматривает пакет поправок в закон о кадастровой оценке, среди которых есть идея отдать решение о частоте переоценки недвижимости на откуп региональным властям. Фактически это означает, что ее можно будет проводить с любой периодичностью. Будет ли новая норма принята, пока не ясно, но на всякий случай лучше подсчитать возможную экономию на налогах лишь за один год.

Чтобы эта величина превысила все затраты, нужно, чтобы кадастровая стоимость была выше рыночной хотя бы на 10–15 млн руб., причем в процентном выражении эта разница должна составлять не менее 30–35%. Однако такие ситуации носят исключительный характер: согласно исследованию ЦИАН, на всю Москву нашлись считаные единицы домов, в которых относительная разница оказалась выше. Предельный случай, когда кадастровая стоимость на 59% превышает рыночную, касается строения на Саратовской улице (район Текстильщики, ЮВАО). Кстати, в этом районе вообще большинство жилья оказалось с завышенной оценкой — в среднем на 12%. Однако поскольку сверхбольших — превышающих 250 кв. м — квартир в этом доме нет, а ценник в целом соответствует не самому дорогому району Москвы, даже минимальные вложения в пересмотр кадастровой стоимости окупить за счет налога едва ли получится. Более привлекательной могла вы выглядеть ситуация в элитных домах престижных районов. Но вот ведь парадокс: именно в них кадастровая стоимость, как правило, оказывается ниже рыночной. Неудивительно, что среди клиентов оценочных компаний, пытающихся оспорить кадастровую стоимость, куда чаще оказываются не владельцы столичных квартир самого разного ценового диапазона, а собственники коммерческой недвижимости, например торговых центров, или обладатели сверхдорогой загородной недвижимости на престижных направлениях Подмосковья. Большинству остальных связываться с переоценкой пока невыгодно.

Новостройки тише мыши

Тихо сидеть и не шевелиться имеет смысл и всем обладателям квартир в свежих новостройках, введенных в эксплуатацию в последние года два. Их кадастровая стоимость почти всегда оказывается ниже рыночной, причем даже в тех локациях, где в большинстве более старых объектов кадастр на голову опережает рынок, в том числе в уже упомянутом районе Текстильщики, где различие между кадастровой и рыночной стоимостью составляет в среднем 12% в пользу первой. Однако на вчерашние новостройки это правило не распространяется. Скажем, в расположенном здесь ЖК «Life Волжская», который введен в эксплуатацию два года назад, кадастровая стоимость составляет 150–170 тыс. руб./кв. м, тогда как рыночная на 25–30% выше. (Кадастровая стоимость определялась с помощью налогового калькулятора, размещенного на сайте департамента экономической политики и развития города Москвы, а рыночная — по предложениям из открытых баз данных с учетом торга в 15%).

В более дорогих домах, расположенных в престижных частях города, различия еще существеннее. Так, в сданном в конце 2014 года ЖК «Четыре ветра» (ул. Большая Грузинская, Тверской район, ЦАО) кадастровая стоимость находится на уровне 360 тыс. руб./кв. м, а рыночная — на 60–70% выше. Еще интереснее ситуация в достроенном примерно в то же самое время комплексе Barkli park (Мещанский район, ЦАО), сданном в конце 2014 года: у значительного числа квартир кадастровая стоимость даже ниже, чем в Текстильщиках, и составляет 115–130 тыс. руб./кв. м. Хотя есть и исключение из правил — с кадастровой стоимостью 287 тыс. руб./кв. м. Возможно, это как раз та ситуация, когда кадастровую стоимость попытались оспорить, но результат получился не в пользу собственника. Утешением может отчасти служить то, что рыночная стоимость дома все равно выше: она находится на уровне 700 тыс. руб./кв. м. Вот только стоила ли игра свеч?

Наталия Павлова-Каткова

Коммерсантъ

ОСЕНЬ НУЖНО ПОДПИСАТЬСЯ

УСПЕЙТЕ ДО КОНЦА ОСЕНИ ОФОРМИТЬ В РЕДАКЦИИ ПОДПИСКУ ПО ЛЬГОТНЫМ ЦЕНАМ НА 2017 ГОД.
ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ СЕЙЧАС:
НА САЙТЕ KOMMERSANT.RU (В РАЗДЕЛЕ «ПОДПИСКА»)

Возможность оформления подписки на газету «Коммерсантъ» в вашем регионе уточняйте по телефону **8 800 200 2556** (бесплатно по РФ). Льготная стоимость подписки действительна по 30.11.2016

Доставка изданий осуществляется силами ФГУП «Почта России». В Москве и Санкт-Петербурге возможна курьерская доставка

16+ реклама

Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»
Главные события в бизнесе, политике и обществе

Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть»
Власть в России и других странах: секреты и технологии

Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги»
Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики

Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»
Любимое чтение многих поколений