

# Налог на квартиры может вырасти в десятки раз

Налог на недвижимость, рассчитанный на основании рыночной стоимости, возможно, примут уже в этом году. Платеж может возрасти более чем в 10 раз.

Закон о налоге на недвижимое имущество физических лиц, исходя из его рыночной стоимости, может быть принят уже в этом году. Ставки должны утвердить к июню.

«Налог на недвижимое имущество будет зависеть не только от базовой стоимости недвижимости, но и от ставки налога, а также еще вычета», — пояснила BFM.ru депутат Госдумы Оксана Дмитриева. По ее данным, в ряде регионов цена по БТИ и рыночная оценка жилья различаются в сотни раз.

Александр Пыпин, руководитель аналитического центра «ГдеЭтотДом.ру» считает, что в среднем по стране оценка БТИ и рыночная стоимость жилья отличаются в 30 раз.

Примерно треть всего столичного жилого фонда — это квартиры, цена по БТИ которых составляет от 300 до 500 тысяч рублей, а средняя инвентаризационная стоимость квадратного метра жилья этого сегмента жилья составляет в среднем 6,5 тысячи рублей, отметила адвокат Елена Кудряшова из коллегии адвокатов «Юков и Партнеры».

Исчисление налогов, исходя из реальной рыночной стоимости недвижимости, должно нивелировать эту разницу.

## Как считали новую цену жилья

Чтобы с максимальной точностью массовым способом определить рыночную цену жилья, аналитики должны знать 40-50 параметров этого жилья, такие как площадь, качество дома и т.п., пояснил Александр Пыпин.

Кроме того, должны быть также доступны данные о реальных сделках, чтобы можно было провести сравнительный анализ со схожими объектами. К концу 2012 года Росреестр как раз завершил такую оценку и внес в кадастр данные о рыночной стоимости недвижимости в 83 регионах России.

На основании этих данных ФНС уже в этом году сделало оценку, подсчитав, как изменится налог на недвижимость.

Заместитель руководителя Федеральной налоговой службы Светлана Бондарчук уже сообщила Business FM, что в среднем гражданам придется платить в 10 раз больше. «Сейчас недвижимость недооценена, граждане платят 60-80 рублей налога. Взимание налога дороже, чем поступления от этого налога. После перехода абсолютные цифры будут не столь большими и будут сильным бременем для всех налогоплательщиков, даже малоимущих. К тому же местные власти смогут пересмотреть ставки налога, понизив их, а также увеличить вычет», — пояснила Светлана Бондарчук. Если человек владеет несколькими квартирами, то вычет должны применить к той квартире, которую он укажет налоговой службе.

Ставки налога были взяты из законопроекта, принятого Госдумой в первом чтении — в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости. Там также предусмотрены вычеты по площади — 20 кв. метров для обычных собственников и 50 метров для льготников.

В Москве рыночная стоимость 1 кв. м равна 160 тысячам рублей, в среднем по стране — 32 тысячам рублей. Человеку, владеющему в Москве квартирой в 55 кв. метров придется платить 5600 рублей в год, сообщают «Ведомости». За квартиру 200 кв. метров придется заплатить 28800 рублей.

«Я считаю, что переход на уплату налога от рыночной стоимости, который повлечет увеличение этого платежа в несколько раз — неподъемное бремя для всего населения. Стоит помнить, что каждый год происходит

увеличение тарифов ЖКХ. В прошлом году собственников обязали платить за потери ресурсоснабжающих организаций, обязали вносить плату за капремонт. А теперь еще и рост налога на недвижимость», — заявила BFM.ru депутат Оксана Дмитриева. По ее мнению, такой налог может быть введен только как налог на роскошь, и только для жилья стоимостью 30 млн рублей.

Напомним, что реально новые налоги придется платить через два года после вступления закона в силу. При этом налогоплательщики не должны сами заполнять декларацию — платежные извещения об уплате налога направляются собственникам налоговыми органами ежегодно не позднее 1 августа следующего года, уведомление направляется по почте заказным письмом. Налогоплательщики также всегда могут воспользоваться электронным сервисом и узнать сумму необходимого к оплате налога или задолженности на сайте налогового органа в личном кабинете налогоплательщика.

«В целях снижения социальной напряженности в результате введения нового порядка взимания налога власти необходимо предусмотреть систему льгот и понижающих коэффициентов для малоимущих граждан», — считает Елена Лазарева, руководитель направления налогового консультирования Консалтинговой группы «НЭО Центр».

В ФНС с этим согласны. Для льготников предусмотрен вычет в 50 квадратных метров, отметила Бондарчук, фактически это двухкомнатная квартира, которая не будет облагаться налогом. «Не так много бабушек осталось в 100-метровых квартирах, к сожалению. Все такие квартиры в центре Москвы уже перепроданы», — отметила она.

Что касается ставки в 0,5% на нежилую недвижимость, то она затронет рынок апарт-отелей. Представитель ФНС отметила, что это слишком высокая ставка, и уже были обсуждения с Минфином о ее понижении. «Мы к этому вопросу вернемся еще не раз», — пояснила Светлана Бондарчук.

### **«Три собственника за квартиру площадью 60 кв. метров не заплатят ничего»**

Как введение нового порядка налогообложения изменит рынок недвижимости, BFM.ru спросил у экспертов.

«Вряд ли введение новых ставок окажет на рынок ощутимое влияние. Возможно, по каким-либо объектам, например, если они сдаются в аренду, могут подрасти ставки, хотя не по всем. Уверен, что владельцы не начнут резко продавать свои квадратные метры. Рынок «переварит» всё», — уверен в стабильности положения на рынке недвижимости Александр Зиминский, директор департамента продажи квартир Penny Lane Realty.

«Косвенный налог на богатство может сделать рынок недвижимости более доступным, — прогнозирует Дмитрий Кленов, партнер UFG Wealth Management, — простаивающие квартиры будут сдаваться, часть владельцев будет выставлять свою недвижимость на рынок, что сделает цены в целом более доступными».

«Стоит отметить, что законопроектом предусматриваются налоговые вычеты: 20 кв. метров на каждого собственника квартиры и 50 кв. метров — для льготников. Например, три собственника за квартиру площадью 60 кв. метров не заплатят ничего. Таким образом, новые налоги в том виде, каком они сейчас есть, в большей степени отразятся на владельцах нескольких квартир, для которых вычет не предусмотрен, а также на единоличных собственниках дорогого и просторного жилья», — считает руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина.

«В качестве примера возьмем квартиру на Таганской стоимостью 25 млн рублей и площадью порядка 70 кв. метров. Квадратный метр стоит 357 тысяч рублей. Вычтем 20 кв. метров, останется 50 кв. метров, которые следует умножить на цену метра. Налог составит около 18 тысяч рублей в год. При этом за эту квартиру взиматься налог не будет, если ею владеть будут более четырех человек. Так что массово избавляться от жилья в Москве не будут, а те, кто сдают квартиры в аренду, скорее всего, немного поднимут арендную ставку», — прогнозирует она.

Есть категории граждан, для которых налог вырастет не так уж и сильно. В новостройках стоимость по БТИ достаточно высока.

«Однокомнатная квартира в новом доме на территории Новой Москвы по оценке БТИ стоит 1,5 млн рублей, по рыночной стоимости — 4 млн рублей», — отмечает Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». Для владельцев такого жилья налог увеличится в 2-3 раза, но они, надо отметить, уже сейчас платят достаточно большой налог — от 10 тысяч рублей в год.

«Размер налога существенно увеличится, прежде всего, для владельцев дорогого жилья. Это снизит спрос на такое жилье, но не существенно. В этом классе доля клиентов, которым не по карману повышенные налоги, небольшая. Повышение налога «отсеет» определенную категорию людей, например, которым по наследству достались две «хрущевки» и они хотели бы поменять их на квартиру бизнес-класса. Такие люди сто раз подумают, нужно ли им теперь вселяться в квартиру бизнес-класса. Однако серьезно на рынок это не повлияет», — прогнозирует Литинецкая.

Доля инвестиционных сделок на московском рынке, по ее мнению, не так велика, но здесь наиболее часто такая квартира приобретается в новостройке и продается до оформления в собственность. В таком случае налогооблагаемая база не возникает.

## В Европе квартиру за неоплаченные налоги могут продать

«Если граждане не платят налог на имущество, то, как правило, во всех европейских странах это имущество могут изъять и продать, чтобы погасить долг перед бюджетом», — пояснил Дмитрий Кленов.

В России пока законопроект по налогам такого исхода не предусматривает, пока предусмотрено только начисление пени. «Неоплаченные налоги взыскиваются с граждан в судебном порядке, в том числе не только сумма долга, но и пени», — пояснила Елена Кудряшова.

Автор: Татьяна Соколова © BFM.RU НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 6137 28.01.2013, 10:23 📌 441  
URL: <https://babr24.com/?ADE=111679> Bytes: 8814 / 8787 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:  
[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

Автор текста: **Татьяна Соколова.**

### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: equatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)