

Налоги входят в метраж

Экспертиза «Новой»: сколько москвичам придется платить за квартиры в следующем году.

С 1 января изменятся не только ценники в магазинах, но и налоги. Москвичи — среди тех россиян, которым в следующем году придется существенно больше платить за недвижимость.

Ближе к рынку

Федеральная версия закона предполагает, что региональные власти смогут при желании перейти на кадастровую систему оценки стоимости недвижимости и вместе с тем поднять ставку по соответствующему налогу. Среди уже определившихся городов — Москва, где изменения начнут постепенно вступать в силу уже с 2015 года.

Новые ставки примут следующий вид: 0,1% за квартиру стоимостью до 10 млн рублей, 0,15% — от 10 до 20 млн, 0,2% — от 20 до 50 млн, 0,3% — от 50 до 300 млн рублей. Для элитных квартир стоимостью выше 300 млн рублей ставка будет составлять 2%. Но самое главное новшество — не в этой шкале.

Раньше налог рассчитывался исходя из инвентаризационной стоимости недвижимости, оценку которой ежегодно проводило БТИ (бюро технической инвентаризации). Эту систему можно считать устаревшей и нерыночной, так как она учитывает затраты при строительстве жилья, игнорируя при этом как метраж квартиры, так и расположение дома. «Такая стоимость, как правило, до смешного мала, — рассказывает руководитель аналитического центра компании «ОПИН» Денис Бобков. — Например, инвентаризационная стоимость квартиры площадью 54 кв.м могла составлять 717 тыс. рублей».

Кадастровая стоимость, напротив, близка к рыночной. Она рассчитывается исходя из средней стоимости квадратного метра недвижимости по тому или иному району (кадастровому кварталу), перечень которых определяется Росреестром, объясняет эксперт. Кадастровую оценку также проводят государственные органы.

Как и любой усредненный показатель, она может иметь определенную погрешность. «Если объект ничем не примечателен, то его кадастровая стоимость как раз и может быть приближена к рыночной. А если он выделяется на фоне других благодаря своим особенностям (например, удобная транспортная доступность, состояние самого здания, дорогостоящая отделка квартиры), то кадастровая оценка этого просто не учитывает. В данном случае рыночная стоимость, скорее всего, будет значительно выше», — комментирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

«Есть и такие объекты, где рыночная цена выше кадастровой в несколько раз», — рассказывает Литинецкая. В качестве примера эксперт приводит особняк в Большом Златоустинском пер., 1. Его рыночная стоимость составляет около 566,6 млн рублей, кадастровая — 265,7 млн рублей, что ниже примерно в два раза.

Руководитель аналитического центра «ОПИН», однако, упоминает, что «рыночная стоимость может оказаться ниже кадастровой. В подобных случаях есть возможность провести независимую экспертизу, оспорить старую оценку в суде и получить новую кадастровую стоимость. Такая процедура активно практикуется в земельном налогообложении».

Налоговая механика

Прежде чем начинать судебные разбирательства, рекомендуем вам все-таки посетить сайт Росреестра, а заодно и портал публичной кадастровой карты, где можно в режиме онлайн бесплатно ознакомиться с кадастровой стоимостью своей квартиры.

По планам московских властей, в полную силу законопроект вступит с 2020 года. «С 2015 по 2019 год будет действовать переходный период. В течение первого года собственники будут платить столько же, сколько и раньше (при взимании налога с инвентаризационной стоимости) плюс 20% от разницы между «старым» и «новым» налогом. Затем каждый год к этой разнице будет добавляться еще по 20%. В итоге полную стоимость

нового налога мы будем платить с 2019 года», — делится с «Новой» Мария Литинецкая.

«В этот период субъекты Федерации смогут на свое усмотрение выбрать оптимальное время для перехода на налогообложение по кадастровой стоимости. Здесь тяжело что-то предсказать, но, учитывая необходимость пополнять бюджет, вряд ли местные власти будут затягивать с принятием решения», — полагает руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

Москвичи уже сейчас могут точно рассчитать, как будут меняться их налоговые выплаты за недвижимость в течение следующих пяти лет (на сайте городского департамента экономической политики даже есть специальный калькулятор). «Сначала необходимо уточнить кадастровую стоимость объекта, а затем определить, в какую категорию по ставкам он попадает. При этом не стоит забывать, что федеральным законом устанавливается налоговый вычет с одного жилого объекта недвижимости — 10 кв.м для комнаты, 20 кв.м для квартиры, 50 кв.м для жилого дома», — напоминает Литинецкая.

«Допустим, у человека есть квартира площадью 50 кв.м, кадастровая стоимость которой составляет 8 млн рублей (160 000 рублей за кв.м). Налог будет взиматься только с 30 кв.м этой площади, то есть с 4,8 млн рублей. Если ставки не будут повышены, человек за такую квартиру будет платить 4800 рублей в год», — поясняет Олег Репченко.

При этом все прежние налоговые льготы остаются в силе. От выплаты налога будут освобождены пенсионеры, ветераны войны, Герои Советского Союза, инвалиды I и II группы, участники ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС. А вот многодетные семьи в этом списке не значатся.

Если раньше льготы распространялись на все объекты недвижимости, то сейчас придется выбирать лишь одну позицию: квартира или комната, жилой дом, мастерская, сооружение на дачном участке, гараж или машиноместо. Например, пенсионер, владеющий одной квартирой и одним гаражом, может применить льготы к обоим объектам недвижимости. При наличии же в собственности у пенсионера двух и более квартир, он может быть освобожден от уплаты налога только по одной из них. Поскольку самой многочисленной группой льготников по-прежнему остаются пенсионеры, то подобное ограничение «направлено против «переписывания на бабушку» всех имеющихся в собственности квартир», — считает Олег Репченко.

Правильный ход

Эксперты сходятся во мнении, что повышение ставки налога вряд ли существенно ударит по семейному бюджету москвичей. Поскольку большинство рядовых граждан владеет квартирами экономкласса, налоговая нагрузка для них останется на приемлемом уровне. «Озвученные цифры по силам практически любой московской семье. Другое дело — это социально незащищенные граждане, хотя для них опять-таки есть льготы», — уверен Денис Бобков.

Если раньше налог, рассчитываемый от инвентаризационной стоимости, за большинство квартир составлял 500–2000 рублей, то теперь платить придется от нескольких тысяч до нескольких десятков тысяч рублей в год. Однако собственникам небольших квартир в спальных районах вряд ли стоит серьезно опасаться: сумма налога на такую недвижимость получается вполне приемлемой. Генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая дает следующую оценку: «Для «однушек» площадью 38 кв.м сумма выплат варьируется от 2,5 тыс. до 5 тыс. рублей; для «двушек» площадью 55 кв.м — от 4,8 тыс. до 9,5 тыс. рублей; для трехкомнатных квартир площадью около 80 кв.м — от 8,4 тыс. до 24,3 тыс. рублей. В более престижных районах сумма налога самая высокая: за квартиру стоимостью более 20 млн рублей она составит около 40 000–50 000 рублей».

В результате чем дороже квартира, тем больше будет разрыв между «старым» и «новым» налогом. «Это абсолютно нормальная практика. Если человек может позволить себе купить элитарную квартиру, то наверняка он сможет заплатить и несколько десятков тысяч рублей налога», — констатирует Литинецкая.

Другое дело, если собственником дорогостоящей недвижимости в центре является представитель среднего класса, которому она досталась, скажем, по наследству.

Вот тут-то и проявляется важнейшая функция высокого налога на имущество (по крайней мере, в развитых странах) — борьба со спекуляциями и «надуванием пузырей» на рынке жилья.

Если раньше инвесторы покупали московскую недвижимость в расчете на рост цен, то сейчас — чтобы сохранить деньги в реальном активе.

В действительности же такая недвижимость зачастую простаивает: многие граждане держат квартиру «на всякий случай». Высокий налог послужит для них стимулом пустить недвижимость в оборот — продать или же сдать в аренду. И то и другое гипотетически может повысить доступность жилья — благодаря росту объема предложения. Правда, «критическое увеличение объема предложения, которое способно снизить цены на недвижимость, возможно лишь при более существенном увеличении налога», — напоминает Олег Репченко. «Повышение имущественного налога, на мой взгляд — один из самых адекватных способов пополнения бюджета. Он не столь сильно ударит по среднему классу и малому и среднему бизнесу. Другие способы, которые сегодня активно обсуждаются, а именно прогрессивная шкала НДФЛ и рост налогов на бизнес, могут нанести больший вред экономике и обострить социальную ситуацию», — говорит «Новой» Репченко.

Арнольд Хачатуров, Анастасия Кувшинникова

Автор: Артур Скальский © Новая газета НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 2362 19.12.2014, 14:04 423

URL: <https://babr24.com/?ADE=131573> Bytes: 8883 / 8849 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@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](#)