

Налог на недвижимость пришел в движение

Премьер-министр готов создать для него условия уже с 2010 года.

В долгом споре о сроках начала действия налога на недвижимость появилась новая дата. "В 2010 году в России будут созданы условия для введения единого налога на недвижимость, который объединит земельный и имущественный налоги", -- этими словами премьер Владимир Путин на заседании правительства в понедельник дал очередную отмашку реформе налогообложения недвижимости. Очередную, поскольку сроки введения этого налога ежегодно отодвигаются. По расчетам Минфина, налог на недвижимость может заработать не ранее 2014 года, если до этого не будет окончательно утрачена его фискальная суть, постепенно подмененная сегодня концепцией "социально ориентированного налогообложения".

За семь последних лет, прошедших с момента провозглашения идеи введения налога на недвижимость, правительство не сильно продвинулось в решении этой задачи. В заявлении премьера обращает на себя внимание даже не столько удивительно близкий срок введения налога, сколько отсутствие конкретики с объектом налогообложения и ставками. По словам Владимира Путина, более высокие, рыночно обоснованные налоги будут взиматься с владельцев больших квартир, дорогостоящих особняков и крупных участков земли. Для малообеспеченных людей и собственников недорогого имущества, как отметил премьер, будут предусмотрены льготы. Что называть "большой" квартирой и кого считать малообеспеченными людьми, по-прежнему неясно.

В настоящее время налог на имущество граждан рассчитывается от среднегодовой стоимости имущества по оценке бюро технической инвентаризации (БТИ), которая, как правило, существенно ниже рыночной. Налог на землю с владельцев многоквартирных домов практически нигде не взимается -- объекты налогообложения разрознены. Идея переоценить по рыночной стоимости квартиры, дома и участки, которые находятся в собственности россиян, введя единый налог -- на строение и землю под ним, -- была выдвинута еще в 2002 году. С тех пор россияне живут слухами о том, каким же будет новый налог на недвижимость. По мере нарастания социальной риторики в заявлениях власти идея налога на недвижимость трансформировалась в обсуждение вопроса, кто должен платить больше и как вычленив из общей массы квартирниковладельцев самых богатых держателей недвижимого капитала.

Принятие решения по налогу на недвижимость неоднократно переносилось по срокам: не было ни методики оценки, ни кадастра объектов недвижимости. Если в 2004 году сроками введения нового налога на недвижимость назывались 2007--2008 годы, то в 2007 году сроки сдвинулись к 2009--2012 годам, а сегодня, в версии Минфина, уже к 2014 году.

За это время создано немало методик массовой оценки недвижимости и даже, несмотря на сетования Минфина на отсутствие единого кадастра, есть техническая возможность на основе имеющихся сегодня данных кадастра совместить для целей налогообложения здание с земельным участком. Но это штучная работа -- свести налоги воедино для каждого объекта. И Минфин, и Минэкономразвития признают, что налог на недвижимость заработает не ранее чем через пять-шесть лет, ведь предстоит еще определить, кто выступает заказчиком оценки недвижимости, кто ее оплачивает, как оспаривать оценку и, самое главное, как рассчитывать ставки налога.

Классическая" версия по ставкам была разработана Минфином еще в 2002 году -- было решено, что ставка налога на единый объект "земля-строение" составит 0,01--0,05% от рыночной цены жилья вместо действующих максимальных 2% от инвентаризационной стоимости. (Для имущества стоимостью до 300 тыс. руб. максимальная ставка составляет 0,1%; 300--500 тыс. руб. -- 0,1--0,3%; свыше 500 тыс. руб. -- 0,3--2%.) Налог на землю рассчитывается из цены участка земли, установленной в кадастре. Ставка налога на земли, занятые жилищным фондом, местными властями не может быть установлена выше 0,3%.

Время показало шаткость концепции пересчета налога арифметическим способом, исходя из рыночной стоимости недвижимости. Попытки "очеловечить" налог привели к возникновению нескольких вариантов расчетов. Взимать ли повышенный налог только с собственников двух и более квартир, "привязать" налог к

доходам владельца с помощью вычетов или же учитывать в расчете не столько стоимость, сколько метраж квартиры, -- с этим правительство пока не определилось. Безусловной поддержки в обществе ни одна из имеющихся концепций пока не получила.

Два года назад концепцию налога на недвижимость осовременили: Минфин заявил о возможности введения налога на элитную недвижимость или повышающих коэффициентов для жилья повышенной комфортности и домов в элитных районах. Идеи дополнительного налогообложения "богатства" в самых разнообразных вариациях -- от забракованного Думой прошлого созыва налога на роскошь до отвергнутого властями Москвы предложения рассчитывать транспортный налог пропорционально стоимости автомобиля -- в последние годы переживали бурный расцвет. Это неудивительно: восстановления прогрессивной шкалы подоходного налога в ближайшее время ожидать не стоит, зато взамен фактически дано добро на дифференциацию налогообложения имущества в зависимости от доходов. Однако в кризис, когда переход миллионов людей из слоя обеспеченных в средний класс, а из среднего класса -- в малообеспеченный вполне вероятен, перспектива введения нового налога имеет шансы стать одной из наиболее неоднозначно оцениваемых новаций власти.

Усложнение конструкции налога, обрастание его вычетами, коэффициентами и льготами, приводит к новым срывам сроков принятия базового закона. В поиске оптимального способа налогообложения недвижимости был потерян ответ на главный вопрос -- для чего нужен новый налог. Изначально целью его введения являлось вовсе не достижение справедливого налогообложения богатых и бедных, каким новый налог позиционируют сейчас, а наполнение местных бюджетов, в пользу которых зачисляются налоги от имущества граждан. Теперь эта цель оказалась размыта. Фискальной пользы от налога, который по рыночным ставкам будет уплачивать лишь небольшое число обеспеченных граждан, будет немного; значительно дороже обойдется администрирование этого налога.

Не только граждане, но и многие чиновники оценивают сегодня перспективу введения налога на недвижимость исключительно в категории "справедливо -- несправедливо", игнорируя тот факт, что благополучие их быта определяется в первую очередь состоятельностью казны муниципалитетов, отчислять налоги в которую должен каждый, а не только самые состоятельные люди. Социальные блага, ассоциирующиеся со словом "государственные" -- здравоохранение, образование, транспорт, обеспечение безопасности, -- зависят от количества налогов, собранных местными властями. Но традиции формировать доходную часть местных бюджетов на взимании налогов с жилья в России не было и нет.

Несмотря на уверенность премьера Владимира Путина в том, что к введению налога на недвижимость все будет готово уже в следующем году, те, кому предстоит решить эту задачу, смотрят на проблему не так оптимистично. Как Минфин, так и Минэкономразвития, каждый по своей причине, заявляют, что введение налога в столь сжатые сроки технически невозможно. В версии Минфина, в кадастре недвижимости единые объекты налогообложения пока не до конца сформированы. Как заявил недавно замминистра Сергей Шаталов, для начала нужно "обкатать" схему на отдельных регионах, а затем в течение пяти-шести лет постепенно ввести единый налог.

В Минэкономразвития рассуждают немного иначе. Как напомнил в прошлом месяце в интервью "ВН" директор департамента недвижимости Минэкономразвития Андрей Ивакин, "в Великом Новгороде прошел эксперимент по введению налога на недвижимость, в рамках которого была проведена массовая оценка объектов недвижимости. Но эксперимент пока остался экспериментом. Для повсеместного перехода к единому налогу на недвижимость необходимо рассчитать эффективную ставку налогообложения и утвердить ее в налоговом законодательстве. Величина этой ставки -- с учетом перераспределения величины налога у разных категорий граждан -- пока не определена".

Независимые эксперты в отличие от чиновников уверены, что все технические сложности при введении налога преодолимы, главное -- политическая воля при определении категорий налогоплательщиков и размере ставок. "Если предположить, что массовая оценка рыночной стоимости жилья для целей налогообложения будет рано или поздно введена, то это будет скорее не абсолютно точная рыночная цена, а некий аналог инвентаризационной цены, которая будет пересматриваться раз в три-пять лет по схеме, которая будет закреплена в законе. Это будет не та инвентаризационная цена, которая используется сегодня для целей налогообложения и которая может в 100 раз отличаться от рыночной цены. Тем не менее, вероятно, эта цена будет заведомо ниже рыночной, для того чтобы снять возможные претензии налогоплательщиков на предмет неадекватно оцененной стоимости квартиры. Может быть, цена для налогообложения будет составлять 50--70% от рыночной. Если не добиваться стопроцентного попадания, то не составит большого труда промониторить уровень цен по регионам, выведя усредненные показатели", -- говорит руководитель аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости" (IRN.RU) Олег Репченко. "Падение цен на

недвижимость, которое мы видим сегодня, в перспективе будет на руку владельцам квартир с точки зрения налогов, в том плане, что налог будет рассчитан не из докризисных максимальных цен, а исходя из цен упавших. Стратегически, введя единый налог на недвижимость, который бы зависел от рыночной цены, государство, с одной стороны, выигрывает в поступлениях налога, а с другой -- рискует. Дело в том, что, устанавливая ставки налога сегодня, государство рассчитывает, что цены будут расти и, соответственно, в долгосрочном плане будут расти и поступления от налога. Но если цены будут падать, то при очередной переоценке недвижимости с помощью массовой методики окажется, что соберут налога меньше", -- уверяет г-н Репченко.

Директор департамента стратегического анализа компании ФБК Игорь Николаев полагает, что единый налог на недвижимость в перспективе мог бы стать надежным источником наполнения местных бюджетов.

"Неудивительно, что о налоге вспомнили в кризис: властям стало ясно, что ситуация с доходами, в том числе и с доходами местных бюджетов, обостряется. Ускорить принятие этого налога -- это попытка заткнуть образующиеся бюджетные дыры. Уклон в социальную проблематику при обсуждении налога -- не более чем антураж, призванный облегчить его введение. Главная цель введения налога на недвижимость -- все-таки найти деньги", -- говорит он. "Стоит только помнить, что в Москве и регионах разная ситуация и с ценами на недвижимость, и с доходами граждан. В столице повышенный налог на дорогую и элитную недвижимость может, действительно, оказать существенную поддержку бюджету. В регионах же и с доходами граждан, и с дорогостоящей недвижимостью, налоги с которой, по задумке, будут поддерживать бюджет, гораздо хуже", -- предостерегает эксперт.

Автор: Ирина Слярова © Время Новостей Online ЭКОНОМИКА, РОССИЯ 👁 2852 29.04.2009, 19:26 📌 150
URL: <https://babr24.com/?ADE=77297> Bytes: 11009 / 10952 [Версия для печати](#)

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@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](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@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](https://t.me/@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](#)