

Налог на крышу с прогрессивным уклоном

После президентских выборов платить за жилье мы будем, исходя из его рыночной стоимости.

Федеральная налоговая служба подготовила концепцию начисления единого налога на недвижимость, и доложила об этом президенту Дмитрию Медведеву. Об этом заявил глава ведомства Михаил Мишустин. Новый налог на граждан соединит в себе налог на землю и на имущество, причем не по данным БТИ, а по рыночной стоимости. Планируется, что новый налог введут с 2013 года.

Концепция не дает ответ, как будет рассчитываться налог на практике. Кроме внятного алгоритма оценки, нужен отлаженный механизм защиты собственности, а также адекватные ставки самого налога. Есть предложение установить необлагаемый минимум в 55 кв. метров жилой площади, или не облагать 200 кв. метров по схеме «квартира + дача». Острый вопрос – как облагать налогом общее имущество: подъезды, чердаки, подвалы, землю под застройкой, проезды между домами, детские и спортивные площадки, внутренние электросети, водопроводы, санитарные зоны? Ведь по закону жители многоквартирных домов, где образованы товарищества собственников жилья (ТСЖ), имеют долю во всем этом имуществе, пропорциональную площади квартиры. Получается, новый налог может – в теории – «поставить на счетчик» – пол-России.

Насколько сильно налог на имущество вывернет наши карманы, рассуждают эксперты «Свободной прессы».

Евсей Гурвич, научный руководитель Экономической экспертной группы при правительстве РФ:

– Налог на недвижимость нужен. Это налог не на бизнес, а на имущество – следовательно, он не будет оказывать негативного воздействия на развитие экономики. Второе – у нас в стране суммарные поступления от налога на недвижимость ниже, чем в большинстве стран. Поэтому есть возможности повышать планку. В-третьих, база этого налога не мобильная. Если компанию можно зарегистрировать где-то в оффшоре, перенести тем самым центр прибыли, недвижимость никуда нельзя передвинуть. Другими словами, если по другим налогам существует международная конкуренция в плане юрисдикции, в налогах на недвижимость конкуренции нет.

Кроме того, доходы российского бюджета, в перспективе, будут падать. По прогнозам, поступления от добычи нефти не будут расти. А вот налоговая нагрузка – будет: из-за неблагоприятной демографии, затрат на пенсионное обеспечение и здравоохранение. Сейчас принята и Государственная программа развития вооружений на 2007—2015 годы – она тоже обходится довольно дорого.

Поэтому сейчас есть основания искать источники дополнительных доходов, которые не препятствуют развитию бизнеса, и не приводят к росту социальных налогов.

«СП»: – Насколько налог будет ощутим для простых граждан?

– По-хорошему, нужно сделать так, чтобы для недорогой недвижимости ставка налога не очень изменилась, а для дорогой – существенно выросла. Чтобы налог выполнял еще и перераспределительную функцию, и, в основном, стал налогом на богатых.

Наталья Зубаревич, профессор МГУ, директор региональной программы Независимого института социальной политики:

– Ничего смертельного в налоге на имущество нет. В регионах и местах, где недвижимость дешевая, для населения он будет невелик. Там, где земля и строения стоят немалых денег – да, возможны трудности с налоговыми выплатами.

Проблем, на самом деле, две. Первая – без нормального налога на недвижимость не может нормально развиваться местное самоуправление, это их основной налог. Проблема вторая – у нас очень медленно идет кадастровая оценка земли. В Подмосковье, например, она далека от завершения. Составление земельного

кадастра усиленно бойкотируют, потому что деньги за распределение и продажу земель сейчас идут в карман чиновникам.

Я считаю, если администрировать налог на недвижимость корректно – грамотно определять ставки, реальную цену недвижимости – в принципе, налог, помимо развития местного самоуправления, будет способствовать снижению теневых рентных доходов.

Другое дело, отдельного рассмотрения требует судьба пенсионеров, которые всю жизнь прожили в больших квартирах. Понятно, по идее, они должны переселяться в меньшее жилье. Но мы живем в России, и здесь нужны смягчающие адаптационные механизмы.

Проблема, как всегда, в социальных последствиях. Поскольку власть у нас популистская, она боится этих последствий. Но нынешняя ситуация, когда налог платят по стоимости БТИ – ненормальная. Мне приходит платежка на 100 рублей в год – налог на московскую квартиру. Это смешно, такой цены на рынке быть не может.

Потом, чтобы нормально администрировать этот налог, нужны внятные процедуры рыночной оценки недвижимости. При нашем – никак – государстве это не просто сделать. Плюс к тому, нужна разработка защитных механизмов для очень пожилых людей. Они реально не могут платить этот налог, и заставлять 80-летних стариков переезжать на меньшую площадь... Сами понимаете, ничего, кроме социального протеста, это не вызовет...

Михаил Делягин, директор Института проблем глобализации:

– Самый главный вопрос – как будет исчисляться ставка налога, как будет определяться рыночная стоимость недвижимости? Однозначного ответа нет до сих пор. У нас есть города вроде Москвы, где у жилья, действительно, есть рыночная стоимость, поскольку есть рынок недвижимости. Но в основной массе городов РФ – в малых и средних городах – рынка недвижимости нет. И как там определять цену недвижимости – непонятно.

Кроме того, есть проблема с компаниями-оценщиками. В их работе могут быть, скажем так, нарочитые ошибки. Например, когда гражданин договорится с оценщиком, и он дворец на Рублевке оценит по стоимости хрущевки. С другой стороны, на оценщика могут надавить местные власти, и он хрущевку оценит по стоимости дворца на Рублевке – просто потому, что местным властям нужны деньги.

На мой взгляд, налог на недвижимость вводят для того, чтобы очень серьезно залезть в наш карман. Принятие этого налога откладывают с 2004 года. Заметьте, и сейчас никто не собирается вводить его до президентских и парламентских выборов. Это явный признак того, что налог очень разрушителен.

Алексей Багаряков, депутат Госдумы, КПРФ:

– Рядовые граждане сразу ощутят переход с балансовой оценки недвижимости к рыночной. Так, если рыночная стоимость двухкомнатной квартиры в провинциальном городе около 2 млн рублей, хозяева будут платить налог на недвижимость 2 тысячи рублей в год. Для пенсионера и безработного это немалая сумма. Но особенно ощутят на себе «преимущества» нововведения жильцы домов в центре Москвы и других крупных городов. В центре Москвы стоимость обычных стареньких квартир достигает 30 млн рублей, налог на недвижимость в этом случае – целых 30 тысяч рублей в год.

Кстати, сейчас налог на имущество варьируется от 0,1 до 2%. Нам же предлагают отказаться от прогрессивного налогообложения и перейти к устаревшему принципу плоского налога.

Мы, в принципе, не против оценки стоимости жилья с учетом рыночных, а не балансовых показателей. Такие правила действуют в Европе. Но мы против того, чтобы всех стричь под одну гребенку. Для богатых процент налога на недвижимость должен быть выше, для малоимущих – ниже, чтобы соблюдался принцип социальной справедливости.

Досье «СП»

Идея облагать налогом единые имущественные комплексы граждан (то есть землю и здания, сооружения, на ней находящиеся) по ставке, рассчитанной от рыночной цены недвижимости, пошел уже седьмой год. Концептуальные разработки взяли старт еще в 2004-м, но сроки введения налога неоднократно переносились – с 2008 года на 2010-й, затем на 2011-й, теперь уже на 2013 год. Основной причиной было отсутствие

реестров объектов недвижимости (земельных участков и строений на них) и собственников-владельцев этих объектов.

Правовая база для создания такого учета была подведена 1 марта 2008 года, когда вступил в силу Закон «О государственном кадастре недвижимости». Однако список по-прежнему не полон. По оценке Минэкономразвития, вне кадастра находится около 30% недвижимости. Эксперты же полагают, что процент неучтенных строений выше.

Автор: Андрей Полунин © Свободная пресса НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 4310 02.03.2011, 10:09 📌 445
URL: <https://babr24.com/?ADE=92047> Bytes: 7998 / 7954 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: **Андрей
Полунин.**

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

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](#)