

КОРПОРАТИВНАЯ ГАЗЕТА ЮРИДИЧЕСКОГО АГЕНТСТВА ЮНЭКС

КТО ХОЧЕТ ТАКИХ ЭКСПЕРИМЕНТОВ?

Минфин РФ разработал проект закона, который вводит в налоговый кодекс новую главу «Налог на недвижимое имущество».

Он заменит земельный налог и налог на имущество физлиц. Последний, как известно, уплачивался за дома, квартиры, дачи, гаражи и определялся инвентаризационной стоимостью, а налог на недвижимость будет рассчитываться с кадастровой. Новый налог будет местным, то есть ставки по нему установят на местах – в пределах, определенных налоговым кодексом. В частности, если суммарная кадастровая стоимость недвижимости у собственника не превышает 300 млн руб. ставка налога не должна превышать 0,1% для жилья, 0,5% для прочих строений, 0,3% сельхоз земель, земель для жилья и садоводства, 1,5% для прочих земельных участков.

Мотивация государства в этом вопросе ясна и понятна. Оценка БТИ не отражает реальной рыночной стоимости недвижимости. Власти, в свою очередь, стремятся создать единую базу данных и существенно увеличить налоговые поступления с граждан – владельцев квартир, домов и прочих строений. Два года назад, в июле 2011 г., Росреестр отчитался по результатам первой кадастровой оценки, проведенной в 12 пилотных регионах России: в частности, налоговая база в Калужской области вырастает в пять раз, а в Татарстане – в восемь раз, говорится в докладе НО «Союзэкспертиза». Получается,



что ощутимый рост налога коснется не только зажиточных граждан, но и, например, собственников старых «сталинок» и «хрущевок» в центре города, т.к. разница между инвентаризационной и рыночной стоимостью по таким квартирам наиболее существенна.

Помимо социально-экономических пробелов, проект закона о новом налоге имеет и ряд других существенных недостатков. Изначально предполагалось, что налог на недвижимость заменит собой налог на имущество организаций. Если этого не произойдет, граждане будут платить с рыночной стоимости строений, а предприятия с балансовой (остаточной). Ситуация, в которой уплачиваются разные налоги в зависимости от субъекта собственности, не только несправедлива, но и не разумна – она неизбежно приведет к разным манипуляциям. Более того, эти изменения отразятся на результатах работы фискальных органов государства, потому что из налоговой базы будет выпадать, например, дорогая недвижимость, по которой организация применяла ускоренную амортизацию.

По-прежнему проблемным остается вопрос об определении кадастровой стоимости, которая должна соответствовать рыночной. В одном из интервью замминистра финансов РФ Сергей Шаталов заявил: «нельзя определять рыночную стоимость каждого объекта недвижимости в масштабах всей страны. Соответственно должны быть какие-то упрощенные методики, которые ориентируются на рыночную стоимость, но естественно дают ее приблизительную оценку». Вряд ли кто-то будет спорить, что граждане не согласятся лечиться, основываясь на «средней температуре в больнице». А потому нет сомнений, что суды будут завалены исками граждан, недовольных кадастровой стоимостью.

Другим существенным недостатком налога на землю и налога на недвижимость является наличие высокой степени усмотрения со стороны чиновников, оценщиков и экспертов, как на этапе установления кадастровой стоимости, так и на этапе ее оспаривания. Конституционный суд РФ не раз

указывал, что характеристикой законного налога является определенность его исчисления, а любое усмотрение должно быть сведено к минимуму. Кроме того, совершенно непонятно как будет определяться рыночная стоимость недостроенной и несданной в эксплуатацию недвижимости...

Между тем, Минфин РФ заявил о возможности введения налога на недвижимость в некоторых регионах уже с 1 января 2014 г., а налоговая служба уже готова к его администрированию. Но ключевым здесь является Росреестр, который в первую очередь должен сформировать перечень объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. Однако, по данным на май 2013 года Росреестр передал в налоговые органы данные лишь по 40% всех объектов недвижимости. В этих данных выявлено более 1 млн. ошибок, т.е. указаны объекты, которых не существует и наоборот. Во многом учитывая и этот факт, председатель думского комитета по бюджету и налогам Андрей Макаров, заявил, что на сегодняшний день «налог на недвижимость введен быть не может».

На мой взгляд, введение налога в таких обстоятельствах – это необоснованный эксперимент. Проект необходимо доработать, в нем вообще не указаны льготники: федеральный законодатель должен указать минимальный перечень льготников, а муниципалитетам дать право его расширить. Налог на недвижимость должен быть един для физических и юридических лиц. Кроме того, необходимо внести изменения в закон «Об оценочной деятельности»: предоставить право заказывать кадастровую оценку уполномоченному федеральному органу и проводить оценку по единой методике. Поэтому, для предотвращения негативных социальных проявлений и экономических последствий, считаю важным отложить введение налога и установление ставок до завершения кадастровой оценки во всех регионах.

...