

Оценка последствий введения налога на недвижимость

Одним из видов действующих российских налогов является налог на имущество физических лиц. В начале октября прошлого года президентом Российской Федерации был подписан закон № 284-ФЗ, устанавливающий новый налог на недвижимость и другое имущество.

18 ноября 2014 года депутаты Законодательного Собрания Владимирской области в экстренном порядке утвердили новый налог на недвижимость. В соответствии с принятыми положениями, которые вступили в силу в январе 2015 года, он будет исчисляться исходя не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости. Это означает, что платить за имеющееся в собственности имущество придется больше, поскольку кадастровая стоимость близка к рыночной, и во много раз превышает инвентаризационную оценку.

Величина налоговых платежей будет изменяться поэтапно - не более чем на 20% в год.

По предварительным оценкам, на начальном этапе муниципалитеты региона получат от изменений в налогообложении 40 млн. руб. дополнительного дохода, а в 2020 году, когда закон вступит в полную силу, дополнительные доходы муниципальных образований превысят 100 млн руб. в год.[3].

Ставка налога составляет: 0,1% - для основной массы жилья, муниципальные образования наделены правом снизить указанную налоговую ставку до нуля либо, наоборот, повысить ее, но не более чем в три раза, 2% - для объектов стоимостью свыше 300 млн руб., в том числе это касается торговых и офисных центров и 0,5% стоимости имущества для нежилых помещений.[1]

Расчет налога на недвижимость предполагается осуществлять исходя из рыночной стоимости имущества. С момента своего появления идея пересмотра налогооблагаемой базы имущества вызывает серьезную озабоченность среди малообеспеченной части населения. Если сегодня при ставке налога на недвижимость максимум в 2% от оценки БТИ этот самый налог на любую квартиру составляет, как правило, не более 1000 руб. в год для разных слоев налогооблагаемого населения, то в будущем он может достигать до нескольких тысяч.

К примеру, при рыночной стоимости типовой двухкомнатной квартиры в размере 2 500 000 руб. оценочная комиссия будет отталкиваться от этой суммы. Тогда, при введении нового налога на недвижимость придется заплатить уже около 2 500 руб. в год.

Если собственник имущества не желает платить слишком высокий, по его мнению, налог по кадастровой стоимости 2015 года, он может оспорить результаты определения кадастровой стоимости в судебном или досудебном порядке по собственному выбору. Вне рамок судебного разбирательства подобные споры рассматриваются специальной комиссией, которая формируется в порядке, установленном законом «Об оценочной деятельности». Пересмотр результатов кадастровой оценки может быть проведен в случаях:

-недостоверности сведений о недвижимом имуществе, которые использовались при определении его кадастровой стоимости;

-установления в отношении недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость.[2]

Стоит отметить, что введение новых правил не предусматривает отмену налоговых льгот, которые были предусмотрены законом «О налогах на имущество физических лиц» для отдельных категорий граждан.

Помимо налоговых льгот новый налог на недвижимость с 2015 года также предусматривает уменьшение налоговой базы (кадастровой стоимости) в отношении следующих категорий объектов:

комнаты – на кадастровую стоимость 10 кв. м.;

квартиры – на кадастровую стоимость 20 кв. м.;

жилого дома – на кадастровую стоимость 50 кв. м.;

На налоговые поступления также будет влиять структура распределения недвижимого имущества по размеру, стоимости площади, износу зданий. Так что платить реально будут собственники большой и дорогой недвижимости, преимущественно в больших городах, а так же

Секция 3. Актуальные проблемы экономики

владельцы дач и гаражей. Кроме того, возрастут платежи для владельцев квартир в домах старой постройки, расположенных в центральных (престижных) районах городов. В условиях существенных межрегиональных различий по стоимости жилья и уровню доходов населения неоднозначным является вопрос об обеспечении территориальной социальной справедливости с помощью вычетов, выраженных в квадратных метрах. Можно предположить, что владельцы квартир и домов, значительно больших по площади, чем размер социального вычета, окажутся в более выгодном положении в тех регионах, где стоимость недвижимости ниже. Напротив, владельцы 1–2-комнатных квартир с небольшой площадью будут нести относительно меньшее налоговое бремя в более «дорогих» регионах, поскольку их налоговый вычет в стоимостном выражении будет выше и, соответственно, их экономия будет больше.

Кроме того, в невыгодном положении окажутся жители тех сельских населенных пунктов, которые стали объектом престижного дачного строительства и где высока цена на землю. В данном случае действенным может стать использование так называемого института «прописки» (постоянная регистрация по месту жительства), когда зарегистрированные жители деревни, издавна живущие в той местности, будут иметь дополнительные льготы по налогу на недвижимость.

В заключение необходимо подчеркнуть, что в погоне за значительным фискальным эффектом от налогообложения имущества физических лиц нельзя опускать вопросы социальной справедливости. Необходимо грамотно координировать такие вопросы, как фискальная и социальная эффективность налога с точки зрения нагрузки на плательщика и предельного уровня льгот, чтобы, с одной стороны, не подорвать основы социальной защищенности граждан, а с другой – обеспечить поступление средств в местные бюджеты на приемлемом уровне.

Литература

1. Налоговый кодекс РФ. Глава 32 “Налог на имущество физических лиц” (Федеральный закон от 04.10.2014 N 284-ФЗ)
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. www.Interfax-Russia.ru