



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ. КАК БУДЕМ СЧИТАТЬ?!

Заместитель министра финансов Сергей Шаталов уверен, что налог на недвижимость надо вводить как можно быстрее. Г-н Шаталов пояснил, что новый сбор с владельцев недвижимости будет не просто суммой налога на имущество и земельного налога, в основу расчета новой ставки налога ляжет Единый кадастр недвижимости, который Росреестр должен готовить к 2013 году. Именно с 2013 года правительство будет взимать налоги на недвижимость по новой схеме.

Сначала поступило предложение собирать налог на недвижимость исходя из рыночной стоимости квадратных метров. Но, в этом случае пострадали бы коренные жители столицы с невысокими доходами. Позже г-н Шаталов пояснил, что налог на недвижимость будет прогрессивным, добавив, что элитное жилье будет облагаться иначе, чем социальное. Именно так будет достигнута социальная справедливость по мнению власти.

Так как же правильно считать налоги на недвижимость и как новая система налогообложения может повлиять на рынок в целом? **Своим мнением на эту тему поделились эксперты Московского Бизнес Клуба - руководители ведущих строительных компаний и агентств недвижимости:** Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость»; Игорь Пинкевич, председатель Совета Директоров ГК «Настюша»; Юрий Хлестаков, генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости», Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест», Владлен Волошин, Генеральный директор, «Велес Капитал Девелопмент».



КАК БУДЕМ СЧИТАТЬ?!

В России действует плоская шкала налогообложения, вне зависимости от доходов граждан процентная ставка налога остается одинаковой. В то же время использование «плоского» налога на недвижимость не допустимо, считает **генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталеv**, иначе мы получим катастрофические результаты в виде массы разорившихся граждан. Таким образом, мера властей по внедрению именно прогрессивного налога на недвижимость абсолютно справедлива. Ставка налога на дорогостоящее жилье должна быть увеличена.

С ним соглашается **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков**, потому, что в ней присутствует некий элемент несправедливости, хотя полностью этот элемент на его взгляд исключить никогда не удастся. Вопрос в том, какую цель ставит перед собой законодатель, приступая к разработке того, или иного проекта!

Поддерживает и **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**, замечая, что это должно происходить в долгосрочной перспективе. Г-н Волошин добавляет, что с одной стороны, требуется тщательная проработка этого вопроса, чтобы все заявленные стремления сделать его социально продуманным и справедливым для разных слоев населения, с другой стороны, требуется



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

грамотная работа по преодолению сопротивления изменениям со стороны граждан, разумно опасующихся увеличения налогового бремени, которое может стать для них непосильным.

Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста» уверен, что пересмотреть существующую систему налогообложения недвижимости необходимо. Распространенная мировая практика налога с прогрессирующей ставкой показывает, что этот инструмент может быть достаточно эффективен как для государственных нужд, так и для процессов управления недвижимостью и защиты интересов самих собственников. Прогрессирующая ставка является, в общем-то, справедливой, а единственной в корне ошибочной стратегией было бы сделать налог одинаковым для всех.

Игорь Пинкевич, председателя Совета Директоров ГК «Настюша» придерживается противоположного мнения и считает, что не стоит трогать нашу систему налогообложения до полного восстановления рынка жилья, на который повлиял и продолжает влиять мировой экономический кризис. А главное не стоит проводить реформы до тех пор, пока полностью не восстановится рынок ипотечного кредитования.

НЕДВИЖИМОСТЬ НАЧНЕТ ПО-НАСТОЯЩЕМУ ОБРЕМЕНЯТЬ...

Есть также вероятность, что новая система все-таки ударит по карману малообеспеченных граждан, считает **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**. Примером может быть получение наследства или, если рассматривать вопрос в разрезе субъектов РФ, многокомнатная квартира в центре Москвы. В таком случае, люди будут вынуждены переселяться в менее престижные районы, что может стать психологически сложным моментом. И еще один момент можно назвать в качестве минуса, добавляет **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**: нигде не рассматривается влияние новой системы налогообложения на прожиточный минимум, который, по идее, должен быть увеличен, но таких планов нет.

В то же время, **генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев** рассуждая над вопросами, какой должна быть ставка для малоимущих граждан и представителей среднего класса? Какой налог должна платить бабушка, проживающая в ЦАО в относительно просторной квартире? С одной стороны, мы имеем высокую рыночную стоимость объекта, с другой – крайне низкие доходы (пенсия). Поэтому мера по введению льготной ставки для малообеспеченных слоев населения представляется целесообразной, но неполной. Например, можно отменить налог для некоторых слоев или категорий граждан, или ввести налог, который не будет распространяться на определенные объекты недвижимости при соблюдении ряда условий, например, квартиры, площадью 45 (и менее) -70 кв.м. для семьи из нескольких человек. А для состоятельных слоев населения новая система не внесет принципиальных корректив, добавляет **Игорь Пинкевич, председатель Совета Директоров ГК «Настюша»**. Как это обычно происходит, найдется множество возможностей защитить свои интересы. Иными словами, люди с деньгами найдут способ сократить свое налоговое бремя. Для незащищенных же слоев населения ситуация скорее всего усугубится, нас ждет еще большее социальное расслоение, что может вызвать социальное напряжение в обществе. В том же направлении рассуждает **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков**. Очень важно определиться с «направлением удара», то есть с той несправедливостью, которая вызывает праведный гнев, в чем она заключается: в том что малоимущие платят много или богатые мало?, тогда необходимо поделить население на бедных и богатых, сделать это только на основании наличия какой-либо недвижимости, уже видится несправедливым. Нельзя идти путем П. П. Шарикова «...все взять и поделить!». Нужно не забыть про тот средний класс, который на всех уровнях власти так призывают возрождать, создавать, защищать, помогать и т.д., которому в случае неверных решений может «достаться больше всех», и может привести к уменьшению этого самого класса и увеличению числа малоимущих.

К сожалению, сегодня невозможно прогнозировать последствия принятия данных предложений, так как нет (или мы о них не знаем) фактических цифр, методов и технологий, которые позволят реализовать качественно и справедливо теорию, отмечает **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков**. Пока представляется крайне сложным и непонятным процесс создания единого реестра объектов недвижимости с рыночной ценой, кстати рыночная цена не является величиной постоянной, а изменяется в зависимости от того самого рынка, да в придачу детализированную по качеству, ведь на доме не написано, что он «элитный». Здесь может скрываться самая большая несправедливость в будущем законе.

Любые налоговые изменения в нашем обществе традиционно воспринимаются с большой долей скепсиса и иронии, утверждает **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»**. Но если разработчики подойдут с умом и грамотно продумают дифференциацию налоговых ставок, это может послужить хорошим регулятором рынка и инструментом мотивации к эффективному



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

распоряжению и управлению недвижимостью. Закон, несомненно, должен учитывать интересы граждан, реально проживающих в своих квартирах и домах.

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС ИЗ ТЕНИ УЙДЕТ В ПОДПОЛЬЕ

В России с момента возрождения рыночной экономики и по сей день инвестиции в недвижимость считаются самыми ликвидными и стабильными, уверен **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»**, поэтому приобретение недвижимости с целью сохранения или преумножения капитала сохранит свой тренд. Инвестиционный и арендный бизнес просто будет учитывать размер данного налога в ожиданиях по доходности.

К сожалению, в последнее время покупка недвижимости с инвестиционной целью, преподносится как нечто, что-то аморальное. **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков** ничего зазорного в этом не видит, и всегда с удовольствием дает знакомым советы на эту тему. И совсем неправда, что инвесторы довели цены в Москве до недостижимых высот, на сегодняшний день это справедливые цены, они регулируются спросом и предложением. Прямой зависимости от ставки налога на недвижимость, и активностью на рынке нет, хотя косвенное влияние, безусловно, присутствует. Первичен в этом вопросе спрос на продукт (квартира, аренда и т.д.), а он может быть только при благоприятной экономической и политической ситуации, тогда люди рожают детей и покупают квартиры. Например, в г. Моршанске Тамбовской обл. тоже строят жилье, но тех, у кого есть возможность купить его, там единицы. Потому, что зарплата 6 000 рублей в месяц, а коммунальные платежи 3 000, из других регионов в такие «теплые» места, покупателей «палкой не загнать», отсюда отсутствие спроса и низкие цены, обусловленные дешевой землей, дешевой рабочей силой, и стройматериалами находящимися «под ногами», приводит пример **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков**.

Если налоговая ставка будет очень высока, это может привести к серьезному снижению (а то и вовсе к прекращению) инвестиционных покупок, считает **генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталева**. С другой стороны, это может повлечь за собой удорожание арендных ставок, так как арендодатель, скорее всего, будет включать налог в стоимость аренды. Соглашается с этим и **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»**, прогрессивная налоговая ставка станет своего рода регулятором рынка «инвесторов и рантье», заставит их более эффективно распоряжаться недвижимостью, например, оперативно начать сдавать приобретенное жилье. Это, в свою очередь, вызовет некоторое увеличение предложения на рынке аренды и повышение спроса на готовые квартиры с отделкой и меблировкой в новостройках. **«Первый строительный трест»** видит в этом позитивную динамику для развития отрасли и возможности для продвижения компании, так как уже в настоящий момент предлагает своим клиентам квартиры «под ключ». К тому же, если обсуждаемый нами налог будет на уровне европейских стандартов, то говорить об уменьшении спроса на инвестиционное жилье в таких городах как Санкт-Петербург и Москва не придется. По этому поводу так же высказался **Генеральный директор, компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков**: «Если будет принята чрезмерная ставка налога на недвижимость, то первое к чему это приведет, это то, что люди, которым досталась каким-либо чудом вторая недвижимость, например, получив наследство, а таких достаточно большое число и часто эта недвижимость позволяет им сводить концы с концами, начнут от нее избавляться, только покупать ее будет никому!!!»

Игорь Пинкевич, председатель Совета Директоров ГК «Настюша» рассказывает: «объем покупки инвестиционного жилья не изменится. Недвижимость была, остается и будет привлекательной областью для инвестирования». И добавляет, что, как правило, данные инвестиции проводятся не на «последние деньги» и увеличение налогообложения на жилье вряд ли существенно повлияет на спрос. По его мнению, новый закон повлияет скорее на рынок аренды жилья, который из тени уйдет в подполье. Судя по всему, категория граждан сдающих жилье получит то самое прогрессивное налогообложение. Владельцы нескольких квартир будут вынуждены переоформлять свои квартиры в собственность на родственников, возрастет стоимость самого арендного жилья, что опять же скажется на незащищенных слоях населения.

С вводом прогрессивной шкалы привлекательность объектов недвижимости как одного из видов инвестиций должна снизиться, уверен **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**, но несущественно, потому что категория людей, имеющих возможность для таких операций, относится к высокообеспеченной.

НОВАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент» оценил предлагаемую



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

систему налогообложения и выявил свои плюсы и минусы. «Неизвестно, та сумма налога, которая платится сейчас, - это много или мало?» - задает вопрос **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**. Правительство заявляет, что нововведения сделают распределения налогового бремени более справедливым между категориями граждан с разным уровнем дохода. При этом владельцев социального жилья не ожидает какое-либо увеличение суммы налогов. Будет разработана прогрессивная шкала налога на объекты недвижимости. Это плюс. Справедливо было бы максимально облегчить или вообще снять налоговое бремя с недвижимости, приватизированной как единственное жилье, это защитило бы наименее обеспеченные слои населения, предлагает **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»**. Налог вообще необходимо вводить от определенной пороговой суммы, при этом ставка должна быть в прямой зависимости от количества собственников. Если, например, семейная пара приобрела квартиру по рыночной цене на равных правах, стоимость недвижимости должна делиться пополам и облагаться налогом от половины суммы по более низкой ставке. Безоговорочно не должны облагаться налогом квартиры, находящиеся под ипотечным обременением, так как государство получает свою долю посредством налога с прибыли самих банков.

Также к позитивным моментам можно отнести уход от инвентаризационного подхода к определению стоимости недвижимости к рыночному, что делает рынок более прозрачным, добавляет **Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**. С другой стороны, к 2013 году планируется сформировать Единый реестр недвижимости. Возникает вопрос: кто и как будет проводить оценку? Методика массовой оценки не разработана и, во многом, возникают риски недостижения желаемого результата. Это минус.

Первое с чего надо начать, по мнению, **генерального директора компании «Русский Дом Недвижимости» Юрия Хлестакова**, это создать предпосылки для добровольной легализации реальной цены сделки, тогда мы получим реально облагаемую налоговую базу. Это позволит исчислить налоговую ставку. Есть определенная ловушка в определении стартовой суммы для исчисления налога, дополняет **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»** – адекватнее всего было бы считать налог от цены покупки, но не всегда в договорах купли-продажи отражена адекватная рыночная стоимость. В далекой перспективе изменение налогообложения должно привести к декларации реальной цены покупки, государство должно стимулировать граждан быть честными. Дальнейшая шкала после перехода цены недвижимости порога налогообложения должна быть также дифференцирована с определенным шагом.

Игорь Пинкевич, председатель Совета Директоров ГК «Настюша», начинает с того, что налоги справедливыми не бывают. Но именно налоги являются цивилизованным способом грамотно решить возникающие проблемы или комплексы экономических проблем государства. Если с введением нового закона будет решен хотя бы один значимый для страны вопрос, например миграция трудовых ресурсов, для которой необходимо чтобы налог на недвижимость в столице был в разы выше чем в регионах, где есть потребность в трудовых ресурсах, можно говорить о том, что все не зря. Он не считает нынешнюю систему налогообложения недвижимости идеальной, но вполне имеет право на существование. И если цель реформы увеличение поступлений денежных средств в казну, то не лучше ли было просто увеличить ставку налогообложения, нежели тратить немалые деньги на мероприятия по реформированию.

Изменения в налогообложении разумны, но только в том случае грамотной реализации подобного проекта, подводит итоги **Владлен Волошин, Генеральный директор «Велес Капитал Девелопмент»**. Таким образом, налог на недвижимость должен быть чувствителен для собственников только в контексте «налога на роскошь». Еще одним плюсом налога на недвижимость станет естественное регулирование «спекулятивных сделок», что позволит стабилизировать цены на жилье, добавляет **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста»**.

НАЛОГОВЫЙ ОПЫТ ЕВРОПЫ

Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первого строительного треста» рассказывает: «обыкновенная практика налогообложения в странах Европы – это существенная дифференциация налогов на приобретение и содержание недвижимости. Как правило, налог на титул, в наших реалиях эквивалент свидетельства о собственности, составляет от 3 до 8% стоимости покупки, а ежегодный налог на владение в разы меньшую сумму».

Игорю Пинкевичу, председателю Совета Директоров ГК «Настюша» не приходилось глубоко вдаваться в эту проблему. Но что-то ему подсказывает, что идеальной модели налогообложения недвижимости в мире не существует.

Источник: www.mosbizclub.ru



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru