Павел ЛОГИНОВ,
член Палаты налоговых консультантов РФ, управляющий партнер,
компания «Объединенные Финансовые Консультанты»

В недавнем прошлом президент Дмитрий Медведев неоднократно требовал начать разработку правового механизма введения и реализации единого налога на недвижимость в России. Предполагается, что исчисление налоговой базы по данному налогу будет происходить на основе рыночной стоимости недвижимого имущества. По мнению главы государства, переход к самостоятельному нормативному регулированию единого налога на недвижимость взамен земельного налога и налога на имущество станет одним из важнейших направлений в создании собственной налогооблагаемой базы в финансово необеспеченных регионах.

Налог на недвижимость: правовые проблемы реализации

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СУЩЕСТВУЕТ ПРИМЕРНО В 130 СТРАНАХ МИРА

С одной стороны, введение единого налога на недвижимость в России, по аналогии с опытом большинства зарубежных стран, может стать надежным источником финансовых доходов в местные бюджеты муниципальных образований. С другой стороны, такой налог можно рассматривать как попытку сбалансировать различные социальные интересы в обществе. В частности, материалы законопроектной деятельности предусматривают установление повышенной ставки этого налога для собственников элитного недвижимого имущества по сравнению с собственниками недорогой недвижимости. При этом введение единого налога может создать различные правовые проблемы для собственников недвижимости из числа малообеспеченных слоев населения.

Налог на недвижимое имущество существует примерно в 130 странах мира. В большинстве из них поступления от этого налога составляют 1–3% от общих налоговых поступлений в бюджет на всех уровнях бюджетной системы. В США эта цифра близка к 9%. В ряде стран объем поступлений от налога на недвижимое имущество снизился, например в Великобритании — на 4%. В других странах доля этого налога в бюджете возросла на 8%. В частности, подобный опыт есть у Португалии, Испании, Индонезии. Это связано с внесением различных нормативных изменений в налоговое законодательство в сфере установления правового механизма налогообложения жилых помещений.

Объектами налогообложения служат земля, различные строения и другие виды недвижимого имущества. Налоговой базой практически во всех странах является оценочная стоимость недвижимого имущества.

Есть два подхода к оценке недвижимого имущества в целях налогообложения: оценка на основе годовой арендной платы (Франция, Великобритания) и на основе предполагаемой цены реализации объекта недвижимости (страны Северной Европы, Латинской Америки, США, Япония). Оценка объектов недвижимого имущества, как правило, проводится либо налоговыми органами (как, например, в Швеции), либо специально созданными государственными органа-

ми (к таковым, в частности, относятся центры оценки недвижимости штатов Канады или кадастровое управление Испании). Но существует и опыт некоторых штатов в США, где оценка недвижимого имущества производится коммерческими организациями – профессиональными оценщиками по поручению соответствующих местных органов. Самое важное, что налогоплательщикам в этих зарубежных странах предоставлено правомочие оспаривать оценку принадлежащих им объектов недвижимости на основе своих реальных затрат на приобретение конкретного объекта недвижимости. Массовая регулярная оценка недвижимого имущества в целях налогообложения налогом на недвижимость производится один раз в течение нескольких лет или ежегодно, как показывает опыт Канады.

Важно, что базой по налогу на недвижимость в зарубежных странах является не рыночная цена, определяемая одним из обсуждавшихся выше методов, а специальная оценочная стоимость недвижимого имущества, которая обычно достигает уровня 50% от рыночной цены, как в США и Канаде, уровня 75%, как в Швеции, или уровня 80%, как во Франции в отношении незастроенных или неиспользуемых земельных участков.

Следует отметить и ряд особенностей уплаты налога на недвижимость в некоторых зарубежных странах. Так, например, в Нидерландах налог на недвижимость состоит из двух частей: одну часть уплачивает собственник недвижимого имущества, вторую — пользователь недвижимости. Таким образом, собственник недвижимого имущества, проживающий в принадлежащем ему объекте недвижимости, уплачивает налог на недвижимость в полном размере. Подобный опыт применяется в законодательстве Франции, которое установило два вида налога: налог на недвижимость, который уплачивает собственник недвижимого имущества, и налог на проживание или жилищный налог, который уплачивает пользователь недвижимости.

СДЕЛАНО В РОССИИ

Минэкономразвития РФ разработало и утвердило методику кадастровой оценки недвижимого имущества. Однако результаты законопроектной деятельности предусматривают проведение массовой оценки недвижимого имущества населения, которая будет осуществляться независимыми оценщиками в целях определения рыночной стоимости недвижимости. Она и будет служить базой для единого налога. Согласно материалам готовящегося законопроекта, собственникам недвижимого имущества, которые не согласны с результатами вышеназванной оценки своей недвижимости, предоставляется право подать необходимое заявление в уполномоченный орган власти о своем несогласии с результатами оценки. Кроме того, как говорится в материалах, собственники недвижимости имеют право на самостоятельное проведение независимой оценки рыночной стоимости своего имущества для дальнейшего предоставления результатов этой оценки комиссии, в которую должны будут входить представители различных государственных органов, оценочного сообщества и местных органов власти.

> ЗАКОНОПРОЕКТНЫЕ МАТЕРИАЛЫ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЮТ КОМПЕНСАЦИЮ РАСХОДОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, КОТОРЫЕ БУДУТ НЕСТИ СОБСТВЕННИКИ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕСОГЛАСНЫЕ С РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ И РАЗМЕРОМ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Самым важным моментом является то, что законопроектные материалы не предусматривают компенсацию расходов на проведение оценки недвижимого имущества, которые будут нести собственники недвижимости, несогласные с результатами оценки и размером налога на недвижимость. Это негативное обстоятельство может создать правовые барьеры в реализации прав плательщика налога на недвижимость. Например, неизбежные рыночные колебания стоимости недвижимости, которые могут в течение одного налогового периода изменять стоимость недвижимости в сторону увеличения или уменьшения, будут провоцировать массовые судебные споры по вопросам оценки стоимости недвижимости. Не меньше правовых вопросов возникает с определением рыночной стоимости квадратного метра жилья, которая рассчитывается на основе местоположения жилого помещения на отдельно взятой улице или в доме.

Другая правовая проблема связана с вопросами проведения рыночной оценки недавно построенных жилых помещений: себестоимость строительства нового жилья растет из-за того, что застройщики жилых помещений вынуждены учитывать фактор коррупционных расходов в различные государственные органы. Это негативное обстоятельство может создать правовой и экономический барьер для развития механизмов жилищного ипотечного кредитования.

Возникает ряд важных правовых проблем, которые связаны с реализацией механизма правового регулирования единого налога на недвижимость. Первая проблема тесно связана с вопросами разработки необходимых нормативных документов на период перехода к единому налогу на недвижимость. Речь идет про разработку и утверждение различных подзаконных актов, которые будут регулировать правовой порядок ведения единого государственного реестра недвижимости, методику автоматизированной массовой оценки объектов недвижимости, порядок и условия обжалования результатов массовой оценки недвижимого имущества. Дополнительно необходимо законодательно разработать и утвердить нормативные акты, которые регламентируют механизм взаимодействия и обмена информацией между различными государственными органами власти, органами власти субъектов РФ и органами муниципального управления. В частности, до момента введения единого налога на недвижимость можно предложить принять соответствующий закон на уровне субъекта РФ, который будет регулировать данные правоотношения в пределах своего предмета ведения.

Анализируя правовые и экономические вопросы реализации налога на недвижимость в России, необходимо сказать несколько слов о влиянии размера ставки этого налога на российский фи-

нансовый рынок. В случае если ставка будет установлена на уровне 1–3% от рыночной стоимости недвижимого имущества, может сократиться покупательский спрос на недвижимость, поскольку на ее собственника ложится достаточно тяжелое налоговое бремя. Как следствие, будет ослабевать инвестиционная активность на рынке недвижимости, что повлечет за собой резкое снижение рыночной стоимости недвижимого имущества. Таким образом, может произойти перераспределение инвестиционного капитала с рынка недвижимости в товарный или денежный рынок. Это негативное обстоятельство может сказаться на сокращении размера финансового капитала различных участников рынка недвижимости, в частности строительных и девелоперских компаний, капитализация которых снизится.

Зато в других сегментах финансового рынка можно будет наблюдать рост уровня спекулятивной активности благодаря притоку инвестиционного капитала. В частности, может возникнуть бурный рост рынка ценных бумаг и производных финансовых инструментов, а также товарного рынка.

Одним из косвенных негативных последствий введения единого налога на недвижимость является замедление роста промышленного производства, так как собственник земельного участка, имеющего промышленное назначение, столкнется с недостатком средств для развития производства вследствие дефицита кредитных ресурсов и высокого налогового бремени по уплате налога на недвижимость. Следовательно, собственник земли будет вынужден реализовать свой земельный участок с высокими экономическими потерями, которые возникнут в результате снижения инвестиционной привлекательности этого земельного участка.

В связи с этим федеральному законодателю следует разработать правовой механизм налогообложения недвижимого имущества для приоритетных отраслей промышленного производства, которые могут пострадать от снижения рыночной стоимости недвижимого имущества. Так, оптимально было бы предусмотреть в Налоговом кодексе РФ минимальный и максимальный размер налога на недвижимость и предоставить законодательному органу субъекта РФ полномочия устанавливать конкретную ставку этого налога на своей территории для различных промышленных предприятий. Кроме того, необходимо разработать правовой механизм освобождения от налога на недвижимость определенных видов предприятий либо установить в отношении этих предприятий льготные ставки налогообложения. Это позволит минимизировать правовые и экономические риски в связи со снижением капитализации промпредприятий.

Наконец, необходимо порекомендовать федеральному и региональному законодателю рассмотреть вопрос поэтапного введения единого налога на недвижимость. В частности, можно осуществить введение единого налога на недвижимость в конкретном субъекте РФ для налогоплательщиков – юридических лиц, являющихся полными собственниками недвижимого имущества: как земельных участков, так и размещенных на них строений, встроенно-пристроенных помещений. Следует также провести всесторонний правовой и экономический анализ последствий введения единого налога на недвижимость с учетом изменения ставок налога на имущество организаций.

INVESTFUNDS FORUM

The Investfunds

17–18 мая 2012 г., Санкт-Петербург

В середине мая представители институциональных инвесторов соберутся в Петербурге

Организаторы:

Cbonds congress

INVESTFUNDS группа Cbonds

При поддержке:

Национальная Лига управляющих

Некоммерческое партнерство Национальная ассоциация негосударственных пенсионных фондов

Генеральный спонсор:

ГАЗПРОМБАНК

Официальные партнеры:

Промсвязьбанк

COMMERZBANK

ММВБ MICEX

RTS биржа

Спонсор показа спектакля:

Группа компаний Регион

Спонсор приема в особняке:

Паллада управление активами

Спонсоры:

Атланта Управляющая компания

РОСБАНК Societe Generale Group

Связь Банк

Капиталъ Паевые инвестиционные фонды

ОЛМА

При участии:

Национальное рейтинговое агентство

Райффайзен Капитал

на правах рекламы