

Максим Решетников о новом налоге на имущество физических лиц

29.09.2014

В пятницу, 26 сентября, Государственная Дума РФ в третьем чтении рассмотрела и одобрила изменения в законе о налогах на имущество физических лиц. Что именно и на сколько поменяется для граждан рассказал в интервью Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента экономической политики и развития города Максим Решетников.

Корреспондент:
Здравствуйте, Максим!

Максим Решетников:
Здравствуйте, Денис!

Корреспондент:
Итак, состоялось это долгожданное событие. 10 лет думали, думали и на этой неделе, наконец, решили. Второе и третье чтение и получите новый налог на имущество, правда все ждали, что это будет налог на недвижимость. Для начала такой вопрос: создаётся ощущение некой срочности принятия этого закона, по крайней мере у меня, извините, если это не так, с чем эта срочность связана? В чем необходимость именно сейчас, именно в этом году принять правила взимания налога на имущество?

Максим Решетников:
Первое, как Вы подметили, десять лет шло обсуждение вопроса и последний год этот вопрос обсуждался очень активно. Были разные проекты закона, в том числе и Правительством Российской Федерации был предложен определенный проект закона, но все эти варианты не устраивали в первую очередь Президента. Были вопросы по тому, насколько защищены льготники, те слои населения, которые нуждаются в особой поддержке. Было несколько поручений по доработке этого проекта закона и в результате в доработанном виде он уже был представлен действительно в понедельник (22 сентября – прим.) на комитете, а в среду прошёл второе чтение. Но для регионов он новостью не стал, потому что всё, что там содержится, достаточно активно обсуждалось.

Корреспондент:
Я сейчас акцентирую внимание на том, что вы сказали про социально защищенную категорию, про льготников отдельно поговорим. Для начала про регионы. Я так понимаю, что регионам дали основное ключевое право, так как это региональный налог, устанавливать величину ставки и диапазон, заданный федеральным законом от 0 до 0,3 процента. В Москве какая будет ставка, уже есть решение?

Максим Решетников:
Перед тем, как обсуждать ставки, какие-то диапазоны изменений, давайте разберёмся с самим законом. Что происходит? Происходит замена инвентаризационной стоимости как базы налогообложения на кадастровую стоимость. Не лишнее ещё раз сказать, что такое инвентаризационная стоимость.

Корреспондент:
Да, но при этом важно сказать, что налог на землю остаётся как и был, да? То есть если раньше налог на недвижимость хотели объединить налог на имущество, налог на землю, то сейчас...

Максим Решетников:
Да, это два разных налога. Итак, если инвентаризационная стоимость объекта – это по большому счету стоимость кирпичей, из которых этот объект построен, не просто кирпичей, а еще и скорректированных с учетом амортизации, устаревания, то кадастровая стоимость – это рыночная стоимость, рыночная оценка объектов недвижимости, наших квартир...

Корреспондент:
Которая намного больше инвентаризационной?

Максим Решетников:
Которая, как правило, всегда выше инвентаризационной стоимости, но одновременно с этим законом предполагается существенное снижение ставки налога. Если по инвентаризационной стоимости он взимался по ставке 2%...

Корреспондент:
До двух процентов, я плачу по ставке 0,1 я проверял, инвентаризационная стоимость моей квартиры меньше 300 тысяч.

Максим Решетников:

У Вас потому что старая квартира, инвентаризационная стоимость низкая, получается действительно 0,1. ...то по новому кадастру ставка будет в диапазоне от нуля до 0,3. То есть, мы видим, что примерно в 7 раз снижена ставка, и ровно это снижение должно компенсировать изменения в конечном итоге самой базы налогообложения, то есть перехода от инвентаризационной к кадастровой стоимости.

Корреспондент:

Давайте сразу какой-нибудь пример приведём. Кто станет платить больше, кто станет платить меньше на конкретных цифрах с квадратными метрами.

Максим Решетников:

Я начну с обобщения. Если мы представим Москву в разрезе, то тот уровень налоговой нагрузки, который есть сейчас, скорее напоминает вид тарелки. Иными словами, чем ближе к МКАДу, тем, как правило, более новое жильё, большая инвентаризационная стоимость и, соответственно, больше уровень налоговой нагрузки. Это то, что мы имеем сейчас. То, что мы будем иметь по новому законопроекту – это скорее будет форма колокола, когда налоговая нагрузка переместится в центр, и ближе к МКАДу она будет падать.

Корреспондент:

Вы совершенно правы. Если у нас сейчас тарелка, то получается, что мы колокол поставим на тарелку, и на краях у нас останется та же нагрузка, а в центре она вырастет еще выше?

Максим Решетников:

Да. В центре действительно возможны довольно резкие изменения ставки объема налогообложения. Возьмем, к примеру, однокомнатную квартиру на Остоженке. Где-то 30 квадратных метров в старом доме. Налог, который за нее платится – 140 рублей в год. Если взять квартиру где-то в Новогиреево, тоже однушку с теми же параметрами, то налог платится 1500 рублей. Разница в 10 раз, хотя, если мы соотнесём рыночные стоимости квартир, то, понятно, что на Остоженке она окажется в 4, 5, а то и в 10 раз дороже.

Корреспондент:

Да, выглядит это как-то странно. Что будет в итоге? Что будет платить человек с квартиры на Остоженке и Новогиреево?

Максим Решетников:

Сейчас мы ждем одобрение Совета Федерации, подписания Президентом России этого проекта закона с тем, чтобы выйти уже со своими предложениями. Мы ведём расчёты, и я бы не стал говорить про те предложения, которые будет озвучивать Москва. Мы считаем, смотрим, какие пойдут изменения. Но главное, что нужно сказать – какие бы изменения не произошли, Государственной Думой предусмотрен плавный переходный период. Дело в том, что на новый уровень налогообложения мы выйдем только в 2020 году, а всё это время будет идти переходный период.

Корреспондент:

А как будет выглядеть переходный период?

Максим Решетников:

Предположим, сейчас Вы платите 1000 рублей за свою квартиру, по новой системе налогообложения Вы будете платить 6000 рублей, разница – 5000 рублей, вот эта разница разбивается на 5 лет и каждый год прибавляется к уровню налогообложения – 1000 рублей. То есть, если сегодня платите 1000 рублей, сегодня – это в 2015 году по итогам 2014 года, то в 2016 году Вы платите плюс одну тысячу рублей, в 2017 году плюс уж три и так далее.

Корреспондент:

То есть плюс пятая часть финальной суммы, а на итоговую сумму в 6000 рублей я выйду только к 2020 году?

Максим Решетников:

Да. И еще один важный момент: новые правила и платёжки по новым правилам с учётом этой одной пятой придут к нам только во второй половине 2016 года, потому что налоговый период – год, потом полгода идет расчёт налогов, печать платёжек, рассылка и срок уплаты настанет во втором полугодии 2016 года.

Корреспондент:

Вы говорили о социальном подходе при переработке этого закона и, на сколько я знаю, сохранены все льготные категории граждан, которые сейчас освобождены или имеют существенные скидки по уплате этого налога: пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи, ветераны. Значит ли это, что, если сейчас пенсионер не платит налог на имущество, он не будет платить и новый налог на имущество,

исходя из кадастровой стоимости.

Максим Решетников:

Да. Этот вопрос был камнем преткновения, его долго обсуждали, в результате вышли на конфигурацию, когда все льготы, все льготные категории граждан сохранены без каких либо исключений. Но сделана одна оговорка: все льготы действуют в отношении только каждого отдельного объекта одного типа. Иными словами, если вы - льготник, налог не будет исчислен на одну из ваших квартир, которую Вы выберете. Если Вы сами не выбрали, налоговая служба за Вас выберет самый дорогой по стоимости объект, который находится у Вас в пользовании.

Корреспондент:

То есть повесить на пенсионера всё моё богатство, если я олигарх, я уже не смогу, чтобы избежать уплаты налогов?

Максим Решетников:

Да, только один объект.

Корреспондент:

Ещё есть в этом законе некая норма о вычетах. То есть за квартиру - 20 м² я вычитаю из налогооблагаемой базы, за комнату - 10 м², за дом на участке, предназначенном для индивидуального строительства - 50 м². А если у меня две квартиры, я могу из каждой вычитать 20 или я только из одной вычитаю?

Максим Решетников:

Вот эта норма очень долго обсуждалась в Правительстве РФ, в результате Правительство выработало формулу, весьма социальную, когда из каждого объекта идёт вычет вне зависимости от того, сколько у вас объектов. С квартиры 20 м², с дома, индивидуального жилого строения - 50 м², с комнаты - 10 м².

Корреспондент:

То есть если у меня три квартиры, я из каждой могу вычесть?

Максим Решетников:

Из каждой будет вычет.

Корреспондент:

По поводу дома. Предположим, дачный дом у человека на территории Новой Москвы и у него он, допустим, 36 м², он не будет платить вообще?

Максим Решетников:

Вообще не будет платить.

Корреспондент:

А если 51 м², то он будет только за своё крыльцо платить?

Максим Решетников:

Да, за один квадратный метр.

Корреспондент:

Хорошо, если у меня один объект на территории области, а один объект на территории Москвы, как-то налоговые службы будут взаимодействовать или я для каждого региона отдельный налогоплательщик и везде смогу претендовать на льготы, на вычеты?

Максим Решетников:

Безусловно, будет интеграция баз данных, и налоговая служба обеспечит администрирование данного вопроса.

Корреспондент:

А если собственников у нас двое, каждый владеет по половине, может каждый претендовать на 20 м² вычета?

Максим Решетников:

Нет, 20 м² относятся к объекту, а не к доле.

Корреспондент:

Я просто уже пытаюсь придумать способ, как не платить этот налог. Может Вы знаете, предполагаете уже? Есть возможные пути обхода? Потому что многие эксперты говорят о том, что наш народ начнёт придумывать. Я для себя рассчитывал: у меня в 2020 году налог вырастет в 13 раз

на квартиру. Я, конечно, надеюсь, что в 2020 году я смогу себе это позволить, но многие наверняка захотят его минимизировать. Вы уже просчитываете, как они это будут делать?

Максим Решетников:

У нас есть некоторые предположения на этот счет, мы понимаем, какие ещё изменения в законодательстве необходимы и мы их внесём. Есть вопросы, связанные с регистрацией ряда объектов на юридических лиц, там есть своя система. Мы, кстати, сейчас этим законом закрыли лазейки, когда перерегистрировались объекты торгово-офисные на физических лиц. У нас есть пенсионеры, которые владеют крупными торговыми объектами и с принятием этого закона, большое спасибо Правительству Российской Федерации и Государственной Думе, коллеги нас услышали и вот эти поправки были внесены.

Корреспондент:

Важный вопрос. В законе сказано, что налогом облагаются, в том числе, объекты в стадии незаконченного строительства. Если я, допустим, купил квартиру в строящемся доме, и пока есть только котлован, с какого момента я начинаю платить этот налог, если он не достроен? Или, допустим, я строю дачу уже 5 или 6 лет, но не готово. С какого момента вы захотите все-таки брать с меня налоги?

Максим Решетников:

Тех квартир, которые строятся, это не коснется. Это коснется объектов незавершенного строительства. Имеется в виду - стоит дом, но формально он не введен в эксплуатацию, например ручку не прикрутили. В нем живут, его, зачастую, покупают, продают...

Корреспондент:

А как вы решаете, живут в нем или не живут? Если человек согласен жить в бетонном мешке, где нет ни газа, ни света, ни воды.

Максим Решетников:

Если на объект есть права, значит, он уже подлежит налогообложению.

Корреспондент:

Значит, если человек строил дом и зарегистрировал его, не достроив при этом, то он сам виноват, сам себе враг? То есть регистрируй после того, как закончил строительство?

Максим Решетников:

Безусловно, у нас есть вопросы, связанные с необязательностью регистрации объектов и регистрации прав. Но, в то же время, налоговая служба, в случае выявления таких объектов, вправе предъявить требования к гражданину, потому что объект существует, реально он должен быть зарегистрирован. Еще раз подчеркну, что система налогообложения может быть жесткой, мягкой, но она должна быть равной ко всем. Нет ничего хуже, когда один должен платить налоги, а второй имеет возможность пользоваться лазейками.

Корреспондент:

Важный вопрос - это кадастровая оценка. Сама стоимость. У нас уже есть опыт внедрения кадастровой базы для юридических лиц при налогообложении их имущества, и многие из них шли в суды и говорили: «На самом деле мой объект столько не стоит, сколько вы мне описываете». Не ожидаете ли Вы, что и физические лица массово пойдут в суды, доказывая, что им не нравится их кадастровая цена?

Максим Решетников:

Действительно, юридические лица идут в суд, но суд в единичных случаях поддерживает их позицию. Желание бизнеса снизить бремя налогообложения абсолютно понятно, но, в то же время, там, где действительно имеют место ошибки, погрешности какие-то в кадастровой оценке, еще какие-то вещи, существует эффективный механизм досудебного обжалования.

Корреспондент:

То есть вы не боитесь того, что люди будут в суде оспаривать кадастровую стоимость своей квартиры.

Максим Решетников:

Мы не боимся, потому что система в целом отработана. Безусловно, какие-то выбросы будут, но у нас есть механизмы для того, чтобы оперативно и эффективно их устранять. Мы уверены в системе кадастровой оценки, что, тем не менее, не закрывает дискуссии по необходимости ее совершенствования.

Корреспондент:

Как часто пересматривается стоимость кадастровой оценки?

Максим Решетников:

Не чаще раза в два года согласно последним поправкам, которые Государственной Думой были внесены.

Корреспондент:

То есть раз в два года я, как налогоплательщик, должен буду узнавать на сколько, с точки зрения государства, подорожала моя недвижимость. Верно?

Максим Решетников:

Да.

Корреспондент:

А как Вы думаете, после того как налог заработает в полную силу, возьмем за ориентир 2020 год, как это может оказать влияние на московский рынок недвижимости? Ведь очевидно, что огромное количество инвестиционных квартир, которые из-за низкого имущественного налога сейчас придерживаются владельцами, станут для них не очень комфортными. Ожидаете ли Вы, что цены пойдут вниз?

Максим Решетников:

Знаете, можно я обращусь к опыту нашего налогообложения торгово-офисной недвижимости? Помните, говорили: «Мы увеличим налоги, значит, вырастут арендные ставки, потому что собственники...»

Корреспондент:

Да, я такое говорил.

Максим Решетников:

Ну, а мы отвечали на это, что уровень цен - это соотношение спроса и предложения. В результате, по итогам первого полугодия у нас ставки снижаются, потому что растет предложение, потому что спрос стагнирует, и нет возможности переложить эти налоговые затраты на потребителя. С рынком жилой недвижимости мы ожидаем тех же эффектов. Дело в том, что зачастую квартиры в Москве, особенно в центре, это объект для инвестиций. Далеко не всегда там живут люди. Скорее всего - просто вложили деньги. А что? - город становится лучше, пешеходные зоны, благоустройство, капитализация растет...

Корреспондент:

Да мы и сами советуем в своих программах, как альтернативу государственной пенсии.

Максим Решетников:

Да, вложи, сдавай в аренду, расходов никаких, но это абсолютно неправильно. Все-таки город - это не площадка для инвестиций, не актив, который можно держать и не использовать. В этой связи нормальное имущественное налогообложение будет стимулировать собственников эффективно использовать квартиры. Их можно сдавать в аренду просто платите налоги. Их точно нельзя будет держать пустыми.

Корреспондент:

Тогда у меня другой вопрос. Эффективно использовать - отлично! У меня допустим сейчас квартиры, я их сдаю в аренду. Мало того, вы когда-нибудь наладите совершенную систему сбора налогов с тех, кто сдает квартиры в аренду, плюс, человек, собственник квартиры, который сдает квартиру в аренду, столкнется с необходимостью платить повышенный налог. Очевидно, ставки на рынке аренды московской недвижимости поползут вверх. Здесь, я думаю, Вы уже не будете со мной спорить, и аренда в Москве подорожает.

Максим Решетников:

Первое, еще раз возвращаемся, уровень аренды определяется соотношением спроса и предложения. Это базовый экономический постулат, к которому хотелось бы возвращаться. Поэтому я не думаю, что сегодняшнее состояние рынка позволит тем, кто сдает квартиры в аренду просто так взять и налоговую нагрузку переложить на арендаторов. Второе, даже если вдруг кому-то позвонит владелец квартиры, которую москвич снимает, и скажет: «Вот тут вводят новый налог, повышаю арендную плату», скорее всего это просто будет уловка, потому что, еще раз подчеркну, переходный период - 5 лет, это достаточный срок для адаптации. С другой стороны у нас сейчас примерно половина, даже более половины объектов - это объекты, которые принадлежат льготным категориям граждан. То есть просто для понимания, больше половины объектов не подлежит налогообложению.

Корреспондент:

То есть, уважаемые арендаторы, не поддавайтесь на уловки, а если и поддавайтесь, то только после 2020 года. Для чего вы всё это делаете, скажите, пожалуйста? Какой процент доходов города приходит на налог на имущество сейчас и какой он будет? И если можно в абсолютных величинах.

Максим Решетников:

Ну по этому году мы ожидаем порядка 3,5 млрд рублей. Будет, при ставке 0,1, налоговый потенциал составлять порядка 14 млрд рублей. Итоговый уровень ставок нам еще предстоит определить с учетом тех возможностей, которые нам дали. Может мы как-то продумаем дифференцировать ставку и т.д.

Корреспондент:

В общем масштабе не очень много? В общем масштабе дохода в бюджет?

Максим Решетников:

Это не очень много, но это принципиальное изменение ситуации, потому что, то, что мы имели до решения Государственной Думы, по большому счету это один из рудиментов еще советской плановой экономики и это последний налог, который с 91-го года не менялся. Поэтому, мне кажется, мы сейчас делаем очень большой шаг вперед к нормальной рыночной экономике и к тому, что есть во всех развитых городах мира.

Корреспондент:

Насколько, с Вашей точки зрения, ошибётся тот, кто назовет этот модифицированный налог на имущество налогом на роскошь?

Максим Решетников:

Скорее, это значительно экономически более справедливый налог. Нет, это не налог на роскошь, хотя элементы налога на роскошь там есть, потому что 2% для дорогих объектов. Но в целом, это значительно более правильный и экономически справедливый налог.

Адрес страницы: <http://ryazansky.mos.ru/presscenter/news/detail/1315044.html>

[Управа района Рязанского города Москвы](#)