

Спасти́сь от нового налога на недви́жимость можно́ бу́дет то́лько в кроше́чном до́ме

Хозяева крохотных квартир площадью в 20 квадратных метров, комнат в 10 “квадратов” и индивидуальных домов в 50 квадратных метров могут спать спокойно. Государство полностью освободит их от уплаты нового налога на недвижимое имущество физических лиц. А вот тем, у кого размеры жилья больше, придется проснуться и платить увеличенный в несколько раз налог, пишет [“Российская газета”](#).

В июне правительство внесло в Госдуму законопроект с поправками в Налоговый кодекс, дополнив его новой главой. С 2015 по 2020 год региональный налог на имущество физических лиц будет постепенно заменен налогом на недвижимое имущество физических лиц. Рассчитываться станет не из инвентаризационной, как сейчас, а из кадастровой стоимости жилых объектов.

При этом минимальные “квадраты” будут вычитаться из площади жилья при расчете налога. Допустим, кадастровая оценка дома составляет 2,39 миллиона рублей, а его площадь – 93 квадратных метра. При ставке налога в 0,1% сбор за этот дом равен 1105 рублей. Без вычета в 50 квадратных метров налог бы составлял 2390 рублей. Для всех без исключения квартир такой вычет составит 20 квадратных метров. Для комнат – 10 квадратных метров.

Предлагается также и регулировать размеры налоговой ставки с учетом социальных групп жителей. Регионы будут вправе расширять льготы и увеличивать вычеты, а также уменьшать ставки налога в зависимости от особенностей. Важно, что если налоговый вычет превысит кадастровую стоимость всего объекта недвижимости, то налог платить будет не нужно, потому что он

будет равен нулю, отмечает “РГ”.

Переходить на новый налог регионы смогут по мере готовности кадастровой оценки зданий, отменяя при этом устаревший налог на имущество. На это отведено пять лет: с 2015 по 2019 год. А с 2020 года ставка налога будет повышаться повсеместно каждый год еще на 20%. В 2025 году она окончательно свой рост прекратит.

Чтобы сэкономить, можно переселиться из центра в спальный район

Сегодня в центре Москвы разрыв между рыночной и инвентаризационной стоимостью в “старом” жилом фонде, в среднем составляет от 20 до 40 раз. И даже при самой низкой налоговой ставке владельцы таких квартир по кадастровой оценке заплатят налог в 4-7 раз больше. С новостройками полегче – их инвентаризационная стоимость сегодня максимально приближена к рыночной, так как размер рассчитывается в зависимости от износа. И увеличение налога будет минимальным. “А максимально налог может вырасти от полутора до десяти раз”, – констатирует руководитель независимого экспертного центра “Общественная Дума” Роман Терехин.

Все будет зависеть от региона и типа жилья. “Сумма налога для квартиры в центре города может вырасти в 8-10 раз, а для квартиры в новостройке в спальном районе – в 1,5-2 раза”, – добавляет он.

Возможно, некоторым придется продавать свое жилье в центре, чтобы купить более дешевое. Или распрощаться со второй и третьей квартирами, дачей или гаражом, чтобы не нести бремя налоговых выплат сразу на несколько объектов, прогнозируют эксперты “РГ”. Особенно это касается пенсионеров и льготников. До сих пор эти социально незащищенные категории граждан освобождались от уплаты налогов на имущество вне зависимости от количества своих владений. Теперь им придется уведомлять налоговиков о единственном льготном объекте. Их на выбор

дается пять: квартира или комната, жилой дом, творческая мастерская, хозяйственные постройки не более 50 квадратных метров, гараж или машиноместо.

Не хочешь платить – сноси

Отдельно стоящие на участках бани, старые и новые сараи, гаражи придется регистрировать и платить за них налог также с кадастровой стоимости. Либо сносить. “Оплачивать или сносить – это по желанию собственника. Не захочет за них платить, может снести, а если не будет платить и не снесет, то накопит долг перед налоговой”, – говорит Терехин.

“Основной и самый явный риск резкого повышения налога – снижение его собираемости и увеличение случаев уклонения от уплаты”, – предупреждает Терехин. Он считает, что продавать жилье граждане будут в редких случаях. “Им будет проще уклоняться от уплаты налога, чем менять свои жилищные условия и комфорт”, – добавляет эксперт.

Что касается рисков, связанных с повышением налогов для собственников дорогой недвижимости или обладателей большого числа квартир, то это простимулирует сдавать их в аренду или продавать, уверяет Владимир Денисов, гендиректор ГУП Московской области “Московское областное бюро технической инвентаризации”. А появление на рынке большого числа предложений снизит цены на жилье. “Не стоит связывать переход на новый налог с негативом – этот процесс важен”, – заключает Денисов. По его мнению, бюджеты получают ресурсы во благо налогоплательщиков: для строительства дорог, коммуникаций, энергосистем, поликлиник, парковок, благоустройства дворов и детских площадок.

Источник: <http://realty.newsru.com>