

# «НОВЫЕ НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ – ЧТО ДЕЛАТЬ?»

Россия занимает одно из ведущих мест в мире по количеству собственников жилья на душу населения. Во многом так сложилось благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда. Также не так давно была проведена дачная амнистия, которая помогла легализовать в правовом пространстве загородные дома и участки. Очевидно, что государство теперь желает получать налоги со всего этого имущества граждан, что, в общем-то, вполне объяснимо - так поступают во всех цивилизованных странах. Но в применении нового закона о налогах на имущество, который вступил в действие 1.1.2015, опять вспоминается российское: «Хотели как лучше, получилось как всегда».



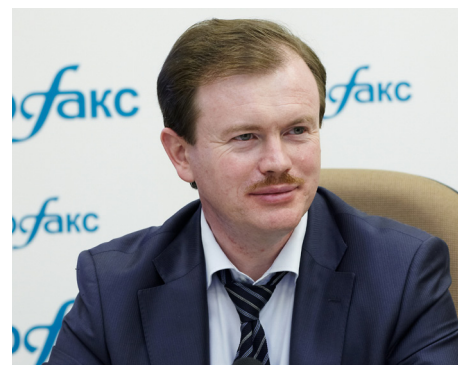
По мнению **Ирины Радченко, Председателя Международного клуба инвесторов «ИНТЕГРАЦИЯ»**: «Закон вышел в момент, когда большинство владельцев бизнеса испытывают серьезные трудности, связанные с кризисными явлениями в экономике. Из-за сложностей, связанных с проблемами доступного кредитования, снижения покупательского спроса, девальвации рубля, многие предприятия поставлены фактически на грань выживания. Введение данного закона в период экономического кризиса послужит ударом для ритейла, мелкого и среднего бизнеса. Установление понижающих коэффициентов на первые четыре года сгладит эту проблему, но не решит ее. Новый налог может стать последней каплей, которая приведет к закрытию многих предприятий».

**Иван Грачев, депутат ГД РФ, Президент Международной Академии ипотеки и недвижимости (МАИН), автор закона «Об оценочной деятельности в РФ»**, считает преждевременным введение данного закона, так как в России отсутствует система профессиональной кадастровой оценки: «Массовый способ оценки связан с большим количеством ошибок - зачастую кадастровая стоимость недвижимости оказывается выше истинной рыночной в десятки раз. В виду несовершенства методики оценки, может возникнуть коллапс судебной системы из-за огромного количества желающих оспорить стоимость налоговой базы. В виду несовершенства закона может также возникнуть повод для массовой коррупции чиновников. Некоторые эксперты уже называют этот налог «рейдерским». Местным органам даны полномочия по включению тех или иных объектов в списки, подлежащих оценке кадастровой стоимости для целей налогообложения. Уже есть прецеденты, когда собственники двух похожих торговых центров в одном городе, должны платить налог, отличающийся в десятки раз, так как один ТЦ включен в кадастровый список, а другой нет».



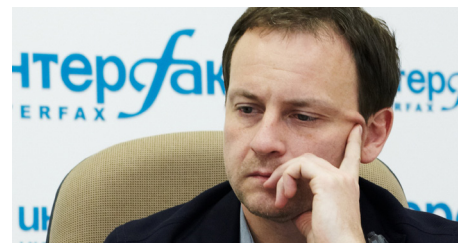
**Алексей Каминский, Президент НП «СРО оценщиков «Экспертный совет», руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре**, считает, что: «Процедура оспаривания кадастровой стоимости, предусмотренная законодательством, все больше становится профанацией. Формально она есть, но для бизнеса и граждан она бесполезна. Усиливается давление со стороны представителей органов государственной и муниципальной власти. Комиссии и Суды все реже принимают решения о снижении некорректно определенной величины кадастровой стоимости до ее реального рыночного уровня».

**Кирилл Кулаков, Первый заместитель Генерального директора «Центра независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС), член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, д.э.н., проф.,** на пресс-конференции заявил, что: «Проблема оспаривания в настоящее время уже остро стоит для представителей бизнеса, а в ближайшее время – станет актуальной и для простых граждан. Одной из основных проблем в части оспаривания в Комиссиях посредством независимой оценки рыночной стоимости является отсутствие единых требований к методике ее проведения (например, требование обязательного применения доходного подхода для объектов в Московской области) и содержательной части отчетов об оценке».



**Сергей Касанов – депутат ГД РФ, первый заместитель председателя комитета ГД по бюджету и налогам,** один из авторов обсуждаемого закона, признает, что: «С точки зрения справедливого и более равномерного исчисления налога среди субъектов экономической деятельности и населения принцип расчета налога на имущество с кадастровой стоимости верный, но существует несколько блоков проблем, которые существенно искажают заложенный принцип и могут привести к начительному росту налоговой нагрузки, что не ставилось целью при принятии законопроектов. Поэтому задача государственной власти отрегулировать данные отношения таким образом, чтобы избежать резких колебаний в налогообложении имущества и не допустить социальной напряженности».

**Александр Сидякин, зампреда комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству** полагает, что: «Подход по исчислению налога из кадастровой стоимости и четкие правила по оспариванию стоимости недвижимости – это более справедливая история, чем была раньше». Он предложил создать Рабочую группу при комитете ГД РФ по мониторингу применения данного закона.



**Александр Коган, руководитель федерального проекта «Свой дом», Министр экологии и природопользования Московской области, Президент Международного клуба инвесторов «ИНТЕГРАЦИЯ»** отметил, что закон о расчете налога на недвижимость с кадастровой стоимости объектов должен совершенствоваться, замены ему нет. Министр подчеркнул, что «невозможно платить за недвижимость меньше, чем за машину». Он также поддержал создание рабочей группы при ГД РФ по мониторингу исполнения закона о налоге на имущество. «Мониторинговая группа может быть невероятно конструктивна и полезна, особенно при переоценке кадастровой стоимости недвижимости, намеченной на 2018 год». По его мнению, до осени необходимо собрать информацию по ситуации с оценкой недвижимости по кадастровой стоимости по регионам для работы группы.

Результатом Пресс-конференции стало решение о необходимости создания рабочей группы при ГД РФ, в которую войдут депутаты разных партий, а также представители исполнительной власти разных уровней и наиболее авторитетные профессионалы рынков недвижимости и оценки. Цель Рабочей группы – мониторинг ситуации, связанной с введением данного закона с тем, чтобы не допустить социальной напряженности в обществе и серьезных экономических последствий для налогоплательщиков.

