

Единого налога на недвижимость, о котором так много говорили в последние годы, у нас не будет. Но не радуйтесь: зато будет видоизменен ныне действующий налог на имущество. Именно он станет рассчитываться, исходя из рыночной стоимости квартир и домов, – как предполагалось сделать для налога на недвижимость. Законопроект, которым в Налоговый кодекс вносятся соответствующие изменения, Госдума в пятницу одобрила в третьем чтении.

Для тех, кто совсем запутался: сейчас собственники недвижимости у нас платят два разных налога – на имущество и на землю, эти два налога будут существовать и дальше. Но налог на имущество мы нынче платим по так называемой инвентаризационной стоимости (в народе известной как «стоимость по БТИ»), она в большинстве случаев значительно ниже рыночной. А будем платить – по приближенной к рыночной кадастровой стоимости, как предлагалось для налога на недвижимость. То есть по сути рыночный налог на недвижимость все-таки вводится, но под другим, более привычным названием. С земельным налогом все останется как было – владельцы участков его и так платят по кадастровой стоимости.

В законопроект по «усовершенствованному» налогу на имущество переползли практически все положения, предлагавшиеся для налога на недвижимость: разные ставки, в зависимости от назначения помещения, те же налоговые вычеты.

Правда, на этот раз намного больше повезло владельцам гаражей. Раньше налог на недвижимость с них предлагалось брать по более высокой ставке, как за нежилое помещение, теперь же гаражи и машино-места приравняли к жилью и дачным постройкам – с самой низкой из возможных ставок налога.

Все ныне действующие льготы по налогу на имущество остались. Но будут ограничения: льгота предоставляется только на один объект недвижимости каждой разновидности – по выбору гражданина. То есть, как ранее пояснял журналистам председатель комитета Госдумы по бюджету и налогам Андрей Макаров, только на одну квартиру, одну дачу, один гараж или одно машино-место. Представители власти уже неоднократно объясняли, что такие рамки нужны, чтобы отдельные недобросовестные граждане не вздумали переписать всю свою недвижимость на престарелых родителей с целью уйти от увеличившегося налога.

Кроме того, все граждане имеют право на льготу по освобождению от поборов хозяйственных построек (бани, бытовки, сарайчики и т. п.) площадью до 50 кв. м. на участках под садоводство, огородничество, дачу, личное подсобное хозяйство, индивидуальное жилищное строительство. Но опять-таки – на одном участке.

Если законопроект будет одобрен Советом Федерации и подписан президентом (а скорее всего, будет и достаточно быстро), он вступит в силу с 1 января 2015 года.

Правда, это не означает, что уже с этой даты налог будет взиматься по новым правилам. Предполагается переходный период – аж до 2020 года. Регионы сами будут решать, когда именно в течение этого периода переводить расчет налога на рыночные рельсы (в Москве называется предположительная дата – середина 2016 г.). А пока могут продолжать его собирать, исходя из «стоимости по БТИ». Переход на налог по рыночным ставкам тоже будет постепенным: первые несколько лет он будет рассчитываться с понижающими коэффициентами – так чтобы плата не увеличилась сразу в разы.

По предварительным прикидкам, для средненькой московской двушки в 54 «квадрата», налог составит около 5,5 тысяч рублей в год (при ставке в 0,1% - с учетом вычета в 20

кв.м. и нынешней средней кадастровой стоимости квадрата по городу в 160 тысяч рублей). Однако за более крутое жилье – скажем, в Центральном округе и вдвое большей площади - платить придется уже несколько десятков тысяч рублей в год.

Сколько платить

(ставка в процентах от кадастровой, то есть приближенной к рыночной, стоимости имущества)

0,1%*

-жилые дома (включая дачи и садовые домики)

-жилые помещения (квартира, комната)

-гаражи, машино-места

-незавершенные жилые дома

-хозстроения площадью до 50 кв.м. (каждое) на участках для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства

*муниципалитеты и регионы могут по своему усмотрению увеличить эту ставку до 0,3% или уменьшить ее до нуля

2%

-торговые и офисные центры

-недвижимость, кадастровая стоимость которой превышает 300 млн рублей

0,5%

-все остальные здания, сооружения, помещения

Такие предполагаются налоговые вычеты

Налог платится с площади, превышающей:

-для квартиры — 20 кв. м.

-для комнаты — 10 кв. м.

-для жилого дома (дачи, садового домика) — 50 кв. м.

! На недвижимость стоимостью больше 300 млн вычеты не распространяются — налог платится со всей площади.