На этой неделе депутаты Госдумы утвердили во втором и окончательном чтении проект закона о передаче местным властям полномочий по взиманию налога на недвижимое имущество физических лиц исходя из рыночной стоимости жилплощади. Поправка начнет действовать с 2015 года. На завершающем этапе подготовки документа федеральные чиновники предоставили региональным органам управления право изменять размеры нового тарифа в широком диапазоне. В то же время Госдума сохранила налоговые послабления, положенные социально незащищенным слоям населения. Остальные категории граждан будут обязаны выплачивать единый налог на имущество. По подсчетам экспертов, взимаемые за недвижимость суммы увеличатся, как минимум, в три раза.

Поправки, представленные в первом чтении проекта, предполагали освобождение от налогов представителей наиболее уязвимых категорий граждан в размере суммы, взимаемой с 30 кв. м жилплощади. В итоге, в Госдуме отказались от этой идеи и утвердили сохранение льгот в полном объеме для пенсионеров, ветеранов, инвалидов. В то же время освобождение по оплате налога применимо лишь к одному объекту недвижимости каждой категории (к квартире, гаражу или к даче), пишет издание "Коммерсант".

Налоговые льготы не затронут жилые объекты стоимостью выше 300 млн рублей и коммерческие здания. Данная оговорка лишает многих бизнесменов возможности уклониться от налогов. Напомним, что ранее предприниматели начали активно переоформлять принадлежащие им торгово-офисные площади на пенсионеров, на которых распространялись налоговые освобождения. В итоге, 18% всех торговых площадей Москвы (а это свыше 5 млн кв. метров) были переписаны на физлиц из льготной категории. Помимо налоговых послаблений будут использоваться следующие необлагаемые налогом вычеты на жилье для всех категорий населения: 20 квадратных метров - для квартир, 10 квадратных метров - для комнат и 50 квадратных метров - для частных домов.

 Неосвобожденная от налогообложения площадь будет оплачиваться гражданами исходя из следующих ставок: в пределах 0,3% от кадастровой стоимости - для жилой недвижимости (в том числе и находящейся в процессе строительства), гаражей и машино-мест; в пределах 0,5% - для других сооружений; в пределах 2% - для офисных и коммерческих строений, а также жилых помещений стоимостью более 300 миллионов рублей. Точные размеры ставок и вычетов будут определяться отдельно на местах (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе этот процесс будет проходить на региональном уровне). Новый налог должен быть введен уже с 1 января, но не позднее 2020 года.

Регионы, готовые к использованию нового вида налогообложения с 2015 года, должны выработать соответствующие процедуры уже к 20 ноября этого года. В интервью изданию "Коммерсант", руководитель московского департамента экономической политики и развития Максим Решетников заявил о том, что власти столицы уже работают над необходимым постановлением. Величина ставок, по словам чиновника, "еще не определена". В настоящий момент ведутся дискуссии, призванные учесть "все особенности Москвы", пояснил Решетников. По словам представителя городской администрации, налог на обычную 3-х комнатную квартиру площадью 54 квадратных метра, расположенную на территории Москвы, с учетом ставки 0,1% и кадастровой стоимости - 160 тысяч рублей за 1 квадрат, не должен превышать 5,4 тысячи рублей.

Руководитель бюджетного комитета Госдумы Андрей Макаров, являющийся автором поправок к Налоговому Кодексу, отметил, что для ряда жилых объектов нагрузка не увеличится, а наоборот сократится. Поскольку площадь более половины домов в сельской местности в РФ не превышает 50 квадратных метров, то их владельцы будут полностью освобождены от налогов.

**"Простая математика: в 3-9 раз больше"**

Как уверяет Макаров, "новый проект закона помог выполнить озвученную президентом основную задачу: не навредить людям. В то же время, независимые эксперты говорят об обратном, пишет издание "Московский комсомолец".

Один из аналитиков рынка недвижимости призывает рассматривать ситуацию дальше примеров с сельской недвижимостью и с квартирами пенсионеров. "В случаях с жилой недвижимостью, где квартиры с самого начала оценивались по рыночным расценкам, все действительно обстоит хорошо. Однако если каждый гражданин сам начнет просчитывать приблизительную сумму налога, то он легко поймет, что за год она превысит текущие платежи в 3-9 раз. В Госдуме это понимают, именно поэтому пытаются успокоить людей словами о том, что "ставка будет понижена в 20 раз". Если база для расчета налогов увеличится в 100 раз, то и сумма взимаемых платежей в результате станет больше, это факт", - комментирует ситуацию собеседник издания «Московский комсомолец».

Эксперты газеты "Коммерсанта" дают похожие оценки: при сохранении всех действующих льгот и использования вычетов, призванных сдержать увеличивающуюся нагрузку на бюджетное жилье, региональным властям для стимулирования притока средств в казну придется существенно повысить налоги для владельцев элитного жилья. По мнению эксперта, «единственным утешением в этой ситуации может стать то, что процесс ввода новых ставок затянется на пять лет». В соответствии с поправками, ежегодно сумма взимаемого налога на недвижимость будет увеличиваться лишь на 20%, чтобы не допустить социального взрыва.