

Налог Втемную

С 1 января вступили в силу новые правила определения налога на некоторые виды объектов коммерческой недвижимости. Речь об административно-деловых и торговых центрах, нежилых помещениях, используемых под офисы, магазины, заведения общепита и предприятия бытового обслуживания, а также об имуществе иностранных организаций, не действующих через постоянное представительство.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Юрий ИВАНОВ, руководитель проектов налоговой практики компании Vegas Lex:

— Списки объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на начало года сформированы лишь в нескольких субъектах РФ. В частности, в Москве, в Московской, Амурской и Кемеровской областях. Соответственно в этих регионах собственники уже с начала 2014-го должны исчислять налог по новым правилам. В местные законы внесены поправки, регламентирующие виды недвижимости, на которые распространяется новый порядок.

Регион	Административно-деловые центры, кв.м	Торговые центры, кв.м
Москва	Свыше 5000	Свыше 5000
Московская обл.	-	Свыше 5000
Кемеровская обл.	Свыше 1000	Свыше 1000
Амурская обл.	-	Свыше 500

Эти изменения касаются не только административно-деловых и торговых центров, но и помещений в таких объектах, а также имущества иностранных организаций, владеющих недвижимостью, но не использующих ее через постоянное представительство в РФ.

В большинстве субъектов Федерации утверждена кадастровая оценка объектов, но не подготовлены и не опубликованы перечни недвижимости для нового налогообложения. Поэтому в 2014-м новшества в большей степени коснутся имущества иностранных организаций, так как для них не требуется специального перечня, достаточно утвержденной кадастровой оценки. Большинство же собственников в этом году будет по-прежнему исчислять налог из среднегодовой стоимости, определенной по данным бухгалтерского учета. Однако зная кадастровую стоимость и максимальные ставки, организации уже сегодня могут прикинуть будущие налоговые обязанности и возможность их снижения.

Новый порядок может привести к корректировке планов эксплуатации объектов или даже к изменению организационно-правовой структуры группы компаний.

Евгений ЗИМИН, директор юридического департамента компании Blackwood (Москва):

— В столице такой перечень утвержден постановлением правительства Москвы № 772-ПП от 29.11.2013. В список включены 1842 объекта общей площадью около 33 млн кв.м. По закону в него вошли здания площадью свыше 5000 кв.м при условии, что один из видов разрешенного использования участка, на котором они расположены, предполагает размещение торговых, офисных, административных и коммерческих объектов.

Первое, что бросается в глаза, — это явная спешка, с которой принимался перечень. Очевидно, чиновники торопились утвердить его до Нового года, чтобы он вступил в действие с 1 января. Постановление принято в конце ноября 2013-го, и собственникам, не согласным с включением их зданий в перечень, давали чуть больше двух недель на оспаривание соответствующего решения — до 18 декабря. Сколько владельцев успело воспользоваться этим правом, пока неизвестно.

Для Москвы предусмотрены такие налоговые ставки: 0,9% — в 2014 году, 1,2% — в 2015-м, 1,5% — в 2016-м, 1,8% — в 2017-м и 2% — в 2018-м.

Оценить последствия нововведений можно лишь в среднесрочной перспективе. В течение этого года они вряд ли существенно повлияют на размер арендных ставок. Однако есть мнение, что возросшее налоговое бремя постепенно будет переложено через арендаторов на конечного потребителя.

Лейда ЛУКЪЯНОВА, юрист Санкт-Петербургского офиса международной юридической фирмы Baker & McKenzie:

— К началу этого года только отдельные субъекты РФ успели принять нормативные акты о налогообложении исходя из кадастровой стоимости. В частности, в закон Москвы «О налоге на имущество организаций» внесены соответствующие изменения. Постановлениями столичного правительства утверждена кадастровая стоимость недвижимости, а также определен перечень более чем из 1800 объектов.

В Петербурге решено отложить введение новых правил, поэтому для большинства объектов в 2014-м сохраняется прежний порядок, за исключением недвижимого имущества иностранных ор-

ганизаций (не имеющих постоянного представительства в РФ). Ставка для них установлена на уровне 0,7% от кадастровой стоимости. После того как субъекты Федерации утвердят соответствующие нормативные акты, налоговая нагрузка на имущество для многих компаний в сфере коммерческой недвижимости, вероятнее всего, увеличится.

Реестры объектов успели утвердить несколько регионов. Кроме того, в некоторых городах продолжаются споры (в том числе судебные) о кадастровой стоимости. При этом не понятно, как будет пересчитываться налог, если результаты оценки будут оспорены в суде.

Мы расспросили членов РГУД о том, как развиваются события в разных городах, утверждены ли перечни объектов, установлена ли ставка, есть ли претензии к кадастровой оценке и как нововведения отразятся на бизнесе.

Дмитрий ЗОЛИН, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» (Петербург):

— Безусловно, балансовая стоимость не всегда соответствует кадастровой, поэтому налоги для большинства компаний, владеющих коммерческой недвижимостью, возрастут. Это негативно отразится на бизнесе, как и любое другое дополнительное обременение. Для нас как для крупного игрока налоги составляют незначительный процент в структуре издержек, поэтому на наш бизнес это не окажет заметного влияния.

Для компаний, которые не ведут арендный бизнес, а просто являются собственниками коммерческого здания (офисных штаб-квартир, например), это станет значимой статьёй операционных расходов; и в данном случае ее можно расценивать как налог на роскошь.

Одним из открытых вопросов остается процедура переоценки. Важно предусмотреть и нейтрализовать возможность появления коррупционной составляющей.

Марина ЗВЕРЕВА, заместитель генерального директора — директор по управлению имуществом ОАО «ЛОМО» (Петербург):

— Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м наших зданий на улице Оптиков — около 17000 рублей, остаточная — 1500 рублей. Объекты построены в конце 1970-х, большая часть сдается в аренду. Есть торговая и офисная функции. Поскольку в новом подходе к налогу нет четких критериев, возникают определенные сложности. Например, на промышленных землях наши строения соединены, общая площадь зданий по паспорту — 90000 кв.м. Там есть небольшой процент торговых площадей. Но кто в это будет вникать и разбираться?

Через три-четыре года все мы будем платить налог на недвижимость. Но вопрос в справедливой ставке и самой кадастровой стоимости. Будут ли показатели соответствовать рыночным реалиям или это очередная попытка власти заполнить пустой бюджет города, пока непонятно.

Для многих крупных компаний налог может увеличиться в три — пять раз, что существенно повлияет на стоимость владения объектами. В нашем активе — 515000 кв.м, из них в коммерческом использовании — около 190000 «квадратов». За 2013 год доход от аренды составил 750 млн рублей.

Елена ЧУКЛИНА, директор УК «Нобель групп» (Тюмень):

— В Налоговом кодексе указана максимальная ставка на 2014-й — 1%, а с 2016-го — 2%. Субъекты Федерации должны утвердить свои проценты. Результаты кадастровой оценки и порядок определения налоговой базы должны быть опубликованы на официальном сайте Тюменской области, но пока информации нет. Не сформирован и перечень объектов, к которым будут применяться новые ставки.

Громких судебных дел по оспариванию кадастровой стоимости у нас не было, массовых претензий тоже.

Максим РЕПИН, директор ГК «ОМЭКС» (Омск):

— На начало года в Омском регионе не было официальной информации о формировании перечня объектов и принятии местного нормативного акта. Нет пока никаких разъяснений и по имуществу иностранных организаций. Мы задавали эти вопросы представителям власти, приглашали их на саммит по недвижимости, чтобы услышать из первых уст, что и как будет происходить. Никто не пришел, никаких пояснений мы не получили.

Кадастровая стоимость земель определена и утверждена приказом министра имущественных отношений Омской области еще год назад, в конце января 2013-го. Ставка налога не определена.

Как оценщик могу констатировать, что кадастровая стоимость торговых и офисных объектов в целом близка к рыночной, где-то чуть выше, где-то чуть ниже. Никаких проблем с переоценкой я пока не вижу. Претензий и судебных исков по оценке торговых и офисных зданий в нашем регионе не было. Несколько дел рассматривалось по промышленным объектам.



КУЛЬДИЯ
Управляющих
и Девелоперов
объединяя лидеров
рынка недвижимости

**PROESTATE
EVENTS**

Гудим на MIPIM

11-14 марта 2014

Франция, Канны



www.PROEstate.ru
+7 (495) 668-09-37
+7 (812) 640-60-70