Бизнес Онлайн

Общество

**Как «миленькие» будут платить земельный налог**

08.11.2013

**ОБЕЩАНИЕ ПРЕЗИДЕНТА РТ «ЗЕМЕЛЬНЫМ СУТЯЖНИКАМ» ПРИОБРЕЛО КОНКРЕТНЫЕ ОЧЕРТАНИЯ**

**Казанские землевладельцы, добившиеся через суды снижения налогооблагаемой стоимости своих участков, похоже, уйдут несолоно хлебавши, как и предупреждал их президент РТ Рустам Минниханов. Каким именно путем это произойдет, вчера впервые стало известно на заседании комиссии Казгордумы. Оказывается, минземимущество РТ провело новую кадастровую оценку земли, которая теперь снизится до рыночного уровня. Однако ровно на такую же величину планируется поднять ставки. Впрочем, как заверили собравшихся в Ратуше представителей бизнес-общественности, никакого роста налоговой нагрузки по сравнению с существующим уровнем не произойдет.**

|  |
| --- |
|  |
| Алексей Пахомов *(в центре)*: «Если будут какие-то уж очень «выбивающие» цифры, по ним хотелось бы нормально, цивилизованно встретиться и посмотреть» |

**«НИКТО ВЛАСТЬ НЕ ПОБЕДИЛ»**

Лазейка, которая позволяла ушлым землевладельцам в разы снизить платежи по земельному налогу, давно не давала покоя властям. Напомним суть схемы. Для расчета суммы платежей используется условная кадастровая стоимость участка. В 2010 году были приняты изменения в федеральном законодательстве, позволившие приравнивать ее к рыночной, которая, как правило, в разы ниже. Зачем платить больше — рассудили многие представители бизнеса и направились в суд.

В результате на текущий момент таких решений только по Казани накопилось 405. Основная часть из них должна была начать действовать со следующего налогового периода, то есть с 1 января 2014 года. Это пробило бы в муниципальном бюджете весьма ощутимую дыру размером в 700 млн. рублей. Подобная ситуация сложилась и в других городах республики.

Эту больную тему не раз поднимал на правительственных планерках президент РТ. В последний раз его слова [**прозвучали**](http://www.business-gazeta.ru/article/90530/) особенно жестко:

— Официально обращаюсь к потенциальным нашим оппонентам в части оспаривания кадастровой стоимости. Ничего у вас не получится! Ваши юридические доводы (*в обосновании снижения кадастровой стоимости* — **прим. авт**.) основываются на пробелах в российском законодательстве. Но в российском законодательстве есть и другие пробелы, которые позволяют нам с вами вступить в юридическую перепалку. Вы врагов себе наживаете в лице власти. Пока еще никто власть не победил, — напомнил Минниханов.

|  |
| --- |
|  |
| Рустам Минниханов: «Посмотрим, кто кого победит» |

Далее он призвал поберечь деньги, которые тратятся на услуги юридических контор, неплохо зарабатывавших в ходе таких процессов:

— То, что положено платить, вы будете платить как миленькие. Я вам это обещаю. Моя позиция такая. Я вам официально это говорю. Зря вы деньги тратите. Если начисления происходят несправедливо, вместе с минземом, с минфином сядьте и докажите, что это надо пересмотреть. Я согласен, бывает и такое. Но когда вы в 5 - 6 - 10 раз снижаете, когда один и тот же оценщик в одном месте дает разную оценку. Это же жулики. Когда вы используете мошенников, так называемых оптимизаторов, то мы готовы с вами бороться. Если у вас денег много, платите юристам, компаниям, еще кому-то. Но это не путь. Посмотрим, кто кого победит, — продолжил президент.

|  |
| --- |
| [1.jpg](http://www.business-gazeta.ru/uploads/kadastrovai-stoimost.jpg) |
| *Чтобы загрузить картинку, кликните по ней мышкой* |

**«ИЗМЕНЕНИЕ СТАВОК НАПРАВЛЕНО НА ПОДДЕРЖАНИЕ РАВНОВЕСИЯ»**

Однако, несмотря на грозность заявлений, до последнего времени было не ясно, как именно президентское обещание будет реализовано. Об этом вчера стало известно в ходе заседания двух профильных комиссий Казгордумы, на которые в этот раз позвали и представителей бизнес-сообщества.

Важность вопроса подчеркнул глава финансового управления исполкома **Айрат Гарипов**. Он напомнил, что земельный налог формирует треть налоговых доходов казанского бюджета. Речь идет о сумме около 3 млрд. рублей. Ставки земельного налога регулируются на местном уровне и могут достигать 1,5% кадастровой стоимости земли, за исключением отдельных видов разрешенного использования.

Проект решения о земельном налоге будет вынесен на ближайшую сессию Казгордумы уже в ближайший понедельник. Необходимость изменений докладчик объяснил тем, что в соответствии с распоряжением кабинета министров РТ от 29.04.2013 №744-р на территории города проведены работы по государственной кадастровой оценке земель. В результате по тем видам разрешенного использования, которые дают основную сумму налога, оценочная стоимость существенно снизилась.

— Новая кадастровая оценка, проведенная по заказу минземимущества, учитывает рыночную стоимость участков, — выбил Гарипов последнее орудие из рук сутяжников. — Оценщики получили право опираться на фактические сделки купли-продажи, а значит, основания для оспаривания оценки в суде будут сняты.

|  |
| --- |
|  |
| Всех несогласных Айрат Гарипов пригласил в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при управлении Росреестра РТ |

Уравновесить снижение кадастровой стоимости предполагается за счет увеличения ставок ровно на такую же величину. Если этого не сделать, предостерег Гарипов, доходы бюджета по этой статье упадут на треть, то есть на 1 млрд. рублей.

Гарипов привел ряд примеров изменения кадастровых оценок и налоговых ставок. Так, по земельным участкам под объектами промышленности средний удельный показатель кадастровой стоимости снижается с 9 до 4,3 тыс. рублей на квадратный метр, то есть в 2,1 раза. А это основной вид разрешенного использования, по которому казанская казна получает наибольшие суммы земельного налога.

— Соответственно, в целях сохранения объемов поступления средств ставку земельного налога предлагается увеличить также в 2,1 раза: с 0,61 процента до 1,3 процента кадастровой стоимости, — заявил Гарипов.

Он перечислил и другие примеры. Кадастровая оценка земель торговли и общепита «похудеет» в 1,3 раза: с 12,3 до 8,5 тыс. рублей за квадратный метр площади. Земли под офисными и административно-деловыми объектами «усохнут» с 11,7 до 7,7 тыс. рублей, то есть в полтора раза. Поэтому ставка налога также увеличится с 0,88% до 1,3%, то есть в 1,48 раза. Под гостиницами средний показатель снизился с почти 13 тыс. рублей до 10,2 тыс. рублей, и ставка налога вырастет в 1,25 раза — до 1,1%... И так далее.

Не изменится стоимость земли под многоквартирными домами, зато в среднем в 1,21 раза в глазах кадастра дорожает земля под ИЖС. Но рост этот будет заметен больше в элитных поселках Казани, что, в общем-то, соответствует рыночным реалиям. Например, в Алтане кадастровая оценка поднимается в 1,48 раза, в Куземетьево — в 1,98 раза, Кояшлы — 1,77 раза, Матур — 1,88 раза, Царицынский бугор — 1,64 раза, Петровский — 1,29 раза.

— Для примера — в поселке Алтан налог за 12 соток вырастет с 4,4 тысячи рублей до 6,4 тысячи рублей, — пояснил Гарипов детали налогообложения в 2014 году по сравнению с уходящим годом. — В Куземетьево рост с 3 тысяч рублей до 5,8 тысячи. В поселках Мирный, Отары, Кадышево, Новое Аракчино с 3,4 до 3,8 тысячи рублей, Юдино — с 3,7 до 4 тысяч рублей в год.

Произойдет значительный рост по землям сельскохозяйственного использования. Пока эти земли проходят в реестре по символической цене — 1,47 рубля за 1 кв. метр. С 1 января 2014 года цена станет рыночной: 507 рублей за 1 кв. метр. Налог будет сохранен в размере действующих ставок — 0,3%. Но очевидно, что владеть такой землей в столице республики станет куда как менее выгодно, и их собственники наконец-то озаботятся полезным применением своих участков. Пока же они самые лучшие места для свалок мусора, посетовал Гарипов.

— Таким образом, предлагаемое изменение ставок направлено на поддержание равновесия. Прогнозные сборы по земельному налогу не уменьшатся, но и не увеличатся. Хочу подчеркнуть: ни о какой дополнительной налоговой нагрузке на бизнес речь не идет, — заявил, подводя итог, «финансовый алхимик».

На первый взгляд, среди пострадавших от очередного изменения правил игры окажутся только те, кто рассчитывал на халяву. Но не все так просто. Как оговорился Гарипов, хотя в целом сумма сборов останется на прежнем уровне, у отдельных предприятий и организаций отклонения будут как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения суммы. Анализ, проведенный по 358 крупнейшим плательщикам, показал, что по 228 плательщикам платеж повысится на 15%, а по 130 организациям он снизится на 9%.

Но тут уж ничего не поделаешь, ставки устанавливаются только по видам разрешенного использования в целом по городу. Устанавливать индивидуальную шкалу для отдельных плательщиков закон не велит.

|  |
| --- |
|  |
| Приглашенные предприниматели и представители бизнес-защитных ассоциаций восприняли новшества без особого шума |

**«СРЕДИ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ МЫ ДАЛЕКО НЕ ЧЕМПИОНЫ»**

В целом приглашенные предприниматели и представители бизнес-защитных ассоциаций восприняли новшества с изрядной долей осторожности, но и без особого шума.

— Как бы не получилась ситуация, как в 2010 году, когда одновременно подняли и налоги, и кадастровую стоимость, — высказал опасения вице-президент ассоциации предприятий малого и среднего бизнеса **Фарид Сафин**. — В итоге было не только возмущение, но Казань потеряла часть бизнеса, «побежавшего» в другие регионы. Вы это как-то учитываете?..

Гарипов парировал, что не земельный налог является драйвером бегства бизнеса, а, скорее, стоимость рабочей силы и услуг естественных монополий. Размер земельных платежей никак нельзя сравнить ни с НДС, ни со страховыми взносами.

— Что такое земельный налог? Он просто смешной по сравнению с этими двумя параметрами, — пояснил Гарипов. — В данном случае налоговая компенсация очень логична...

Поинтересовались участники и опытом других регионов, по словам Гарипова, Казань находится в «золотой середине» по объемам налогообложения в городах-миллионниках. Есть города, где ставки установлены вровень с допустимым максимумом в 1,5% кадастровой стоимости.

— Среди 10 ближайших городов-миллионников мы далеко не чемпионы по части начисления земельных платежей, — заявил он. — Нас опережают Пермь, Нижний Новгород, Екатеринбург, Омск по начислению платежей на 1 квадратный метр налоговой нагрузки. Единственный город с меньшими показателями, наверное, Уфа.

Депутат Валеев поинтересовался, зачем, собственно, повышать налог? Людям же должно быть хорошо... В ответ Гарипов осадил его вопросом, а что делать с тем же образованием, которое занимает в расходах казанской казны уже 8 млрд. рублей. Как объяснить им минус в миллиард? Шагом навстречу бизнесу?..

Наибольшие опасения в итоге вызывали не ставки как таковые, а кадастровая оценка, результаты которой еще не опубликованы и не доведены до плательщиков. А значит, они не могут оценить на своей шкуре последствия нововведений.

Президент ассоциации предприятий и предпринимателей РТ **Алексей Пахомов** отметил, что пока что бизнес оказывается в ситуации непредсказуемости, и тоже вспомнил, как «пороли горячку» в 2010 году, когда налоги у КАПО подскочили с 37 млн. до астрономических 396, КМПО с 41 до 69, «Татнефтепродукта» с 12 до 34 миллионов. Цифры повышения ставок в ассоциации получили только вчера, в целом вроде все в порядке, но есть маленькие оговорки, которые хотелось бы уточнить.

— Для нашего с вами компромисса нужна аналитика, и если будут какие-то уж очень «выбивающие» цифры, по ним хотелось бы нормально, цивилизованно встретиться и посмотреть, — предложил Пахомов. — Фактора зонирования территории мы тоже не знаем, когда территория предприятия попадает в несколько зон с разным налогообложением... Не надо разбрасываться эмоциями, а надо разумно посмотреть.

Мнение Пахомова поддержал и первый вице-президент ассоциации предприятий и предпринимателей РТ **Геннадий Дивавин**, цифра в 4 тыс. кадастровых рублей для предприятий — это «средняя температура по больнице».

— Среднюю мы в целом поддерживаем, — заявил он. — Но все-таки надо смотреть, может быть, по конкретным предприятиям будет значительный рост. В два раза увеличилась процентная ставка, а кадастровая стоимость по отдельным предприятиям — пусть их будет немного — упадет всего на 5 - 10 процентов...

Налог на землю напрямую повлияет на себестоимость, поэтому любой ее рост — это уменьшение прибыли, если не меняется цена продукции, добавил Дивавин. А значит, это снижение налога на прибыль.

— Мы можем больше получить с налога на землю, но потеряем часть налога на прибыль, — пожаловался он для порядка. — Не надо забывать, что в этом году много чего увеличилось: электроэнергия с 1 июля выросла на 40 процентов! Это тоже себестоимость. Она «распухает», прибыль падает, снижается возможность повышения зарплаты, а это «тянет» снижение подоходного налога. Вот это дело надо бы разложить по полочкам, собрать в кучу и посмотреть...

**НЕСОГЛАСНЫХ ЖДУТ В СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ РОСРЕЕСТРА**

Проект решения включает и ряд льгот физлицам. Но они теперь будут представляться только в отношении земель, занятых домами, ЛПХ, дачами, гаражами, садовыми домиками — владение ими должно подтверждаться документально. Стопроцентную налоговую индульгенцию устанавливают на 400 кв. м площади, поскольку есть случаи, когда землю оформляют на таких льготников.

Комиссия Казгордумы одобрила проект, дополнив его поручением исполкому учесть все высказанные замечания.

Решение о земельном налоге должно быть принято уже на ближайшей сессии Казгордумы — таковы особенности бюджетного процесса... Сегодня на публичных слушаниях будет обсуждаться проект бюджета на 2014 - 2016 годы, а уже в понедельник проект решения рассмотрят городские депутаты.

Главным итогом обсуждения на комиссии стал простой вывод: изменение ставок в целом по городу — вопрос решенный и согласованный с президентом РТ, а вот за кадастровую каждого конкретного участка с минземимущества еще можно побороться. Всех несогласных Гарипов пригласил в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при управлении Росреестра РТ.

[**Дмитрий Катаргин**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/33/)

***фото:*** [**Дмитрий Катаргин**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/33/)