

ВКЛАДЫ

ВАЛЕНТИН ЛОБАНОВ

Директор группы компаний «Поволжский центр развития» комментирует изменения в системе налогообложения объектов недвижимости

МАРИЯ ВОРОНИНА

В 2013 году в РФ будет введен единый налог на недвижимость, который заменит действующий налог на имущество и земельный налог. Проведением кадастровой оценки объектов недвижимости в регионе по субподряду ФКЦ «Земля» сегодня занимается «Территориальное агентство оценки», входящее в группу «Поволжский центр развития». Как изменятся расходы собственников недвижимости? Существует ли для них возможность корректировать размер платежей? На эти и другие вопросы «СО» ответил директор ГК «Поволжский центр развития» Валентин Лобанов.

- Насколько затратным станет право собственности на объекты недвижимости с 2013 года в связи с введением единого налога на недвижимость?

- Как ни парадоксально, это кому как повезет. Анализ результатов кадастровой оценки недвижимости в пилотных регионах показывает, что стоимость, рассчитанная методами массовой оценки, может значительно отличаться от рыночной как в большую, так и в меньшую сторону. По данным нижегородской компании «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», в 40% случаев кадастровая стоимость ниже рыночной более чем в 2 раза, в 20% случаев – выше более чем в 2 раза. И только в 12% случаев кадастровая стоимость отличается от рыночной не более чем на 20%. Таким образом, только десятая часть оценок кадастровой стоимости, рассчитанных на основе методов массовой оценки, может удовлетворить обе стороны.

- От чего будет зависеть размер налоговых платежей для собственников недвижимости?

- Специалистами ТАО для проверки адекватности кадастровой стоимости в Самарской области был проведен анализ исходных данных о стоимостных характеристиках объектов на различных сегментах рынка. Анализировалась информация о рыночной цене конкретных объектов. Далее она сопоставлялась с кадастровой стоимостью, рассчитанной для этих объектов. Эта работа показала, если даже среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости, как показатель «средней температуры по больнице», будет близко к среднерыночной стоимости объектов того или иного назначения, то в отдельных случаях расхождение может быть в 5,5 раза. К примеру, возьмем самую неприятную для собственника ситуацию, когда кадастровая стоимость превышает рыночную. По нашим расчетам, торговая площадь рыночной ценой в 15 тыс. руб. за кв. м методами массовой оценки может получить кадастровую стоимость в 60 тыс. руб. Для собственника ежегодный платеж составит не 1,5 руб. с кв. м в год, исходя из предположения, что ставка будет равна 0,1%, а 6 руб. Если магазин имеет площадь в 100 кв. м, «переплата» будет достигать 4500 руб. Казалось бы - это немного. Но если речь идет о промыш-



ленном комплексе или офисном здании, переплата может быть значительной. К примеру, налог с метра офисного здания из 8 рублей может легко превратиться в 60 руб. Владелец здания в 10 тыс. кв. м в этом случае переплатит более 500 тыс. руб. Хотя стоит сказать, что возможны и обратные ситуации, когда кадастровая стоимость может быть установлена ниже рыночной. Но, по нашим расчетам, если превышение кадастровой над рыночной возможно на 200-500%, то превышение рыночной стоимости над кадастровой в среднем составляет 30-40%.

- В чем причина подобных погрешностей?

- Отмечу, что данные расхождения значений или ошибки не являются следствием некомпетентности или недобросовестности конкретных оценочных ком-

паний, выполняющих массовую оценку. Они являются следствием ошибок, изначально «сверху» заложенных в методики по определению кадастровой стоимости на основе массовой оценки. Во-первых, качество модели зависит от специального ПО, с помощью которого строится расчетная модель. Оно уже давно прозвано оценщиками «черным ящиком». Во-вторых, набор ценообразующих факторов, которые можно использовать в модели определения кадастровой стоимости, ограничен данными, содержащимися в государственном кадастре, и не может быть расширен реально действующими на рынке факторами. Например, нельзя учесть тип планировки, состояние объекта, год постройки, ограничения и обременения в использовании. В результате, без учета типа жилья и года его

постройки, к примеру, собственник расположенной в Самарском районе квартиры старого фонда будет платить не 40, а 60 руб. с кв. м, а владелец квартиры в ЖК «Ладья» вместо 120 рублей будет платить те же 60 руб. В общем, реальная рыночная стоимость имеет гораздо более широкий диапазон, чем кадастровая, которая в каком-то смысле всех уравнивает. А это в большинстве случаев будет выгодно владельцем «элитки» и невыгодно владельцам старой недвижимости в плохом состоянии.

- Существуют ли для владельцев объектов способы повлиять на размер налога?

- В законе «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 24) заложен механизм досудебного исправления кадастровой стоимости. Для этого на руках у собственника должен находиться отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости. Также никто не отменял возможность обратиться с этим вопросом в суд. Не так давно ТАО был создан «Консультационный центр кадастровой оценки и налогообложения недвижимости». Помимо уточнения кадастровой стоимости в досудебном порядке или посредством обращения в судебные органы, специалисты центра ведут работу по исправлению всевозможных технических ошибок в государственном кадастре недвижимости, что в конечном итоге способствует оптимизации структуры собственности. ■