

ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РЫНКОВ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АЛЕКСАНДР ПЕРШИН, LANDPAYMENT.RU

Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗЛИЦ

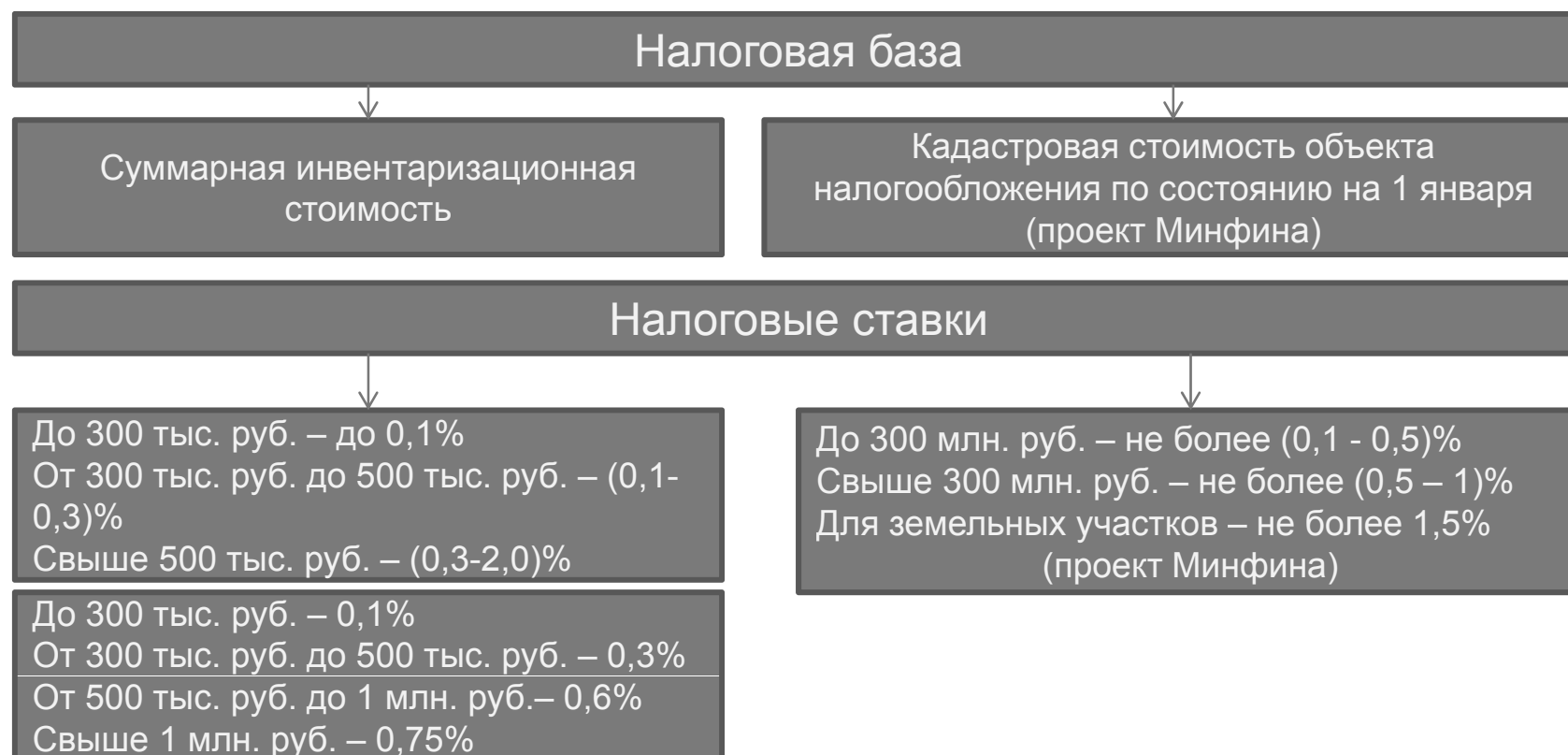
Объект налогообложения

- 1) жилой дом;
- 2) квартира;
- 3) комната;
- 4) дача;
- 5) гараж;
- 6) иное строение, помещение и сооружение находящиеся в собственности физлиц

- 1) здание, строение, сооружение, жилое и нежилое помещение;
- 2) объект незавершенного капитального строительства;
- 3) земельный участок (проект Минфина)

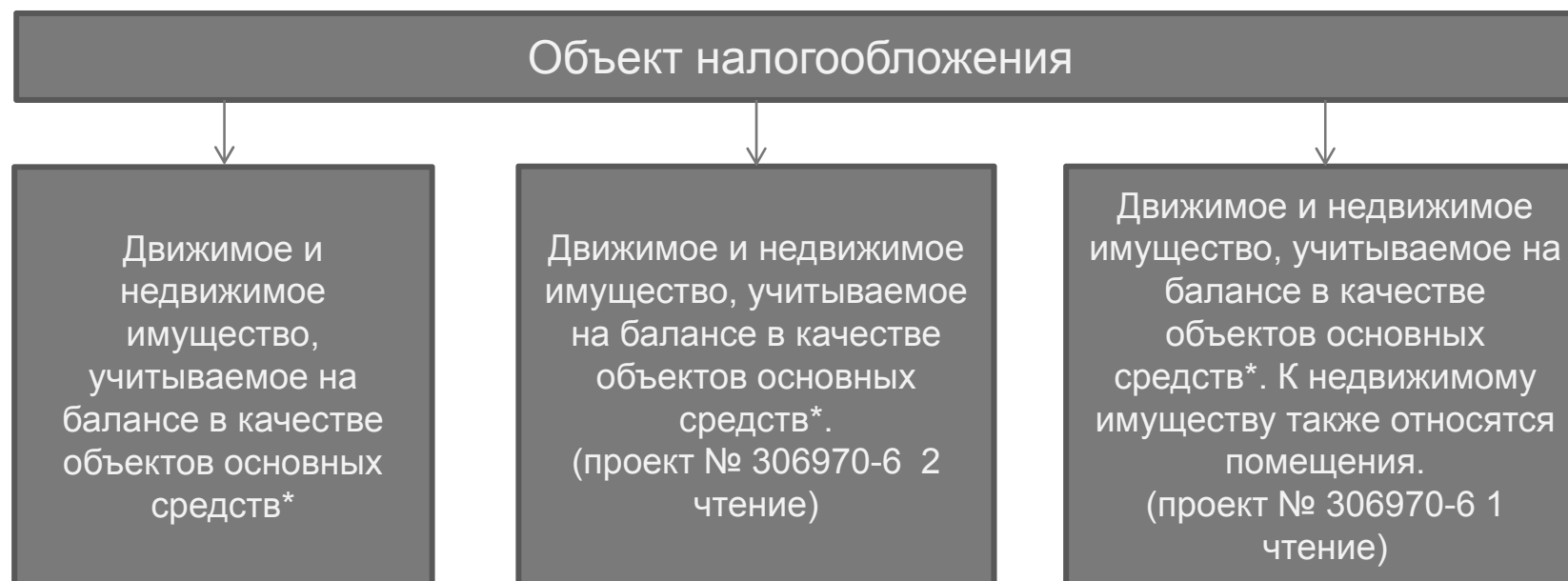
Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗЛИЦ



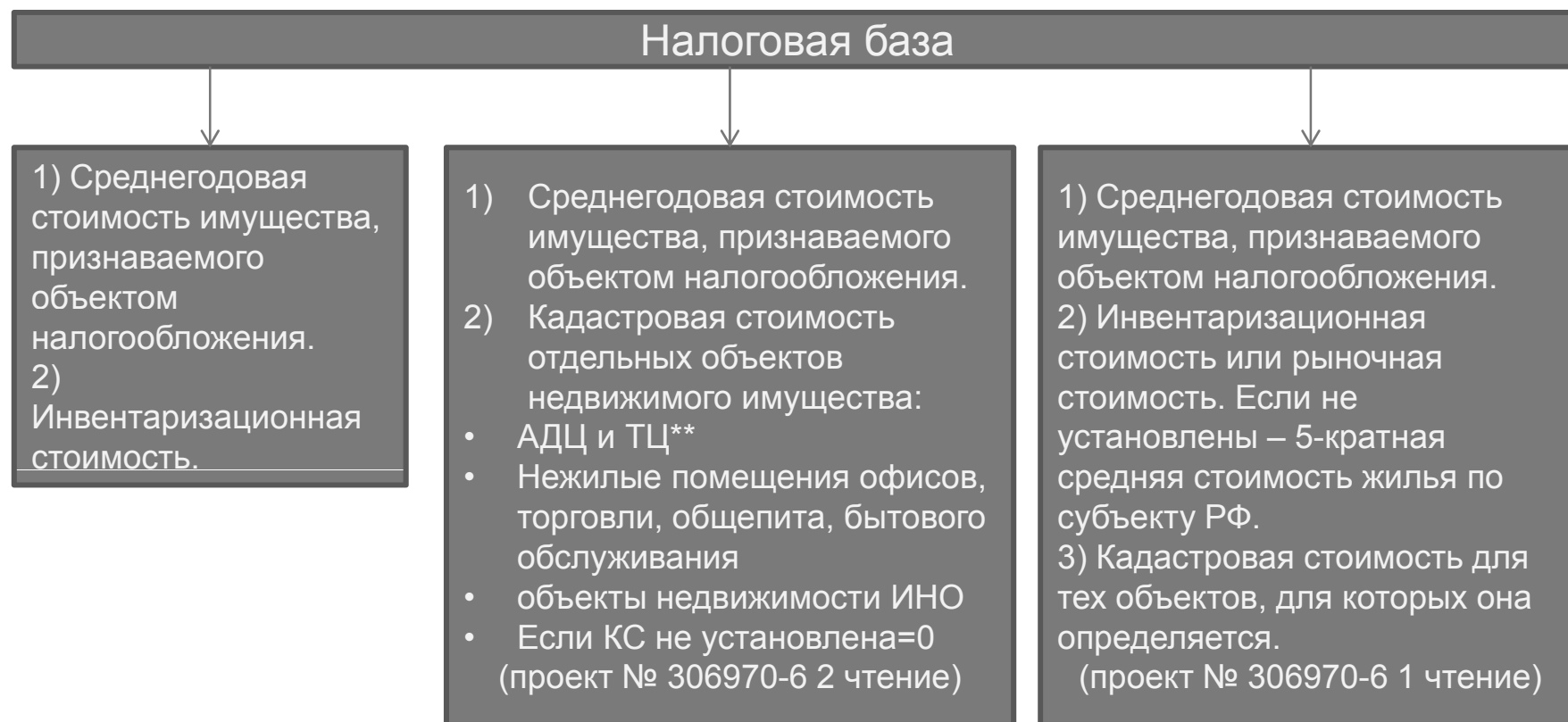
Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ



Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ



Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ



Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ

Особенности определения налоговой базы

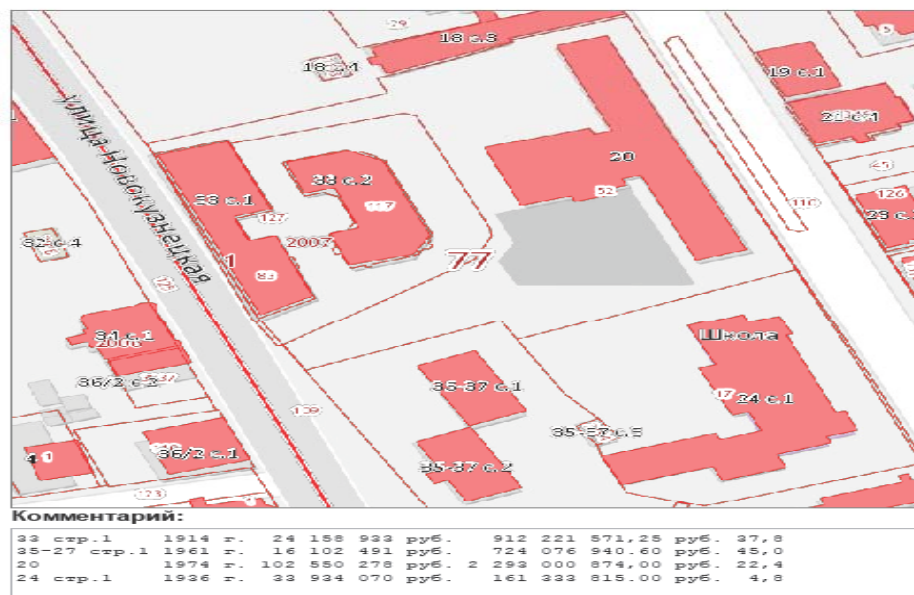
→ Здание/помещение признается офисным/торговым по данным кадастрового/технического учета или по фактическому использованию

→ Здание признается офисным/торговым если больше 20% в здании используются под указанные цели

→ Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта определяет перечень имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость

Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

ПРИМЕР ИЗМЕНЕНИЙ СТОИМОСТИ



Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ?

Жилая недвижимость:

- Рынок аренды будет проверен на эластичность спроса.
- Предложение жилья может увеличиться. Стабильность цен будет подвергнута проверке.
- Массовые споры по кадастровой оценке недвижимости.
- Частичный выход арендодателей-физлиц из «серой» зоны.

Нежилая недвижимость:

- Рынок аренды будет проверен на эластичность спроса.
- Рост предложения на рынке и ценовые колебания.
- Массовые споры по кадастровой оценке недвижимости.
- Выравнивание условий налогообложения резидентов и нерезидентов.
- Ускорение процессов консолидации.
- Ускорение редевелопмента объектов недвижимости.

Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>

ЧТО ДЕЛАТЬ?

1. Узнать кадастровую стоимость недвижимости и оценить «масштабы бедствия».
2. Оценить перспективы доходной базы – в состоянии ли вы будете платить налог по новой схеме.
3. Проанализировать перспективы оспаривания кадастровой стоимости.
4. Проанализировать портфель недвижимости на предмет его оптимизации как по составу, так и по формам владения (собственность/аренда).
5. Оптимизировать формы владения недвижимостью с точки зрения обеспечения ее максимальной ликвидности.
6. Проанализировать портфель объектов незавершенного строительства на предмет устойчивости модели получения прибыли к возможным изменениям налогообложения.

Платите за землю правильно! <http://landpayment.ru>