



«Налоговые аспекты развития фондов арендного жилья»

Докладчик: Председатель Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ

Александр КАНЬШИН

03 октября 2014

Результаты определения кадастровой стоимости, полученные за период с 2000 по 2012 годы по некоторым объектам в городе Екатеринбурге

Площадь объекта, кв.м	Кадастровая стоимость з.у. 2000 год	Кадастровая стоимость з.у. 2007 год	Кадастровая стоимость з.у. на 01.01.2010	Кадастровая стоимость на 15.11.2012
6 402,00	20 332 367,88	117 655 315,80	25 502 431,02	69 903 373,98
5 383,00	48 320 445,67	113 168 585,39	28 004 788,35	71 189 582,87
1 617,00	14 514 984,33	34 172 061,00	18 780 872,88	22 390 954,74
9 101,00	115 639 945,3	14 760 001,80	210 490 294,3	176 563 313,43

Экономическая обоснованность и взаимосвязь с рыночной стоимостью при оценке земельных участков не прослеживается.

Результаты реформы налога на имущество организаций

- Налоговое бремя вырастет в 2-4 раза
- Рост налоговой ставки до 2% с 2018 г.



- Рост арендных ставок
- Рост цен на товар
- Рост инфляции

- Продажа не введенных в эксплуатацию объектов под давлением кредиторов



Появление на рынке
большого кол-ва
низколиквидных
активов

- Отсутствие внятной позиции властей о том каким образом рассчитана ставка налога



Под удар поставлены
планы бизнеса на 2015
год и долговременные
планы на ближайшие
годы

Присутствуют неравные экономические условия развития институтов собственности на жилье и найма жилья, определяемые различным характером государственного регулирования и различным уровнем государственной поддержки. В том числе:

- наличие имущественных налоговых вычетов для покупателей жилых помещений и отсутствие таковых для нанимателей;
- наличие возможности отнесения расходов работодателя на возмещение части затрат работников по оплате процентов по ипотечным кредитам к расходам на оплату труда и отсутствие такой возможности при найме жилья работником;
- обложение налогом на доходы физических лиц выгоды в форме возмещения части затрат работников по оплате найма жилого помещения за счет средств работодателя.



Спасибо за внимание!

Докладчик: Председатель Комитета по предпринимательству в
сфере экономики недвижимости ТПП РФ

Александр КАНЬШИН

03 октября 2014