

## НАЛОГ НА ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Ткаченко В.А., Бершова М.А.

Из-за законодательных новшеств в обложении доходов от продажи недвижимости сделки по купле-продаже квартир в Украине практически остановились. Вступивший в силу с нового года Закон «О налоге с доходов физических лиц» создал несколько проблем, фактически затормозивших сделки с недвижимостью. Нотариусы, оформляющие эти сделки, стали налоговыми агентами, то есть теперь несут административную и финансовую ответственность за правомерность начисления и своевременность уплаты налога с продажи недвижимости. Но проблема в том, что далеко не каждый нотариус готов подсчитать налог на отчуждаемый объект, поэтому многие из них просто отказываются брать на себя ответственность и удостоверяют сделки с недвижимостью.

Кроме того, выяснилось, что определить правильную сумму этого налога сегодня практически невозможно. Чтобы определить, по какой ставке осуществлять расчет этого налога, нужно установить количество отчуждений в течение года. Однако базы, при помощи которой можно быстро по фамилии установить, сколько отчуждений недвижимости лицо осуществило в течение года, сегодня не существует даже в проекте.

Доход от продажи недвижимости облагается налогом таким образом. Если продается недвижимость, приобретенная до 1.01.04 г. (первый и единственный раз в отчетном году) общей площадью до 100 кв. м, например, дом, квартира или комната, ставка налога будет составлять 1% от стоимости такого имущества. В случае, когда площадь такого объекта превышает 100 кв. м, часть дохода, пропорциональная сумме превышения, облагается налогом по ставке 5%. Цена такой недвижимости, зафиксированная в соглашении купли-продажи, не может быть ниже оценочной стоимости, рассчитанной уполномоченным госорганом. Если налогоплательщик в течение года продает свою вторую квартиру (дом, комнату) или решил продать что-то другое (гараж), ставка налога будет составлять 5% от стоимости такого имущества. При продаже недвижимости, приобретенной после 01.01.2004 года, не чаще чем один раз за отчетный год речь будет идти уже не о доходе, а о прибыли, которая будет облагаться налогом

по ставке 13%, а с 2007 года - 15% для резидентов и 26% (с 2007 года - 30%) для нерезидентов. Такая прибыль рассчитывается как позитивная разница между доходом от продажи и расходами на приобретение (строительство), уменьшенная на 10% амортизации за каждый год владения этой недвижимостью, начиная со второго календарного года, по формуле:  $\Pi = (Д - Р) \times (1 - 0,1(Г - 1))$ ,

где  $\Pi$  - облагаемая налогом прибыль;

Д - доход от отчуждения недвижимости;

Р - расходы, связанные с приобретением недвижимости;

Г - количество календарных лет владения недвижимостью.

Если владелец в течение года продает свою вторую, третью и т. д. квартиру или другой объект недвижимости, ставка налога остается неизменной - на уровне 13(15)%.

В первую очередь изменений требуют положения, согласно которым объект недвижимости, приватизированный в 2004 году, при его дальнейшей продаже должен облагаться 13-процентным налогом. Решить эту проблему можно путем установления налоговой ставки при продаже приватизированных в 2004 году объектов на уровне 1% либо путем снижения размера налога до 3—5%.

Еще одним существенным недостатком Закона "О налоге с доходов физических лиц" есть 5- и 13-процентные налоги при получении наследства и вступлении в права на объекты дарения. Возможными путями выхода из ситуации является либо существенное уменьшение налоговой ставки, либо разрешение гражданам вступать в законные права на недвижимость, но без права ею распоряжаться.

Еще одним вариантом решения проблемы есть возвращение к понятию "госпошлина". На мой взгляд, 1% суммы договора купли-продажи, уплаченный в качестве государственной пошлины, должен перечисляться в государственный бюджет независимо от того, кем этот договор удостоверяется. В таком случае бюджет Украины будет получать колоссальные средства.

В общем, в существующем на сегодняшний день виде налог на недвижимость никого не устраивает, но в каком виде он устроит всех — тоже пока не понятно. Единого видения решения проблемы у участников рынка сегодня нет. Нет его, естественно, и у народных избранников. Поэтому мораторий — выход если и не идеальный, то, пожалуй, наиболее приемлемый для всех.