Принятие нового Налогового кодекса Украины заставило участников рынка **недвижимости** всерьез задуматься о своем будущем. Нововведения, которые несет этот документ, может не только изменить расстановку сил, но и прекратить существование части игроков. Что ждет рынок недвижимости с принятием Налогового кодекса.

Налоговый кодекс и операторы рынка недвижимости

На рынке недвижимости посреднические услуги оказывают в большинстве своем физические лица предприниматели (ФЛП), которые на сегодняшний день работают по упрощенной системе налогообложения. С 1 января 2011 года они смогут продолжить роботу по упрощенной системе, по существующим ставкам единого налога.

И все хорошо, если бы не скрытая угроза, которая в любой момент может все изменить. Как объяснила Светлана Бовсуновская, эксперт по вопросам недвижимости ООО «Укринтекс», «пунктом 1 подраздела 8 раздела 20 «Переходных положений» Налогового кодекса Украины, установлено, что данные условия для ФЛП – упрощенцев будут действовать с 1 января 2011 года и до внесения изменений в раздел 14 «Специальные налоговые режимы». При этом эксперт обращает внимание на то, что при исключении из Налогового кодекса Украины «непопулярных» статей, законодатель не изменил сквозную нумерацию статей, а все исключенные статьи остались с обозначением – «исключено». По мнению С. Бовсуновской, это дает возможность законодателю в любое время внести изменения в главу 1 раздела 14 «Специальные налоговые режимы» и вернуть ту редакцию главы 1, которую исключили. Поэтому она считает, что времени для радости по поводу уступок со стороны правительства для предпринимателей отведено не много.

Изменения ждут и предприятия, которые заказывают посреднические услуги на рынке недвижимости у ФЛП. По словам С. Бовсуновской «согласно статье 139 Налогового кодекса Украины, предприятия работающие с ФЛП не смогут предоставленные ими услуги учитывать в качестве затрат при определении налогооблагаемой прибыли». Эти условия делают невыгодной работу предприятий с ФЛП и фактически отправляют «упрощенцев» в предпринимательскую резервацию, где они смогут работать лишь с такими, как они.

Что касается предприятий, которые оказывают посреднические услуги на рынке недвижимости и работают по упрощенной системе налогообложения, то с 1 января по 1 апреля 2011 года они смогут продолжить свою работу по существующим ставкам единого налога. Но с 1 апреля по 31 декабря 2011 года они перейдут на общую систему налогообложения, с 23% ставкой налога на прибыль. Далее ставка налога будет постепенно снижаться: с 1 января по 31 декабря 2012 года она составит 21%, с 1 января по 31 декабря 2013 года – 19%, с 1 января 2014 – 16%.

Стоимость риелторских услуг вырастет?

По мнению С. Бовсуновской Налоговый кодекс «изменит не только стоимость услуг операторов рынка недвижимости, но и субъективный подход к этим услугам».

Как объяснила эксперт, подорожание услуг может спровоцировать «ставка налога на добавочную стоимость, которая включается в стоимость услуг, и она с 1 января 2011

года по 31 декабря 2013 года установлена в размере 20%, а с 1 января 2014 года – 17%».

Предприятия, которые оказывают посреднические услуги на рынке недвижимости и работают по упрощенной системе налогообложения, с 1 апреля 2011 года не смогут перейти на условия статьи 154 Налогового кодекса Украины, которая своим перечнем освобождает предприятия от налогообложения в период с 1 апреля 2011 года по 1 января 2016 года, так как на услуги при операциях с недвижимостью данная норма Налогового кодекса Украины не распространяется.

Эксперт обращает внимание так же на то, что для всех субъектов предпринимательской деятельности вопросы администрирования вступают в действие в полном объеме с 1 января 2012 года. Таким образом, операторам дается год на подготовку к серьезному и тесному сотрудничеству с налоговыми и правоохранительными органами, ведь система штрафов и проверок, которая предусмотрена Налоговым кодексом, не пропустит ни одну маломальскую оплошность в процессе предпринимательской деятельности.

Налоги и аренда недвижимости

Что касается налога с **аренды недвижимости**, то для физических лиц она остается в размере 15%, а для ФЛП-упрощенцев с 1 января 2011 года и до внесений изменений в Налоговый кодекс Украины остается единый налог на доход при сдаче в аренду.

«Это не улучшит жизнь физических лиц-предпринимателей, так как с 1 января следующего года, предприятиям будет не выгодно арендовать у ФЛП недвижимость. Это обосновано тем, что согласно статье 139 Кодекса, предприятия работающие с ФЛП не смогут предоставленные ими услуги учитывать в качестве затрат при определении налогооблагаемой прибыли. Согласно статье 170 Налогового кодекса Украины, налог с дохода от аренды недвижимости за собственника платит арендатор.

Собственник недвижимости – нерезидент может сдавать в аренду свою недвижимость только через физическое или юридическое лицо – резидента, которое в этом случае будет налоговым агентом, то есть будет платить налог за нерезидента. В случае аренды недвижимости физическим лицом, налог платит сам собственник недвижимости. При этом операторы недвижимости обязаны уведомлять органы налоговой службы про объекты, сданные в аренду при их участии, за что риелтор несет ответственность.

Налоги и продажа недвижимости

Светлана Бовсуновская утверждает, что «согласно статьи 172 Налогового кодекса Украины, налогом не облагаются доходы от продажи жилого дома, квартиры или их частей, комнаты, садовые дома, надворные постройки, включая земельный участок, на котором они расположены, а также земельные участки, в рамках норм, установленных статьей 121 Земельного кодекса Украины (в городах – не более 0,10 га, в селах – не более 0,25 га), если собственник осуществляет продажу единицы недвижимости не более одного раза в год и эта недвижимость пребывает в его собственности больше 3 лет». При этом надворные постройки не являются отдельным объектом налогообложения. Если собственник продает недвижимость больше чем один раз в год или участок земли больше нормы, установленной статьей 121 Земельного кодекса Украины, то он платит налог по 5%-й ставке за такую недвижимость (или разницу от площади земельного участка и его установленной нормы). Доход от продажи недвижимости определяется от цены договора купли-продажи, но не ниже оценочной

стоимости, уполномоченным законом органом.

Налог на недвижимость

Согласно статье 265 Налогового кодекса Украины, с 1 января 2012 года, вводится налог на жилую недвижимость, а базой налогообложения является жилая площадь. Если у собственника несколько объектов, то каждый из них обсчитывается отдельно.

«Не облагаются налогом 120 кв. м жилой площади квартир и 250 кв. м жилой площади жилых домов. Такую возможность дают собственнику только один раз в год на тот объект жилья, в котором он зарегистрирован, или на выбор собственника – по отношению к любому объекту жилья, если у него их несколько», – говорит С. Бовсуновская.

При этом если объект жилья пребывает в совместной собственности, то каждый собственник является налогоплательщиком. Ставки налога устанавливают местные органы власти. Ставка налогообложения для квартир, жилая площадь которых больше 240 кв. м, установлена до 1% от размера минимальной заработной платы, установленной Законом на 1 января отчетного периода. Такая же ставка налога установлена и для жилых домов, жилая площадь которых больше 500 кв. м. Для квартир и жилых домов, жилая площадь которых превышает указанные нормы, ставка налогообложения установлена 2,7% от размера минимальной заработной платы, установленной Законом на 1 января отчетного периода. При этом суммы налога на объекты жилья, которые принадлежат физическим лицам, определяет орган государственной налоговой службы по месту нахождения этих объектов, а на объекты жилья, которые принадлежат юридическим лицам, определяют сами юрлица.

Подготовила Юлия Василенко
Источник: ИАП "Столичная Недвижимость"