Разумный задний ход

Эволюция налога на наследование: от 40 до 0 процентов

Подавляющее большинство россиян убеждено: государство не имеет права на свою долю при наследовании и дарении. Понятно, что с нашего изобретательного населения этот налог собрать все равно не удастся, власть мудро решила присоединиться к большинству. 1 июля 2005 года Президент России Владимир Путин подписал Закон об отмене налога на дарение и наследование для близких родственников. Как сообщила заметила одна газета, Путин разрешил дарить бесплатно. Впрочем, и здесь есть свои нюансы.

Существовавший доселе порядок можно было бы назвать абсурдным, если бы ему не было аналогов в мировой истории права. В СССР вопрос этот не стоял столь остро. Страна жила по принципу "Все вокруг народное, все вокруг мое". С приходом частной собственности унаследовать стало можно все вплоть до "заводов, газет, пароходов", и проблема наследования жилья перестала напрямую зависеть от вопроса прописки. Сегодня государство реально может отследить переход прав только на недвижимость, акции, автомобили и прочее имущество, требующее регистрации в госорганах.

В рыночных условиях налог на наследство и дарение превратился для многих в непосильное финансовое бремя. С недвижимостью здесь особые проблемы – все в скором времени собираются оценить "по-настоящему".

Еще до Нового года ясности в этом вопросе не было никакой. В Москве многие новгарицы, которые, как известно, люди очень мобильные, вычитали, что недвижимость теперь можно оценивать по- рыночному и начали требовать от наследников уплачивать госпошлину с рыночной стоимости, которую надо еще получить, наняв независимого оценщика. Это вызвало бурю возмущения граждан, и власти разумно решили дать задний ход. Ведь проблема не только в пошлине, но и в налоге на наследование, который при таком раскладе пришлось бы платить не с символической оценки БТИ, а с реальной стоимости квартиры.

Дареному коню... отпилим ногу

Обсуждение поправок в Налоговый кодекс шло около года и было сопряжено с настоящими скандалами. До настоящего времени даже наследники первой очереди (дети, родители и супруги при раздельном проживании) обязаны были отдать государству 10% стоимости имущества в виде налога. Поскольку недвижимость - вещь недешевая, то у большинства семей просто нет таких средств. А если оценивать квартиры по рынку, для обычных граждан выплата налога стала бы просто нереальной. То есть, чтобы расплатиться с государством, им необходимо было бы продать наследуемую квартиру. Правда, это могло не входить в их планы (некоторые по старинке и недвижимо продолжают использовать квартиры как жилье, а не как инвестиционный ресурс), но это уже, как говорится, ваши личные трудности делиться надо.

Если же кому-то не везло и они оказывались наследниками второй очереди и далее, то тут раскошеливаться приходилось уже по полной программе. Вторая очередь должна была платить 20% (дяди с тетями, бабушки с дедушками и братья с сестрами), а все остальные – ни много ни мало – 40 процентов. Пока речь шла о ставках БТИ, все как-то легко это переносили, но сейчас мы под флагом реформы на всех парах движемся к единому налогу на недвижимость с определением налоговой базы по рыночным показателям. И два этих подхода к оценке, естественно, несовместимы в одном государстве почти как гений и злодейство. "И что же получается?" – прикинули мирные обыватели. Завещала бабушка скромную панельную двушку на окраине – беда: придется вам за нее выложить тысяч 15 у.е. При дарении, понятное дело, тот же расклад.

Хорошо, но глупо

Для граждан в этой ситуации было несколько способов обмануть родное и ненасытное государство. Ну, например, заключить договор ренты. Можно также заключить договор купли-продажи с фиктивной ценой. У нас, заметьте, по Гражданскому кодексу имеется свобода договора. То есть при дарении квартиру будет оценивать оценщик, а при продаже я сам решаю - могу продать ее за один доллар, никто слова не скажет. Правда, цены по договору и так почти всегда фиктивные, если квартира в собственности менее трех (а до 2005 года менее пяти) лет, поскольку иначе надо еще платить налог с дохода выше 1 млн. руб. по ставке 13 процентов. Вот к чему все это шло по логике вещей. Но сейчас, когда государство пытается убедить граждан, что платить налоги - это очень хорошо, ставить их в условия вынужденного обмана - это, мягко говоря, двойной стандарт, а говоря точнее, полная глупость.

Понятно эту коллизию не только граждане, но и их лучшие представители в коридорах власти (как исполнительной, так и законодательной). Поняли, правда, не сразу и не до конца. Первое чтение главы Налогового кодекса о наследовании и дарении совершено мерно прошло через Думу год назад – в июне 2004 года. Тогда здравого смысла хватило лишь на то, чтобы обязать налогом только то имущество, которое реально можно обнаружить, то есть о котором есть информация в регистрирующих органах. Ставки налога решили понизить более чем в два раза: 5%, 9%, 13% – для первой, второй и прочих очередей, соответственно. В бочке меда, однако, не обошлось без традиционной ложки дегтя: депутаты предлагали начать облагать налогом наследование и дарение акций и банковских вкладов, чего раньше не было. Естественно, что пожилые люди, сознавая это, стали бы переводить свои сбережения из банков в более традиционные места хранения (в носки, матрасы и пр.).

Высокое вмешательство

В начале апреля 2005 года бюджетный комитет Думы решил: а почему бы и вовсе не освободить граждан от налога на наследование и дарение? Интересно, что правительство этой альтруизм решительно не поддержало, поскольку такой подход, по его мнению, на руку толстосумам (точнее, их наследникам), которые владеют крупными состояниями, в том числе дорогой недвижимостью. Для пущей социальной справедливости правительство предложило, чтобы все наследники, независимо от степени родства, платили налог в 5%, если совокупная стоимость имущества, переходящего по наследству, превышает 20 млн. руб., то есть около 700 тыс. долларов. "Глубокой" - ежидно подумали состоятельные граждане, у которых все способы обойти этот налог уже были давно приведены в действие. Ко второму чтению разногласия между депутатами и правительством о ставках и предмете налогообложения были столь острыми, что стали перерастать в скандал.

И тут неожиданно депутатов поддержал Президент РФ, решив поставить жирную точку в затянувшейся дискуссии. В своем послании он высказался за полную отмену налога на наследование. С дарением история особая, о чем чуть позже. 15 июня депутаты приняли во втором чтении поправки к Налоговому кодексу в духе наказа президента с убедительным результатом 388 за, 2 против. 22 июня это решение было поддержано Советом Федерации.

А на прошлой неделе Президент РФ с удовлетворением подписал указ. Нововведения вступят в силу с 2006 года.

Итак, что мы имеем

Закон полностью отменяет налог на наследование. Теперь Имущество, переходящее в порядке дарения (недвижимость, транспортные средства, акции и пр.) облагается подоходным налогом по ставке до 13 процентов. Ура! Но от этой неприятности освобождаются близкие родственники, включая усыновленных детей и сводных братьев-сестер. Остальным лучше не дарить, а придумать что-нибудь другое. Поправка правительства, которое предлагало при дарении облагать близких родственников по ставке 5%, а остальных - 13%, была единодушно отклонена.

Принятое решение, хотя и не пополнит бюджет, но наверняка будет способствовать легализации оборота недвижимости и отхода от серых схем при наследовании и дарении. Стоит только напомнить, что до 2006 года мы живем (и, увы, умираем) по старым правилам.

Газета "Квартира. Дача. Офис"

Новости

Программа «Жилье-молодым»: участники выбирают будущие квартиры

33 семьи Братска, участники программы, пришли на встречу с организаторами – руководителями Департамента культуры, спорта и молодежной политики и Дирекции по строительству и капитальному ремонту. Напомним, что суть программы – в предоставлении кредитов молодым семьям на длительный срок, с гашением части процентной ставки за счет городского и областного бюджетов. При рождении ребенка из суммы кредита списывается сумма, равная стоимости 18 кв. метров. На программу из бюджета города 2005 года уже выделены 3 млн. 600 тысяч рублей.

Сегодня в списке участников программы – 60 семей. Так, кто хотел бы получить жилье в Центральном округе - 33. Остальные предпочитают Падунскую часть или Правобережье. Вариант реконструкции дома Кирова, 8-а воспринимается как вполне приемлемый – во-первых, центр города, во-вторых, есть все коммуникации, стены и фундамент, и реконструкция обойдется дешевле, чем строительство нового дома. А по программе приобретение жилья на вторичном рынке не предусматривается – только строительство и реконструкция. Условия программы – жесткие, надо отметить – разработаны и определены в области. На местном уровне их менять нельзя. Руководитель Дирекции строительства города пояснил нюансы реконструкции – замена сетей внутри здания, сантехники, электропроводки. Замена крыши. Ремонт подъездов и благоустройство – за счет города. Администрация рассматривает варианты открытия детского сада неподалеку - детей в молодежном доме будет много. 31 двухкомнатная и 29 трехкомнатных квартир разной площади, но все - с большой кухней и прихожей. Дирекция готова рассмотреть с каждой семьей варианты удешевления – по стеклопакетам, полам, обоям, межкомнатным дверям. Стоимость квартиры на Кирова, 8-а – примерно та же, что и квартиры на вторичном рынке на данный момент. Преимущество – в том, что жилье будет фактически новым, ремонта не потребует, и – в длинном кредите на льготных условиях, без роста стоимости квартиры.

Поэтому, несмотря на то, что первый взнос – большие деньги, 10% от суммы всего кредита, молодые семьи после собрания встают в очередь – чтобы уже сейчас отписать себе конкретную квартиру – подъезд, этаж, номер, планировку. На днях пройдет тендер по определению банка-кредитора. Победителем станет тот, кто предложит наиболее выгодные условия для молодых семей. А дальше начнется оформление кредитов. И собственно реконструкция, контролировать качество которой будет администрация и Дума. Чем раньше пойдут деньги, тем раньше дом будет готов. Дирекция по строительству города рассчитывает, что участники программы смогут стать новоселами уже в первом квартале следующего года. ***www.bratsk-city.ru***

ПОСУТОЧНАЯ АРЕНДА КВАРТИР
39-04-93

КВАРТИРЫ ПОСУТОЧНО
48-76-16, 32-17-39

ОБМЕН ВНУТРИ ГОРОДА

МЕНЯЮ

● **2-КОМН.** кв. улучш. пл. (1 эт.) в 21 мкрн. на 2-комн. новой пл. (1 эт.) в 24 мкрн. Доплата при осмотре. Тел. 42-06-71.

● **4-КОМН.** кв. новой пл. по ул. Советской-1 (4 этаж, с/у разд.) на 2-3-комн. кв. старой пл. + наша доплата. Варианты. Тел. 45-11-59.

● **4-КОМН.** кв. в п. Осиновка старой пл. на 2-комн. кв. + доплата или продам. Тел. 35-73-79.

1-КОМН. кв. (4 этаж, с балконом) на 1-комн. кв. в Энергетике. Ул. Пихтовая-46А, кв. 21 после 16.

1-КОМН. кв. в Гидростроителе на кв. в Падуне. Тел. 33-04-74.

1-КОМН. кв. улуч. пл. на ул. Рябикова (4 этаж) на 2-комн. кв. Тел. 47-05-96.

2-КОМН. кв. в Гидростроителе + комн. в общежитие в Падуне на 2-3-комн. кв. в Энергетике, Гидростроителе. Тел. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН. кв. в Энергетике на 1-комн. кв. в Энергетике. Тел. 39-73-24.

2-КОМН. кв. на ул. Пихтовой на 3-комн. кв. Тел. 44-29-55, 35-39-98.

2-КОМН. кв. старой пл. + 1-комн. кв. новой пл. на 3-комн. кв. новой пл. в 45 кв. + доплата. Тел. 44-65-55.

2-КОМН. кв. старой пл. в Энергетике на 3-комн. кв. в Гидростроителе, Падуне. Тел. 33-04-74.

2-КОМН. кв. старой пл. на ул. Космонавтов (47/33/6, санузел раздельный) на 3-4-комн. кв. старой пл. Тел. 38-95-24.

2-КОМН. кв. старой пл. на ул. Южной (1 этаж) на 1-комн. кв. Тел. 43-01-56.

3-КОМН. кв. в Падуне на 2-комн. кв. новой пл. в Энергетике. Тел. 36-35-91.

3-КОМН. кв. на 2- и 1-комн. кв. Тел. 36-62-56.

3-КОМН. кв. на ул. Обручева на дом. Тел. 41-37-47.

3-КОМН. кв. новой пл. в Осиновке (1 этаж) на 2- и 1-комн. кв. Тел. 35-06-49 после 18.

3-КОМН. кв. старой пл. в 22 мкрн (1 этаж) на 2- и 1-комн. кв. Тел. 47-06-26.

3-КОМН. кв. старой пл. на ул. Кирова (55/43/6) на 2-комн. кв. Тел. 43-59-29.

4-КОМН. кв. в 5А мкрн на 2-комн. кв. новой пл. + 1-комн. кв. в Энергетике. Тел. 33-41-50.

4-КОМН. кв. на ул. Южной на две кв. Тел. 42-64-21.

4-КОМН. кв. старой пл. на ул. Космонавтов на две кв. Тел. 43-26-69.

5-КОМН. кв. в 5А мкрн (1 этаж, неприватизированная) на две кв. Тел. 33-33-62.

ДОМ в 78 кв. на 1-комн. кв. в 45 кв. Тел. 44-05-68.

ДОМ в районе телецентра на 2-комн. кв. старой пл. + доплата. 1-й последний этаж не предлагать. Ул. Верхняя-15А.

ДОМ на 3-комн. кв. новой пл. в 45 кв. Тел. 35-25-93.

КОМН. в Падуне на жилье в Центральном районе. Тел. 42-64-21.

2-КОМН. кв. старой планировки и 1-комнатную квартиру новой планировки в Центре п. Энергетик на 3-, 4-комнатную квартиру новой планировки в п.

ДОМ в п. Порожский на квартиру в г. Братск. Выплачу задолженность. Тел. 191-431.

2-КОМН. квартиру старой планировки на 3-комнатную старой планировки (45 кв.м). Тел. 41-52-80.

2-КОМН. квартиру старой планировки на две 1-комнатные квартиры. Рассмотрю предложения. Телефон: 44-35-86 (с 18.00 до 22.00).

3-КОМН. квартиру старой планировки (1 этаж, 22-мкрн.) на 2-комнатную и 1-комнатную квартиры в Центральном р-не. Тел. 47-06-28.

БЛАГОУСТРОЕННЫЙ коттедж с гаражом в Большелоках на квартиру в г.Братске или в г.Братске или продам. Тел. 8-908-65-70-300.

В Падунском районе
СДАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
350 м², в аренду
466-633

СДАМ В АРЕНДУ МАГАЗИН
на ул. Комсомольской (31,5 м²)
41-09-88, 31-60-61
вечером

АРЕНДА

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-комн. кв.	в 21 мкрн		Тел. 42-38-04 (вечером).
1-комн. кв.	в 5 мкрн., 1 этаж	2300 руб. О плата за 6 месяцев	Тел. 8-904-669-9556 (посредник).
1-комн. кв.	в Гидростроителе		Тел. 32-47-4 вечером.
1-комн. кв.	в деревянном доме, в р-не Швейной фабрики	На длительный срок. Оплата квартально 2000 руб. в месяц	Тел. 195-339.
1-комн. кв.	в Центральном р-не		Тел. 43-13-41.
1-комн. кв.	в Энергетике вр-не БрГУ	На длительный срок	Тел. 3782-51 в любое время.
1-комн. кв.	в Энергетике	за 3 тыс.	Ул. Пирогова-12 кв. 58.
1-комн. кв.	меблированную в 24 мкрн.	Семье на длительный срок	Тел. 4261-38 308019 после 18.
1-комн. кв.	меблированную, с телефоном	На длительный срок	Тел. 4354-85 43-76-38.
1-комн. кв.	поул. Пихтовой-6в, меблированная		Тел. 4848-58 42-61-12.
1-комн. кв.	частично меблированную на ул. Баркова	за 2,5 тыс.	Ул. Баркова-3 1, кв. 14 с 17 до 21.
1-комн. кв.			Тел. 45048.
2-комн. кв.	в Москве.		Тел. 44094 8.
2-комн. кв.	в п. Энергетик 5 мкрн.		Тел. 36-2667 после 19.
2-комн. кв.	в Энергетике		Тел. 33454-2.
2-комн. кв.	с телефоном	Оплата поквартально, за 3 мес. вперед	Тел. 4843-58
2-комн. кв.	частично меблированная		Тел. 43-4780 вечером.
2-комн. кв.	частично меблированная, в 18 мкрн, без телефона		Тел. 4523-85 35-29-52.
2-комн. кв.	частично меблированную с телефоном поул. Мира.	порядочной семье. Оплата квартально	Тел. 4564-20.
3-комн. кв.	новой пл.	На продолжительный срок	Тел. 4577-40
3-комн. кв.	поул. Советской		Тел. 4386-53 32-0-82.
3-комн. кв.	с телефоном в центре		Тел. 3615-67.
ГАРАЖ	на БАМе		Тел. 43253-2.
КВ.	в районе школы №9 (телефон).		Тел. 4579-89.
КВ.	в центральном р-не		Тел. 4876-16
КВАРТИРУ			Тел. 4387-83.
КВАРТИРУ			Телефон 43-32-16
КОМН.	в 45 кв.		Тел. 3762-28.
КОМН.	в Падуне		Тел. 42642-1.
КОМН.			Тел. 4407-08.
КОМН.			Тел. 4450-10.
КОМН. в 3-комн. кв.			Тел. 4218-40, 42457-1.
КОМНАТУ		молодой девушке (проживание совместное)	Тел. 4527-36.
УЧАСТОК	на Дунае (9 соток).		Тел. 4207-67.

СНИМУ

● **ДЕВУШКА** 33 лет снимет комнату в квартире в пос. Энергетик. Порядок и чистоту гарантирую. Тел. раб. 330-002 с 11 до 21.

1-2-КОМН. кв. Тел. 42-70-91.

1-2-КОМН. меблированную квартиру с телефоном в Центре (желательно в 17, 18 мкрн). Тел. 39-27-50.

1-КОМН. кв. в 23 мкрн. Тел. 42-70-91.

1-КОМН. кв. в Падуне. Тел. 36-08-15, 36-22-94.

1-КОМН. кв. Тел. 42-70-91.

2-КОМН. меблированную кв. в районе Центрального рынка. Тел. 89046589647.

3-КОМН. суперквартиру. Дорого. Тел. 43-08-80.

ГАРАЖ на БАМе с последующим выкупом. Тел. 44-45-78.

ДОМ в Центральном районе с последующим выкупом. Тел. 42-41-54, 41-92-07.

КВАРТИРУ (обстановка и ремонт выше среднего). Дорого. Тел. 383-991.

МЕЖДУГОРОДНИЙ ОБМЕН

МЕНЯЮ

БРАТСК НА ПРИМОРЬЕ. 1-КОМН. кв. в Братске на кв. в городах Приморья. Тел. 44-06-12.

ЖЕЛЕЗНОГОРСК НА БРАТСК. 3-КОМН. кв. в Железногорске на 1-комн. кв. в Братске. Тел. 49-54-04.

СМЕШАННЫЙ ОБМЕН

МЕНЯЮ

«МОСКВИЧ-412» 1990 г. на гараж. Тел. 41-97-13.

ВАЗ-21011 1975 г. на гараж. Тел. 89046599907.

ГАРАЖ в районе КБЖБ на ВАЗ, «Москвич». Тел. 44-10-85.

СЛУЖБА 06
ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМУ К КРЕДИТ
У вас есть возможность по телефону подать платное объявление, которое выйдет в ближайшем номере газеты.

АВТООТВЕТЧИК
43-73-73
Диктуйте на автоответчик бесплатные объявления о покупке, продаже и обмену недвижимости. Срок выхода - 2 недели.