

Идея увеличения налога на недвижимость, недавно озвученная Минфином РФ, многих взволновала не на шутку. Особенно тех, у кого во владении две или несколько квартир. Один из на-

ших читателей даже прислал по сему поводу письмо с вопросом: «А вдруг новый налог будет таким неподъемным, что придется продавать добытые с большим трудом «лишние» квартиры?»

го «оснований для тревоги с новым налогом нет никаких. Семья из трех человек, живущая в квартире 60 квадратных метров, не будет платить налог вообще».

В то же время ни один из разработчиков закона не берется ответить на вопрос: что будет с небогатыми одиночками людьми, особенно стариками, живущими, скажем, в двух-, трехкомнатной квартире? Теми, что платить налог за излишки сверх этой самой социальной нормы не в состоянии, а переезжать на более скромную жилплощадь, да еще куда-нибудь на высылки, не хотят. Воссе освободить их от налога на недвижимость власти не смогут - в противном случае все постараются переписать квартиры на престарелых родственников, и тогда о пополнении бюджета можно будет просто забыть.

Одним словом, вопросов по новому налогу сейчас больше, чем ответов. Тем не менее, по последним данным, он может быть введен уже в 2009 году. Во всяком случае, именно к этому сроку собираются разработать методику массовой оценки жилья, которой пока тоже нет. И, конечно же, подготовить к нововведению общественное мнение.

А пока суд да дело, Федеральная налоговая служба (ФНС) совместно с Росрегистрацией намерена выявлять граждан, которые уклоняются от уплаты налогов при сдаче квартир. И чтобы кампания прошла как можно успешней, к ее проведению подключат милиционеры и... соседи. Предполагается, что первые будут ходить по квартирам, выявляя не прописанных на данной жилплощади граждан. Вторые же сообщат в налоговую инспекцию о том, появился ли у их соседей по лестничной площадке новый жилец.

Можно, впрочем, избежать такой участи. Достаточно лишь доложить в ФНС о своих барышах со сдаваемых квадратных метров, заполнив декларацию о доходах. После этого до 15 июля нужно будет поделиться с государством, заплатив 13 процентов подоходного налога.

Стоит ли овчинка выделки? Налоговики убеждены: стоит! Если принять во внимание, что в аренду у нас сдается до трети всего городского жилого фонда, сумма в казну может набежать немалая.

Правда, в свою очередь, собственники, говорят, уже готовят достойный ответ: грозят повысить плату за аренду квартиры...

НАЛОГ – ДЕЛО МИЛИЦИИ И... СОСЕДЕЙ

Еще больше тревоги у необремененных лишней недвижимостью собственников. После того как Минфин сообщил, что собирается взимать налог исходя из рыночной стоимости жилья, они забеспокоились: вдруг и мы под горячую руку попадем? Теперь ломают голову над проблемой: не стоит ли расприватизировать свою квартиру?

Насколько, однако, серьезны основания для всех этих волнений? Ну да, есть сама идея. Первые слухи о ней появились еще год с лишним назад. Тогда Федеральная налоговая служба (ФНС), исследовав ситуацию в Москве и Санкт-Петербурге, пришла к выводу: 200-300 тысяч их жителей – собственники сразу нескольких квартир. И это лишь по официальным данным. Сколько же на самом деле таких многоквартирных хозяев, статистика не скажет. Так что есть все основания для решения о повышении оплаты лишнего жилья. Ведь даже неспециалист легко догадается, что жить одновременно в нескольких квартирах невозможно. Потому уместно предположить, что хозяева сдают их внаем, получая доход, причем немалый. Этой выгодой, разумеется, надо делиться, уплачивая налог государству.

Казалось бы, все яснее ясного. Налог на недвижимость по ее рыночной стоимости должен заменить действующие в настоящее время налоги на землю и на имущество. Причем этот налог будет выше нынешних платежей. Ведь общеизвестно, что рыночные цены на недвижимость в десятки, а то и в сотни раз превышают оценки БТИ.

Тем не менее полной ясности все-таки нет. Например, с кого и по сколько собирать новый налог? Также непонятно, к чему будет привязан такой налог. Ведь, как справедливо отмечает глава экспертного управления Администрации Президента РФ Аркадий Дворкович, «во-первых, самого закона еще нет, а во-вторых, кадастр объектов



Выявлять граждан, которые сдают квартиры и уклоняются от уплаты налога, помогут соседи

КОЛЛАЖ АЛЕКСАНДРА МЯГОШИНА

жилой недвижимости, без которого невозможна оценка жилья, только разрабатывается».

Что же, собственно, «разрабатывается»? По словам авторов налога, его ставка будет зависеть от типа жилья и, скорее всего, составит 0,01-0,05 процента от рыночной цены квартиры. Это 10-50 долларов с однокомнатной квартиры. Кроме того, подчеркивается, что налог обязательно будет дифференцированным, базирующимся на социальной норме.

О чем идет речь, поясняет вице-президент Гильдии риелторов России Константин Апрелев: «Предположим, что на человека выделяется 15 квадратных метров по социальной норме. Семья из трех человек живет в трехкомнатной квартире общей площадью 52 квадратных метра. Так вот, 45 квадратных метров налогом не облагаются, платить придется только за семь – излишки сверх социальной нормы для троих». Еще более оптимистичен Аркадий Дворкович, по словам которо-

НЕ ЗНАЯ БРОДУ, НЕ СУЙСЯ В ПИФ

«Говорят, в прошлом году доходность паевых инвестиционных фондов (ПИФов) превышала 80 с лишним процентов. Стоит ли этому верить? Если да, что будет с ними в нынешнем году? Можно ли вообще доверять ПИФам свои средства?»

И.В. КЛЮЕВ, ВАО.

Вопрос этот, наверное, интересует не одного читателя. «Пусть деньги работают, а я пока отдохну» – претворить этот рекламный слоган в жизнь мечтают многие. Но много ли способов этого добиться? Депозит в банке – раз. «Металлические» вклады – два. Недвижимость (правда, если много денег) – три. Четыре – эти самые ПИФы. Про них, правда, известно не много. Восполним пробел. На нашем финансовом рынке ПИФы появились лет десять назад. За эти десять лет они привлекли к себе внимание потенциальных инвесторов. Но чтобы с ПИФом не прогадать, надо подойти к его выбору с максимальной ответственностью.

Для начала надо знать, что существуют три основных вида фондов: облигаций, акций и смешанных инвестиций. Первые – ПИФы облигаций – дают прибыль на уровне банковских вкладов. Это около 6-8, максимум 10-11 процентов, зато доход, как правило, гарантирован. ПИФы акций могут принести прибыль побольше – в среднем на уровне 80-90 процентов. Но гарантировать ее никто не рискнет. И, наконец, смешанные ПИФы. В них возможный риск уравновешивается диверсификацией средств. Или, попросту говоря, наличием в портфеле ПИФа как облигаций, так и акций.

Большие доходы, конечно, лучшая реклама ПИФам. Однако относиться к рассказам о заоблачных процентах следует осторожно. Во-первых, достижения предыдущих лет не являются гарантией новых успехов. Во-вторых, максимальный доход способна принести только максимально рискованная операция.

Конечно, если вы не падаете в обморок от мысли, что ваши деньги могут быть потеряны навсегда, и, главное, отдаете далеко не последнее, то действуйте. Этому призыву, говорят, в последнее время следует все больше отчаянных голов, а сами ПИФы пользуются у населения возрастающей популярностью. По оценкам экспертов, число желающих вложить свои сбережения во всевозможные фонды ежеквартально увеличивается на 10-15 процентов. Только за 2006 год их новыми клиентами стали более 20 тысяч человек. Количество же счетов вкладчиков за этот же год почти утроилось – со 133 до 330 тысяч. Не случайно, в частности, Андрей Подойницын, президент Национальной лиги управляющих, отметил: «Это был год качественного прорыва отрасли коллективных инвестиций!» После чего предрек: «Такая динамика сохранится и в будущем».

Его оптимизм разделяют многие, считая, что интерес к ПИФам не спадет, пока не достигнута граница насыщения данного сектора экономики. Граница, по их оценке, должна составлять не менее 1 процента экономически активного населения, то есть как минимум 800 тысяч человек.

Исследования показывают, что более 50 миллионов россиян имеют сбережения, и половина этих граждан готова попробовать «на вкус» практику коллективного инвестирования. При этом большая часть таких инвесторов сосредоточена в Москве. Для этого к их услугам ни много ни мало 614 паевых и акционерных инвестиционных фондов.

Более того, ожидается дальнейший рост их числа. Герман

Греф, министр экономического развития и торговли, высказывает, в частности, такое мнение: «Наша инвестиционная отрасль еще не достигла критической массы. И в ближайшей перспективе на рынке коллективных инвестиций можно ожидать всплеска активности. Каждый второй россиянин понесет свои деньги в управляющие компании, которыми придется работать по 25 часов в сутки».

Для граждан проблема остается в том, с какими ПИФами связываться? Эксперты советуют: с теми, которые работают в секторе банковских услуг. Кроме того, высокую доходность могут показать акции мобильной связи, электроэнергетики, черной металлургии, транспорта.

Вместе с тем стоит помнить советы специалистов. Первый: лучше приобретать паи крупных управляющих компаний, которые имеют большой опыт работы. Это позволит проследить эффективность операций за определенный период времени. Если результаты были стабильно устойчивыми, это красноречиво свидетельствует об умении фирмы ориентироваться на фондовом рынке, контролировать процессы, на нем происходящие, и профессионально управлять денежными средствами. Совет второй: надо иметь в виду, что открытые ПИФы позволяют продать свой пай в любой момент. Правда, при этом придется отступить подоходный налог на разницу между ценой покупки и продажи, а также комиссионные управляющей компании – за то, что занималась ростом ваших денег. Тем не менее сохранность значительной части средств это тоже гарантирует. Кстати, именно в паевые инвестиционные фонды рекомендовал россиянам вкладывать деньги Олег Вьюгин, руководитель службы надзора за отечественным фондовым рынком. Перед глазами чиновника пример Китая, где мелкие инвесторы, а их там более 73 миллионов, настолько увлеклись игрой на фондовом рынке, что уже, по слухам, закладывают даже квартиры под покупку акций.

О либерализации валютного рынка нам объявили еще прошлым летом. Ну а с года нынешнего устранили последний барьер – отменили правила предварительной регистрации зарубежных депозитов. То есть любой из нас с 1 января может открыть личный счет в любом банке мира. Для этого достаточно только уведомить налоговые органы РФ.

КАЖДОМУ ДВОРНИКУ – СЧЕТ В ШВЕЙЦАРСКОМ БАНКЕ

«Ну вот, тут и на российской-то сберкнижке денег кот наплакал, а они про счета за границей рассказывают!» – возмутится, возможно, кто-то из наших читателей. И окажется, на мой взгляд, неправ. Потому что иметь личный счет в заграничном банке – дело полезное. Особенно если вы ездите в командировки за рубеж, российским курортам предпочитаете зарубежные либо, например, собираетесь выехать за границу на работу или учебу. Да и тем же московским дворникам, лучшим из которых правительство столицы ежегодно премирует поездками в разные страны мира, личный счет в швейцарском банке не помешает.

Есть и другие доводы «за». Вкладчики со стажем, имевшие дело с российской финансовой системой, едва ли забудут о банковских кризисах и опустошенных депозитах. И хотя вроде уже заработала система страхования, гарантирующая в случае разорения банка возврат до 190 тысяч рублей, каждый четвертый по-прежнему предпочитает хранить деньги не в сберкассах, а под матрасом. Конечно, это нехорошо как для финансовой системы страны в целом, так и для каждого вкладчика в отдельно-

сти. Ведь сегодня любой ребенок знает, что деньги должны работать.

Обзавестись признаком благосостояния – счетом в иностранном банке – можно было и раньше, однако сил для этого требовалось немало. Нужно было собрать кучу документов, выпросить десятки справок. И главное, получить добро на вывоз денег из страны. Да и суммы для этого требовались немалые. Например, для счета в Австрии или Швейцарии – несколько десятков тысяч долларов, легальность которых также требовалось доказать. Это если еще позволят органы Федеральной налоговой службы (ФНС)...

Конечно, в любом законе можно найти лазейку. И закаленные борьбой с фискальными органами граждане прибегали к услугам посредников фирм и фирмочек, которые брались уладить все проблемы с зарубежными банками – за вознаграждение, конечно.

Но... с 1 января в процедуре открытия счетов в зарубежных банках произошли воистину революционные изменения. В соответствии с действующим законодательством постоянно проживающие в РФ граждане могут без ограничения открывать счета (вклады) в иностранной ва-

люте в банках, расположенных на территориях стран, являющихся членами OECD – Организации экономического сотрудничества и развития или FATF – Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег. В эти организации входят 36 государств, в том числе практически все страны Западной Европы, Скандинавии, а также Турция, Польша, США, Южная

Африка, Япония, Гонконг и другие.

Вместе с тем большинство стран – бывших республик СССР (Украина, Белоруссия, Эстония, Латвия, Литва, Закавказские государства) в этот реестр не включены. А значит, счет в гривнах или латах можно открыть только после получения предварительного разрешения ЦБ РФ. Такая предусмотрительность объясняется борьбой с отмыванием денег, а также недопущением финансирования терроризма.

Также согласно постановлению Правительства РФ отменена процедура согласования с Федеральной налоговой службой (ФНС). Теперь, заведя счет за рубежом, достаточно просто поставить об этом в известность фискальные органы и в начале каждого года предъявлять туда отчет об остатках на счетах. Как разъясняет заместитель руководителя ФНС Татьяна Швецова, «главное – это не забывать уведомлять налоговые органы об открытии или закрытии любых счетов (вкладов) за пределами России». Если же речь идет о хранении вклада, допустим, в Киеве или Минске, надо будет заполнять три документа: заявление на получение разрешения, уведомление об открытии и о закрытии счета.