



Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Павел Яншевский,
партнер, член совета директоров
S.A. Ricci

20 ноября 2014 г.

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Закон об использовании кадастровой стоимости при налогообложении имущества организаций

Федеральный закон «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» принят Государственной Думой 25 октября 2013 года и одобрен Советом Федерации 30 октября 2013 года.

Согласно внесенным изменениям, налог на недвижимость будет считаться от **кадастровой** (близкой к рыночной), а не балансовой (бухгалтерской) стоимости и составит для Москвы:

в 2014 г. – 0,9%

в 2015 г. – 1,5%

в 2016 г. и последующие годы – 1,7-2%

Для иных субъектов Российской Федерации:

в 2014 г. – 1,0%*

в 2015 г. – 1,5%

в 2016 г. и последующие годы – 2%

*Указанные проценты устанавливаются муниципальными органами, и не могут быть больше, но могут быть меньше указанных

К объектам, оцениваемым по кадастровой стоимости, относятся:

- административно-деловые центры;
- торговые центры (комплексы);
- нежилые помещения, назначение которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



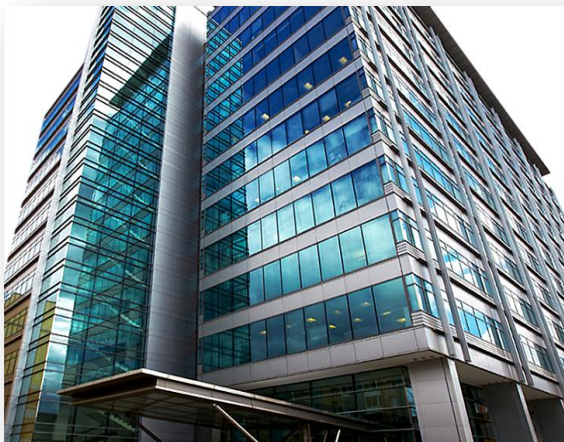
Налоговые ставки на недвижимость в зарубежных странах

Страна	Налог на жилую недвижимость	Примечания
США	1-2%	Ставки налога в Америке, в различных городах и штатах могут сильно варьироваться: Нью-Йорк – 11,5%; Лос-Анджелес – 1,1–1,3%; Вашингтон – 0,96%; Гонолулу (Гавайи) – 0,37%; Лас-Вегас – 3,25%; Филадельфия – 8,26%; штат Флорида – 1,5%.
Франция	0,5%	Все компании со статусом юридического лица или без него, сдающие помещения в аренду под офисы, платят налог на имущество в размере 3% от рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного во Франции.
Германия	0,5-1,5%	Ежегодный налог на недвижимость рассчитывается так: 0,35 % от оценочной стоимости умножаются на коэффициент, который варьируется в зависимости от населенного пункта.
Испания	0,5-1 %	Налог на недвижимость взимается ежегодно, и налоговые ставки могут варьироваться от 0,4% до 1,10 % , в зависимости от кадастровой стоимости имущества.
Великобритания	1-4%	В Великобритании есть также ежегодный налог для компаний, владеющих недвижимостью дороже 2 млн фунтов стерлингов. Размер сбора варьируется от 15 тыс. до 140 тыс. фунтов.
Китай	1,2%	К налоговой базе применяются две ставки налога: 1,2% и 12%. Первая - если в качестве налоговой базы выступает остаточная стоимость имущества (первоначальная стоимость, уменьшенная на 10-30%), вторая - если в качестве налоговой базы выступает доход от сдачи имущества в аренду.
Япония	1,4 % - 2,1%	Налог на имущество юридические и физические лица вносят, в отличие от России, по одинаковой ставке. Обычно это 1,4% от стоимости имущества. Переоценка его производится один раз в три года.
Австралия	0,35%	Для жилой недвижимости налог составляет порядка 0,35%, для коммерческого использования – чуть больше 1%. В некоторых штатах взимается дополнительный сбор за «качество» земли, на которой расположена недвижимость.
Канада	1%	Ставка резко повышается, если недвижимость используется для определенных видов деятельности. Например, налог с парикмахерской устанавливается в размере 30% стоимости здания, налог с адвокатских контор и врачебных кабинетов — 50%. А если здание используется для производства алкогольной продукции, налог на недвижимость составляет 140%.

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Пример кадастровой оценки зданий



БЦ Ducat Place III

г. Москва, ЦАО, ул. Гашека, 6
Класс **A**
Общая площадь: 33 251 кв.м
Офисная площадь: 31 000 кв.м
Этажность: 14
Год постройки: 2006 г.

Кадастровая стоимость:
10 828 017 746, 8 руб.
Налог на недвижимость по ставке 2% с 1 кв.м: 6 986 руб.



БЦ Salut

г. Москва, ЦАО, ул. Суцневская, 27, стр.1
Класс **B**
Общая площадь: 9 230 кв.м
Офисная площадь: 8 303 кв.м
Этажность: 6
Год постройки: 2007 г.

Кадастровая стоимость:
1 753 363 149, 9 руб.
Налог на недвижимость по ставке 2% с 1 кв.м: 4 223 руб.



Административное здание

г. Москва, ЦАО, Складочная ул., 1, стр.18
Класс **C**
Общая площадь: 8 254 кв.м
Офисная площадь: 8 254 кв.м
Этажность: 3
Год постройки: 1988 г.

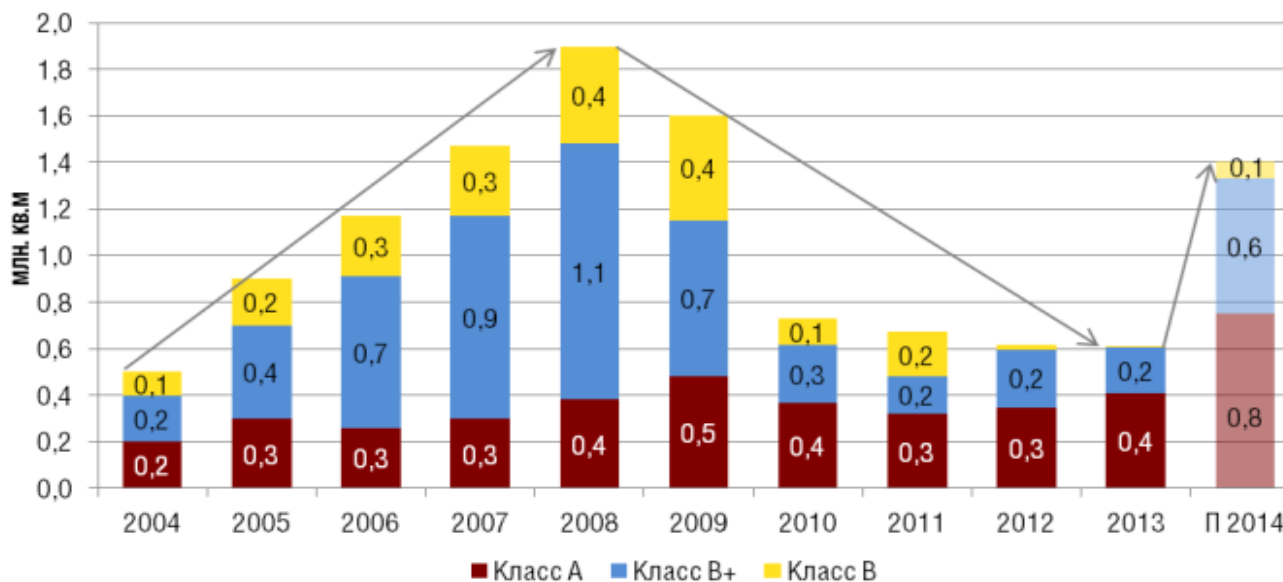
Кадастровая стоимость:
422 468 526, 46 руб.
Налог на недвижимость по ставке 2% с 1 кв.м: 1 023 руб.

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Прогноз прироста нового предложения

С начала 2014 года введено более 1 млн.кв.м офисных площадей. Это рекордное значение за последние пять лет.



По данным S.A. Ricci

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Объекты, запланированные к вводу до конца 2014 г. – в 2015 г.

Суммарный объем офисных площадей, заявленных к вводу, составляет 1 522 577,5 кв.м.

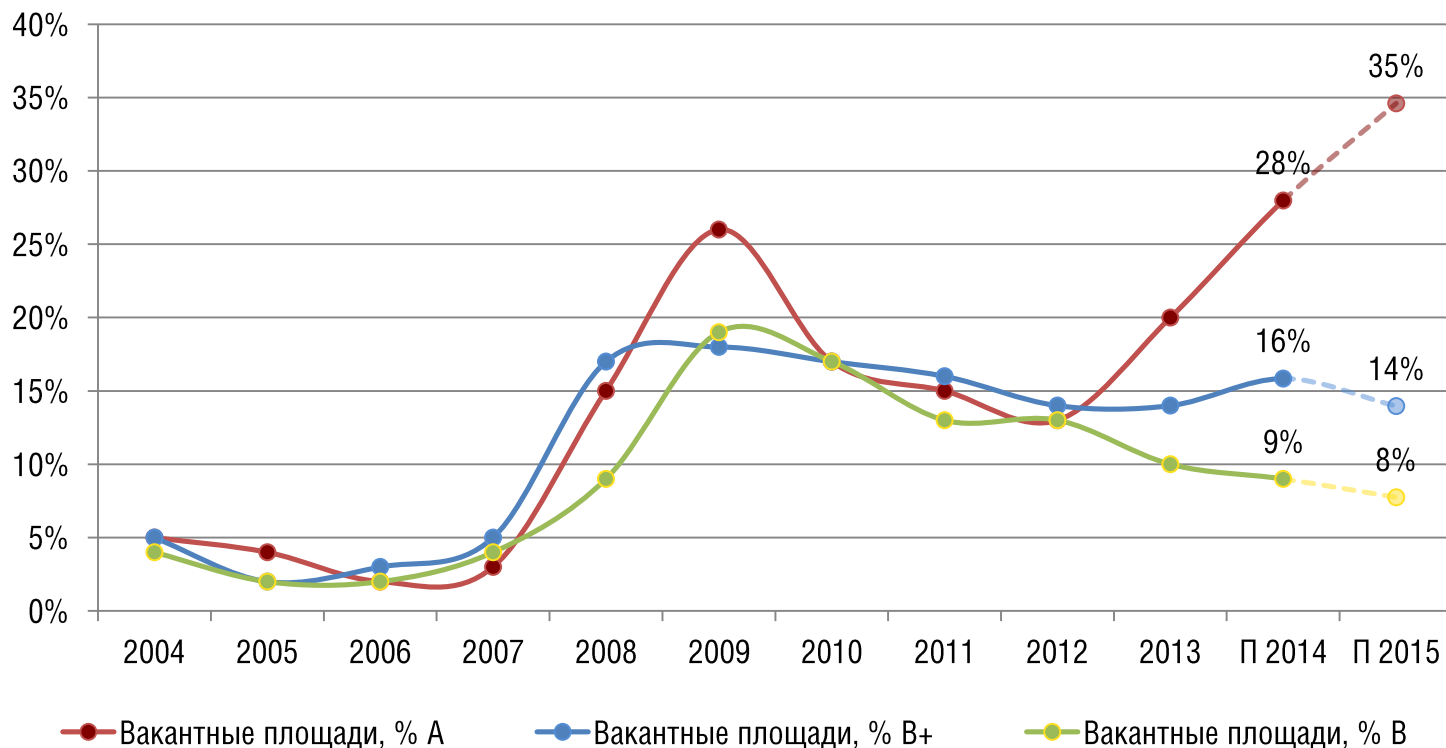
Название	Адрес	ГБА., кв.м	GLA., кв.м	Класс
Mirax-Plaza	Кульнева ул., 4 корп. А, В	195 830,0	179 120,0	A
Башня Эволюция	Москва-Сити, участки № 2 и № 3	169 000,0	80 000,0	A
Pallau RB	Рублёво-Успенское ш., 1-й км	57 400,0	33 000,0	A
Aero City	Куркинское ш., 2	42 165,0	32 635,0	A
Минская Плаза	Минская ул., 2ж	35 045,0	26 417,0	B+
ARMA, фаза II	Нижний Сусальный пер., 5	90 000,0	23 000,0	B+
G10 Бизнес-парк (Дудкино БП)	Киевское ш., 500 м от МКАД	231 600,0	123 000,0	A
МФК на 15 уч. ММДЦ	1-й Красногвардейский проезд, уч. 15	315 282,0	112 203,0	A
IQ-квартал	Пресненская наб., участок 11	228 000,0	107 000,0	A
NAGATINO i-LAND II	Андропова пр-кт, 18	144 000,0	99 040,0	A
Око	Уч. 16 Москва-Сити	144 072,0	87 618,0	A
Лотос	Одесская ул., вл. 2	153 000,0	70 000,0	A
Neapolis	Киевское ш., 3 кв от МКАД	103 900,0	69 400,0	A
Оружейный, БЦ	Оружейный пер., 41	191 000,0	69 000,0	A
Delfos-Плаза	Можайский Вал ул., вл.8	82 147,0	47 173,0	A
K2, II, III, IV-очередь	Калужское ш., 2 км от МКАД	56 700,0	46 880,0	A
Аврора III, БП	Садовническая ул., 80	76 000,0	35 500,0	A
Инфинтранс, ГДК на Повелецкой	Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	40 230,0	25 802,0	A
МФК на Пилюгина	Академика Пилюгина ул., вл. 22	45 473,9	25 000,0	A
Крылатские Холмы, БП II – очередь	Крылатская ул.	33 500,0	24 500,0	A
Орбита - 2, ТП (2 здание)	Кулакова ул., д.20	56 132,0	24 352,5	A
Береговой	Береговой проезд, 5	380 000,0	21 673,0	A
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32 стр. 2 (корпус Б)	120 000,0	17 224,0	A
Trefoil Plaza	Ленинский пр-кт., 6	20 160,0	14 590,0	A
Фили Плаза	Багратионовский проезд, 1А	15 300,0	11 000,0	A
Большевик, Фаза 2	Ленинградский пр-кт, 15, стр. 9,10,17,19,20,21,28,35	78 200,0	46 650,0	B+
Адмирал	Алтуфьевское ш., 100	30 800,0	30 800,0	B+
Danilov Plaza/Новоданиловский	Новоданиловская наб., вл.6	39 385,0	25 000,0	B+
Триколор (в составе жилого МФК)	Ростокинская ул., 2	275 620,0	15 000,0	B+

Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Уровень вакантных площадей

К концу 2014 года уровень вакантных площадей в БЦ класса А достигнет 28%, а к середине 2015 года эта цифра может составить 35%.



Влияние нового налога на недвижимость на расходы офисных арендаторов



Влияние поправок к Закону на рынок коммерческой недвижимости

Новый способ расчета налога окажет влияние на весь бизнес, связанный с офисной или торговой недвижимостью, в частности:

- стоимость владения зданиями увеличится сразу на **1500 – 6000 руб./кв.м в год**
- цены на такие объекты упадут
- существующие договоры аренды будут пересматриваться, т.к. ни одна из сторон не захочет брать на себя такие большие незапланированные затраты





Спасибо за внимание!

Павел Яншевский,
Партнер, член совета директоров
S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский
пер., д.2, стр. 9, 4 этаж
Телефон: +7 (495) 790-71-71

