

10 СУТЬ ДА ДЕЛО

Рынок аренды: на грани

Пока НТД хвастается числом поданных деклараций о доходах с аренды, под вопросом остаётся законность методов, которыми департамент пользуется при сборе информации об арендаторах



ДВ Полина Волкова
polina.volkova@aripaev.ee

Город Тарту отказался от сотрудничества с Налогово-таможенным департаментом (НТД), поскольку считает, что в таком виде, в каком его предложил НТД, оно незаконно.

«Тарту отказался от сотрудничества с департаментом, т.к., с нашей точки зрения, предоставление департаменту данных в том виде и тем способом, которым они хотели, не соответствует Закону о публичной информации и Закону о защите личных данных», - сообщила руководитель юридической службы Тартуской мэрии Аннели Апухтин. По её словам, для подтверждения правоты своей позиции представители города Тарту консультировались с Инспекцией по защите данных и получили там поддержку. «Тарту никогда не исключал сотрудничества с НТД, чтобы улучшить поступления налога, если закон это поддерживает», - сказала Апухтин, добавив, что не может прокомментировать, как другие самоуправления предоставляют данные НТД.

Насколько известно, с департаментом отказались сотрудничать и раскрывать информацию Тарту, Пярну и Раквере. Во же время охотно

пошли на контакт города Таллинн и Валга (последний видит в этом возможность привести в порядок свой арендный рынок).

Некоторые местные самоуправления предлагают социальные пособия на покрытие арендной платы, поэтому получающие пособие люди должны представить своему самоуправлению договор об аренде. Таким образом, местные власти располагают информацией о некоторых арендаторах и арендодателях. «Поэтому у нас была возможность получить информацию о том, у кого снимают квартиру и сколько за неё платят», - сообщил ведущий специалист отдела обслуживания НТД Ханнес Удде.

В ноябре 2014 года НТД разослал письма местным самоуправлениям с запросами имен арендодателей, личных кодов, адресов недвижимости, периода аренды и суммы, а также имени и личного кода арендатора. Получив эту информацию, НТД обзванивал арендодателей, чтобы напомнить им, что надо подать декларацию о доходах.

Своих не выдают

По словам Удде, местным самоуправлениям выгодно делиться такой информацией, поскольку 11,6% средств, поступающих в казну от налогообложения доходов от аренды, в итоге достаётся местным самоуправлениям. Однако, как видно, не все местные власти пожелали на дополнительный нало-

говый доход и согласились выдать информацию департаменту. «Обратную связь от местных самоуправлений мы получили в 69 случаях, и сотрудничество с Налогово-таможенным департаментом было добровольным», - сообщил Удде. «Некоторые самоуправления отказались делиться информацией, поскольку это связано с социальными пособиями», - ответил он на вопрос, почему часть самоуправлений не стали разглашать информацию.

По словам представительниц самих самоуправлений, причина несколько иная. Ещё в ноябре мэр Раквере Михкель Юхками сказал, что предложение департамента было представлено в виде своеобразного «соблазна» и не имеет под собой законных оснований. «Разумеется, мы с удовольствием сотрудничаем с НТД, но в рамках, которые от нас обоих требует закон», - сказал он тогда, добавив, что если государство даёт местным самоуправлениям дополнительные обязательства, то оно должно профинансировать их выполнение.

По словам Юхками, дополнительно мотивировать арендодателей делать то, что от них и так требуется по закону, не нужно. «Декларирование доходов - обязанность каждого человека, и мы все должны её выполнять. Выплату налогов, которая требуется по закону, никак не нужно мотивировать. Это элементарно. Зачем нужны налоги, мы знаем со школь-

ной скамьи. Если же закон не выполняется, то соответствующие шаги должны делать те органы, которые в государстве для этого назначены. Прежде всего НТД», - сообщил Юхками.

Пярнуская горуправа сообщила, что официального предложения о сотрудничестве с НТД с целью поиска людей, которые должны задекларировать доход, им не поступало.

В качестве ещё одного источника данных при сборе информации об арендаторах НТД использует Регистр народонаселения. «В Регистре народонаселения значится причина прописки. Если это аренда жилья, то эту информацию мы также анализируем», - сообщил Удде. На вопрос о том, какие методы сбора информации являются законными, а какие нет, Удде ответил кратко: «Мы используем данные из открытых регистров и проверяем посланные наводки».

Метод принёс плоды

В конце мая НТД представил результаты сбора налоговых деклараций за 2014 год. В этом году число людей, задекларировавших доходы от сдачи недвижимости в аренду, увеличилось на 27,5%. 42% из них декларировали подобный доход в первый раз. В денежном выражении декларирование дохода от аренды выросло более чем на три миллиона евро. Средний доход от аренды на одну декларацию составил 2386 евро. Всего доход от аренды задекларировали 5123 лица.



ДВ КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

Адвокат: нельзя обрабатывать личные данные "на всякий случай"

Мари-Лийз Орав, адвокат Glimstedt

В данном случае местные самоуправления имеют право передать НТД личные данные без согласия субъектов данных в случае, если (1) НТД обрабатывает личные данные для выполнения конкретной задачи, предусмотренной законом, или (2) если это открытая информация, которая не содержит деликатных личных данных и в отношении которой не введено иного ограничения доступа. Неизвестно, сослался ли НТД в своём запросе на законные основания, и если сослался, то на какое и насколько это обосновано.

В любом случае, даже при наличии законного основания передача всех запрошенных данных не всегда обоснована. Важно определить конкретную цель обработки данных, а также то, насколько необходимы запрошенные данные для достижения этой цели. Нельзя обрабатывать данные «на всякий случай». При этом важно соблюдать два принципа - ориентированности на достижение цели и минимальности. То есть данные можно обрабатывать только в минимальной степени, необходимой для выполнения конкретной задачи. Передача личных данных третьему лицу без согласия субъекта данных влечёт за собой дополнительную угрозу для приватности субъекта. Если в данном случае цель заключается в том, чтобы сообщить лицам об обязательстве декларирования доходов от аренды, то это можно сделать иным образом, меньше затрагивающим приватность.

Закон о защите данных даёт лицам, личные данные которых обрабатываются, ряд прав. Например, получать информацию о том, какие данные обрабатываются. Если обработка данных не разрешена законом, то лицо имеет право потребовать прекращения обработки личных данных, а также удаления или закрытия собранных личных данных. Помимо этого лицо имеет право обратиться в Инспекцию по защите данных и в суд.

Четверть арендодателей не платят подоходный налог

В условиях пристального внимания НТД к «подпольным» арендодателям есть три возможности - согласиться с практически 0-й прибылью, сдать квартиру через фирму или избавиться от неё.

Рост числа деклараций доходов от аренды был процентуально высоким, однако численно он невелик. По данным переписи населения, 20% жилых помещений в Эстонии арендуются. Если, например, в Таллинне 200 000 жилых помещений, то из них около 25% могут сдаваться в аренду. Жильё сдают либо частные лица, либо предприятия. В последние годы

на рынке появилось много инвесторов, которые, скорее всего, сдают жильё через фирму. Сложно оценить, сколько жилья сдают через фирму, а сколько частные лица. Предположу, что пополам. Половина частных лиц не декларируют доход. То есть 1/4 арендного рынка не платит подоходного налога (по подсчётам Тоомпарка, «подпольными» можно считать около 12 500 арендных площадей в одном только Таллинне. - Прим. ред.). В этом году доход от аренды задекларировали 5123 лица.

Внимание НТД к арендодателям повлияет на рынок. Во-первых, зависит ли сейчас цена аренды от того, платят ли налог? Скорее

всего, нет. Цена на конкретный момент зависит от соотношения спроса и предложения на рынке. Но в долгосрочной перспективе цена какого-то товара или услуги зависит от затрат на них. Если сдача недвижимости в аренду станет более затратной и арендаторы будут «попадаться» Налоговому департаменту, это слегка повысит цены. Однако это лишь один из многих экономических факторов, которые влияют на формирование цены.

Может быть и другой эффект: когда арендатор видит, что от НТД не скрыться, он посчитает и поймёт, что разумнее сдавать квартиру через предприятие, которое платит налог толь-

ко тогда, когда изымает его в качестве дивидендов. Сдача недвижимости в аренду через предприятие даёт возможность для арендатора списывать расходы.

Если я арендодатель, у которого предприятия нет, я задумаюсь, хочу ли я создать свою фирму для того, чтобы сдавать одну квартиру. И тогда нужно принять решение: либо я соглашусь с практически нулевой прибылью, либо продам эту квартиру, раз организационная нагрузка на сдачу одной квартиры у меня становится слишком большой - бухгалтерия, подача годового отчёта и т.д.

Тыну Тоомпарк
аналитик Kinnisvarakool OÜ, Adaur Grupp

или за гранью закона



●●● Более 5000 человек задекларировали доход от аренды сдаваемого ими жилья за 2014 год. На самом деле специалисты считают, что таких людей как минимум в 4 раза больше.

Рауль Мез

Налоговая льгота – мотивирует или нет?

25 мая правительством был инициирован законопроект, согласно которому арендодатели-частные лица получат двадцатипроцентную льготу при выплате налога с дохода от аренды. То есть для них эффективная налоговая ставка будет составлять 16% вместо 20%.

По замыслу правительства, льгота предусмотрена для покрытия связанных со сдачей недвижимости расходов. По прогнозам Министерства финансов, введение льготы приведет к тому, что доходы будут декларироваться по 70% домохозяйств, живущих на арендных площадях. Министерство надеется, что в 2017 году это принесет в казну дополнительно 6,9 млн., в 2018 году - 7,3 млн. и в 2019 году - 7,8 млн. евро.

Аналитик Kinnisvarakool OÜ и Adaug Grupp Тынну Тоомпарк сомневается, что введение льготы заставит арендодателей массово платить налоги. «Одно правительство пообещало нам привести наше государство в пятёрку богатейших, но пока что мы ещё не там. Поэтому я осмелюсь скептически относиться к тем утверждениям, которые идут из министерств. Влияние налоговой льготы будет ничтожным», - считает он.

По мнению Тоомпарка, в реальности расходы домо-владельцев останутся высокими и 16%-й налог не будет мотивировать их декларировать доходы. «Напри-

мер, я сдаю трёхкомнатную квартиру в Пайде и получаю за неё 100 евро в месяц. Если мне нужно будет сделать ремонт после того, как съедет один жилец, и перед тем, как въедет другой, то те 1200 евро, которые я заработал за год, будут мигом потрачены. Это значит, что налоговая льгота мне ничего не даёт. Я должен платить подоходный налог из арендной платы, из которой я уже потратился на ремонт», - сказал Тоомпарк, отметив, что в Таллинне, где цены на аренду выше, проблема стоит не столь остро, однако нельзя забывать и о других расходах домовладельца, например, выплатах в ремонтный фонд.

По мнению эксперта, лучше было бы ввести нулевую ставку на доход от аренды и при этом сделать декларирование обязательным. «Союз фирм недвижимости, Центральный союз владельцев и Союз налогоплательщиков в разное время предлагали идею, что частные лица вообще нужно освободить от налога на доход от аренды. Освободить от этого налога можно на 10 лет - в течение такого срока арендодатель просто не сможет оставаться в подполье, какие бы причины он ни приводил, - прокомментировал Тоомпарк. - Кроме того, это даёт мотивацию к тому, чтобы сектор аренды жилья стал более профессиональным, чтобы договоры были легальными, качество услуг улучшилось и предложение, таким образом, увеличилось».

ДВ КОММЕНТАРИЙ

Активное декларирование не повысит цены

Хотя обычно повышение налогов или уплату налогов оплачивает конечный потребитель, в случае с арендой недвижимости это не так. Цены на аренду не выросли и не вырастут в ближайшем будущем.

У этого есть две причины, обе фундаментальны. Во-первых, это девелоперская деятельность на рынке недвижимости в последние годы, из-за кото-

рой появляется всё больше предложений и которая провоцирует большую конкуренцию между владельцами. Хотя по месяцам количество предложений может варьироваться, в длительной перспективе их число увеличилось, при этом сдают не только новые, но всё больше предлагают старых квартир.

Во-вторых, рост цен тормозит малая покупательная способность. Если сло-

жить ежемесячный налог и коммунальные траты, то получается достаточно большая сумма, которую так просто не увеличить. Есть даже примеры, когда арендодатель идёт на встречу хорошему жильцу, чтобы он продолжал жить в квартире дальше. Например, не повышает цену аренды или временно снижает её в период больших счетов за отопление.

Поэтому владельцы

должны воспринимать уплату налогов как одно из обязательств перед государством, связанное с коммерческой деятельностью, и не переносить его на плечи арендаторов. Так можно остаться без потенциального клиента или уже имеющегося хорошего жильца, поскольку выбор квартир велик и продолжает расти.

Ристо Вяхи

аналитик бюро недвижимости Uus Maa, city24.ee