

УДК 336.02

ТЧИБОЛА Эйми Мурфи Лубеши

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»,

Ленинградский проспект, д. 49, Москва, 125993, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-9615-5087>

Эйми Мурфи Лубеши Тчибола, аспирантка Департамента правового регулирования экономической деятельности.

E-mail: onuxialokoto@gmail.com

Научный руководитель: доктор юридических наук Петюкова Оксана Николаевна, профессор Департамента правового регулирования экономической деятельности ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Ленинградский проспект, д. 49, Москва, 125993, Россия. E-mail: Oksana55@mail.ru

**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ФРАНЦИИ:
СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ**

Аннотация

Предмет/тема. Налог на недвижимость в России и Франции, его развитие и реформирование. Сравнительный анализ налога на недвижимость в России и Франции

Цели: анализ реформирования налога на недвижимость во Франции и сравнение его с Россией.

Задачи. Определение основных аспектов реформирования налога на недвижимость во Франции и сравнить его с налогом на недвижимость в России.

Методология. Базируется на логическом, системно-функциональном и ситуационном анализе и монографического обследования.

Вывод. Таким образом, можно сказать, что в настоящее время налоговая система Франции, как и большинства зарубежных стран сформировались к середине XX века, но некоторые их составные все еще трансформируются. Налоговая система современной России получила свое начало после распада СССР и процесс ее формирования продолжается до сих пор. В 2018 году вступила в силу реформа налога на богатство ISF, обещанного президентом Эммануэлем Макроном во время своей предвыборной компании. Мотив нового налогообложения: привлечь предпринимателей к инвестированию во французские компании и вернуть налоговых эмигрантов, сильно облагаемых ранее налогом ISF.

Ключевые слова: налогообложение, налог на недвижимость, регистрационные сборы, налог на проживание, налогооблагаемая база, налог на недвижимое состояние, налог на наследование, налог на прирост капитала, налог на доход от аренды.

JEL classification: H 240

Financial law

Finance University under the Government of the Russian Federation

<https://orcid.org/0000-0002-9615-5087>

Aimee Murphie Lubeshi Tshibola, PhD student, Department of Legal Regulation of Economic Activities. E-mail: onyxialokoto@gmail.com

Scientific Supervisor: Oksana N. Petyukova, PhD in Law, Professor of the Department of Legal Regulation of Economic Activity, Finance University under the Government of the Russian Federation. E-mail: Oksana55@mail.ru

REAL ESTATE TAX IN RUSSIA AND FRANCE: COMPARISON-LEGAL ANALYSIS

Abstract

Subject/Topic Real estate tax in Russia and France, its development and reform. Comparative analysis of real estate tax in Russia and France

Goals/Objectives Analysis of the reform of real estate tax in France and its comparison with Russia.

Tasks To define the main aspects of real estate tax reform in France and to compare it with real estate tax in Russia.

Methodology The work is based on a logical, systemic-functional and situational analysis, methods of grouping and monographic surveys.

Conclusions and Relevance It can be observed that at present, the tax system of France, as well as most foreign countries, was formed by the middle of the twentieth century, but some of their constituent parts are still transforming. The tax system of modern Russia has its origins after the collapse of the USSR and the process of its formation continues to this day. In 2018, the reform of the ISF wealth tax came into force, promised by President Emmanuel Macron during his election campaign. The motive of new taxation is to attract entrepreneurs to invest in French companies and to return tax expatriates, strongly taxed by the previous tax ISF.

Keywords: *taxation, real estate tax, registration fees, residence tax, taxable base, real estate tax, inheritance tax, capital gains tax, lease income tax.*

В 1982 году особый сбор с самых состоятельных граждан ввело правительство социалистов, вскоре после прихода к власти президента Франсуа Миттерана. Первоначально он назывался «налогом на крупные состояния» (*impôt sur les grandes fortunes / IGF*) и служил для финансирования минимальных пособий неимуществу. В 1987-м налог был отменен правым правительством Жака Ширака, а через два года восстановлен в виде «налога солидарности на имущество» ISF, который просуществовал 35 лет.

Налоговая конвенция, вступившая в силу 9 февраля 1999 года, позволяет российским гражданам, проживающим во Франции, избежать двойного налогообложения при уплате подоходного, имущественного налога и налога на прибыль. Российские граждане, владельцы недвижимости во Франции, обязаны платить налоги на недвижимость в стране местонахождения недвижимости.

На приобретение и содержание недвижимости нужно предвидеть оплату 3х прямыхобязательных налога:

– оплата регистрационных сборов при покупке недвижимости (регистрация права собственности)

– и оплата ежегодных налогов – налога на недвижимость и проживание [1].

При последующей перепродаже недвижимости, если происходит увеличение стоимости недвижимости, владелец будет обязан заплатить налог на прирост капитала с продажи. Все остальные налоги, о которых здесь мы расскажем, могут затронуть налогоплательщика, в зависимости от его ситуации.

Первые обязательные расходы, с которыми столкнутся покупатели при покупке недвижимости во Франции, будут регистрационные сборы. Они оформляются и оплачиваются нотариусом (представителем интересов государства) в день подписания акта о покупке недвижимости. По сути, эти сборы являются оплатой перерегистрации прав собственности в связи со сменой владельца [2].

Исчисление суммы регистрационных сборов происходит по принципу местонахождения недвижимости и составляют от 5,09006% до 5,80665% в зависимости от местонахождения недвижимости (департаментальные сборы). К фактическому результату прибавляется дополнительный взнос в размере 0,1% и гонорар нотариуса, который составит около 1,5–2%. В результате регистрационные сборы при покупке объектов вторичного рынка составят около 7% от общей стоимости имущества. В свою очередь, для новостроек не старше 5 лет сумма регистрационных сборов составит 2–3%.

Плательщиками данного налога признаются все владельцы (резиденты и нерезиденты), которым принадлежит недвижимость, расположенная на территории Франции. Налоговая администрация разделяет земельный налог на два типа: налог на застроенные участки и незастроенные участки.

Застроенные участки – любого рода недвижимость, конструкции, а также пристройки к ним земли для индустриального и коммерческого использования (строительные площадки, складские помещения, земля, используемая для размещения рекламных щитов и прочее) облагаются в коммуне, где они расположены.

От данного налога полностью освобождены:

- здания и конструкции, принадлежащие государству или местным администрациям (региону, департаменту, коммуне...); здания, принадлежащие другим государствам (посольства...);
- здания государственных учреждений (университеты, госпиталя...);
- религиозные здания;
- постройки, используемые в рамках сельскохозяйственной деятельности [3].

К тому же, лица старше 75 лет, с низким доходом и лица, которые получают пособия из социальных фондов или выплаты по инвалидности, освобождены от уплаты налога на недвижимость.

Другие освобождения от налога существуют, но они часто лимитированы во времени:

– систематически освобождены новые жилые здания на протяжении первых 2-х лет после сдачи в эксплуатацию, а также реконструкции и пристройки к зданиям;

– некоторое социальное жилье может быть освобождено от уплаты налога до 15 лет;

– некоторое энергоэффективное жилье может не облагаться до 5 лет [4].

К незастроенным участкам относят все, что не входит в вышеуказанную категорию застроенных участков: леса, поля, болота и прочее. Полное налоговое освобождение распространяется на: собственность, принадлежащую государству; дороги, пути, реки, мосты; сельскохозяйственную собственность. Временное освобождение от налога может быть:

– для территорий, засаженных деревьями от 10 до 30 лет, в зависимости от предназначения посадки;

– для земельных участков, расположенных в сети охранных участков Natura 2000;

– плантации, засаженные грецким орехом и трюфельными деревьями, могут быть освобождены от уплаты земельного налога вплоть до 50 лет [5].

Налог взимается с владельца недвижимости на 1 января и за целый год. В случае, если, в середине года, происходит смена владельца недвижимости, то налог насчитывается пропорционально времени владения собственностью.

Расчет земельного налога происходит по несложному принципу: налогооблагаемая база умножается на определенный процент, утвержденный местной администрацией. Налогооблагаемая база для застроенных участков состоит из 50% кадастровой арендной стоимости и из 80% кадастровой арендной стоимости для незастроенных участков. Сумма кадастровой арендной стоимости зависит от типа, площади, местонахождения недвижимости и плюс все преимущества данной недвижимости.

Пример. Для владельца трехкомнатной квартиры, площадью 80 кв.м., расположенной в городе Антиб, в 100 метрах от моря, в резиденции класса люкс, земельный налог рассчитывается по следующему принципу:

Кадастровая стоимость аренды 1 кв.м., апартаментов в данных условиях равна 10,42 евро / м².

Теоретически, квартира может быть сдана за 833,33 евро в месяц и, соответственно, годовая аренда может принести владельцу 10 000 евро (833,33 x 12).

Налог рассчитывается из 5 000 (50 % от 10 000).

Выплаты местной администрации составят: коммунальный налог 12,53% + департаментальный налог 12,42 % + специальный налог 0,205% + налог на вывоз мусора 9,50% + административные расходы 60 евро.

Итого, владелец должен будет оплатить годовой налог на недвижимость в размере 1 792,75 евро (626,5 + 621 + 10,25 + 475 + 60).

У недвижимости, расположенной в престижных кварталах, более высокая арендная стоимость и, соответственно, более высокий налог.

Каждый год, в конце августа, владелец получает налоговую ведомость, в которой земельный налог посчитан налоговой администрацией автоматически. Имея в собственности несколько объектов недвижимости, владелец платит налог за каждую недвижимость в отдельности. Оплата должна производиться не позднее 15 октября [6].

Лица, которые на 1 января налогооблагаемого года, имеют в распоряжении жилое помещение во Франции, подлежат налогу на проживание. Налогом облагаются:

- все владельцы, все арендаторы или жильцы, проживающие бесплатно;
- любые помещения для постоянного места жительства или для временного проживания («дачные» резиденции) [7].

Помещение должно быть оборудовано для проживания (иметь мебель, хотя бы частично). Данный налог затрагивает также конструктивные элементы жилого помещения, как например, подвал, сад, детская площадка, гараж, парковочное место.

Освобождение от данного налога распространяется только на: помещения, относящиеся к территориальным экономическим конституциям; студенческое жилье в университетских резиденциях или жилье для учеников интерната; помещения для членов дипломатического или консульского корпуса.

Разграничение оплаты налога по принципу: владелец-инвестор, который сдает в аренду квартиру обязан уплатить налог на недвижимость ; арендатор квартиры должен будет выплатить ему налог на проживание.

Налог на проживание взимается с жильца, проживающего на 1ое января. Если налогоплательщик владеет помещением после этой даты, например, поселился в квартире со 2ого января, то он не обязан платить налог за текущий год.

Налогооблагаемая база рассчитывается путем ссылки на кадастровую стоимость аренды помещения. Существует скидка, но она применяется только к основному месту жительства налогоплательщика и ее величина зависит от состава семьи и совокупных доходов. После применения скидки, применяется утвержденная местной администрацией фиксированная ставка комунного и департаментального налога [8].

Если владелец недвижимости не проживает в приобретенном объекте на территории Франции постоянно, а использует его в качестве дополнительной «дачной» резиденции, то величина налога фактически равна налогу на недвижимость.

Приобретая недвижимость во Франции стоимостью свыше 1,3 млн евро, владелец может попасть под закон об уплате налога на недвижимое богатство.

Ежегодный налог на недвижимое состояние IFI вступил в силу в 2018 году. Ранее данный налог был известен как Солидарный налог на богатство

ISF. Новый налог ограничен недвижимостью, которая не относится к предпринимательской деятельности налогоплательщика. облагаются дома, квартиры, строящиеся здания на 1 января 2018 года, земельные участки и прочая недвижимость.

Физические лица, которые являются налоговыми резидентами Франции, попадают под налог IFI, если нетто-стоимость их активов недвижимости превышает 1,3 млн евро на 1 января 2018 года. Налог распространяется на всю их недвижимость, независимо от того, находится ли она на территории Франции или за границей. Физические лица, которые являются резидентами другого государства, несут ответственность перед налогом IFI на всю недвижимость, находящуюся во Франции. Расчет налога происходит по прогрессивной шкале от 0,5% до 1,5%.

Оптимизировать налог или же вовсе избежать его возможно, при соблюдении ряда условий. Для оптимизации действует правило: больше пассива – меньше налога IFI. Налогооблагаемую базу можно уменьшить за счет вычета обязательств налогоплательщика, связанные только с налогооблагаемым активом, например, кредит, расходы на строительство и пр.

Ежегодный налог 3% от стоимости недвижимости выплачивается в случае, когда недвижимость во Франции приобретена на юридическое лицо, и имя настоящего владельца сохраняется в тайне.

Освобождаются от уплаты этого налога французские компании, или компании, зарегистрированные в странах, заключивших налоговую договоренность с Францией о предоставлении информации, касающейся личности всех акционеров компании.

Продавая свою недвижимость (дом, квартиру или земельный участок) по более высокой цене, чем было затрачено при ее приобретении, владелец реализует прирост капитала. Прирост капитала – это разница между ценой продажи и ценой покупки. Во Франции этот капитал рассматривается как доход и подлежит налогу в размере фиксированной ставки 34,5% (19% сам налог на прирост капитала плюс 15,5% социальные отчисления) [9].

До применения налоговой ставки существуют налоговые скидки за длительность владения недвижимостью. На первые 5 лет владения недвижимостью скидок нет. Если недвижимость находилась в собственности от 6 до 21 года, то скидка за каждый год составит 6% и 4% за 22 год владения. Такая скидка учитывается для применения основного налога 19%. Для применения ставки 15,5% социальных отчислений, скидка следующая: от 6 до 21 года владения – 1,65%, 22 год – 1,60%, от 23 до 30 года – 9%.

В случае, если после применения налоговых скидок, прирост капитала превышает сумму 50 000 евро, выплачивается дополнительный налог, который рассчитывается по прогрессивной шкале от 2 до 6%. Земельные участки под строительство освобождены от этого дополнительного налога.

С 1 января 2016 года прирост капитала, реализованный нерезидентами привязанных к системе социального обеспечения в другой европейской

стране, освобожден от выплаты социальных сборов 15,5%.

Французская налоговая администрация разделяет доходы по типу сдаваемого в аренду жилья. Это могут быть доходы от долгосрочной или от сезонной аренды.

Налог на доходы от сдачи недвижимости в сезонную аренду (меблированная аренда) для физического лица. В случае если годовой доход от аренды недвижимости не превышает 15 000 евро, автоматически применяется налоговый режим «Le régime micro-foncier». Такой режим подразумевает фиксированную скидку в размере 30% на общую годовую сумму дохода от аренды. Расходы на ремонтные работы и другие типы расходов при таком режиме вычитаться не могут. В случае, когда годовой доход от аренды недвижимости превышает 15 000 евро, применяется реальный режим на доход от недвижимости «Le régime réel». Чистый доход от аренды рассчитывается за вычетом реальных расходов (ремонт здания, замена элементов котла или трубопроводов, восстановление кровли, ремонт существующей электрической установки, расходы, связанные с созданием диагностик, расходы на управление, банковские проценты в случае кредита, налог на недвижимость, страховка и другие).

Доходы от сдачи недвижимости в долгосрочную аренду для физического лица. В налоговом плане меблированная сезонная аренда является коммерческой деятельностью в отличие от сдачи в аренду немеблированного жилья. Данная аренда относится к категории доходов от промышленной и торговой деятельности (BIC – Bénéfices industriels et commerciaux). Если сумма доходов от аренды составила менее 32 900 евро в 2016 году, автоматически применяется режим микро-BIC «le régime microBIC» с интересной скидкой в размере 50% для вычета расходов. В то же время, владелец может выбрать фактический, реальный налоговый режим «le régime réel». Эта опция может быть интересной в случае, когда реальные расходы превысили сумму 50%-ной скидки полученного дохода от аренды. Как только доход от аренды превышает 32 900 евро в год, реальный налоговый режим применяется автоматически.

Налог применяется к полученному чистому доходу от аренды. Процент варьируется от статуса владельца жилья:

- для резидентов: доход от аренды суммируется с другими доходами и облагается подоходным налогом по прогрессивной шкале от 14% до 45%.
- для нерезидентов: доход от аренды облагается налогом в размере 20% [10].

Пример расчета налога на доход от долгосрочной аренды для нерезидента:

Доход составил 12 000 евро в год (действует фиксированная скидка, так как сумма дохода меньше 15 000 евро) – скидка 30% = (12 000 - 3 600 евро) x 20 % = 1 680 евро.

Если сумма годового дохода свыше 15 000 евро, из нее вычитаются реальные расходы (страховка, ремонтные затраты, проценты по выплате кредита и прочие расходы). После этих вычетов, применяется налоговая

ставка 20%.

Пример расчета налога на доход от сезонной аренды:

Доход составил 20 000 евро в год – скидка 50% = 10 000 евро x 20% налоговая ставка = 2 000 евро налога.

В случае, мебелированной сезонной аренды недвижимости, приобретенной на имя компании SCI, налоговая администрация может отнести автоматически SCI к компаниям, подлежащих налогообложению прибыли как для организации. В этом случае, налогообложение будет следующим : если прибыль от аренды до 38 120 евро SCI облагается заниженным налогом, который равен 15%. Все что свыше, налогом в размере 33,33%. Если члены товарищества будут выбирать дивиденды, то к ним применяется налоговая льгота в размере 40%, а остальные 60% облагаются в категории дохода от движимого капитала для физического лица.

Налог на наследование взимается с наследников в случае кончины владельца недвижимости во Франции. Порядок наследования желательно определить с нотариусом в момент покупки недвижимости. Владелец недвижимости не может свободно назначить наследника, но существуют механизмы, контролирующие процесс наследования. В соответствии с французскими законами, переживший супруг может являться единственным наследником, либо наследовать совместно с кровными родственниками умершего. Для кровных родственников система наследования базируется на 3 принципах: очередности, степеней родства и колена [11].

20 октября 2017 года парламент Франции одобрил реформу особого налога, которым облагается движимое и недвижимое имущество самых состоятельных французов. С 2018 года этим налогом ISF облагается лишь дорогая недвижимость, от него освобождаются акции, облигации и другие ценные бумаги. Реформой налога на крупные состояния президент Макрон намерен повысить инвестиции накоплений в экономику.

Речь идет об упразднении специального налога, которым во Франции вот уже 35 лет облагаются владельцы крупных состояний, обладающие дорогой недвижимостью и внушительными пакетами ценных бумаг.

В российской практике такой сбор называют сухим термином «налог на имущество». Во Франции – «налогом солидарности на имущество» (*impôt de solidarité sur la fortune / ISF*). В силу многозначности ключевого слова в вольном переводе можно вполне говорить о налоге на «богатство», «благосостояние» или даже «на удачу-фортуну».

Сейчас во Франции его платит порядка 350 000 домохозяйств. Под налог попадают французы, имеющие движимого и недвижимого имущества на сумму, превышающую 1 млн 300 тысяч евро. Особый сбор с состоятельных граждан, которым «подфартило» с имуществом, составляет 1,5% всех налоговых поступлений в бюджет (почти 5 млрд евро – в 2016 году).

Для сравнения: подоходный налог – 22,5% поступлений, НДС – 52%.

Суть данной реформы – вывести из-под налога инвестиции в ценные бумаги, ограничившись лишь сборами с дорогой недвижимостью. Закон о французском бюджете-2018 меняет «налог солидарности на богатство» (ISF) на новый «налог на недвижимые состояния» (impôt sur la fortune immobilière / IFI).

Новый французский закон на имущество – это фундаментальное изменение налоговой политики Франции, который в отличие от старого закона является более ограниченным и базируется на недвижимости. В соответствии с программой Эммануэля Макрона, которая касается финансирования бюджета на 2018 год, предусматривалась реформа, освобождающая ценные бумаги и акции от налогов.

Ежегодный налог на богатство ISF трансформирован в налог на недвижимое состояние IFI (l'Impôt sur la fortune immobilière). Новый налог ограничен недвижимостью, которая не относится к предпринимательской деятельности налогоплательщика. Финансовые средства, акции компаний (за исключением акций, содержащих недвижимость), ценные бумаги, сбережения, движимое имущество исключены из налогооблагаемой базы налога. Налогоплательщиками IFI станут физические лица, чьи активы недвижимого имущества, находящиеся в полной собственности или пользовании узупрукта, превышают 1 300 000 евро на 1 января 2018. Применяемая процентная ставка для расчета налога остается неизменной от 0,5% до 1,5%.

Физические лица, которые являются налоговыми резидентами Франции, и, если нетто-стоимость их активов недвижимости превышает 1,3 млн евро на 1 января 2018 года, попадают под налог IFI. Налог распространяется на всю их недвижимость, независимо от того, находится ли она на территории Франции или за границей, за исключением применения международных налоговых соглашений для недвижимости, находящейся за границей (налоговые конвенции с целью избежание двойного налогообложения смотрите с каждой страной в отдельности) [12].

Физические лица, которые являются резидентами другого государства, также несут ответственность перед налогом IFI на все имущество, находящееся во Франции, если его общая нетто-стоимость имущества равна или больше 1,3 млн евро.

Лица, становящиеся налоговыми резидентами Франции, которые до этого были домицилированные за рубежом на протяжении предыдущих 5 календарных лет, временно облагаются налогом IFI только на французскую собственность. Эта временная мера применяется в течение 5 лет после переезда во Францию. Нужно отметить, что налогоплательщики, которые уже воспользовались этой мерой в рамках бывшего налога ISF, должны продолжать пользоваться IFI до истечения 5 лет.

Налог на богатство касается только физических лиц и их семей. Чтобы узнать, достигли ли вы налогового порога для оплаты налога IFI, вы должны суммировать все активы недвижимости, принадлежащие каждому члену вашего налогового домохозяйства по состоянию на 1 января 2018

года. Совместное налогообложение в рамках налога IFI, приходится:



Рис. 1 – Виды совместного налогообложения в рамках налога IFI¹

Собственность несовершеннолетних детей облагается налогом вместе с собственностью их родителей.

Если на 1 января 2018 года ребенку исполнилось 18 лет, его недвижимая собственность больше не входит в налогооблагаемую собственность родителей, даже если ребенок прикреплен к семье в налоговых правоотношениях для подоходного налога.

Однако выгоднее иметь отдельные декларации: за счет этого налоговая база будет рассчитываться для каждого по отдельности и, вероятней всего, можно будет избежать налога IFI. Чтобы задекларировать налог на богатство супругов раздельно, должны быть выполнены два условия:

– Супруги должны быть женаты на условиях разделения собственности и

– Супруги должны жить раздельно, то есть каждый из супругов должен иметь отдельный домашний адрес (например, случай, когда один из супругов осуществляет профессиональную деятельность за границей, таким образом, данное обстоятельство вынуждает его иметь еще одно место жительства) [13].

Для пар, которые собираются разводиться, а также для тех, которые не были женаты на условиях разделения собственности, общая декларация обязательна, исключением является выдача судьей официального разрешения паре на раздельное проживание на 1 января 2018. Просто желание одного из супругов расторгнуть отношения не имеет силы для изменения порядка декларирования налога IFI.

Налогообложению IFI подлежит вся недвижимость, а также акции компаний или организаций, владеющие недвижимостью. Необходимо учитывать построенную и незастроенную недвижимость, независимо от ее дальнейшего предназначения (рис. 2).

¹ Составлено автором по материалам исследования

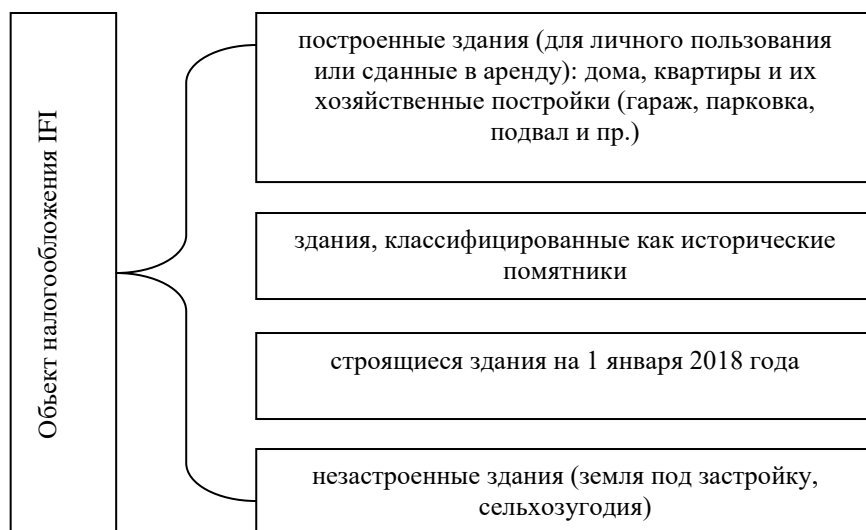


Рис. 2 – Объекты налогообложения в рамках налога IFI¹

От налогообложения IFI освобождены активы, на ведение индивидуального или коллективного предпринимательства и выполнения профессиональной деятельности (промышленной, коммерческой, ремесленной, сельскохозяйственной или либеральной).

Налогооблагаемые объекты оцениваются по рыночной стоимости на 1 января налогового года, иначе говоря, по цене, которой владелец мог бы продать данную недвижимость на данную дату.

Для отдельного имущества существуют специфические правила оценки, например:

- для основной резиденции, применяется скидка в размере 30%;
- недвижимость, сдаваемая в аренду, может иметь снижение налога от 10 до 40%, в зависимости от типа арендного договора (пустая, меблированная, коммерческая аренда);
- стоимость недвижимости, находящаяся в стадии строительства на 1 января, оценивается по состоянию ее завершения на эту дату;
- налогооблагаемая величина для прав узурфрукта приравнивается к 100% владения недвижимостью, за исключением некоторых случаев [4].

Саму оценку объектов недвижимости можно произвести исходя из имеющейся на рынке аналогичной недвижимости или же исходя из осуществленных, за последние несколько лет, продаж объектов, схожих по параметрам. В первом случае, можно самостоятельно ознакомиться с предложениями на рынке или же обратиться за помощью к агентству по недвижимости. Агент предоставит свой отзыв, но выданный документ не будет являться официальным заключением. Во втором случае, оценку

¹ Составлено автором по материалам исследования

стоимости объекта на основе продаж можно получить на официальном сайте налоговой администрации, в рубрике PATRIM или у нотариуса.

Самым разумным способом оценки считается привлечение эксперта, однако это повлечет за собой некоторые «полезные» расходы. Он предоставит для владельца реальную экспертизу с подробным отчетом, стоимость которого начинается от 500 евро. Но в этом случае, эксперт защищает выводы своего отчета перед налоговыми органами, если те оспаривают декларируемую сумму. Выбор должен пасть на специалиста по недвижимости, у которого есть специальная профессиональная страховка для его экспертной деятельности. За счет данной страховки, владелец может получить компенсацию в случае, если оценка объекта окажется неточной и налоговая администрация выставила штрафы. В любом случае для владельца будет полезно иметь официальный документ с оценкой, даже если он считает, что не подлежит налогообложению IFI. Если налоговые органы позже запросят информацию, владелец сможет обосновать оценку, выбранную путем подготовки экспертного заключения.

Ставка налога IFI применяется на нетто-стоимость имущества, после вычета всех документально подтвержденных обязательств, существующих на 1 января 2018 года. Разрешается вычесть пассив, связанный только с налогооблагаемым активом. К вычитаемому пассиву относятся:

- расходы на приобретение недвижимости, налогооблагаемые права на недвижимость, обязательства по кредиту;
- расходы на реконструкцию, модернизацию (улучшение), строительство, реконструкцию или увеличение недвижимости;
- расходы, связанные с приобретением долей или акций, пропорционально стоимости налогооблагаемой недвижимости и прав;
- уплата налогов на соответствующую собственность (например, налог на имущество). Налоги, взимаемые с жильца (например, жилищный налог), не подлежат вычету. Налог на доход от собственности также не вычитается [5].

С 2018 года, обязательства, связанные с краткосрочным кредитом IN FINE, не подлежат вычету полностью. Данный кредит вычитается частично, по принципу классического кредита на период погашения. Это означает, что необходимо воссоздать линейную амортизацию кредита IN FINE для определения вычитаемого пассива. Например, кредит IN FINE в размере 6 млн евро на 10 лет, после 5 года будет вычитаться до 3 млн евро.

Пример амортизационного погашения кредита *in fine* при расчете налога IFI:

Владелец оформил кредит IN FINE на 10 лет.

Дата оформления кредита 01.07.2012.

Сумма займа 6 млн евро.

С 01.01.2018 года, согласно законодательству, в рамках налога IFI, кредит IN FINE рассматривается как погашаемый (классический) кредит на срок займа.

Таблица погашения кредита будет выглядеть следующим образом (см.

табл. 1).

Таблица 1 – Погашение кредита¹

Дата кредита	Истекший год	Остаток займа	Погашенный кредит	Подача декларации
01.07.2012	0	6 000 000 €	0 €	01.01.2013
01.07.2013	1	5 400 000 €	600 000 €	01.01.2014
01.07.2014	2	4 800 000 €	1 200 000 €	01.01.2015
01.07.2015	3	4 200 000 €	1 800 000 €	01.01.2016
01.07.2016	4	3 600 000 €	2 400 000 €	01.01.2017
01.07.2017	5	3 000 000 €	3 000 000 €	01.01.2018
01.07.2018	6	2 400 000 €	3 600 000 €	01.01.2019
01.07.2019	7	1 800 000 €	4 200 000 €	01.01.2020
01.07.2020	8	1 200 000 €	4 800 000 €	01.01.2021
01.07.2021	9	600 000 €	5 400 000 €	01.01.2022
01.07.2022	10	0 €	6 000 000 €	01.01.2023

На 01.01.2018 пассив кредита 3 млн €. На следующий год, пассив составит 2,4 млн €. Обязательства, связанные с бессрочными кредитами, могут быть вычтены с учетом амортизационного погашения на 20 лет. К задолженностям, не подлежащим вычету, относятся кредиты, заключенные с членом вашего налогового домохозяйства в рамках IFI или с другим из родственников (потомков), братьями или сестрами, если вы не можете доказать нормальный характер условий займа (сумма, соблюдение сроков погашения и прочих обязательств по возврату кредита) [4].

С 01.01.2018 года для вычитаемого пассива ввели «потолок», в случае, когда рыночная стоимость налогооблагаемых активов превышает 5 М€. Сумма вычитаемых долгов, превышающая 60% стоимости налогооблагаемых активов, уменьшается на половину. Налог исчисляется в процентах по прогрессивной шкале от 0,5 % до 1,5%. Нетто-стоимость имущества (за вычетом документально подтвержденных расходов), превышающая 1,3 млн евро, облагается налогом от 800 000 евро.

Таблица 2 – Расчетная таблица налога IFI 2018²

Чистая стоимость налогооблагаемого имущества	Применяемая ставка	Быстрый расчет P = Чистая стоимость налогооблагаемого имущества
Меньше 800 000 €	0,00%	-
От 800 000 € до 1 300 000 €	0,5%	-
От 1 300 000 € до 2 570 000 €	0,7%	(P*0,007) – 6 600 €
От 2 570 000 € до 5 000 000 €	1%	(P*0,01) – 14 310 €
От 5 000 000 € до 10 000 000 €	1,25%	(P*0,0125) – 26 810 €
Свыше 10 000 000 €	1,50%	(P*0,015) – 51 810 €

Пример расчета налога на состояние IFI:

¹ Рассчитано автором по материалам исследования

² Рассчитано автором по материалам исследования

Нетто-стоимость недвижимого имущества 6 млн евро.

Используя расчетную таблицу налога IFI, расчет следующий:

$$(1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,5\% = 2\,500$$

$$(2\,570\,000 - 1\,300\,000) \times 0,7\% = 8\,890$$

$$(5\,000\,000 - 2\,570\,000) \times 1\% = 24\,300$$

$$(6\,000\,000 - 5\,000\,000) \times 1,25\% = 12\,500$$

Итого, налог IFI к оплате составит 48 190 евро (2 500 + 8 890 + 24 300 + 12 500)

Или же, налог можно рассчитать, применив формулу быстрого расчета.

Для данного случая, где нетто-стоимость недвижимости 6 млн евро, применяемая формула будет:

$$(P \times 0,0125) - 26\,810 \text{ €}$$

Итого, налог IFI к оплате составит (6 000 000 x 0,0125) – 26 810 € = 48 190€

Если нетто-стоимость облагаемого налогом IFI имущества превышает 1,3 млн евро на 1 января 2018 года, необходимо подавать ежегодную декларацию IFI.

Крайний срок подачи деклараций для всех, и не нерезидентов в том числе, – вторник, 22 мая 2018 года для онлайн-декларации и четверг, 17 мая 2018 года (продлено до 15 июня 2018) для деклараций в бумажном виде.

Нерезидентам, у кого имеются доходы из французского источника, необходимо указать информацию о IFI одновременно с их подоходным налогом. Резиденты Монако должны отправить свою декларацию в Службу подоходного налога, находящуюся в городе Menton.

При подаче декларации IFI, нет необходимости самостоятельно рассчитывать налог и производить оплату. Сумма IFI, подлежащая выплате, будет сообщена по отдельному уведомлению в августе 2018 года, оплата должна быть произведена не позднее 15 сентября 2018 года.

Оценочная стоимость недвижимого имущества компании, подлежащего налогообложению, рассчитывается на основе приравнивания стоимости корпоративных акций к рыночной стоимости недвижимости, за исключением предусмотренных налоговых вычетов. При этом новые положения закона ссылаются на статью 973 часть 2 французского налогового кодекса (FTC), в которой указаны случаи, когда налоговые вычеты не применяются.

Налоговые вычеты не применяются:

1. К кредитам, которые компания получает на приобретение недвижимости у французского налогоплательщика или у его совладельцев собственности. Другой случай, когда кредит используется компанией на покупку недвижимости у лица или его совладельца недвижимости, которое в свою очередь имеет контроль над этой компанией.

2. Если кредиты имеют отношение к налогоплательщику или к совладельцам недвижимости, являющимися также налогоплательщиками.

3. Кредиты компании или учреждения, которые прямо или косвенно контролируются налогоплательщиком или членами его семьи.

4. Вышеописанные ограничения были приняты с целью предотвращения возможности налогового планирования путём занижения налогооблагаемой базы через налоговые возвраты (вычеты) [5].

Основные изменения в налогообложении имущества

1. Налогооблагаемая база ограничивается недвижимостью и правами на недвижимую собственность. Такая собственность, например, как автомобили, мебель или катер под налогообложение теперь не попадает. Также новый закон трактует понятие «косвенного» владения, которое является основным в определении налогового обязательства налогоплательщика. Теперь если компания косвенно использует французскую недвижимость, то она попадает под налогообложение имущества независимо от размера доли участия её акционеров, даже в том случае, если акции принадлежат одной семье.

2. Французские налоговые резиденты, в том числе налогоплательщики нерезиденты будут облагаться налогом на своё французское недвижимое имущество. Налогообложение недвижимости будет происходить на основе рыночной стоимости. При этом, если недвижимая собственность является основным местом проживания семьи, резиденты Франции могут рассчитывать на снижение рыночной стоимости недвижимости на 30% в целях уменьшения налогообложения.

3. Так называемые «благоприятные налоговые режимы отменяются. Это изменение касается: схемы льготного налогообложения «Dutheil» (налог на корпоративные переводы), налога на корпоративные акции сотрудников и директоров компаний, а также на акции малых и средних предприятий.

4. Создаётся новый «благоприятный налоговый режим», который освобождает от налога акционера, если его доля собственности в компании составляет менее 10% от общей налогооблагаемой базы. Также от налогообложения исключаются корпоративные активы, направленные на хозяйственную деятельность компании.

5. Не будет взиматься вычитаемая задолженность, если налоги уже уплачены арендатором за арендуемую недвижимость. Тем не менее, налог взимается частично, если недвижимость находится в кредите. Если размер недвижимого налогооблагаемого имущества превышает 5 млн. евро, а сумма кредита составляет более 60% от налогооблагаемой стоимости, то в таком случае действует ограничение на вычет займа. При этом только 50% будет вычитаться из превышающей части займа.

6. С января 2018 года налоговые кредиты для малых и средних предприятий не будут предоставляться, если они направлены в целях инвестиций.

7. Вводится единая стандартная форма годовой финансовой отчётности. За исключением нерезидентов налогоплательщиков, которые не имеют дохода и попадают под налогообложение физических лиц. В этом

случае резидентом будет подаваться единая декларация о доходах без отдельной декларации на имущество.

Положения старого налогового закона, оставшиеся без изменений:

1. Размер порога налога на имущество остаётся прежним и составляет 1,3 млн. евро.

2. Остаётся прежним пятилетнее освобождение от налога на недвижимое имущество во Франции для нерезидентов, которые являются налогоплательщиками в стране. Освобождение действует в течение пяти лет, до 31 декабря включительно до истечения срока пяти лет пребывания нерезидента во Франции.

3. Все двусторонние договора, которые ранее были заключены Францией «Во избежание двойного налогообложения» также остаются в силе и могут применяться к налогоплательщикам в зависимости от его резидентства [6].

Французское правительство подсчитало, что в результате налоговой реформы доходы в бюджет Франции сократятся на 3,2 млрд. евро. Но правительство надеется тем самым привлечь больше капитала в страну от бизнеса и иностранных инвесторов. По словам министра финансов Франции, старый налог на богатство сильно тормозил развитие компаний, особенно среднего и малого бизнеса. В том числе высокие ставки вынуждают потенциальных налогоплательщиков мигрировать из страны.

Реформаторы Франции надеются, что освобождение от налога ликвидных активов таких как: взаимные фонды, акции и инвестиции будет способствовать экономической активности в государстве. Отмечается, что последние десять лет эти пассивные активы во Франции очень вяло развивались, а данная реформа должна подтолкнуть богатых людей к действиям, чтобы они привлекали капитал в страну без опасений попасть под высокие налоговые ставки.

Ставка налога на прибыль для физических лиц, проживающих во Франции, составляла в 2016 году 5,4%, ставка аналогичного налога для россиян составляет 13%. По этой причине налог на прибыль физических лиц, проживающих во Франции, предназначается для решения социально-политических задач [6].

Таким образом, можно сказать, что в настоящее время налоговая система Франции, как и большинства зарубежных стран сформировались к середине XX века, но некоторые их составные все еще трансформируются. Налоговая система современной России получила свое начало после распада СССР и процесс ее формирования продолжается до сих пор.

При помощи эффективно структурированных элементов налоговых систем, французское правительство успешно регулирует экономическое и социальное развитие, а также внешнеэкономические связи, чему способствуют таможенные пошлины, акцизы, НДС. При этом местные бюджеты Франции также, как и в России, не справляются со своими обязанностями по обеспечению социальных гарантий и функционируют за счет федеральных дотаций, субсидий и субвенций. Таким образом,

анализируя вышесказанное, можно сделать вывод, что французская налоговая система является однотипной наряду с другими европейскими странами.

В 2018 году вступила в силу реформа налога на богатство ISF, обещанного президентом Эммануэлем Макроном во время своей предвыборной кампании. Мотив нового налогообложения: привлечь предпринимателей к инвестированию во французские компании и вернуть налоговых эмигрантов, сильно облагаемых ранее налогом ISF.

Список источников:

1. Панкратов П.Н. Налог на доходы физических лиц во Франции / П.Н. Панкратов // Кволити Финанс. - 2017. - № 5. - С. 4-5.
2. Голубев М.В. Про подоходный налог во Франции / М.В. Голубев// BlogJornal.- 2017. № 7. - С. 8-10.
3. Панкратов П.Н. Налог на доходы физических лиц во Франции / П.Н. Панкратов // КволитиФинанс. - 2017. - № 5. - С. 4-5.
4. Тарасова Н.Г. Налоговая система Франции / Н.Г. Тарасова // Политический Журнал «BISSINESTIME». - 2017. - № 10. - С. 23-25.
5. Алиев Б. Х., Алиев Х. Б. Налогообложение имущества в России и за рубежом // Вестник Дагестанского университета. 2012. № 5. С. 56.
6. Апрезова, Н.Г. К вопросу о законодательном определении недвижимости как объекта налогообложения Текст. // Государство и право. 2014. №6. С.92-95.
7. Волович Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 6. С. 71–89.
8. Григорьев, В.В. Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты// Под ред. В.В. Григорьева. М., ИНФРА-М, 2013. С. 314-325.
9. Семенова О.В. Налогообложение природных ресурсов в развитых странах // Налоговый Вестник. 2014. №4. С. 109.
10. Федорова А.Ю. Формирование налоговой составляющей доходов областного бюджета // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2014. № 3-4. С. 290-294.
11. Федотова М.А. Работа Росимущества: итоги и планы //Сообщество оценочных компаний «СМАО». 2014. №3. С. 6 - 10 77
12. Чернышова О.Н. Основные подходы к совершенствованию налогообложения в России // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 1. С. 235-239.
13. Шувалова Е.Б. Налоговые системы зарубежных стран: учеб. пособие. М., 2014. С. 107.
14. Taxing Working Families. [Электронный ресурс]. OECD Tax Policy Studies. Режим доступа: https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/taxing-working-families_9789264013216-en/
15. Taxation trends in the European. Eurostat. 2015. IMF. Word Economic Outlook Database. Russia. 2015 (англ.). Economic Report of the President. – Washington, 2012. – P. 416.
16. Emerging from the shadow (ACCA) [Электронный ресурс] // URL: http://www.accaglobal.com/content/dam/ACCA_Global/Technical/Future/pi-shadow-economy.pdf

References:

- Pankratov (2017) – Pankratov P.N. Personal Income Tax in France [Nalog na dochody fizicheskikh lic v Francii] / PN Pankratov // Kvolit Finance. - 2017. - No. 5. - P. 4-5.
- Golubev (2017) – Golubev MV About Income Tax in France [Pro podochodniy nalogvo Francii] / MV Golubev // BlogJornal.- 2017. No. 7. - P. 8-10.
- Pankratov (2017) – Pankratov P.N. Personal Income Tax in France [Nalog na dochody fizicheskikh lic vo Francii] / PN Pankratov // KvolitiFinance. - 2017. - No. 5. - P. 4-5.
- Tarasova (2017) – Tarasova N.G. Tax system of France [Nalogovaya sistema vo Francii] / N.G. Tarasova // Political Journal "BISSINESTIME". - 2017. - No. 10. - P. 23-25.
- Aliyev, Aliev (2012) – Aliyev B. K., Aliev H. B. Taxation of property in Russia and abroad [Nalogooblozheniye imuschestva v Rossii I za rubezhom] // Bulletin of Dagestan University. 2012. No. 5. P. 56.
- Apresova (2014) – Apresova, N.G. On the question of the legal definition of real estate as a subject of taxation Text. [K voprosy o zakonodatelnom opredelenii nedvizhimosti kak objekta nalogooblozheniya] // State and law. 2014. №6. P.92-95.
- Volovich (2014) – Volovich N.V. Transfer to the taxation of capital construction objects by their cadastral value. [Perechod k nalogooblozheniju objectov kapitalnogo stroitelstva po ich kadastrovoj stoimosti] // Property relations in the Russian Federation. 2014. No. 6. P. 71-89.
- Grigoriev (2013) – Grigoriev, VV Estimation of real estate objects: Theoretical and practical aspects. [Ocenka objektov nedvizimosti. Teoreticheskie i prakticheskie aspectu] Ed. VV Grigorieva M., INFRA-M, 2013. S. 314-325.
- Semenova (2014) – Semenova O.V. Taxation of Natural Resources in Developed Countries [Nalogooblozhenie prirodnich resursov v razvitych stranach] // Tax Bulletin. 2014. No. 4. 109.
- Fedorova (2014) – Fedorova A. Y. Formation of the tax component of the revenues of the regional budget [Formirovaniye nalogovoj sostavlyaushej dochoda oblastnogo budjeta] // Socio-economic phenomena and processes. Tambov, 2014. No. 3-4. P. 290-294.
- Fedotova (2014) – Fedotova MA Work of Rosimuschestvo: results and plans [Robota Rossimyschestva^ rezultati I plany] // Community of valuation companies "SMO". 2014. # 3. 6 - 10 77
- Chernyshova (2014) Chernyshova O. N. Basic approaches to improving taxation in Russia [Osnovniye podchodi k sovershenstvovaniyu nalogooblozheniya v Rossii] // Socio-economic phenomena and processes. 2014. No. 1. P. 235-239.
- Shuvalova (2014) – Shuvalova E. B. Tax systems of foreign countries [Nalogovije sistemy zarubezhnuch stran] M., 2014. P. 107.
- Taxing Working Families. [Electronnij resurs]. OECD Tax Policy Studies. Rezhim dostupa: https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/taxing-working-families_9789264013216-en/
- Taxation trends in the European. Eurostat. 2015. IMF. Word Economic Outlook Database. Russia. 2015 (англ.). Economic Report of the President. – Washington, 2012. – P. 416.
- Emerging from the shadow (ACCA) [Electronic resource] // URL: http://www.accaglobal.com/content/dam/ACCA_Global/Technical/Future/pi-shadow-economy.pdf