Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Прощай, налог на арендную стоимость? | Adieu, la valeur locative ?

Auteur: Надежда Сикорская, Берн , 19.12.2024.

(DR)

В среду парламент принял противоречивую реформу, которая еще может быть отменена, но обсуждение которой касается всех владельцев швейцарской недвижимости среди наших читателей.

|

Ce mercredi le parlement a adopté une réforme controversée. Elle risque encore d’échouer, mais restons positifs, avec tous les propriétaires d’immobilier en Suisse parmi nos lecteurs.

Adieu, la valeur locative ?

Если не ошибаемся, Швейцария – единственная страна, где квартиро- или домовладельцы платят налог на недвижимость, в которой сами проживают, как если бы сдавали ее внаем. От такой «избранности» швейцарцы пытались отказать давно, но до сих пор безуспешно.

И вот, после семи (!) лет дебатов парламент принял вчера решение отменить так называемое налогообложение стоимости аренды и большинство вычетов, разрешенных взамен. Чтобы найти приемлемый компромисс, потребовалась специальная согласительная конференция. Совет Кантонов одобрил это решение 22 голосами против 15 - от Центра и левых, - при 6 воздержавшихся. Национальный совет проголосовал «за» с еще большим перевесом.

Однако вокруг реформы все еще сохраняется неопределенность. В пятницу она должна пройти окончательное голосование, и есть вероятность того, что некоторые депутаты перейдут в лагерь оппозиции. Пока трудно предсказать, будет ли их достаточно, чтобы перевесить чашу весов, но важно понимать, в чем суть проекта и по каким причинам он может быть сорван.

Арендная стоимость дома или квартиры – это условный доход, который их владельцы получали бы, если бы сдавали свою недвижимость в аренду. Но налог за нее они платят не условный, а вполне конкретный. Его отмена, которой требуют прежде всего ассоциации собственников, уже давно обсуждается в швейцарском парламенте. Если одобренный вчера последний проект, будет утвержден, налог на арендную стоимость будет отменен как для первичного, так и для вторичного жилья.

Включение вторичного жилья было одним из камней преткновения между двумя палатами парламента. Совет кантонов был против, опасаясь, что кантоны, сильно зависящие от туризма, потеряют слишком много налогов. Национальный же совет настаивал на унификации системы. И одержал победу, в частности, благодаря принятию второго текста, предусматривающего возможность для кантонов вводить новый налог на вторичное жилье. Однако этого оказалось недостаточно, чтобы склонить на свою сторону горные кантоны, которые накануне голосования призывали парламентариев отклонить согласительное предложение.

Будущее реформы зависит от того, примут ли сенаторы второй текст уже сегодня, в четверг. Если нет, налог сохранится. Если да, нам предстоит референдум: поскольку речь идет о поправке к Конституции, потребуется двойное большинство населения и кантонов.

Одна из сложностей при обсуждении этого вопроса связана с прагматическими расчетами. Когда вы покупаете жилье, то, как правило, берете ипотечный кредит. Каждый месяц владельцы жилья платят банку проценты, которые могут вычесть из своего налога при заполнении налоговой декларации. Если реформа пройдет, это будет возможно только для некоторых домовладельцев. Пара, живущая в собственном доме и не имеющая другой недвижимости, больше не сможет ничего вычитать. И наоборот, владелец, вложивший часть своего состояния в сдаваемую внаем недвижимость, по-прежнему сможет делать определенные вычеты. Возьмем налогоплательщика с общей суммой активов в 10 миллионов франков, из которых 6 миллионов приходится на сдаваемую внаем недвижимость – он сможет вычесть 60 % доходов.

По мнению журналистов Tribune de Genève, известных своими левыми взглядами, в выигрыше окажутся только две категории домовладельцев: «богатые», которые смогут продолжать вычитать проценты или вообще не платить их, и пожилые люди, которые уже полностью или почти выплатили ипотеку. Молодые домовладельцы, которым приходится брать большой кредит, окажутся в невыгодном положении.

Изначально в качестве компенсации за налог на арендную стоимость рассматривался вычет расходов на содержание и ремонт изначально. Но если отменится налог, то и эти вычеты также должны быть отменены. Именно это и предлагает реформа, но только на федеральном уровне: кантоны могут сохранить или ввести вычеты на своей территории. Последствия вновь рискуют поставить домовладельцев в неравное положение. В выигрыше окажутся те, кто купил новое жилье, не требующее ремонта. И наоборот, владельцам «энергетического сита», то есть старых зданий, придется раскошелиться. Больше не будет стимула утеплять фасады, заменять окна или устанавливать тепловой насос, а значит, сократится количество контрактов для рабочих. При этом незадекларированные, а значит, не дающие никаких гарантий работы, вполне могут процветать. Вот почему, вслед за кантонами и левыми, против проекта выступают строительная отрасль и избранные представители правых.

Мы обязательно сообщим вам, чем дело кончится.

налогообложение в швейцарии
недвижимость в Швейцарии
налоги в Швейцарии

Надежда Сикорская
Nadia Sikorsky
Rédactrice, NashaGazeta.ch

Source URL:
http://www.nashagazeta.ch/news/economie/proshchay-nalog-na-arendnuyu-stoimost