

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 146 части второй Налогового кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в пункт 2 статьи 146 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2001, № 1, ст.18; № 33, ст. 3413; 2002, № 22; ст. 2026) изменение, дополнив его подпунктом 6 следующего содержания:

"б) операции по реализации жилья, а также земельных участков".

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации

В.Путин

Москва, Кремль

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменения
в статью 146 части второй Налогового кодекса
Российской Федерации»

Целью настоящего законопроекта является создание налоговых условий для формирования в России рынка доступного жилья. В настоящее время развитие данного рынка сдерживается, в том числе существующей системой налогообложения на рынках первичного и вторичного жилья, жилищного строительства и земельных участков.

При существующей системе налогообложения по налогу на добавленную стоимость профессиональные участники жилищного рынка (застройщики, риэлторские компании и др.) стараются использовать механизмы, снижающие налоговые обязательства, но повышающие риски граждан (продажа жилья в период строительства через договоры долевого участия или инвестирования, продажа жилья на вторичном рынке через физических лиц – сотрудников риэлторских компаний и др.). В то же время для граждан, желающих улучшить жилищные условия с использованием уже имеющегося в собственности жилья и/или земельного участка, снижаются возможности зачета его полной рыночной стоимости при использовании профессиональных посредников – юридических лиц, так как последние обязаны уплатить налог на добавленную стоимость на доходы от реализации жилья (земельных участков).

В этой связи для достижения поставленной цели формирования рынка доступного жилья необходимо создание сбалансированных налоговых условий по налогу на добавленную стоимость для развития альтернативных существующим форм жилищного финансирования (кредитования застройщиков на период строительства жилья и долгосрочного ипотечного кредитования граждан на приобретение уже готового жилья), а также для возможности использования гражданами для улучшения жилищных условий уже имеющегося у них жилья.

Данным законопроектом предлагается включить в перечень операций, не признаваемых в целях исчисления налога на добавленную стоимость объектами налогообложения согласно пункту 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса РФ, операции по реализации жилья, а также операции по реализации земельных участков.

Это позволит все операции по реализации жилья застройщиками и операции на вторичном рынке жилья не облагать налогом на добавленную стоимость. В результате отпадает необходимость в применении профессиональными застройщиками схем с использованием различных модификаций гражданско-правовых договоров (инвестирования, соинвестирования, долевого участия в строительстве, уступке права требования и т.п.), которые широко используются в настоящее время, в том числе с целью – снизить налогообложение НДС при передаче построенного жилья от застройщика гражданам.

Предлагаемый законопроект будет стимулировать строительные организации привлекать в качестве источника финансирования жилищного строительства банки и кредитные учреждения, что приведет к развитию системы кредитования данного сектора экономики, позволит уменьшить сроки строительства жилья, а также значительно сократить риски населения, которые неизбежны при использовании их средств на этапе строительства. Граждане смогут приобретать уже готовое жилье с помощью ипотечного кредита и продажи уже имеющегося у них жилья.

Получит возможность дальнейшего развития профессиональная деятельность на рынке жилья риэлторских компаний, которые смогут брать на себя риски по перепродаже жилья и решать задачу поддержания ликвидности на этом рынке.

Приложение
к проекту федерального закона
«О внесении изменения в статью 146 части второй
Налогового кодекса Российской Федерации»

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 146 части
второй Налогового кодекса Российской Федерации»**

Реализация Федерального закона « О внесении изменения в статью 146 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

Предлагаемое настоящим законопроектом изменение о включении в перечень операций, не признаваемых в целях исчисления налога на добавленную стоимость объектами налогообложения согласно пункту 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» части второй Налогового кодекса РФ, операции по реализации жилья, а также операции по реализации земельных участков, с одной стороны, может повлечь некоторое сокращение налоговой базы. При этом необходимо учитывать, что сегодня большая часть жилья (более 80 %) продается (уступаются права требования) гражданам еще на стадии строительства, причем данные операции по переуступке прав требования не облагаются НДС.

С другой стороны, развитие рынка жилищного строительства, в свою очередь позволит компенсировать некоторое выпадение налоговых доходов от налога на добавленную стоимость при реализации жилья и земельных участков за счет значительного увеличения налоговой базы в строительстве , а также за счет увеличения доходов в связи с увеличением налоговых баз по другим видам налогов.

Данное законодательное предложение будет стимулировать строительные организации привлекать в качестве источника финансирования жилищного строительства кредитные средства банков и других кредитных

организаций, а граждане смогут приобретать уже готовое жилье. Это приведет к расширению налоговой базы в целом, в том числе по другим видам налогов, за счет развития системы кредитования данного сектора экономики и развития долгосрочного жилищного кредитования граждан, позволит уменьшить сроки строительства жилья и передачи его собственнику, а также значительно сократить риски населения, которые неизбежны при вложении ими средств на этапе строительства жилья.

Приложение
к проекту федерального закона
«О внесении изменения в статью 146 части второй
Налогового кодекса Российской Федерации»

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих
признанию утратившими силу, приостановлению, изменению,
дополнению или принятию в связи с принятием
Федерального закона «О внесении изменения в статью 146 части второй
Налогового кодекса Российской Федерации»

В случае принятия Федерального закона «О внесении изменения в статью 146 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие других актов федерального законодательства.