



AEROLOFTS



Налогообложение

С 1-го января 2015 года должны вступить в силу положения закона г. Москвы «О налоге на имущество физических лиц»* согласно которым ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются:

1) в отношении жилых домов, жилых помещений, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение

а) кадастровая стоимость объекта налогообложения до 10 млн. рублей(включительно) 0,1 процента

б) кадастровая стоимость объекта налогообложения свыше 10 млн. рублей до 20 млн. рублей (включительно) 0,15 процента

в) кадастровая стоимость объекта налогообложения свыше 20 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно) 0,2 процента

г) кадастровая стоимость объекта налогообложения свыше 50 млн. рублей до 300 млн. рублей (включительно) 0,3 процента

2) в размере 2,0 процентов от кадастровой стоимости объекта налогообложения в отношении

а) объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей;

б) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;

в) нежилых помещений, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) в размере 0,5 процента от кадастровой стоимости объекта налогообложения в отношении **прочих объектов налогообложения.**

* В настоящее время, изменения в закон города Москвы «О налоге на имущество физических лиц» носят статус законопроекта и, возможно, будут меняться. ООО «СТРАЙК» не располагает информацией об окончательной редакции изменений, которые вступят в силу.

В связи с этим в отношении лофт-квартала AEROLOFTS можно констатировать следующее:

1. Не подлежит сомнению, что AEROLOFTS относится к «прочим объектам налогообложения», т.к. не является офисным или торговым объектом, равно как и объектом общепита. Ставка налога на имущество в случае лофт-квартала AEROLOFTS составит таким образом 0,5 процента от кадастровой стоимости объекта налогообложения. Судя по комментариям ряда московских чиновников, причастных к подготовке нового закона, логика Законодателя состояла в том, чтобы повысить собираемость налога на имущество с тех категорий физических лиц, которые владеют и вероятно извлекают доход от недвижимости. Именно потенциально доходные объекты (офисы, торговые помещения, помещения общепита) стали облагаться повышенным налогом по ставке 2%. Лофт-студии, пригодные для проживания, в которых не осуществляется функции офисов или торговли, а в которых собственники проживают, очевидно не подпадают под ставку 2%, т.к. они не являются потенциальным или реальным источником извлечения дохода. Для лофт-резиденций в квартале AEROLOFTS будет применяться ставка 0,5%.

2. Кадастровая стоимость лофтов в лофт-квартале AEROLOFTS не превышает 50 000 рублей за 1 кв.м. Для проверки этих данных можно воспользоваться сервисом «Публичная Кадастровая Карта» РОСРЕЕСТРА <http://maps.rosreestr.ru/Portalonline/>. Например, кадастровая стоимость строения №1 (общая площадь здания 3 069.2 кв.м., ввод в эксплуатацию 1969 г.) составляет 144 037 556 рублей, или 46 933 рублей за 1 кв.м. Лофт-студия площадью 34 м² таким образом будет иметь кадастровую стоимость 1 595 724 рублей.

Ежегодная плата по налогу на имущество физических лиц (ставка 0,5%) составит таким образом 7 978 рублей.

Стоит особо отметить, что база для расчета налога на LOFTы существенно ниже, чем на квартиры в домах, расположенных поблизости. Например, в Жилом Комплексе ПРИВАТ-СКВЕР (ул. Авиаконструктора Микояна, д. 14 корпус 4, ввод в эксплуатацию 2006 г.) кадастровая стоимость составляет 8 937 869 047 руб. при общей площади 38 647.5 кв.м. Таким образом, кадастровая стоимость квартиры в ЖК ПРИВАТ-СКВЕР площадью 34 м2 составит 7 863 044 рублей (231 266 рублей/кв.м). Ежегодная плата по налогу на имущество физических лиц составит (ставка 0,1%) таким образом 7 863 рублей.

Очевидно, что стоимость налога на имущество в AEROLOFTS всего лишь на 115 рублей больше, чем в Жилом Комплексе ПРИВАТ-СКВЕР.

3. Для тех покупателей недвижимости в проекте AEROLOFTS, которые намерены использовать свой лофт в качестве фотостудии, художественной мастерской, личного кабинета, т.е. совмещать проживание и работу, остается возможность использования статуса Индивидуального Предпринимателя. Получение этого статуса при определенных условиях позволит обеспечить полное освобождение от уплаты любых имущественных налогов.

Например, если покупатель лофт-резиденции в квартале AEROLOFTS планирует использовать свой лофт в качестве фотостудии, ему надлежит зарегистрироваться в налоговой инспекции в качестве Индивидуального Предпринимателя (код ОКВЭД 74.81, деятельность в области фотографии) после чего подать в налоговую инспекцию письмо о том, что помещение (лофт-резиденция в квартале AEROLOFTS) используется в предпринимательской деятельности. В соответствии с пунктом 3 статьи 346.11 Налогового кодекса РФ индивидуальные предприниматели, применяющие Упрощенную Систему Налогообложения, освобождены от уплаты налога на имущество в случае, если имущество используется в предпринимательской деятельности. Таким образом ставка налога для Индивидуальных Предпринимателей, собственников недвижимости в лофт-квартале AEROLOFTS, **составит 0%**.



AEROLOFTS

Презентационный офис:
Москва, ул. Викторенко, 16

Центральный офис продаж:
Москва, ул. 2-ая Звенигородская, 13, стр. 43

Телефоны: +7 (495) 150 02 20
По вопросам просмотра: +7 (495) 150 03 30

Веб-сайт: www.aerolofts.ru
E-mail: info@aerolofts.ru



АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ
МАРТЫНОВА И ГАТИЛОВОЙ
www.ammg.ru



STR/KE
DEVELOPMENT COMPANY
www.strike-dc.ru

Let's
PR
www.lets-pr.ru

Изображения на фотографиях и рисунках могут отличаться от реального объекта.
Размещенная информация и материалы носят исключительно рекламно-информационных характер,
И ни при каких условиях не являются публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

*Аэро