

Налог на «фиктивную арендную плату» остается в силе | L'impôt sur la valeur locative persiste

Автор: Татьяна Гирко, [Берн](#), 03.03.2017.



(© NashaGazeta.ch)

Совет кантонов отклонил предложение, в соответствии с которым владельцы жилья получили бы возможность претендовать на освобождение от уплаты налога на фиктивный доход, определяемый как сумма, которую они могли бы получить в виде арендной платы.

|
Le Conseil des Etats a enterré une motion proposant que les propriétaires d'un logement puissent opter pour l'exonération du revenu fictif déterminé comme le loyer potentiel. L'impôt sur la valeur locative persiste

Взимание «налога на стоимость аренды» жилой недвижимости имеет в Швейцарии долгую традицию, говорится в специальном исследовании Собрания налоговых органов (CSI), посвященном этой проблеме. Подобная практика уходит корнями в далекий 1940 год, когда в Конфедерации был введен налог на национальную оборону. Фундаментальный принцип, заложенный в систему взимания «налога на стоимость аренды» (valeur locative/Eigenmietwert) заключается в том, что во внимание принимается потенциальный доход собственника, который он мог бы получать, сдавая свое жилье в аренду.

Наличие квартиры или дома с точки зрения швейцарского законодателя – преимущество, за которое нужно платить. Интересно, что другие объекты личного имущества – автомобили, яхты, самолеты – не попадают под действие этого налога. Законодательством предусмотрен любопытный налоговый вычет, связанный с «недоиспользованием» недвижимости. Например, если дети выросли и покинули семейное гнездышко, то родители могут уменьшить фиктивную «стоимость аренды», убрав из расчета неиспользуемую площадь. Правда, нежилая часть дома должна при этом производить соответствующее впечатление – оставаться без мебели, но и не служить кладовкой.

«Как правило, чистая «стоимость аренды» представляет около 60-70% рыночной», – отмечает партнер компании KPMG Ганс Йорг Штайнер, которого цитирует онлайн-платформа hausinfo.ch, посвященная недвижимости. Консалтинговая компания DL дает такое объяснение природы фиктивного налога: каждый собственник может вычесть из своей налогооблагаемой базы расходы на содержание недвижимости и проценты, уплачиваемые по кредиту, в то время как арендатор не имеет возможности сделать то же самое с арендной платой. Иными словами, отмечают эксперты DL, такой налог в некотором смысле уравнивает в правах собственников и арендаторов. Следует отметить, что в каждом кантоне существуют свои особенности его расчета и возможности для снижения налогооблагаемой базы, при этом специалисты рекомендуют тщательно проверять сумму «стоимости аренды» и, в случае необходимости, оспаривать ее.

Как уже было сказано, налогооблагаемую базу можно уменьшить законными средствами, однако в таком случае возникает еще одна проблема: владельцы, полностью оплатившие свое жилье, оказываются в менее выигрышной ситуации по сравнению с теми, кто пока не рассчитался по ипотечному кредиту. Критики существующей системы считают несправедливым, что собственники вообще должны платить налог на доход, которого они не получали. Этот фактор, несомненно, принимают во внимание многие швейцарцы, намеревающиеся стать владельцами жилья, доля которых в Конфедерации, как известно, [самая низкая в Европе](#).

Примечательно, что этот в целом справедливый аргумент не сыграл решающей роли в борьбе за отмену налога на «фиктивную арендную плату». Такой пункт

фигурировал в инициативе под названием «Собственное жилье для всех», которую народ довольно решительно (58,7% «нет») отверг на референдуме в 1999 году. Аналогичная судьба постигла и инициативу «Безопасность жилья на пенсии», авторы которой предлагали отменить налог (и полагающиеся вместе с ним вычеты) для пенсионеров. Против новой статьи Конституции под названием «Фискальные меры по стимулированию владения жильем» швейцарцы проголосовали на референдуме 2012 года.

Вскоре после этого депутат Народной партии Швейцарии Ганс Эглофф, возглавляющий также Швейцарскую ассоциацию собственников (HEV), внес в парламент предложение, в соответствии с которым владельцы жилья получили бы возможность отказаться от уплаты «налога на стоимость аренды». Взамен они теряли бы право на некоторые связанные со своим статусом вычеты, а другие – например, расходы на содержание недвижимости – ограничивались бы определенной суммой.

С такой сложной системой, к тому же грозящей обернуться значительными потерями для бюджета, не согласился Федеральный совет, рекомендовавший отклонить предложение Ганса Эглоффа. В свою очередь Национальный совет, рассмотревший его осенью 2014 года, поддержал идею. Однако Совет кантонов на этой неделе, прислушавшись к решению профильной комиссии, все же проголосовал против.

В ходе обсуждения этого предложения член Социалистической партии Кристиан Левра, входящий также в комитет Швейцарской ассоциации арендаторов, назвал его «операцией камикадзе» в свете аналогичных отклоненных гражданами и правительством инициатив. «Я отношусь к числу тех, кто считает, что действующая система имеет пробелы, которые необходимо устранить. Один из них касается лиц в возрасте, которые в значительной степени амортизировали стоимость своего жилья и теперь обременены фиктивной стоимостью аренды. Другой пробел относится к владельцам внушительного парка недвижимости, которые смогли, благодаря налоговым вычетам, минимизировать налог до такой степени, что полученный результат шокирует или, по меньшей мере, удивляет, потому что люди, имеющие серьезный доход – а такие есть и среди политиков, – в конце концов умудряются вовсе не платить налоги», – заявил он.

Добавим, что комиссия по экономике и сборам Совета кантонов, рассматривавшая предложение Ганса Эглоффа в начале января, пришла к выводу, что действующую систему все же необходимо менять. Таким образом, нынешний отказ открывает путь для новых идей.

[купить жилье в швейцарии](#)
[налоги в Швейцарии](#)

Статьи по теме

[Доступное жилье – на референдуме](#)

[Из арендаторов – в собственники?](#)

[В Швейцарии пока продолжает дешеветь ипотека](#)

Source URL:

<https://nashgazeta.ch/news/economie/nalog-na-fiktivnuyu-arendnuyu-platu-ostaetsya-v-sil>
e