Наша Газета
nashagazeta.ch

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

Реформа налогообложения жилой недвижимости: за и против | La réforme de l’imposition de la propriété du logement : les pour et les contre

Автор: Надежда Сикорская, Берн , 25.08.2025.

© DR

28 сентября Швейцария будет голосовать по двум вопросам: введение электронного удостоверения личности (e-ID) и возможность введения кантонального налога на второе жилье. Начнем подготовку к этому исполнению гражданского долга со второго вопроса, представляющегося более проблематичным.

|

Le 28 septembre prochain, le peuple et les cantons se prononceront sur une modification de la Constitution. Celle-ci permettrait aux cantons de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires occupées principalement par leur propriétaire (par exemple les logements de vacances). Chaque canton pourrait décider de l'instauration ou non de ce nouvel impôt.

La réforme de l'imposition de la propriété du logement : les pour et les contre

В конце прошлого года Наша Газета рассказала своим читателям о принятой тогда швейцарским парламентом противоречивой реформы, касающейся арендной стоимости дома или квартиры – условного дохода, который их владельцы получали бы, если бы сдавали свою недвижимость в аренду, и объяснили, кому она может быть выгодна, а кому нет. Но в Швейцарии правительство не принимает такие решения самостоятельно – у нас же прямая демократия! – и вот 28 сентября народу предстоит сказать свое решающее слово и либо принять проект конституционной поправки, которая позволит кантонам вводить налог на второе жилье, либо отвергнуть его.

На пресс-конференции, прошедшей 15 августа 2025 года в Берне, президент Конфедерации Карин Келлер-Суттер представила аргументы Федерального совета и парламента в пользу принятия проекта, подчеркнув, что он является предварительным условием для полной реформы налогообложения жилья в Швейцарии, которая также предусматривает отмену арендной стоимости. Далее эти аргументы были представлены в официальном коммюнике, вот они.

«С юридической точки зрения, предлагаемое изменение Конституции сопровождается пересмотром закона, который был принят парламентом и предусматривает отмену арендной стоимости основного и вторичного жилья, а также большей части налоговых вычетов, предоставляемых в связи с владением жильем. Являясь комплексной реформой налогообложения жилья, пересмотр закона вступит в силу только в случае принятия конституционной поправки.

В настоящее время лица, проживающие в жилье, которым они являются собственниками, должны декларировать арендную стоимость своего жилья в качестве дохода. Эта стоимость соответствует сумме, за которую собственники могли бы сдать свое жилье в аренду. Однако для основного жилья эта сумма ниже рыночной стоимости. В случае отмены налогообложения арендной стоимости будут также отменены налоговые вычеты по процентам по ипотечным кредитам и расходам на содержание жилья. Лица, впервые приобретающие основное жилье в Швейцарии, будут пользоваться исключением и смогут вычитать процентные расходы в рамках нового, ограниченного по сроку и максимальному размеру вычета на приобретение первого жилья.

Действующая система способствует высокому уровню частного долга, поскольку практически все процентные расходы могут быть вычтены из налогов. Реформа налогообложения жилья снизит стимулы к заимствованию и, таким образом, может способствовать долгосрочной стабильности финансовой системы. Она также упростит налоговую систему для налогоплательщиков и кантональных налоговых органов.

Последствия реформы для собственников и государственных органов в значительной

степени зависят от уровня, на котором в будущем установятся ставки по ипотечным кредитам. При низких ставках реформа приведет к снижению налогов для большинства собственников, в частности для тех, кто погасил значительную часть своей ипотеки. Поскольку эти собственники часто являются пенсионерами, они получат облегчение налогового бремени. При высоких ставках реформа, напротив, приведет к увеличению налогов для большинства собственников, поскольку более высокие процентные расходы, как правило, не будут подлежать вычету. Вычет на приобретение первого жилья несколько смягчит этот эффект.

Реформа имела бы аналогичные последствия для доходов государственных органов. Если бы ставки по ипотечным кредитам остались на текущем уровне, то есть около 1,5 %, доходы федерального правительства, кантонов и коммун сократились бы, по оценкам, примерно на 1,8 млрд. франков. Напротив, при ипотечных ставках выше 3 % доходы выросли бы.

Эти оценки не учитывают доходы, которые кантоны могли бы получить от возможного введения налога на недвижимость, в основном занимаемую владельцами, на вторичное жилье. Новое конституционное положение позволило бы, в частности, туристическим кантонам и коммунам, в которых находится много «вторых домов», компенсировать возможное сокращение доходов от этих домов, поскольку кантоны могли бы устанавливать новый налог на недвижимость в соответствии со своими потребностями.

В прошлом проекты по отмене арендной стоимости проваливались в основном из-за сохранения большого количества вычетов. После долгих лет подготовительной работы парламент разработал реформу, которую Федеральный совет считает сбалансированной. Ограничивая до минимума вычеты, разрешенные в рамках прямого федерального налога, реформа ограничивает снижение доходов на всех уровнях государства».

Такое мнение разделяют не все. Сразу после публикации правительственного коммюнике в соцсетях появились комментарии тех, кто твердо намерен 28 сентября голосовать против. С редкой для Швейцарии скоростью были образованы два комитета, один из которых состоит из членов Либерально-республиканской партии (PLR) и Центра, а другой — из представителей левых сил. Что еще удивительнее, на прошлой неделе они единым фронтом выступили за «нет» на референдуме 28 сентября, утверждая, что отмена арендной стоимости будет стоить миллиарды и приведет к повышению налогов, что ударит по среднему классу.

Государственный советник Паскаль Брулис (PLR/Bo) на пресс-конференции в Берне назвал «компромиссным решением», которое приведет к значительным потерям в государственном бюджете: до двух миллиардов франков в год, учитывая текущую ипотечную ставку в 1,5%. И более чем сомнительно, что финансовые потери туристических кантонов могут быть компенсированы доходами от нового налога, отметил он. Некоторые кантоны уже объявили, что им придется повысить налоги для компенсации потерь. Кантон Тессин считает, что его налоги вырастут на 7,5%, а в кантоне Цюрих этот рост составит 3%, предупредил Брулис.

Беспокойство царит и в строительном секторе. «Строительство играет центральную роль в нашей экономике», напомнила Кристина Шаффнер, директор головной организации Constructionsuisse. Потеря возможности вычета расходов на содержание и ремонт является серьезным ударом, остановка ремонта и массовое сокращение

инвестиций значительно ослабили бы отрасль, в которой стоило бы ожидать сокращения тысяч рабочих мест. К этому добавляется риск массового роста теневой занятости: если расходы больше не будут подлежать вычету, некоторые владельцы могут быть склонны к платежам «в конверте», подчеркнул Паскаль Брулис.

«Розово-зеленые левые», как называют их швейцарские СМИ, и профсоюзы, объединившиеся в комитет «Нет изменению системы налога на недвижимость», также выдвинули свои критические аргументы. Отмена арендной стоимости пробьет огромную дыру в государственном бюджете, считает сопредседатель Социалистической партии Седрик Вермут. По расчетам обоих комитетов, этот проект обойдется среднему классу в 500 франков дополнительных налогов в год на семью.

Согласно опросу, проведенному Институтом gfs.bern, если бы голосование состоялось 10 августа, федеральный указ о кантональном налоге на второе жилье получил бы 58% голосов, причем и здесь видно различие между немецкой и франкоязычной частями страны: в первом случае "за" готовы проголосовать не менее 61% населения, а во втором - 48%. По мнению некоторых наблюдателей, это объясняется тем, что у власти в Романдии "левые популисты". Следует отметить, что для принятия этого проекта необходимо двойное большинство голосов населения и кантонов.

А вы уже решили, как будете голосовать, дорогие читатели?

referendum в Швейцарии
налогообложение швейцария
недвижимость в Швейцарии

Надежда Сикорская
Nadia Sikorsky
Rédactrice, NashaGazeta.ch

Статьи по теме
Прощай, налог на арендную стоимость?

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/reforma-nalogooblozheniya-zhiloy-nedvizhimosti-za-i-protiv