

Налогообложение недвижимости в Израиле.

«Каждый, кто попытается найти логику в системе налогообложения недвижимости в Израиле, вскоре вынужден будет сдаться.»

Из отчета The Jerusalem Institute for Policy Research, 2004 г.

Израиль относится к тем странам, в которых нет привычного в России налога на недвижимость.

Вместо этого есть

- ✓ Муниципальный налог (арнона)
- ✓ Налог на покупку (мас кния)
- ✓ Налог на увеличение стоимости (мас шевах) – платится после продажи недвижимости
- ✓ Налог на улучшение (этель ашбаха) – платится при достройке или перестройке недвижимости, призванном увеличить стоимость

Муниципальный налог

Был введен в 1934 г., во время Британского мандата. Тогда появились понятия «муниципалитета» и «муниципального налога на недвижимость», а так же «общего муниципального налога»

Налог был сохранен и после образования Израиля в 1948 г.

В 1964 г. «муниципальный налог на недвижимость» отменен, остался только «общий муниципальный налог».

Наверное, арнона по смыслу больше всего похожа на российский налог на недвижимость, т.к. ее величина зависит от занимаемой площади и района.

Но дальше начинаются различия.

Прежде всего, средства от арноны идут в городской бюджет (из них финансируются – уборка и озеленение улиц, городское освещение, ремонт дорог, муниципальный детские сады, младшая и средняя школы, дома культуры, городская служба безопасности, пляжи, городские программы на школьные каникулы и праздники, работа муниципалитета).

Собственно, в этом состоит одно из главных внутренних противоречий арноны – она идет, в основном, на оплату подушевых услуг, но платят ее с занимаемой площади.

Тариф устанавливают местные власти, исходя из потребностей бюджета муниципалитета, но должны согласовывать с министерством финансов и министром внутренних дел (в Израиле это орган, который занимается исключительно регистрацией населения и миграцией). Как правило, тариф общий

для данного города или поселка, хотя есть города (например, Хайфа), в которых есть разделение на тарифные зоны по арноне.

Так же мэрия Тель-Авива планирует выборочно увеличить арнону для тех квартир, которые сдаются в посуточную аренду.

Налогооблагаемая база – любое сооружение, у которого есть крыша (включая беседки, если крыша сплошная, то есть защищает от дождя). Измерения ведутся по наружным стенам. **Земля под застройку освобождена от уплаты арноны.** Общие для дома площади распределяются между квартирами. 6-7 лет назад это породило волну возмущений среди покупателей квартир в новых домах. По современным стандартам многоквартирный дом содержит гораздо больше общих площадей, чем дом постройки 70-80 годов: просторные холлы и лестницы, вентиляционные комнаты, подземные автостоянки, технические подвалы, комнаты для сбора мусора, комнаты для генераторов и водяных насосов. В результате площадь квартиры, учитываемая при расчете арноны, увеличивается на 50-70%. И она может достигать до 12-15% от потенциальной арендной платы за такую квартиру.

Арнону платят не обязательно владельцы недвижимости, а те, кто в ней фактически проживает. Только если дом или квартира пустует, обязанность платить арнону переходит на хозяев (но можно получить освобождение до 6 месяцев, если квартира абсолютно пустая и ни в одном чулане при посещении инспектора не обнаружится забытая табуретка).

*Так же от арноны освобождена недвижимость, непригодная для использования (на этом основании некоторые владельцы бизнесов, закрытых во время коронавирусных карантин, начали судебные тяжбы с муниципалитетами).
Основание: владелец парикмахерской не мог использовать помещение, скажем, для пошива медицинских масок, т.к. в договоре аренды написано, что там может быть только парикмахерская. А работа парикмахерских была запрещена. Пока каких-то окончательных решений судов по этим тяжбам нет.*

Арнона обычно зависит от назначения недвижимости (жилая или коммерческая), но, например, мэрия Тель-Авива хочет дифференцировать ставки арноны, в зависимости от профиля компаний, повысив их для банков и финансовых организаций и снизив для ИТ.

Муниципальный налог платится по факту наличия строения или сооружения, независимо от того, законно оно или нет, зарегистрировано в реестре недвижимости или нет

Предусмотрены льготы от 30% до 100% на площади до 100 кв. м

Счет на арнону можно опротестовывать на следующих основаниях: неправильный измерения площади, неправильные определения типа недвижимости, неправильная адресация счета (выставлен другому лицу). В течении 30 дней можно подать апелляцию на выставленный счет. Местные власти должны ответить в течении 60

дней. Если ответ не получен в течении 60 дней, просьба считается удовлетворенной.

Налог на приобретение недвижимости (доходит до 6%, есть освобождение при покупке первой квартиры/дома, при улучшении жилищных условий, при покупке квартиры, находящейся на территории развития и т.д.)

Налог на покупку

Платится в момент покупки. В зависимости от стоимости квартиры меняется в пределах 5-10% (примерно до 1 млн долларов -6%). При этом покупка первой недвижимости для проживания налогом не облагается. («Первой» недвижимость считается, даже если уже есть приобретенная недвижимость, сдаваемая в аренду, но доля в ней не превышает 1/3 или есть сдаваемая в аренду недвижимость, полученная по наследству, доля в которой не превышает 1/2.

Так же не платится налог на покупку второй недвижимости, если сумма имеющейся и приобретаемой не превышает определенной величины (эквивалент двух 3-4 комнатных квартир на периферии).

Не платится налог в случае улучшения жилищных условий (первая квартира должна быть продана в течении 18 месяцев после покупки второй – во время коронавируса этот срок увеличили еще на 16 месяцев)

Инвалиды не платят налог на покупку второй недвижимости, если ее стоимость не превышает определенной величины (около 600 тыс. долларов)

При покупке земли сельскохозяйственного назначения налоговая ставка – от 0.5% до 5%

Налог на увеличение стоимости

Платится при продаже недвижимости с суммы, на которую выросла стоимость недвижимости. При этом есть множество нюансов – налог не платится, если взамен проданной недвижимости покупается новая, если недвижимость находится на так называемых территориях развития (где недвижимость освобождена от этого налога) и т.д.

Пример взят с сайта налоговой службы: «Вторая» квартира, была куплена 01.01.2000 г. за 600 тыс. шекелей и продана за 2 млн шекелей 15.01.2018

Фактические затраты на квартиру составили **627 200 ILS**: 600 000 (стоимость квартиры) + 7200 (налог на покупку) + 20000 (услуги адвоката)

Разница между ценой покупки и продажи – 1 372 800 ILS

Инфляция – **190 273.08 ILS**

Реальное увеличение стоимости – **1 182 526,92 ILS**

Реальное увеличение стоимости до 01.01.2014 - **917 808,88 ILS** (не облагается налогом)

Реальное увеличение стоимости после 01.01.2014 – **264 718.4 ILS** (облагается налогом 25%)

К уплате – **66 179,51 ILS**

Налог на улучшение

Налог на улучшение – это муниципальный налог. Платится за то, что муниципалитет принимает решение, увеличивающее стоимость недвижимости (например, разрешает передвинуть красную линию или увеличить этажность дома). Составляет 50% от увеличения стоимости недвижимости после получения разрешения. Один из самых оспариваемых налогов (по крайней мере, именно при прогугливании этого налога вылезает наибольшее число рекламных объявлений оценщиков). Что неудивительно, т.к. часто разрешения получают уже постфактум.

Важно, что все эти налоги никак не связаны с записями в земельном кадастре (ТАБУ). У кадастра совсем другие предназначения – определить назначение земель, зарегистрировать собственников и обременения недвижимости.

В 1860 г. в Османской империи был принят закон о земле и начал создаваться первый земельный кадастр. Основан на регистрации сделок и содержит описательные словесные границы участков. **1917-1918 гг.** – Земельные книги перевезены в Стамбул (по существу, утеряны для Израиля). Поэтому до сих пор случаются громкие судебные дела по оспариванию права собственности на ту или иную историческую недвижимость.

1920 г. – начало создания Британского реестра недвижимости, основанного на картографировании земель, присвоению каждому участку кадастрового номера, фиксации передачи прав собственности или обременений на странице, привязанной к участку, а не в хронологическом порядке. Израиль продолжил работу над земельным кадастром. Причем, приоритет был отдан сельскохозяйственным землям. Земли населенных пунктов начали описывать в последнюю очередь. Сегодня в кадастр включено около 95% земель.

1969 г. – в кадастр начинают включать здания.

При этом важно: Израильский кадастр существует только до зеленой черты. За зеленой чертой кадастра либо нет, либо недвижимость включена в Иорданский кадастр (из городов, находящихся за зеленой чертой – Маале-Адумим, Ариэль, Кирьят-Арба, Бейтар-Иллит).