



Насонова Алла

+972-52-7324044

Разговор по душам: о
налогах и не только
2 апреля 2021 г.

**НЕДВИЖИМОСТЬ И
НАЛОГИ 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.



1934 г. Во время Британского мандата появилось понятие «муниципалитета» и «муниципального налога на недвижимость», а так же «общего муниципального налога»

1948 г. Образование государства Израиль

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

Сегодня в Израиле действуют: налог на покупку (платится при покупке недвижимости), налог на прирост капитала (увеличении стоимости недвижимости - платится при продаже недвижимости), муниципальный налог, налог на улучшение недвижимости (муниципальный, платится при получении разрешения на достройку)

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НАЛОГ (АРНОНА)

Платится фактическими пользователями (владельцами или арендаторами)

Если дом или квартира пустует, обязанность платить арнону переходит на хозяев

Тариф устанавливается муниципалитетом, исходя из ожидаемых затрат

Налогооблагаемая база: сооружение под крышей (учитывается по внешнему периметру)

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

Назначение арноны - обеспечение жизни города:

- ✓ Работа муниципалитета
- ✓ Уборка улиц и озеленение
- ✓ Освещение и дороги
- ✓ Вывоз бытового мусора
- ✓ Детские сады
- ✓ Младшая и средняя школа
- ✓ Работа домов культуры
- ✓ Городская служба безопасности
- ✓ Пляжи
- ✓ Городские мероприятия и праздники

РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ (ТАБУ)

1860 г. – Османский закон о земле и 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)

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.

1948 г.– Израиль продолжил работу над земельным кадастром. В него включены около 95% земель.

1969 г. – в кадастр начинают включать здания.

Определяет назначение земель

Регистрирует собственников недвижимости

Регистрирует обременение недвижимости

Действует только на территории государства Израиль (до зеленой линии)

За зеленой линией – либо Османское право, либо регистрация в Иорданском реестре

Регистрация в реестре не связана с «узакониванием» строения или сооружения, необходимо платить налоги. Для «обычных» граждан регистрация в кадастре выражается только в легкости получения ипотеки (не все банки готовы кредитовать квартиру/дом не в ТАБУ или в иорданском ТАБУ)

НАЛОГ НА УВЕЛИЧЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

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**

GOOGLE ЗНАЕТ И ПЕРЕВОДИТ ВСЕ

ЕСЛИ ТОЛЬКО ПРАВИЛЬНО ЕГО СПРАШИВАТЬ

מס רכישה

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.)

מס השבח מקרקעין

Налог на увеличение стоимости недвижимости

היטל השבחה

Муниципальный налог на улучшение недвижимости, увеличивающее ее стоимость (например, пристройку балкона, оборудованию крыши для проживания – платится в момент получение разрешения)

נדל"ן (נכסי דלא ניידים)

Недвижимое имущество

רכוש

Имущество, собственность

ארנונה

Муниципальный налог

טאבו

Кадастр недвижимости

