

Идеите на нотариусите: тяхната осъществимост, възможни рискове и алтернативни подходи

Красен Станчев

През седмицата Нотариалната камара предложи три регулативни промени, които се свеждат до:

1. плащане на сделките за недвижими имоти по банков път,
2. актуализиране на данъчните оценки на тези имоти веднъж на всеки шест месеца,
3. достъп на нотариусите до а) службите по вписванията, б) поземлените комисии и в) службите по гражданското състояние (ЕСГРАОН).

Без да навлизаме в подробностите по аргументацията – понякога странна и не съвсем състоятелна, тук ще коментираме възможните ефекти от потенциалното им приложение.

1. По повод банковите плащания

Заварено положение

Тук нотариусите чукат на отворена врата. Алинея 1 на чл.6 от Наредба No 3 на БНБ от 10 юли 1992 г. (последните изменения са от 1997 г.) за плащанията казва: “В брой могат да се извършват плащания в размер до 5000 лв. Плащанията в чуждестранна валута на територията на страната могат да се извършват в брой, когато това се допуска от нормативните актове, регулиращи валутния режим в размер, ненадвишаващ равностойността на 5000 лв. в деня на плащането.”

Вероятно те искат тази разпоредба да се прилага. Обстоятелството, че това не става има много обяснения. Едно от тях е, че съществена част от дохода не е регистрирана. Основното тук, че човек работи не за да плаща данъци, а поради някакви други мотиви. Той или тя плащат данъци и се регистрират (като търговци и пр.) също не за да плащат данъци, а да имат достъп до услуги като кредит, здравеопазване и пр., и за да сключват по-лесно и по-евтино сделки с други непознати регистрирани. Когато тези системи не работят или данъците се смятат за несправедливи и високи, а услугите са неясни или с ниско качество, доходът бива изнасян извън дадена юрисдикция или се укрива, за се посрещнат плащания, които не се признават за разход.

Иначе казано, проблемът е системен и не е свързан само с плащанията по сделки с недвижими имоти. Освен това не е възможно някой “да свети” при всяко разплащане. Нотариусите удостоверяват волята на страните по сделката, не начина на плащане. Ако идеята им се приложи без промени в цялата система на стимули – макар това засега да изглежда трудно осъществимо, сделките ще намалеят, възможно е да има отрицателно въздействие върху строителството, ще пострадат и самите нотариуси.

Алтернативи

1. Тенденцията е към увеличаване на банковите разплащания.

Това става поради два постоянно действащи фактора:

- първо, след 1998 има десетократно увеличение на кредитите за жилища, а банковите разплащания за имоти нарастват от почти нула до (вероятно) 1/5 от всички сделки;

- второ, сделките с имоти от чужбина (извършвани и от българи, и от чуждестранни лица) се увеличават, а при тях банковият път е по-надежден и по-изгоден.

По косвени признаци може да се предполага, че към днешна дата почти половината от плащанията са по банков път. Това не е малко, особено ако се има предвид началото, кризата от 90-те и подозрението, че тайната влоговете е пробиваема.

Следователно алтернативата е нищо да не се прави и това една добра алтернатива.

Друга алтернатива е да се потърси изгода за използването на банки и кредит. Една такава възможност е плащанията по жилищни заеми (всички ли част от тях) да не се облагат с данъци. Тази идея сме я обсъждали многократно в предишни издания. Тя не е съвършена. Може да се използва като прецедент за популистки и вредни данъчни решения. Но някои възможни положителни ефекти също са очевидни: повече регистриран доход, повече ипотечен и строителен кредит и мултипликационни ефекти.

2. По повод актуализирането на данъчните оценки на имотите

Заварено положение

То отново се описва като замисъл на лоши хора, които гледат да не плащат данъци. Т.е. затова страните по сделката се договаряли да заявят цени от десет и повече пъти по-ниски от действителните. Това поведение обаче е рационално и е обяснимо с обстоятелствата, описани по-горе. Съществува и несъгласуваност между различните облагания – да речем, правителството не строи, но събира такса за прехвърляния, но, от друга страна, реши да се откаже от данък наследство.

Тук също има тенденция към увеличаване на обявите на сделки с действителни цени. Освен споменатото вече разширяване на кредита, за това съдействат и други фактори, например:

- Застраховането на имотите, на собствениците, на самия кредит и на кредитополучателите;
- Възможността за използване на имота като залог за други заеми;
- Поумняването на собствениците, да речем - осъзнаването на обстоятелството, че има строителен риск, че страната е в земетръсна зона и т.н.

Част от проблема е и че оценяването за данъчни нужди трябва да отчете обстоятелството, че не малка част от имотите не са за продан, че част от обитателите им, дори и да бъдат обложени с по-висок данък собственост, няма да плащат данъци или ще трябва да увиснат на някои друга бюджетна програма.

Дори и са прави на шест месеца, оценяването пак няма да съответства на пазарната динамика

Изглежда очевидно, че идеята на нотариусите е изповядването на сделките по други цени за по-високи оценки да носи по-висок доход на самите тях.

При резки промени на практиката и данъчните оценки е възможно (при равни други условия) повишаване на разходите по сделките, сключване на по-малко сделки и свиване или на строителството, или на достъпа на местни лица до недвижими имоти.

Алтернативи

Вече сме коментирали нееднократно, че заинтересованите институции (пазарни играчи) могат сами да котират цени на сключените сделки. Най-вероятният двигател на това усилие са банките. Нотариусите нямат съществена роля. Данъчните власти следва добре да претеглят ползите и вредите за фиска от промяна на правилата и оценките.

3. По повод достъпа до вписванията и ЕСГРАОН

Заварено положение

Това е най-неясното искане. В него има много добър замисъл, но и много скрити рискове.

Основният риск, който би трябвало да избегне този достъп е да няма употреба на фалшиви документи за самоличност, т.е. достъпа до базата данни на ЕСГРАОН.

Изглежда има смисъл нотариуси и други участници и свидетели на този и друг вид сделки да могат да проверят идентичността на страните, които я сключват. Идеята бе обаче неадекватно представена като “достъп на нотариусите”. Не малка част от идентитета на физическите лица е защитена информация. Следователно съответните служби ще трябва да проверяват от името на нотариусите и т.н.

Най-добре е това да става по електронен път, ако съответните заинтересовани изпращат сканирано копие от лична карта, подпис и пр. до дадената служба, а тя по електронен път удостоверява идентичността, съпадението на имената (гражданските номера) и снимките.

Проблемът общото окабеляване на различните служби върви трудно, самоцелно и в полза на ведомствени интереси и на държавната фирма “Информационно обслужване”. Тази фирма съсредоточава в ръцете си власт, монополна рента и възможности за манипулиране на данни с неясни мащаби и ограничения.

Що се отнася до достъпа службите по вписванията, проблемът е по-скоро вече решен. Става дума за време и цена.¹

Трудно е да се направи обобщение за цялата страна, но проверката дали има тежести върху даден имот струва около 1 лев и става почти веднага (или до един ден), а когато справка изисква по-обстойно равение в историята на даден имот, с много собственици – цената варира, а проверката може да отнеме до седмица.

Алтернативата

“Информационно обслужване” е свещена крава за много правителства.

Онова, което може да се направи е търг за извършване на тези услуги при фиксирани цени много под един лев, защита на личните данни и без ограничение на техническите средства.

Очевидно е, че такова решение няма да е полза на онези, които в мента работят в хартиените регистри.

¹ Ето как може да правят проверки с използване на телефон и електронна поща: <http://www.is-vn.bg/iosite/products8.html>