

Актуална данъчна оценка или по-ниски данъци

Светла Костадинова

Данъчната оценка на имотите ще бъде повишена. Това е новината от тази седмица, която е част от данъчните реформи, обмисляни от новото правителство.

Ефектът от това увеличение ще се прояви в нарастване на такса смет, данък при придобиване на недвижимо имущество, данък недвижимо имущество, нотариални такси и др. подобни, които се изчисляват на база данъчна оценка.

Тук ще посочим някои слабости, присъщи на данъка върху недвижимите имоти, който най-усилено се коментира във връзка с повишението на данъчната оценка. Трябва да отбележим все пак, че по-голям ефект от тази промяна ще има при такса смет (въпреки че нейното изчисляване зависи и от решенията и политиката на съответната община).

Провали на данъка върху недвижимите имоти

- Има слаба връзка между данъка и получените в замяна публични услуги – логиката на този данък е да финансира публичните услуги, предоставяни от общината. Ние обаче няма как да знаем за какво точно се изразходват постъпленията от него защото няма отчет. Затова често парите не се изразходват рационално и хората не виждат резултат от неговото плащане. От друга страна, хората с по-големи възможности се обособяват в определени региони и плащат реално два пъти – един път на общината и втори път за услуги, предоставени в общността в която живеят. Тоест те не разчитат на общината за тези публични услуги.

Тук няма да обръщаме внимание на другия, различен и погрешен смисъл, който определени политически сили с леви убеждения влагат в този данък, а именно – постигане на по-голяма социална справедливост (хората с големи имоти са длъжни да плащат много повече) и

- Високият имуществен данък обезкуражава инвестирането в подобрения на имотите, защото по закон данкоплатците са задължени да декларират всякакви новоподобрения (дограма, изолация и т.н.), които се вземат предвид при изчисляване на данъчната оценка. Като имаме предвид, че повече от 82% от сградния фонд в страната е строен преди повече от 20 г., то не изглежда логично такава политика. Нито пък е логично вместо да се намали данъчната ставка – например - да се предоставят различни облекчения на определени групи за саниране от Фонда за енергийна ефективност.

- Мобилност срещу стабилност - в по-дългосрочен план допълнителното покачване на данъчната оценка може да окаже влияние върху мобилността на работната ръка. При високи нива на имуществените данъци като цяло мобилността на работниците е по-малка защото е свързана с по-големи разходи и допълнителни трудности.

- Актуализиране на данъчната оценка има смисъл само ако се прави редовно, например веднъж годишно, а не в някакъв неопределен момент спорадично. Затова се надяваме в бъдеще ако има по-редовни актуализации, то те да се правят при съставяне на бюджета например.

- На какъв принцип се актуализират данъчните оценки – говори се за 20%, а знаем, че това е увеличението в почти всички общини, като в поне 10 големи града това увеличение е трикратно, т.е. не се постига дори и минимална степен на справедливост

- В съобщението на министерството на финансите се казва, че „към момента НСИ е предложил на министерството единствено данни за промяната в областните градове и първа ще се търсят данни за останалите, за да може точно да се определи процентът на промяната на оценката.” От достоверни източници знаем (пък и не е трудно да се досети човек), че в стремежа си да бъде максимално справедливо министерството ще се опита да намери такава информация, но безуспешно. Единственият източник на информация, който може да е най-близък до реалната цена на сключване на сделки са агенциите за недвижими имоти. По този повод бяхме много учудени от изявленията на представители на видни и големи софийски агенции по повод темата, които радостно подкрепяха намерението на правителството. Интересно защо като подкрепят такава практика точно те съветват и по всякакъв начин се опитват да избягват деклариране на реалната цена на сделката. Разбира се от година и половина тази практика вече се променя и по ред причини (сигурност на сделката, ипотечен заем, клиент – чужденец и др. подобни) вече част от сделките се обявяват на пазарната си цена.

Трябва да е ясно, че според нас актуализирането на данъчните оценки е по-скоро логично следствие от гледна точка на голямата промяна в цените на имотите. Тук обаче сме против логиката на правителството, че всички собственици печелят от инфлацията на цените, която е повишила тяхната цена. Не сме съгласни, защото това е промяна само на хартия и обикновените хора всъщност нямат намерение да продават единственото си жилище от една страна, а от друга – с нарастване на данъчната оценка те все по-трудно ще си позволяват да плащат данък върху недвижимите имоти и респективно такса смет.

Интересен е опитът на САЩ по отношение на намаляване на размера на имуществения данък. През 1978 г. в Калифорния 2/3-и от гражданите гласуват за приемането на т.н **Предложение 13**. С него се намаляват ставките по имуществените данъци върху домовете, бизнеса и стопанствата с около 57%. В момента според променената конституция на щата ставките по имуществените данъци не могат да надвишават с повече от 1% пазарната цена на имота, оценките не могат да растат с повече от 2% годишно, освен ако собствеността не се продаде. Всъщност предложението се явява като дългосрочен лимит за нарастване на имуществения данък и въпреки това има двупосочни ефекти. Отрицателният ефект, е че предложението не е комбинирано с ограничение за нарастване на другите данъци. В резултат щатът е принуден да повиши данъка върху доходите, данъка върху бирата, виното, бензина и цигарите за да може да се справи с нарастващите разходи.

Като заключение можем да твърдим, че фискалният опит на Калифорния показва, че **ниските данъци могат да имат устойчиво позитивно въздействие върху хората и бизнеса, но това може да стане единствено ако харченето на бюджета се ограничи.**

А намалението на данъците и по-малкият размер на харчените средства ще бъдат подкрепени от всеки разумен човек.