



ЮРИДИЧЕСКАЯ РАССЫЛКА О НЕДВИЖИМОСТИ ФРАНЦИИ (ВЫДЕРЖКИ) ¹

Выпуск за 2023 г.

I – План энергетического обновления жилого фонда - КАКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ²

В нашем прошлом выпуске обзора недвижимости мы подробно рассмотрели вопрос обязательств владельцев жилья (квартир и домов), недавно возложенных на них в связи с необходимостью улучшения энергетических характеристик жилищного фонда и снижения потребления энергии в стране. Острота этого вопроса усугубляется в связи с введенными Правительством Франции мерами в этой сфере и с установленными сроками, эффект которых начинает сказываться на рынке недвижимости.

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ДИАГНОСТИКА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ (DPE) И ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ НЕЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Напомним - с августа 2022 года при продлении договора аренды или при заключении нового договора аренды во Франции жилья³, относящегося к энергетическим классам F и G согласно результатам обязательной диагностики энергоэффективности (DPE), повышать арендную плату запрещено. Если индексация арендной платы была предусмотрена в договоре аренды, увеличивать ее в соответствии с изменением индекса в течение последующего срока действия договора аренды запрещено.

Кроме того, с 2025 года предполагается ввести запрет на аренду жилья класса G, с 2028 года - на аренду жилья класса F, а с 2034 года - на аренду жилья класса E. Это означает, что владельцы должны будут произвести утепление дома или квартиры с целью улучшения класса энергоэффективности, прежде чем предлагать объект на сдачу в аренду. При этом правительство предлагает различные субсидии малообеспеченным владельцам для проведения работ (программа MaPrimeRénov', сертификаты энергосбережения и т.д.), однако получение таковых выливается в длительный бюрократический процесс. Но главное – даже если она была получена, сумма субсидий далеко не всегда покрывает понесенные расходы.

¹ Полный текст рассылки доступен по подписке. Для подписки на рассылку достаточно послать электронное сообщение на адрес contact@avocatsidorova.fr с указанием «Подписка на обзор недвижимости», равно как и отписаться от нее, послав сообщение с обратным указанием.

² При подготовке статьи использованы данные Министерства экологии Франции, Института Статистики Франции, журнала Le Point и пр.

³ При заключении договора аренды с новым жильцом владелец не имеет права увеличивать стоимость аренды по сравнению с предыдущим договором аренды на сумму, превышающую сумму индексации.

ПРЕПЯТСТВИЯ И РИСКИ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

Данный правительственный план энергетического обновления вызывает не меньшее беспокойство среди специалистов недвижимости, чем среди владельцев и арендаторов плохо изолированного жилья. Дело в том, что по грубым оценкам, из 30 миллионов первичных жилых помещений во Франции 5,2 миллиона относятся к плохо изолированным помещениям (энергетического класса F и G), что составляет 17% от общего количества жилья.

Так, в частном жилом фонде Парижа в 2018 году 567 000 жилых резиденций относились к энергетическим классам E, F или G. Это составляет более половины (54%) парижского фонда основных жилых домов. Частота встречаемости энергетических классов E, F или G частично объясняется периодом строительства жилья – как известно, в Париже практически не ведется строительства нового жилья уже десятки лет. Так, 78 % жилищ энергетических классов E, F или G датируются периодом до 1948 года. В целом, чем более поздней является постройка, тем больше уменьшается доля жилья с неблагоприятной диагностикой, что связано с применением тепловых норм при строительстве зданий, особенно начиная с 1975 года.

В некоторых центральных округах Парижа, а также в 10-м, 11-м и 18-м округах, более 60 % основных жилых помещений частного жилого фонда относятся к энергетическим классам E, F или G.

Нет сомнения, что эти помещения в ближайшие годы будут выведены с рынка аренды, потому что у их владельцев не будет ни времени, ни средств на проведение существенных работ по приведению их в соответствие с нормами, а также в связи с острой нехваткой стройматериалов и рабочей силы.

Складывается критическая ситуация, на которую также негативно влияет ненадежность диагностики энергетических характеристик (DPE), долгие и сложные процессы принятия решений собственниками жилья в ТСЖ, а также непрозрачность схем субсидирования, которые помогают только малоимущим домовладельцам. Как результат, кандидаты в арендаторы окажутся в положении острого дефицита арендуемого жилья, что усилит уже существующий кризис в этой области.

УЛУЧШЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК – КАКОЙ БЮДЖЕТ ?

Для примера приведена смета для утепления дома площадью 110 м² энергетического класса G, со старым дизельным или газовым отоплением (со старыми радиаторами и без термостата), одинарным остеклением, без изоляции и без механической вентиляции с целью перехода в энергетический класс D.

Примерный объем работ, необходимых для утепления

Описание работ	Приблизительная стоимость работ
Теплоизоляция чердака	1 400 €
Теплоизоляция пола на первом этаже	2 300 €
Тепловой насос воздух-вода	16 000 €
Двойное остекление	12 000 €

ВОЗМОЖНОЕ РЕШЕНИЕ - ПРОДАЖА

Как известно, владелец (проживающий в своем жилье или арендодатель) в первую очередь просчитывает рентабельность помещения при его сдаче в аренду или при продаже. Отныне при определении рентабельности следует принимать во внимание экологическую ценность недвижимости. Этот фактор должен также оцениваться будущим наследодателем при принятии решения о передаче объекта по наследству.

Действительно, правительственные меры привели к значительному увеличению количества квартир с низкими показателями энергоэффективности, выставленных на продажу, в последние месяцы.

НАШИ РЕКОМЕНДАЦИИ

- ➔ Владельцы недвижимости, которые сдают жилье в аренду, должны как минимум проверить энергетический класс недвижимости для понимания ситуации и оценки рисков. Для информации - энергетический класс недвижимости указан в документе DPE, который обязательно предъявляется продавцом при продаже, а арендодателем при сдаче в аренду. При этом следует обратить внимание на срок действия диагностики и заказать ее заново, если это потребуется⁴.

Для информации:

Диагностика энергоэффективности (DPE) действительна в течение 10 лет с момента ее выполнения, за следующими исключениями:

- DPE, выполненная в период с 1 января 2013 года по 31 декабря 2017 года включительно, действительна до 31 декабря 2022 года
- DPE, выполненная в период с 1 января 2018 года по 30 июня 2021 года включительно, действительна до 31 декабря 2024 года

- ➔ Владельцы недвижимости, которые предполагают выставить объект на продажу, должны учесть класс энергоэффективности при определении цены.

⁴ Тарифы для квартиры обычно составляют от 100 до 250 евро.

- Покупатели недвижимости должны принимать во внимание класс объекта для понимания стоимости работ, которые им придется произвести для приведения объекта с низкими показателями энергоэффективности в соответствие с нормами. Такая оценка позволит проверить, является ли назначенная продавцом цена объекта адекватной, и вступить в торг, если это уместно.
- Арендаторы как мебелированных, так и не мебелированных помещений, относящихся к энергетическим классам F и G, отныне могут опротестовать ежегодное повышение квартплаты, связанное с индексацией, и заморозить стоимость аренды. После замораживания, повышение арендной платы будет разрешено только в том случае, если на объекте недвижимости владельцем будут проведены работы для перевода как минимум в класс E.

II - НАЛОГ НА ПРОЖИВАНИЕ (LA TAXE D'HABITATION) И НАЛОГ НА ПУСТУЮЩЕЕ ЖИЛЬЕ (THLV) - НОВЫЕ ДЕКЛАРАТИВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ

В нашем прошлом выпуске мы подробно осветили вопросы, связанные с начислением налога на проживание (Taxe d'habitation) и налога на пустующее жилье (THLV или Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants).

Как мы указали, с 2023 года налог на проживание на основное жилье отменен для всех лиц, включая 20% домохозяйств, которые платили его до прошлого года.

Тем не менее, этот налог остается применимым к другим объектам недвижимости, в частности, к вторичным резиденциям. То же самое относится и к налогообложению пустующих помещений. А для того, чтобы выявить помещения, которые по-прежнему облагаются налогом, с 2023 года для владельцев жилых помещений введено новое декларативное обязательство.

- Для того, чтобы налоговые органы могли установить личность налогоплательщиков, с 2023 г. все собственники жилой недвижимости обязаны задекларировать лиц, которые проживают в принадлежащих им помещениях.

Как подать декларацию ?

Декларация подается через личный кабинет налогоплательщика на сайте налоговой службы. Для ее подачи создан раздел "Управление моей недвижимостью", в котором уже занесены все принадлежащие налогоплательщику объекты недвижимости (квартиры, дома, подвалы и т.д.).

Для каждого из них следует указать, занимает ли его владелец в качестве основного места жительства, вторичной резиденции или речь идет о пустующей недвижимости.

В отношении жилья, которым налогоплательщик сам не пользуется (отданное во временное пользование или арендованное), следует указать личность жильцов на 1 января 2023 года, а также срок проживания.

Налогоплательщики, не подключенные к Интернету или не имеющие возможности подать декларацию онлайн, могут обратиться в налоговую службу недвижимости (centre des impôts fonciers) по месту жительства для заполнения декларации или позвонить по телефону 0809 401 401 (бесплатно).

- ➔ **Срок подачи декларации - 30 июня 2023 г.**
- ➔ За неподачу декларации или в случае несвоевременно поданной декларации начисляется **штраф в размере 150 евро за каждое помещение.**
- ➔ Мы готовы оказать помощь для подачи такой декларации, в частности, тем владельцам недвижимости, которые не проживают во Франции и которые не открыли личный кабинет налогоплательщика.

* * *