

ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

БЫКОВА ДАРЬЯ ДМИТРИЕВНА

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: dashechkasoul@rambler.ru

КОСЕНКОВА ЮЛИЯ ЮРЬЕВНА

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: kosenkova-@list.ru

Налоговая система Российской Федерации находится в состоянии перманентного реформирования, одним из важнейших направлений которого является налогообложение недвижимого имущества физических лиц. Разработка проекта налога на недвижимость осуществлялась Правительством РФ в течение десяти лет. Министерством финансов РФ были опубликованы основные элементы планируемого налога. Авторы реформы планировали приблизить налогообложение недвижимости в России к основным моделям, реализуемым в большинстве экономически развитых стран. А именно – объединить землю с находящимися на ней зданиями, строениями, сооружениями в единый объект для целей налогообложения. Целью реформирования объявлялось достижение социальной справедливости налогообложения, а также повышение налоговых доходов местных бюджетов, в которые налог должен зачисляться.

В настоящее время в Российской Федерации с физических лиц взимаются земельный налог и налог на имущество физических лиц. Налоговой базой земельного налога является кадастровая стоимость земли, а ставки зависят от разрешенного вида использования земли. Налог на имущество физических лиц до 2015 г. являлся единственным налогом в российской налоговой системе, который не был внесен во вторую часть Налогового кодекса РФ. Налоговой базой по данному налогу являлась инвентаризационная стоимость объектов обложения (квартиры, жилого дома и т. д.), которая существенно отличалась от рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

С 1 января 2015 г. в Налоговый кодекс РФ введена 32 статья, которая посвящена обложению имущества физических лиц. Данный налог претерпел существенные изменения. Изменены были: порядок формирования налоговой базы, налоговые ставки, налоговые льготы и многое другое. В целом, налог на имущество физических лиц был максимально приближен к тому виду, который должен был иметь налог на недвижимость. На основе проведенного анализа обновленного налога на имущество физических лиц авторы статьи делают вывод, что введения налога на недвижимость в обозримой перспективе не предвидится.

Ключевые слова: налог на недвижимость, земельный налог, налог на имущество физических лиц, кадастровая стоимость.

Одной из главных проблем любого государства, в том числе Российской Федерации, является формирование эффективной системы налогообложения, которая разумно сочетает интересы государства и налогоплательщика. Решение этой проблемы предполагает сразу несколько задач: пополнение государственного бюджета своевременно и в полной мере, исполнение его по доходам и расходам, обеспечение функционирования регионов и их финансирование, и т. д.

Для решения названной проблемы необходимо принятие целого ряда мер по государственному регулированию всей системы налогообло-

жения РФ, реформирование налоговых доходов бюджетов всех субъектов РФ, которые в действительности являются источником социально-экономического развития регионов.

Налогообложение имущества и земли – неотъемлемый элемент налоговой системы государства. Но в системе налогообложения Российской Федерации этот элемент находится на недостаточном уровне развития и требует усовершенствования и унифицирования, для чего государство изыскивает новые эффективные способы налогообложения недвижимости. В настоящее время налогообложение имущества физических лиц осуществляется в рамках двух нало-

гов – земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Согласно Налоговому Кодексу РФ, ставки земельного налога являются адвалорными (процентными), и сумма налога рассчитывается как процентная доля от кадастровой стоимости земли. Земельный налог является местным налогом и устанавливается органами местного самоуправления в соответствии с Налоговым Кодексом РФ (НК РФ).

Органы местного самоуправления обладают определенным налоговым суверенитетом. В частности, представительные органы власти на местах вправе установить ставки земельного налога в пределах, установленных Налоговым Кодексом РФ, а также дифференцировать их в зависимости от разрешенного вида использования земли или категорий земель. В настоящее время Налоговый Кодекс РФ предполагает наличие двух ставок. Ставка в размере 0,3% применяется в отношении следующих земель:

- земель сельскохозяйственного назначения;
- земель, занятых жилищным фондом или предоставленных в целях осуществления жилищного строительства;
- земель, предназначенных для личного подсобного и дачного хозяйства;
- а также ограниченных в обороте земель, предоставленных для обеспечения обороны и безопасности страны.

В отношении всех остальных земель применяется ставка 1,5 % [1].

Собственник земельного участка становится налогоплательщиком, обязанным уплачивать земельный налог с момента государственной регистрации права собственности на приобретенный земельный участок. Продавец же земельного участка является налогоплательщиком земельного налога до момента государственной регистрации прекращения права собственности. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. Помимо лиц, обладающих земельным участком на праве собственности, налогоплательщиками будут являться также лица, которые обладают земельными участками на иных правах – праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения. В отношении налогообложения комплекс прав и обязанностей лиц, обладающих такими правами, не отличается от прав и обязанностей собственника земельного участка.

Другой местный налог в российской налоговой системе – налог на имущество физических

лиц. Равно как земельный налог, он взимается непосредственно с собственника имущества. Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц являются собственники объектов недвижимости (таких как квартиры, частные дома, гаражи, дачные постройки и иные строения) независимо от того, используют они эту недвижимость для проживания и отдыха или нет.

До 1 января 2015 г. налоговой базой для исчисления налога на имущество являлась сумма инвентаризационных стоимостей объектов налогообложения, определяемая органами технической инвентаризации. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. Инвентаризационная стоимость объектов далека от рыночной стоимости недвижимости.

Налог на имущество физических лиц уплачивается один раз в год по ставкам, устанавливаемым нормативными правовыми актами представительных органов власти местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. До введения в действие 32 Главы Налогового Кодекса РФ ограничения по ставкам являлись следующими: при суммарной инвентаризационной стоимости объектов недвижимости до 300 тыс. руб. ставка налога устанавливалась в размере 0,1 %; от 300 до 500 тыс. руб. – 0,3 %; свыше 500 тыс. руб. – 2 %.

Таким образом, в отличие от большинства экономически развитых стран [2], при налогообложении недвижимости в Российской Федерации в настоящее время земля и находящиеся на ней здания, строения и сооружения не рассматриваются как единый объект.

Введение единого налога на недвижимость в Российской Федерации стоит на повестке дня уже много лет. Изначально предполагалось, что налог на недвижимость заменит и объединит три ныне существующих налога: земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций. Затем было решено ограничиться созданием нормативной категории «недвижимость» лишь для физических лиц. Основной проблемой, препятствующей введению налога на недвижимость, было проведение кадастровой оценки земель с находящимися на них строениями как единого комплекса [3].

В 2013 г., как казалось, был осуществлен прорыв в разработке структуры будущего налога. В частности, на официальном сайте Министерства финансов РФ было опубликовано Информационное сообщение Минфина России от 31.01.2013 г.

«Об основных элементах налога на недвижимое имущество». В данном сообщении Минфин извещал, что на момент публикации сообщения осуществлялась работа по подготовке федерального закона, который внесет изменения в часть вторую Налогового Кодекса РФ и введет в налоговую систему Российской Федерации налог на недвижимое имущество физических лиц. В сообщении также публиковались основные элементы будущего налога [4].

В частности, налогоплательщиками планировалось признать лиц, являющихся на текущий момент плательщиками по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц. Объектом налогообложения признавались здания, сооружения, объекты незавершенного капитального строительства, а также земельные участки, расположенные в пределах муниципальных образований. Налоговой базой по налогу планировалось признать кадастровую стоимость объектов налогообложения.

При исчислении суммы налога предполагалось также предоставлять налогоплательщикам два вида вычетов. Один вычет должен был представлять собой кадастровую стоимость двадцати квадратных метров площади жилого помещения на одного налогоплательщика. Другой предполагалось предоставлять отдельным категориям налогоплательщиков, таким как Герои СССР и Герои РФ, инвалиды I и II группы и некоторым другим. Для этих категорий населения вычет должен был составлять эквивалент кадастровой стоимости тридцати квадратных метров площади в отношении жилого помещения и кадастровой стоимости 1 000 квадратных метров в отношении земельного участка.

Ставки налога планировалось устанавливать дифференцированные в зависимости от суммарной кадастровой стоимости объектов налогообложения. Для целей определения налоговых ставок налоговая база делилась на шедулы. При суммарной кадастровой стоимости всех объектов налогообложения у одного налогоплательщика до 300 млн руб. предполагалось взимать налог по следующим ставкам:

- 0,1 % в отношении жилых помещений (в том числе незавершенного строительства);
- 0,5% в отношении объектов капитального строительства, не относящихся к жилому фонду (в том числе незавершенного строительства);
- в отношении земельных участков планировалось применять те же ставки, что и по земельному налогу (0,3 % и 1,5 % в зависимости от вида разрешенного использования земли).

В отношении же недвижимости налогоплательщика, суммарная кадастровая стоимость которой превышает 300 млн руб., предполагалось установить иные налоговые ставки. В частности:

- 0,5 % в отношении объектов капитального строительства, вне зависимости от его принадлежности жилищному фонду;
- 1,5 % в отношении земельных участков вне зависимости от разрешенного вида их использования.

Принятие Федерального закона № 51763-4, который должен был внести соответствующие изменения в Налоговый кодекс РФ и ввести налог на недвижимость в налоговую систему страны, откладывалось. Вместо этого с 1 января 2015 г. во второй части Налогового кодекса РФ появилась 32 глава «Налог на имущество физических лиц». Ранее этот налог был единственным, не входившим во вторую часть НК РФ.

Если проанализировать элементы модернизированного налога на имущество физических лиц, то можно увидеть, что они во многом соответствуют так и не введенному налогу на недвижимость физических лиц. В частности, налоговая база по налогу на имущество физических лиц теперь будет определяться исходя из кадастровой, а не инвентаризационной стоимости.

В течение многих лет при определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц использовалась инвентаризационная стоимость, которая определялась Бюро технической инвентаризации (БТИ) – государственной службой оценки недвижимости. Инвентаризационная стоимость состояла из нескольких параметров: себестоимости объекта при строительстве и износа. Оценка объекта БТИ может быть ниже рыночной стоимости в несколько раз.

Кадастровая же стоимость учитывает коммерческие данные объекта: его расположение, роль в общей картине рынка и проч. Поэтому кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц в следующих пределах: для жилых помещений и объектов незавершенного строительства (если назначением объекта является жилое помещение), единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение, гаражей и машиномест, а также хозяйственных строений и сооружений, площадь которых не превышает 50 м² и которые расположены на земельных участках для личного подсобного, дачного хозяйства, ого-

родничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства – 0,1 % [5].

Пунктом 3 ст. 406 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая ставка в отношении вышеуказанных объектов обложения может быть как уменьшена до нуля, так и увеличена, но не более чем в 3 раза.

Решение о возможности увеличения ставки налога было принято после неоднократных жалоб субъектов РФ на то, что бюджеты не смогут досчитаться уплаченных налогов из-за длинного переходного периода к новому налогу. Соответствующая 32 глава НК РФ вступила в силу с 1 января 2015 года, но чтобы избежать резкого увеличения сумм уплачиваемого налога для налогоплательщиков, предусмотрен переходный период продолжительностью в четыре года. Еще одну причину установления переходного периода мы видим в неготовности всех субъектов РФ перейти на исчисление налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Соответствующая кадастровая оценка объектов налогообложения завершена еще не по всей территории РФ.

Налоговая ставка для административно-деловых и торговых центров, офисов, торговых объектов, а также объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб. предусматривается в размере 2%. Для других объектов налогообложения налоговая ставка составит 0,5 % [5].

При определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц предусмотрено предоставление налогоплательщикам налоговых вычетов, которые практически в точности повторяют вычеты, планировавшиеся к введению в рамках налога на недвижимость физических лиц, и которые определяются как кадастровая стоимость определенного количества квадратных метров жилого помещения или земельного участка: 20 м² для квартиры, 10 м² для комнаты, 50 м² для жилого дома или миллион рублей для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение. Также, согласно Налоговому кодексу РФ, представительные органы власти муниципальных образований и органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя вправе увеличивать размеры налоговых вычетов.

В рамках действующего законодательства сохраняются и действующие налоговые льготы. Но лица, которым предоставляется льгота, будут ос-

вобождены от налогообложения только в отношении одного объекта по каждому виду недвижимости на выбор. В соответствии с новым федеральным законом льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения: квартира или комната, жилой дом, помещение, используемое, например, под мастерскую или студию, строение до 50 м² на дачном участке, гараж или машиноместо.

Все регионы Российской Федерации обязаны перейти на новую систему налогообложения имущества физических лиц, исходя из кадастровой стоимости имущества, с 1 января 2020 г. Наиболее ощутимое влияние введение модернизированного налога на имущество физических лиц окажет на владельцев жилых помещений в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, где высока рыночная стоимость жилых объектов.

Эксперты по вопросам налогообложения уверены, что налоговая нагрузка для большинства налогоплательщиков-собственников имущества увеличится в несколько раз. Существенным окажется нововведение для граждан, в собственности которых находится имущество с высокой рыночной и низкой инвентаризационной стоимостью. К таким объектам относятся, например, старые дома, оценка которых проводилась в 90-х или начале 2000-х гг. [6].

Интересен тот факт, что инвентаризационная стоимость и рыночная стоимость у новостроек, вводимых в эксплуатацию в настоящее время, практически одинаковы. Поэтому для данных объектов изменение метода расчета налоговой базы не повлечет за собой увеличения налогового оклада. При учете того, что после перехода на начисление налога по кадастровой стоимости налоговые ставки снизятся, сумма налога для новостроек может даже уменьшиться. Следовательно, основная налоговая нагрузка упадет на собственников старого жилья [7].

Многие специалисты по налоговому праву один из самых неоднозначных моментов видят в установлении налоговых ставок и применении льгот [8]. Согласно налоговому законодательству, данный вопрос находится в компетенции муниципальных органов власти. Более того, положения Главы 32 НК РФ содержат достаточно размытые формулировки и предоставляют полномочия местным органам власти увеличивать ставки налога против установленных в кодексе. А учитывая перманентную дефицитность местных бюджетов, можно опасаться резкого роста налоговой нагрузки на население, особенно на работоспособное

населения с невысоким уровнем дохода (поскольку самые социально незащищенные категории – пенсионеры, инвалиды и т. д. – освобождаются от налогообложения, а работоспособное население с высоким уровнем дохода проживает, как правило, в жилых помещениях, для которых налоговое бремя сильно не вырастет, как было указано выше).

На рост налоговой нагрузки также может повлиять и то, насколько верно будет проведена кадастровая оценка объектов налогообложения, и не придется ли собственникам имущества платить налог с завышенной кадастровой стоимости. Некоторые юридические и физические лица уже столкнулись с данной проблемой и вынуждены оспаривать завышенную, по их мнению, кадастровую оценку земель.

На данный момент отсутствуют комментарии Правительства РФ по поводу перспектив введения налога на недвижимость физических лиц. Но на основе рассмотренных выше моментов можно предположить, что в ближайшие годы налог на недвижимость в Российской Федерации введен не будет, поскольку все основные цели, ради достижения которых планировалось ввести налог на недвижимость, были реализованы в рамках модернизированного налога на имущество физических лиц.

Литература

1. Мамонтов В. Д., Сутягин В. Ю., Радюкова Я. Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник Тамбовского университета. Серия Гуманитарные науки. Тамбов, 2015. № 2(142). С. 46-54.
2. Косенкова Ю. Ю. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2014. № 4. С. 61-64.
3. Турбина Н. М., Косенкова Ю. Ю. Проблемы введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2013. № 1. С. 128-129.
4. Информационное сообщение Минфина России от 31.01.2013 «Об основных элементах налога на недвижимое имущество». URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70208226/>

5. Налоговый кодекс РФ Часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3_21.html#p18837

6. Федорова А. Ю. Формирование налоговой составляющей доходов областного бюджета // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2011. № 3-4. С. 290-294.

7. Турбина Н. М., Косенкова Ю. Ю. Анализ социальных последствий введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2013. № 11. С. 126-131.

8. Хохрякова О. Налог пересчитают по кадастру. URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/09/26_a_6236133.shtm

References

1. Mamontov V. D., Sutyagin V. Yu., Radyukova Ya. Yu. Zemel'nye servituty: praktika otsenki sorazmernoy platy // Vestnik Tambovskogo universiteta. Seriya Gumanitarnye Nauki. Tambov, 2015. № 2(142). S. 46-54.
2. Kosenkova Yu. Yu. Zarubezhnyj opyt nalogooblozheniya nedvizhimosti // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. 2014. № 4. S. 61-64.
3. Turbina N. M. Problemy vvedeniya naloga na nedvizhimost' / Turbina N. M., Kosenkova Yu. Yu. // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. 2013. №1. S. 184-187
4. Informatsionnoye soobshcheniye Minfina Rossii ot 31.01.2013 «Ob osnovnykh elementakh naloga na nedvizhimoye imushchestvo». URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70208226/>
5. Nalogovyj kodeks RF Chast' 2 ot 05.08.2000 № 117-FZ // URL: http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3_21.html#p18837
6. Fedorova A. Yu. Formirovaniye nalogovoy sostavlyayushchey dokhodov oblastnogo byudzheta // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2013. № 3-4. S. 1290-294.
7. Turbina N. M., Kosenkova Yu. Yu. Analiz sotsial'nykh posledstvij vvedeniya naloga na nedvizhimost' // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2013. № 11. S. 126-131
8. Khokhryakova O. Nalog pereschitayut po kadastru URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/09/26_a_6236133.shtm

* * *

PROSPECTS OF INTRODUCTION OF THE UNIFORM REAL ESTATE TAX**BYKOVA DARYA DMITRIYEVNA**Tambov State University named after G. R. Derzhavin,
Tambov, the Russian Federation, e-mail: dashechkasoul@rambler.ru**KOSENKOVA YULIA YURIEVNA**Tambov State University named after G. R. Derzhavin,
Tambov, the Russian Federation, e-mail: kosenkova-@list.ru

The tax system of the Russian Federation is in a condition of permanent reforming, one of which major directions is the taxation of real estate of individuals. The Government of the Russian Federation carried out development of the project of a real estate tax within ten years. The Ministry of Finance of the Russian Federation published basic elements of the planned tax. Authors of reform planned to approach the real estate taxation in Russia to the main models realized in the majority of economically developed countries. Especially to unite the earth with the buildings which are on it, structures, constructions in uniform object for the taxation. The purpose of reforming was the achievement of social justice of the taxation, an also increase of the tax income of local budgets in which was the tax.

Nowadays in the Russian Federation an individual pays a land tax and individual property tax. Tax base of a land tax is the cadastral cost of the earth, and the rate depends on the resolved type of use of the earth. The individual property tax was the only tax in the Russian tax system till 2015 which wasn't brought in the second part of the Tax code of the Russian Federation. Tax base of this tax was the inventory cost of objects of taxation (apartment, house, etc.) which significantly differed from market project cost of real estate.

Since January 1, 2015 the 32nd article which is devoted to taxation of individual property entered into the Tax code of the Russian Federation. This tax underwent essential changes. Order of formation of tax base, tax rates, tax privileges and many other things changed.

In general, the property tax of natural persons was most close to that look which had to have a real estate tax. On the basis of the carried-out analysis of the updated individual property tax authors of article drew a conclusion that introductions of a real estate tax in foreseeable prospect isn't expected.

Key words: real estate tax, land tax, individual property tax, cadastral cost.