

УДК 336.225.4

doi: 10.20310/1819-8813-2016-11-9-40-46

## СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОСЕНКОВА ЮЛИЯ ЮРЬЕВНА

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

ТУРБИНА НАТАЛИЯ МИХАЙЛОВНА

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

ЗОБОВА ЕЛЕНА ВАЛЕРЬЕВНА

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,  
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: alena2020alena@yandex.ru

Статья посвящена вопросам включения налога на недвижимость в налоговую систему Российской Федерации. В статье рассматриваются как объективные причины, требующие введения данного налога (в частности, необходимость пополнить доходную частных местных бюджетов), так и проблемы, препятствующие его введению. К ним отнесены: потенциальный рост налогового бремени физических лиц; несоответствие размера налога уровню доходов различных групп населения, поскольку стоимость находящейся в собственности физического лица недвижимости часто не совпадает с уровнем его доходов; установление плоской или прогрессивной шкалы налогообложения; препятствие развитию ипотечного кредитования; существенное колебание рынка недвижимости; сложности при проведении кадастровой оценки недвижимости и т. д. Также в статье рассмотрены экономические последствия введения налога на недвижимость. В частности, влияние на стоимость недвижимости (в том числе ее бюджетного сегмента), на объем налоговых доходов местных и региональных бюджетов. Но авторы не ограничиваются констатацией проблем, а предлагают пути их решения. В частности, рассматривается и анализируется возможность предоставления необлагаемых минимумов, выраженных в квадратных метрах площади недвижимого имущества; необлагаемых минимумов, выраженных в фиксированной сумме; налоговых вычетов; налоговых льгот в процентной доле налогового оклада. На основе всего вышесказанного идея введения налога на недвижимость при условии обоснованного определения базовых элементов налога представляется весьма перспективной. Она перекликается с идеей введения т. н. налога на роскошь, меры по реализации которой уже были предприняты. Последствиями реализации этих двух идей могли бы послужить не только рост собственных доходов местных бюджетов, но и приостановка процесса социального расслоения российского общества.

*Ключевые слова:* налог на недвижимость, кадастровая стоимость, налог на имущество, местный бюджет, рынок недвижимости, налоговые льготы

Идея введения налога на недвижимость стоит на повестке дня уже около 20 лет. Был проведен эксперимент по введению и взиманию налога на недвижимость, была разработана методика проведения кадастровой оценки недвижимости, были разработаны и представлены на суд общественности различные проекты федеральных законов, которыми предполагалось вводить в действие данный налог. Но, тем не менее, в 2016 г. налог еще не введен.

Безусловно, это связано с наличием целого комплекса проблем. Всю совокупность проблем можно разделить на две категории:

1) проблемы, препятствующие введению налога;

2) проблемы, которые могут последовать в результате введения налога.

Проблемы, к которым может привести введение налога, в своей основной массе являются проблемами социальными. Поскольку введение налога напрямую затронет всех владельцев недвижимости в Российской Федерации, в том числе и малоимущих и социально незащищенных, а также тех граждан РФ, которые лишь планируют приобрести недвижимость.

Одной из важнейших причин, требующих введения налога на недвижимость физических лиц, является необходимость пополнения местных бюджетов. Следовательно, налоговая нагрузка на физические лица должна существенно вырасти. Таким образом, первая социальная проблема – это проблема возрастания налогового бремени.

Исчисление налоговой базы по налогу исходя из кадастровой стоимости, приближенной к рыночной, приведет к существенному росту налоговых окладов. Причиной является полное несоответствие инвентаризационной стоимости объектов обложения рыночным реалиям (табл. 1) [1].

Таблица 1

## Средняя инвентаризационная и кадастровая стоимость жилой недвижимости в пилотных регионах РФ

Регион	Средняя стоимость, тыс. руб. / кв. м		Соотношение, раз
	Инвентаризационная	Кадастровая	
Калужская область	3,8	42,6	11,2
Республика Башкортостан	3,1	31,8	10,3
Ростовская область	2,7	25,0	9,3
Краснодарский край	2,7	25,0	9,3
Кемеровская область	2,6	21,5	8,3
Калининградская область	2,6	21,8	8,4
Нижегородская область	6,0	36,6	6,1
Красноярский край	6,9	32,7	4,7
Самарская область	5,9	27,6	4,7
Республика Татарстан	5,4	22,6	4,2
Тверская область	6,0	24,6	4,1
Иркутская область	11,8	26,8	2,3

Источник: Материалы круглого стола «Государственная кадастровая оценка недвижимости. Перспективы и экономические последствия введения налога на недвижимость» 20.12.2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://tpprf.ru/ru/news/about/index.php?id\\_12=36167](http://tpprf.ru/ru/news/about/index.php?id_12=36167)

Как видно из данных таблицы, при переходе от исчисления налоговой базы, исходя из инвентаризационной стоимости, к исчислению, исходя из кадастровой стоимости, величина налоговой базы возрастает до 11 раз.

В настоящее время жилые помещения в стране распределены не в соответствии с уровнем дохода их владельцев. Часть жилых помещений получена населением в наследство, часть – в результате бесплатной приватизации. В районах с дорогой и престижной недвижимостью могут проживать достаточно малообеспеченные граждане или граждане из социально незащищенных групп населения. Вполне возможным следствием введения налога на недвижимость может явиться передел рынка жилья: малообеспеченные категории населения, будучи не в состоянии содержать квартиры с высокой рыночной (и, соответственно, кадастровой) стоимостью (из-за большой площади или расположения в престижном районе), будут вынуждены покинуть места проживания и менять квартиры на более дешевые.

Данная проблема может возникнуть вследствие того, что в России существует существенный дисбаланс между доходами населения и стоимо-

стью квадратного метра жилья. Как правило, квадратный метр стоит как минимум 2-3 средних заработных платы по региону. А оценка недвижимости по кадастровой стоимости, максимально приближенной к рыночной, приведет к существенному возрастанию налоговой базы. Следовательно, налоговый оклад может вырасти настолько, что будет диссонировать с уровнем доходов населения.

В группе риска оказываются работающие граждане с невысоким уровнем дохода, обладающие просторными квартирами, полученными ими в ходе приватизации жилья. Самые социально незащищенные слои населения, скорее всего, будут относиться к льготной категории налогоплательщиков. Это можно предположить, исходя из текста опубликованных Министерством финансов в 2013 г. основных элементов налога на недвижимость физических лиц, а также исходя из содержания введенного с 1 января 2015 г. налога на имущество физических лиц. А налогоплательщики со средним и невысоким уровнем дохода, многодетные семьи и т. д. могут оказаться в самом тяжелом положении.

Недостатки при построении структуры налога на недвижимость могут привести к проблемам, препятствующим развитию ипотечного кредито-

ния. Причиной послужит тот факт, что спрос на недвижимость бизнес-класса снизится. Также может замедлиться процесс приватизации из-за страха россиян перед высоким налогом.

Еще одной проблемой может стать установление ставки налогообложения. Если будет введена плоская шкала налогообложения, то она, по сути, будет иметь регрессивный характер, так как удельная стоимость квадратного метра недвижимости большей площади, как правило, ниже, чем стоимость квадратного метра малометражной недвижимости. Но наличие налоговых льгот и преференций может адаптировать применение плоской шкалы налогообложения к российской действительности.

Для решения вышеизложенных проблем предлагаются различные методы. В частности, возможно предоставление:

- необлагаемых минимумов, выраженных в квадратных метрах площади недвижимого имущества;
- необлагаемых минимумов, выраженных в фиксированной сумме;
- налоговых вычетов;
- налоговых льгот в процентной доле налогового оклада.

Рассмотрим возможные варианты. Минфин РФ в информационном сообщении об основных параметрах налога на недвижимость [2] предлагал предоставлять налогоплательщикам стандартные и социальные налоговые вычеты. Право на социальные налоговые вычеты, согласно проекту Минфина, могут иметь налогоплательщики, относящиеся к льготным категориям (ветераны ВОВ, инвалиды и т. д.). Им вычет должен предоставляться в размере  $50 \text{ м}^2$  площади облагаемого объекта недвижимости. Все остальные налогоплательщики могли бы рассчитывать на стандартный вычет в размере кадастровой стоимости  $20 \text{ м}^2$  площади облагаемого объекта недвижимости. Предполагается, что вычет налогоплательщик может получить лишь один раз в отношении объекта обложения одного вида (квартира, дом, земельный участок и т. д.). Учитывая тот факт, что, согласно данным Росстата в РФ 83 % населения живут в квартирах площадью до  $52 \text{ м}^2$ , то эта мера могла бы способствовать социальной защите населения и соблюдению принципа социальной справедливости [3].

Другой вариант преодоления проблемы предложен Минэкономразвития РФ, который, совместно с Минфином РФ, разрабатывает концепцию налога на недвижимость. Минэкономразвития предлагает установить 2 вида налоговых вычетов. Первый вид вычетов – натуральные. Они составляют

$55 \text{ м}^2$  площади жилого объекта и  $600 \text{ м}^2$  площади земельного участка. Этот вид вычетов предоставляется всем налогоплательщикам. Второй вид вычетов – денежный. Вычет в сумме 3 млн руб. предлагается предоставлять льготным категориям налогоплательщиков (многодетным семьям, инвалидам и пенсионерам и т. д.).

Таким образом, предлагается полностью освободить от налогообложения объекты жилищного фонда площадью до  $55 \text{ м}^2$  и земельные участки площадью до 6 соток. Обоснованием этого является позиция министерства, что эти объекты принадлежат малообеспеченным слоям населения. Налогообложению подлежит площадь объектов недвижимости, превышающая установленные пределы. А льготные категории населения, по проекту Министерства экономического развития, смогут уменьшать сумму налога, исчисленную с площади, превышающей установленный минимум, еще на 3 млн руб.

Представляется сбалансированной точка зрения авторов, предполагающих, что такая модель налога на недвижимость приводит к тому, что налог на недвижимость в его исходном понимании подменяется другими видами налогов. Вместо классического налога на недвижимость при таких условиях возникает либо налог на роскошь (Luxury Tax), либо налог на накопленное имущество (налог на богатство – Net Wealth Tax), поскольку именно этим налогам в рамках сложившейся международной налоговой практики характерен определенный, причем достаточно высокий необлагаемый предел [4].

Классический же налог на недвижимость в своей модели не содержит необлагаемых пределов, в частности, в виде каких-либо натуральных показателей. По общему правилу все объекты недвижимости подпадают под налогообложение, поскольку необходимо соблюдать принцип всеобщности налогообложения. Следовательно, данная модель налога на недвижимость представляется нецелесообразной [5].

Предоставление льготы в твердой денежной сумме также вызывает нарекание. Рыночная стоимость жилья (и, соответственно, кадастровая в перспективе) в различных регионах страны отличается существенным образом, иногда в разы. В некоторых регионах установленная сумма полностью покрывает стоимость жилья, даже жилья большой площади. А в некоторых регионах (например, г. Москва) предоставление льготы в такой сумме не окажет существенного воздействия на распределение налоговой нагрузки.

Предоставление права местным органам власти увеличивать размер налоговых вычетов или

необлагаемых минимумов идет в разрез с проводимой в настоящее время налоговой политикой. Одним из направлений текущей налоговой политики является ревизия предоставляемых льгот, в том числе в отношении региональных и местных налогов. Согласно данным, приведенным в Основных направлениях налоговой политики на 2015 г. и плановый период 2016-2017 гг., налоговые расходы бюджетной системы РФ в 2012 г. составили 1 815,4 млрд руб. или 2,9 % ВВП [6]. В последние 4 года идет работа по реформированию законодательства в направлении сокращения неэффективных налоговых льгот. Следовательно, предоставление местным органам власти права увеличивать размер налогового вычета в твердой денежной сумме также представляется непродуманным.

И еще один путь снять социальную напряженность в результате введения налога на недвижимость физических лиц представляет собой уже опробованный в налоговой системе России способ – предоставление льготы в виде процентной доли налогового оклада. Такой способ использовался в старой редакции налога на имущество физических лиц, в частности, в г. Тамбове. Сюда же можно отнести льготу в виде выведения из-под налогообложения соответствующей процентной доли налоговой базы. В таком случае, из-под налога будет выводиться определенная часть недвижимого имущества, вне зависимости от кадастровой стоимости этой недвижимости или иных факторов. В то же время это приведет к затруднению реализации принципа социальной справедливости, так как данная льгота потенциально сможет применяться как к недорогой недвижимости, так и к недвижимости премиум класса. Это может привести к росту попыток злоупотреблений и уклонения от уплаты налога, когда недобросовестные налогоплательщики будут стремиться оформить свою дорогостоящую недвижимость на обладателей налоговых льгот по налогу на недвижимость [4, с. 130].

Следующей проблемой введения налога на недвижимость может стать существенное колебание рынка недвижимости. В результате возрастания налогового бремени, стоимость содержания недвижимости возрастет. Это приведет к следующим последствиям:

1) налогоплательщики, не обладающие высоким доходом и не относящиеся к льготным категориям, будут вынуждены продавать дорогую недвижимость, которая получена ими в результате приватизации или наследования. Взамен они будут приобретать недвижимость, стоимость владения которой ниже;

2) в настоящее время существенная доля вновь строящейся недвижимости выкупается на

стадии строительства с инвестиционной (в основном спекулятивной) целью. Целью инвестирования часто является перепродажа недвижимости по более высокой цене, что становится возможным в результате перманентного роста цен на недвижимость в Российской Федерации. Возрастание стоимости владения недвижимостью приведет к «сбрасыванию» владельцами объектов недвижимости.

Первые два факта должны привести к снижению спроса на недвижимость, и, в результате, цен на нее. Это, безусловно, положительное следствие введения налога на недвижимость;

3) в то же время изменение спроса не будет равномерным. Спрос на недвижимость премиум класса будет снижаться более высокими темпами. А спрос на малометражную недвижимость может, напротив, вырасти (за счет переориентации большинства покупателей на этот сегмент рынка). Что не позволит упасть ценам на данную категорию жилья. Это создаст сложности в приобретении жилья для наименее обеспеченных слоев населения;

4) рост налоговой нагрузки на владельцев недвижимости может привести к росту арендной платы за жилые помещения, так как их владельцы будут стремиться переложить на плечи арендаторов свои затраты на владение недвижимостью. Это также ляжет тяжким бременем на те группы населения, которые по финансовым причинам не могут приобрести жилье.

Таким образом, непродуманное введение налога на недвижимость может оказать негативное влияние на рынок недвижимости. В то же время, введение налога содержит в себе положительный потенциал влияния на рассматриваемый рынок [7].

Следующая проблема может быть связана с процессом кадастровой оценки объектов недвижимости. Практика показала, что произведенная кадастровая оценка земель в Российской Федерации привела к многочисленным судебным процессам. Налогоплательщики обращались в судебные инстанции, протестуя против завышенной, по их мнению, кадастровой стоимости земельных участков. Судебная практика показала, что суд часто встает на сторону налогоплательщиков и снижает кадастровую стоимость земельных участков. Можно предположить, что кадастровая оценка единого объекта недвижимости приведет к подобным последствиям. Но, даже если суд встанет на сторону налогоплательщика и снизит кадастровую стоимость объекта недвижимости, то исчислять налог с пониженной налоговой базы можно будет лишь в следующем налоговом периоде. А в текущем налоговом периоде сумма налога будет исчисляться, исходя из первоначально установлен-

ной кадастровой стоимости. Таким образом, налогоплательщик понесет дополнительные экономически не обоснованные расходы. Дополнительные расходы налогоплательщика также будут связаны с самим процессом опротестования в суде установленной кадастровой стоимости. Для обращения в суд необходимо будет провести независимую оценку, которая потребует дополнительных финансовых затрат. Следовательно, потенциально возможной проблемой введения налога на недвижимость физических лиц будет рост затрат, связанных с несовершенством кадастровой оценки единого объекта недвижимости [8].

Идея введения налога на недвижимость при условии обоснованного определения базовых элементов налога представляется весьма перспективной. Она перекликается с идеей введения т. н. налога на роскошь, меры по реализации которой уже были предприняты. Последствиями реализации этих двух идей могли бы послужить не только рост собственных доходов местных бюджетов, но и приостановка процесса социального расслоения российского общества.

Остановимся на экономических последствиях введения налога на недвижимость. Экономические последствия введения рассматриваемого налога видятся скорее положительными. К их числу можно отнести:

- снижение цен на недвижимость;
- уменьшение влияния спекулятивного фактора на рынке недвижимости;
- смещение акцента в секторе строительства со строительства жилья премиум класса на строительство бюджетного жилья;
- рост доходов местных бюджетов.

Следует отметить, что предлагаемая сегодня приоритетная модель налога на недвижимость принимает вид налога на недвижимость физических лиц, т. е. предполагает при его введении замену взимания только местных налогов – земельного налога и налога на имущество физических лиц без затрагивания регионального налога на имущество организаций.

Это означает, что при введении на местном уровне налога на недвижимость будут затронуты только местные финансы, региональный налог на имущество организаций останется отдельным самостоятельным налогом, который параллельно взиманию налога на недвижимость на местном уровне будет продолжать взиматься с имущества юридических лиц на уровне субъекта РФ.

Представляется, что одновременное действие регионального налога на имущество организаций и местного налога на недвижимость не соответст-

вует логике установления в налоговой системе России самостоятельного нового налога на недвижимость. Наиболее обоснованной представляется точка зрения, согласно которой установление налога на недвижимость должно повлечь за собой отмену регионального налога на имущество организаций [5, с. 224]. Экономический смысл установления налога на недвижимость связан, прежде всего, с переориентацией налогообложения из всех видов имущества именно на недвижимое имущество, что влечет за собой необходимость отмены тех однотипных налогов (в данном случае регионального налога на имущество организаций) распространяющих свое действие, в том числе, на объекты движимого имущества [9].

Несмотря на обозначенные проблемы, необходимо отметить, что реформирование поимущественного налогообложения в России осуществляется в соответствии с международной практикой и основывается на достижениях и выводах современной налоговой теории. Таким образом, мы полагаем, что работа над проектом налога на имущество должна быть продолжена. Но необходимым условием достижения оптимального результата должен стать обязательный учет характерных особенностей российского рынка недвижимости и социально-экономических условий России, как то: существенное расслоение общества по имущественному признаку; несоответствие стоимости недвижимого имущества доходам населения (вследствие разнообразных путей получения недвижимости); высокая стоимость недвижимости и ее перманентное повышение в российских условиях; в целом невысокий уровень доходов большей части населения страны; высокий уровень ставок ипотечного кредитования.

В то же время необходимо учитывать, что одной из важнейших целей введения рассматриваемого налога является фискальная [10; 11]. Налог должен обеспечить собственными доходами наиболее уязвимый уровень бюджетной системы страны – местные бюджеты. Следовательно, необходимо вдумчиво и не торопясь подходить к разработке основных элементов налога на недвижимость. В свете этого представляется целесообразным шаг, предпринятый Правительством РФ – введение с 1 января 2015 г. в налоговую систему РФ налога на имущество физических лиц, основанного на кадастровой оценке стоимости имущества. Это позволит, с одной стороны, обеспечить налоговыми доходами местные бюджеты (что приобретает особую значимость в условиях финансового кризиса). С другой стороны, позволит на практике изучить последствия столь кардинально-

го изменения налоговой базы и своевременно внести изменения в налоговое законодательство.

### Литература

1. О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации: пояснительная записка к проекту федерального закона. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/law/document/183962>
2. Об основных элементах налога на недвижимое имущество: Информационное сообщение Минфина России от 31.01.2013. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70208226/>
3. Виговский Е. В., Виговская М. Е. Налогообложение физических лиц // Бухгалтерский учет. 2009. № 12. С. 28.
4. Турбина Н. М. Перспективы и экономические последствия введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2013. № 4. С. 130.
5. Турбина Н. М., Косенкова Ю. Ю. Проблемы введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2013. № 1. С. 224.
6. Основные направления налоговой политики на 2015 г. и плановый период 2016-2017 гг. URL: [http://www.minfin.ru/common/UPLOAD/library/2014/07/main/ONBP\\_2015-2017.pdf](http://www.minfin.ru/common/UPLOAD/library/2014/07/main/ONBP_2015-2017.pdf)
7. Алиев Б. Х., Мусаева Х. М., Алиев Х. Б. О проблемах и перспективах введения налога на недвижимость в Российской Федерации // Международный бухгалтерский учет. 2012. № 38. С. 54.
8. Турбина Н. М., Косенкова Ю. Ю. Анализ социальных последствий введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2013. № 11. С. 128.
9. Горский, И. В. Налог на недвижимость: за и против // Финансы. 2012. № 2. С. 38.
10. Турбина Н. М. Налоговая политика России: историческое развитие и современное состояние // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2014. Т. 9 № 10. С. 102-105.
11. Косенкова Ю. Ю. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2014. № 4. С. 61-64.

### References

1. O vnesenii izmenenij v chast' vtoruyu Nalogovogo kodeksa Rossijskoj Federatsii i nekotorye drugiye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federatsii: Poyasnitel'naya

zapiska k proektu federal'nogo zakona [About modification of the second part of Tax Code of the Russian Federation and some other acts of the Russian Federation: The explanatory note to the Federal Law draft]. URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/law/document/183962>

2. Ob osnovnykh elementakh naloga na nedvizhimoye imushchestvo: Informatsionnoye soobshcheniye Minfina Rossii ot 31.01.2013 [About basic elements of the real estate duty: Information message of the Ministry of Finance of the Russian Federation from 31.01.2013]. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70208226/>

3. Vigovskij E. V., Vigovskaya M. E. Nalogooblozheniye fizicheskikh lits [Taxation of private individuals] // Bukhgalterskij uch. 2009. № 12. S. 27-30, S. 28

4. Turbina N. M. Perspektivy i ekonomicheskiye posledstviya vvedeniya naloga na nedvizhimost' [Prospects and economic consequences of introduction of the real estate duty] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2013. № 4. S. 130.

5. Turbina N. M., Kosenkova Yu. Yu. Problemy vvedeniya naloga na nedvizhimost' [Problems of introduction of the real estate duty] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2013. № 1. S. 224.

6. Osnovnyye napravleniya nalogovoj politiki na 2015 g. i planovyy period 2016-2017 gg. [The main directions of tax policy for 2015 and planning period of 2016-2017]. URL: [http://www.minfin.ru/common/UPLOAD/library/2014/07/main/ONBP\\_2015-2017.pdf](http://www.minfin.ru/common/UPLOAD/library/2014/07/main/ONBP_2015-2017.pdf)

7. Aliev B. Kh., Musaeva Kh. M., Aliev Kh. B. O problemakh i perspektivakh vvedeniya naloga na nedvizhimost' v Rossijskoj Federatsii [About problems and the prospects of introduction of the real estate duty in the Russian Federation] // Mezhdunarodnyj bukhgalterskij uch. 2012. № 38. S. 54.

8. Turbina N. M., Kosenkova Yu. Yu. Analiz sotsial'nykh posledstvij vvedeniya naloga na nedvizhimost' [Analysis of social consequences of introduction of the real estate duty] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2013. № 11. S. 128.

9. Gorskiy, I. V. Nalog na nedvizhimost': za i protiv [Real estate duty: pros and cons] // Finansy. 2012. № 2. S. 38.

10. Turbina N. M. Nalogovaya politika Rossii: istoricheskoye razvitiye i sovremennoye sostoyaniye [Tax policy of Russia: historical development and current state] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2014. Т. 9. № 10. S. 102-105.

11. Kosenkova Yu. Yu. Zarubezhnyy opyt nalogooblozheniya nedvizhimosti [Foreign experience of the taxation of the real estate] // Sotsial'no-ekonomicheskiye yavleniya i protsessy. Tambov, 2014. № 4. S. 61-64.

\* \* \*

**SOCIAL AND ECONOMIC CONSEQUENCES  
OF INTRODUCTION OF THE REAL ESTATE DUTY  
OF PRIVATE INDIVIDUAL IN THE RUSSIAN FEDERATION**

KOSENKOVA YULIYA YURYEVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: kosenkova-@list.ru

TURBINA NATALIYA MIKHAYLOVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: natturbina@rambler.ru

ZOBOVA ELENA VALERYEVNA

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,  
Tambov, the Russian Federation, e-mail: alena2020alena@yandex.ru

Article contains the questions of inclusion of the real estate duty in the taxation system of the Russian Federation. In article the authors considered the problems interfering its introduction as the objective reasons demanding introduction of this tax (in particular, need to fill up profitable private local budgets). They are: potential growth of a tax burden of natural persons; discrepancy of the amount of a tax to the level of the income of various national groups as the cost of the real estate which is in property of private individual often does not coincide with the level of its income; establishment of a flat or ascending scale of the taxation; obstacle to development of mortgage lending; essential fluctuation of real estate market; difficulties when carrying out a cadastral real estate appraisal etc. The authors also considered economic consequences of introduction of the real estate duty. In particular, influence on real estate value (including its budgetary segment), on the volume of the tax income of local and regional budgets. But authors didn't limit to ascertaining of problems, an offer ways of their decision. In particular, they considered and analyzed possibility of granting the free minima expressed in square meters of the area of a fast estate; the free minima expressed in the fixed sum; tax deductions; the tax concessions in a percentage share of a tax salary. On the basis of all aforesaid the idea of introduction of the real estate duty on condition of reasonable definition of Basic Elements of a tax is very perspective. It has something in common with the idea of introduction of a so-called tax on luxury, which have measures for its realization. Not only growth of own income of local budgets, but also suspension of process of social stratification of the Russian society could serve as consequences of realization of these two ideas.

*Key words:* real estate duty, cadastral cost, property tax, local budget, real estate market, tax concessions