

*Деревянченко Наталья Вадимовна, кандидат социологических наук, доцент кафедры прикладной информатики и информационных систем факультета прикладной информатики в экономике и юриспруденции Майкопского государственного технологического университета, тел.: (8772)521698*

## **ТЕОРИТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖЕМОСТИ**

(рецензирована)

*В данной статье говорится, что налог на имущество стал, по существу, налогом на строения, помещения и сооружения. Он является регулярным налогом и уплачивается ежегодно независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет. По своему характеру налог на недвижимость должен быть местным налогом, способствующим более рациональному использованию имущества и экономическому развитию регионов.*

*Ключевые слова: налогообложение, недвижимость, консолидация, ставка налога, экономика, реформирование.*

*Derevyanchenko Natalia Vadimovna, Candidate in Sociology, associate professor of the chair of applied informatics and information systems of the faculty of applied informatics in economics and law, Maikop State Technological University, tel.: (8772) 521698*

## **THEORETICAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE TAXATION**

*The article states that the property tax has become, in essence, a tax on buildings, premises and facilities. It is a regular tax and is paid annually regardless of the fact that property is operated or not. The nature of the real estate tax must be local tax, contributing to a more rational use of property and economic development of regions.*

*Keywords: taxation, real estate, consolidation, the tax rate, the economy, reform*

Современная система налогообложения недвижимого имущества в России включает следующие налоги: налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, земельный налог. Несмотря на то, что объектом указанных налогов является недвижимость, эти налоги исчисляются различными методами - у одних ставки твердые, у других - адвалорные, прогрессивные (налог на имущество физических лиц). При этом базы указанных налогов рассчитываются исходя из разных стоимостных показателей, которые не соответствуют реальным ценам на недвижимость. Данные налоги взимаются с имущества, находящегося в собственности физических и юридических лиц. В настоящее время развитие налоговых отношений характеризуется наличием целого ряда проектов, направленных на создание оптимальной системы региональных налогов. Поэтому одной из задач, поставленных Президентом РФ о реформировании экономики, является поиск новой, более эффективной и прогрессивной формы налогообложения недвижимости. Данный процесс предполагает одновременное осуществление комплекса мероприятий с учетом основных достоинств имущественного налогообложения, поскольку оно является наиболее стабильным источником доходов бюджета на местном уровне. Более того, на практике развитый механизм налогообложения превращает имущественные налоги в средство повышения эффективности использования ресурсов и модернизации производства.

Одним из методов решения существующих проблем налогообложения недвижимости является введение нового налога на недвижимость, консолидирующего в себе земельный налог и налоги на имущество, стоимость имущества для целей налогообложения должна определяться на основе рыночной цены.

Из существующих в литературе определений налогообложения недвижимости выпадает основание взимания налога, не учтен тот факт, что платеж - это процент от стоимости объекта недвижимости, а не его стоимость.

Считается, что недвижимое имущество для целей налогообложения включает в себя земельный участок (часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке) с находящимися на нем объектами (зданиями и сооружениями), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, имеющий правообладателя (пользователя) и оценочную стоимость. При невозможности выявления собственника на тот или иной объект недвижимости ответственным за уплату налога является пользователь, или бенефициарий, данного объекта.

В настоящее время налогообложение недвижимости осуществляется примерно в 130 странах мира, причем отличается существенным разнообразием с точки зрения правового статуса налогоплательщика, объекта налогообложения, способов определения налогооблагаемой базы, принятых процедур взимания налога. Опыт многих развитых рыночных стран свидетельствует о существенной роли, которую играют налоги на недвижимое имущество в составе общего налога на капитал и имущество.

Основным принципом налогообложения недвижимости, в том числе земли, в экономически развитых странах является принцип «ad valorem» (сообразно цене), т.е. налог пропорционален текущей рыночной стоимости недвижимой собственности. Налоговая база определяется исходя из оценки рыночной стоимости недвижимости либо величины приносимого ею дохода при сдаче недвижимости в аренду.

В большинстве стран главные налоговые льготы касаются сельскохозяйственных угодий, объектов коммунальных служб, жилья. Также определены налоговые льготы или субсидии для налогоплательщиков с низким доходом. Законодательства многих стран определяют уровень доходов, дающих право на льготы или освобождающих от налога; соответствующее сокращение налоговой выручки полностью компенсируется государством.

Налоги на землю и другую недвижимость являются, в основном, местными налогами. При этом местные органы власти обычно устанавливают ставки и взимают налоги, а управление налогами (определение базы налогообложения, оценка имущества) обычно выполняет высший административный уровень (Федеральный в РФ). Во многих странах существуют два вида налогов на недвижимую собственность с точки зрения времени их поступления в бюджет. Это ежегодные налоги на землю и недвижимость и разовые налоги, взимаемые в момент передачи прав собственности на недвижимость.

Проведенный всесторонний анализ мировой практики налогообложения недвижимости позволил определить основные элементы налогообложения недвижимости, которые возможно применить в современных российских условиях.

Анализ имущественного налогообложения в России: проблемы и перспективы. С налогообложением недвижимости связаны значительные сложности как экономического, так и политического характера

Выявлены проблемы налогообложения земли: проведенная кадастровая оценка земель необъективна, фактически отсутствует рынок земли, проблемы администрирования данного налога, связанные с большими временными, трудовыми, финансовыми затратами, наличие значительного числа земельных участков, которые не имеют границ, т.е. не определены и не имеют правообладателя, речь идет о земельных участках, не прошедших государственную регистрацию, вследствие чего данные участки не подлежат налогообложению. Решение обозначенных задач заключается, прежде всего, в принятии концепции реформирования налогообложения недвижимости.

Много нерешенных задач по налогообложению имущества организаций: статус налога на имущество организаций определен как региональный, что противоречит основным направлениям реформы налогообложения недвижимости, определение налоговой базы осуществляется по остаточной балансовой стоимости, которая занижена в сравнении с рыночной стоимостью в несколько раз, наличие законных методов ухода от налогообложения данным налогом.

При идентификации земельного участка административными службами применяются различные обозначения: Федеральной Регистрационной Службой - Условные номера, Федеральной Налоговой Службой - Индетификационный Номер Налогоплательщика, «Роснедвижимостью» - кадастровый номер земельного участка. В связи с этим доказывается необходимость применения единого идентификатора - уникального номера объекта недвижимости для целей налогообложения.

Отсутствует оперативный и достоверный учет и оценка объектов имущества для целей налогообложения (хотелось бы отметить необходимость не только уйти от оценки имущества, проводимой органами технической инвентаризации, но в первую очередь решить вопрос о совместной или раздельной оценке и раздельном или совместном налогообложении двух составляющих недвижимости - земли и имущества, и на этой основе создать единую всероссийскую базу имущественных объектов (кадастр имущества), учитывающих как объекты имущества, так и их владельцев).

Законодательство в сфере налогообложения недвижимости представляет собой совокупность законов и иных нормативно правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

Традиционно налоги на недвижимость составляют основной гарантированный источник доходов местного уровня, поскольку объекты недвижимости характеризуются постоянным местоположением и их юрисдикция легко фиксируется; они используются на развитие городской инфраструктуры и являются механизмом регулирования социального неравенства.

Налог на имущество стал, по существу, налогом на строения, помещения и сооружения. Он является регулярным налогом и уплачивается ежегодно независимо оттого, эксплуатируется это имущество или нет.

По своему характеру налог на недвижимость должен быть местным налогом, способствующим более рациональному использованию имущества и экономическому развитию регионов. Учитывая задачу развития самоуправления субъектов Федерации, логичным представляется, что среди всех прочих принятых в законодательстве России налогов, таких, как налоги на прибыль, на добавленную стоимость и т.д., именно налог на недвижимость больше всего подходит для того, чтобы передать его администрирование в ведение местных органов власти, а поступления от него полностью направлять в местный бюджет. Местный характер налог на недвижимость должен носить потому, что он выступает платой за услуги, связанные с недвижимостью, а именно: содержание дорог, центрального освещения, канализационных сетей, государственного управления, уборки улиц, обеспечение общественного порядка и т.п.

Проведенное исследование законодательной базы налогообложения объектов недвижимости наглядно указывает на несовершенство применяемого законодательства и на необходимость его реформирования.

Пути совершенствования системы налогообложения недвижимости

Оптимальная система налогообложения - это благоприятный инвестиционный и социальный климат в стране, направление инвестиций в реальный сектор экономики, рост и устойчивость экономики и благосостояния населения. От качества налоговой системы в значительной степени зависит успех рыночных реформ в России, безболезненное вхождение страны в цивилизованное мировое сообщество.

Резюмируя вышесказанное и основываясь на результатах проведенного исследования, считаю необходимым разработать и принять «Концепцию развития системы налогообложения недвижимости России».

Основными принципами создания концепции налогообложения недвижимости являются простота системы налогообложения недвижимости, зависимость размера налога на недвижимость от качества и местоположения земельного участка и объекта недвижимости, справедливость распределения налогового бремени, незначительное повышение налогового бремени в части жилой недвижимости. Разумность и понятность системы налоговых льгот и стимулов, определение налоговой базы по рыночной стоимости имущества, применение необлагаемых налоговых минимумов.

Налоговая база определяется исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной с применением методов массовой оценки (с предоставлением права (возможности) оспорить результаты оценки). При этом по населенным пунктам с численностью населения более 200 тыс. человек оценка может производиться на местном уровне. По населенным пунктам с меньшей численностью, считаем целесообразным, передать эту функцию на региональный уровень, исходя из того, что возможностей у региона (кадровых, финансовых, технических и т.д.) значительно больше, нежели в поселениях. Методика оценки должна быть установлена на федеральном уровне и предусматривать варианты оценки (от более сложных до упрощенных), из которых регионы и

муниципалитеты могут выбирать подходящий для них вариант, в зависимости от степени развития рынка недвижимости, квалификации персонала и других значимых факторов. Основным моментом считаем введение норм и правил, позволяющих оспорить результаты оценки.

**Максимальные ставки налога** на недвижимость целесообразно сделать едиными, предоставив местным органам власти возможность дифференцировать ее по видам недвижимости (но не по категориям собственников). Ставки должны быть установлены на достаточно высоком уровне, позволяющем местным органам власти проводить самостоятельную политику налогообложения.

Плательщиками налога являются физические и юридические лица, владеющие недвижимостью (распоряжающиеся, пользующиеся), расположенной на территории муниципального образования.

Льготы по налогу на недвижимость целесообразно установить для определенных категорий объектов недвижимости, может быть установлен необлагаемый минимум стоимости недвижимости. Льготы для государственных органов предлагается распространить только на муниципальные структуры, поскольку данный налог является местным. В международной практике широко распространено освобождение от налогообложения недвижимости образовательных, благотворительных, социальных и культурных учреждений. Этот опыт рекомендуется использовать и в российских условиях. Особого обсуждения требует установление льгот для сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда. В остальном представляется целесообразным отказаться от установления льготных условий налогообложения. Определенный перечень налоговых льгот должен быть установлен федеральным законодательством.

#### **Литература:**

1. Закон РФ «Об основах налоговой системы в Российской Федерации» от 27.12.91. №2118-1.
2. Налоги: учеб. пособие / под ред. Д.Г. Черника. - 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2006. - 656 с.
3. Налоги и налогообложение / под ред. М.В. Романовского, О.В. Врублевской. - СПб.: Питер, 2008. - 528 с.
4. Налоговое право: учеб. пособие / под ред. С.Г. Пепеляева. - М.: ФБК-Пресс, 2000.- 608 с.
5. Налогообложение и налоговое законодательство / под ред. Е.В. Евстегнеева. - Изд. 2-е. - СПб.: Питер, 2008. - 396 с.
6. Юткина Т.Ф. Налоги и налогообложение: учебник / Т.Ф. Юткина.- Изд. 2-е.- М.: Инфра-М, 2001. -576 с.