

УДК 336.221

DOI: 10.18384/2949-5024-2024-4-94-109

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕГИОНОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ: ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РОССИИ

Семенова Г. Н.

*Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова
117997, г. Москва, Стремянный пер., д. 36, Российская Федерация
Государственный университет просвещения
105005, г. Москва, ул. Радио, д. 10А, стр. 2, Российская Федерация*

Аннотация

Цель. Целью данного исследования является изучение необходимости введения в России единого налога на недвижимость.

Процедура и методы. Определение налогооблагаемой базы недвижимости в зарубежных странах основывается на двух часто применяемых методах, которые включают в себя капитальную стоимость недвижимого имущества и доход от объекта недвижимости. То есть в первом случае налоговая база определяется стоимостью земли и всех построек на ней, а в другом случае базой является доход, получаемый в течении определённого периода владельцем недвижимости. В работе использованы следующие методы исследования: теоретический метод, классификация, сравнительный анализ.

Результаты. Существует несколько причин, которые подтверждают необходимость существования налога на недвижимость. Прежде всего, большую часть местного бюджета заполняет налогообложение недвижимости, доходы от которого идут на создание или обновление инфраструктуры. Налог на недвижимость выполняет перераспределительную функцию, т. е. более обеспеченные граждане с дорогой недвижимостью платят более крупный налог по сравнению с владельцами менее ценных объектов недвижимости. Кроме того, налогообложение недвижимости даёт возможность облагать доходы, которые не могут быть использованы для подсчёта подоходного налога. Изучив оба подхода к определению налогооблагаемой базы, можно выделить их достоинства и недостатки. Так, преимущество использования капитальной стоимости в качестве основы для налогообложения заключается в том, что этот метод теснее связан с облагаемым богатством, что способствует повышению прогрессивности налоговой системы. А метод налогообложения недвижимости на основе накопленного дохода рассматривается как дополнительный налог на доход, тогда как другой подход рассматривается как налог на состояние.

Теоретическая и/или практическая значимость заключается в том, что рассмотрены особенности начисления налога на недвижимое имущество в США, Великобритании и Германии, изучены соответствующие нормативно-правовые акты, а также сделаны выводы о том, какие элементы зарубежных систем налогообложения в вопросе недвижимого имущества могут быть внедрены в российскую систему налогообложения недвижимого имущества.

Ключевые слова: налог на недвижимость, налоговый платеж, налогооблагаемая база, налоговая ставка, объект недвижимости, налоговые льготы, коэффициент уравнивания, кадастровая оценочная стоимость, балансовая стоимость

REAL ESTATE TAX FOR REGIONS AND MUNICIPAL FORMATIONS: FOREIGN PRACTICE AND DEVELOPMENT PROSPECTS IN RUSSIA

G. Semenova

Plekhanov Russian University of Economics

per. Stremyanniy 36, Moscow 117997, Russian Federation

Federal State University of Education

ul. Radio 10a, Moscow, 105005, Russian Federation

Abstract

Aim. The purpose of this study is the need in Russia to introduce a unified real estate tax.

Methodology. Determining the tax base of real estate in foreign countries is based on two commonly used methods, which include the capital value of real estate and income from the property. That is, in the first case, the tax base is determined by the value of the land and all buildings on it, and in the other case, the base is the income received during a certain period by the owner of the property. The article uses the following research methods: theoretical method, classification, comparative analysis.

Results. There are several reasons that support the need for a property tax. First of all, a large part of the local budget is filled by real estate taxation, the proceeds of which go towards creating or updating infrastructure. The real estate tax performs a redistributive function, that is, wealthier citizens with expensive real estate pay a larger tax compared to owners of less valuable real estate. In addition, real estate taxation makes it possible to tax income that cannot be used to calculate income taxes. Having studied both approaches to determining the tax base, we can highlight their advantages and disadvantages. Therefore, the advantage of using capital value as the basis for taxation is that this method is more closely related to the wealth being taxed, which helps to increase the progressivity of the tax system. And the accumulated income method of taxing estates is treated as an additional tax on income, while the other approach is treated as a tax on wealth.

Research implications the features of calculating real estate tax in the USA, Great Britain, and Germany are considered, the relevant regulations are studied, and conclusions are drawn about what elements of foreign taxation systems in the matter of real estate can be introduced into the Russian system of real estate taxation.

Keywords: real estate tax, tax payment, tax base, tax rate, real estate, tax benefits, equation coefficient, cadastral assessed value, book value

Введение

Налог на недвижимое имущество играет важную роль в системе налогообложения России. Он складывается из трёх отдельных видов налогов: земельный налог, налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц. Налоговые поступления от этих налогов зачисляются в бюджеты субъектов Российской Федерации (налог на имущество организаций) и бюджеты муниципальных образований (земельный налог и налог на имущество физических лиц), что позволяет решать наиболее насущные проблемы данных субъектов и муниципалитетов, несмотря на разную их специфику.

Однако налоговое законодательство в России имеет проблемные аспекты. В первую очередь, это отсутствие самого единого налога на недвижимое имущество, процесс принятия которого растягивается уже на протяжении более десяти лет,

что приводит к увеличению расходов на администрирование трёх налогов на недвижимость.

Другим проблемным аспектом является определение налогооблагаемой базы. В большинстве регионов она определяется, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. У неё долгий период переоценки (раз в 4 года, в городах федерального значения – раз в 2 года), а сама налогооблагаемая база определяется, исходя из учёта множества факторов. В связи с этим кадастровая стоимость недвижимого имущества может превышать её рыночную почти на 50%. В результате подобной оценки ежегодно суды рассматривают тысячи споров о величине кадастровой стоимости, внесённой в государственный кадастровый реестр (в 2023 г. было инициировано 7879 производств) [10, с. 98].

Поэтому проблема дальнейшего совершенствования российского налогового законодательства в сфере недвижимого имущества физических и юридических лиц является актуальной на данный момент. В качестве меры по его совершенствованию может быть рассмотрен зарубежный опыт регулирования данного вопроса в наиболее экономически развитых странах мира.

Мировая практика налогообложения недвижимости

Налог на недвижимость можно назвать одним из первых налогов в мире. Налог на недвижимость – это индивидуальный обязательный платёж, взимаемый за земельные участки, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, принадлежащие физическим или юридическим лицам. Чаще всего этот налог является прогрессивным.

За столь долгое существование налог на недвижимость множество раз подвергался следующим изменениям: как платить, когда платить и кому платить. И в каждой стране налог на недвижимость отличается друг от друга, как и система налогообложения в целом; связано это с социальной, экономической и законодательной практиками государств. Исходя из этих практик, власть выбирает между фиксированной и переменной налоговыми ставками [7, с. 102].

Первая устанавливается центральным органом в виде процента от налогооблагаемой стоимости недвижимости, а местные органы власти устанавливают переменные ставки, ориентируясь на будущие расходы муниципалитета и налогооблагаемой базы.

Все налоги обладают общими чертами, которые присущи им как экономической категории, и уникальными особенностями, отличающими их друг от друга. Имущественные налоги характеризуются определёнными особенностями, которые формируют специфику их общественного назначения. Общие черты имущественного налогообложения включают:

- генерацию государственных доходов;
- денежный характер;
- принудительность;
- законность.

Специфическими особенностями являются: объект налогообложения – право собственности, учитывается средняя доходность, повторное налогообложение, обязательная регистрация прав на собственность налогоплательщика.

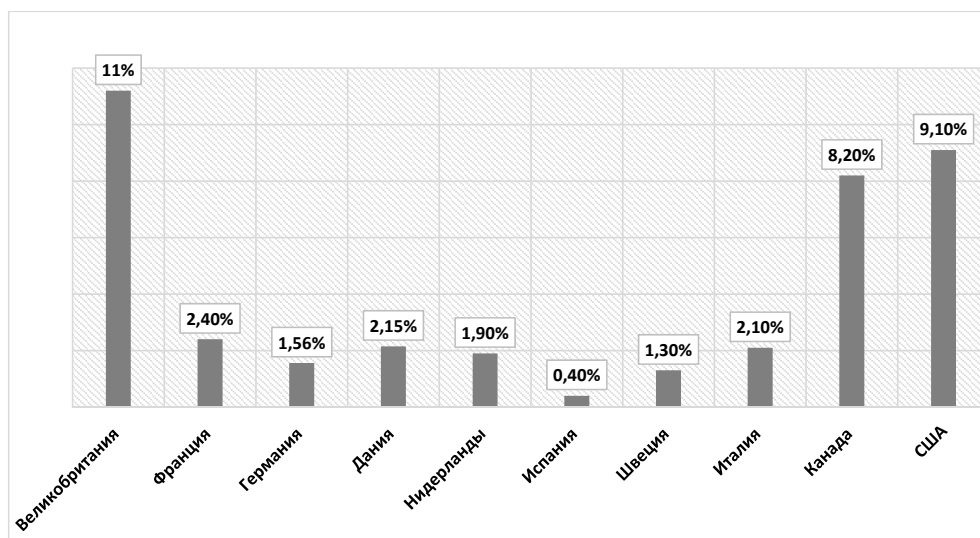


Рис. 1. / Fig. 1. Доля налога на недвижимость от налоговых поступлений в бюджеты всех уровней за 2023 год, % / Share of real estate tax for tax revenues to budgets of all levels for 2023, %..

Источник: Ulloa Chinchilla H. E. Event: EU Annual Report on Taxation 2023 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nmbu.no/en/faculties/school-economics-and-business/event-eu-annual-report-taxation-2023> (дата обращения: 07.07.2024).

Сегодня более в 153 странах применяется налог на недвижимость. Доходы от этого налога в развитых странах составляют от 1 до 11% от общих налоговых поступлений (рис. 1). Значимость налога на недвижимость различается в разных странах, но в странах с англо-саксонской правовой системой доходы от таких налогов значительно выше [5, с. 48]. В некоторых странах таких, как Канада половина дохода местного бюджета поступает от налогов на недвижимость [2, с. 70].

Рассмотрим налог на недвижимость в Великобритании, США, Германии.

Налог на недвижимость в Великобритании

Налоговая система в Великобритании состоит из двух уровней: центрального и местного. Существенным отличием налоговой системы Великобритании является отсутствие единого Налогового кодекса, вместо него все фискальные сборы указаны в отдельных нормативно-правовых актах. Также, как и в России, в стране нет единого налога на недвижимое имущество, фактически он состоит из муниципального налога (*Council Tax* – аналога налога на имущество физических лиц в России), ежегодного налога на жилую недвижимость в собственности компаний (*ATED – Annual Tax on Enveloped Dwellings*), который платят компании, в случае если полностью или частично владеют жилой недвижимостью стоимостью больше 500 000 фунтов и налога на аренду земли, находящейся в долгосрочной аренде (*Ground Rent*), земельного налога (*Ground Rent*), выплачиваемого собственником имущества, если оно расположено на не принадлежащей ему земле [там же, с. 72]. Обозначенные налоги относятся к местным и выплачиваются непосредственно в бюджет муниципальных образований.

Муниципальный налог выплачивается на территории Англии, Уэльса и Шотландии. Ставка на данный налог предусмотрена в виде фиксированной суммы, которую каждый муниципалитет вправе устанавливать сам. Взимаемая сумма при

этом может уменьшаться или увеличиваться в зависимости от цены на недвижимое имущество. В Англии и Шотландии действует восемь диапазонов цен (от А до Н), а Уэльсе – девять (от А до I).

В табл. 1 представлены процентные изменения суммы муниципального налога в Англии в зависимости от цены недвижимого имущества на 2022 г.

Таблица 1 / Table 1

Процентные изменения суммы муниципального налога в Англии в зависимости от цены недвижимого имущества на 2022 г. / Percentage changes in the council amount in England depending on the price of real estate for 2022

Группа	Цена недвижимого имущества	Взимаемый процент от установленной суммы, %
A	до 40 000 £	67
B	от 40 001 до 52 000 £	78
C	от 52 001 до 68 000 £	89
D	от 68 001 до 88 000 £	100
E	от 88 001 до 120 000 £	122
F	от 120 001 до 160 000 £	144
G	от 160 001 до 320 000 £	167
H	свыше 320,001 £	200

Источник: Council Tax “Housing and Local Services” [Электронный ресурс] // Official UK government website. URL: <https://www.gov.uk/browse/housing-local-services/council-tax> (дата обращения: 07.07.2024).

Установленные категории опираются на уровень цен на недвижимое имущество в 1991 г. Англии и Шотландии и в 2003 г. в Уэльсе. Если происходит существенное изменение недвижимости, например, расширение его площади в результате появления пристройки или серьёзное повреждение, вызвавшее снижение его стоимости, то происходит переоценка и установление новой цены, по которой оно могло бы быть продано в 1991 (2003) г. Если такая переоценка привела к цене из более высокой категории, то новый размер налога вступит в силу после продажи или передачи объекта. В Великобритании также существуют соответствующие налоговые льготы и вычеты для определённых категорий граждан, а такая категория, как студенты, полностью освобождаются от муниципального налога на время обучения.

В Северной Ирландии действуют свои налоги на недвижимое имущество – внутренние тарифы (*Domestic rates*) для физических лиц и внешние тарифы (*Non-domestic rates*) для предприятий [2, с. 70]. Они складываются из двух частей: региональной, ставка на которую устанавливается Ассамблеей Северной Ирландии, и районной, ставка на неё устанавливается властями одного из 11 округов. На уровне цен 2005 г. берётся рыночная стоимость недвижимого имущества в качестве налогооблагаемой базы, которая умножается на районную и региональную ставку. На каждый фунт стоимости недвижимого имущества ставки пересчитываются в пенни.

Система налогообложения недвижимого имущества в Великобритании является очень комплексной и усложнённой, а оценка самого недвижимого имущества на уровне рыночных цен прошедших десятилетий чрезмерно усложняет расчёты. Из британского опыта Россия может более подробно рассмотреть развёрнутую систему измерения налогооблагаемой базы за счёт деления цен на имущество по категориям, которая влечёт за собой изменения ставки налога в большую или меньшую

сторону. Однако стоит делать это с осторожностью, поскольку введение подобной прогрессивной шкалы может повлечь за собой увеличение числа случаев уклонения от налогов.

Налог на недвижимость в США

Налоговая система с США разделена на три уровня: федеральный, штатный и местный. Налог на недвижимость (property tax) относится к местным налогам и выплачивается в бюджет округа сразу за землю и недвижимость разных видов, расположенную на ней. Округа вправе сами устанавливать ставку по данному виду налога, исходя из потребностей своего бюджета, в связи с чем её размер в каждом округе разный. При этом, в отличие от России, где предельная ставка по налогу на имущество не может превышать 2% [там же, с. 69], в США подобные ограничения не установлены, из-за чего во многих округах она выше российского уровня.

Налогооблагаемой базой в США по налогу на недвижимость служит оценочная стоимость недвижимости, которая определяется независимым оценщиком, исходя из средней рыночной стоимости на аналогичную недвижимость в округе, сложившейся в данный налоговый период. При этом облагается только определённый процент от первоначальной оценочной стоимости, который устанавливается налоговым органом самого округа. Данный процент также умножается на коэффициент уравнивания. Он может как снизить налоговую базу, так и увеличить её, если стоимость недвижимости выше или ниже средней стоимости по штату. В США существуют налоговые льготы и вычеты для определённых категорий граждан.

В табл. 2 представлены штаты в США по налогу на недвижимое имущество в 2023 г. с самыми низкими усреднёнными ставками.

Таблица 2 / Table 2

Штаты в США по налогу на недвижимое имущество в 2023 г. с самыми низкими усреднёнными ставками / States in the US for real estate taxes in 2023 which the lowest average rates

Название штата	Процентная ставка по налогу на недвижимость, %
Гавайи	0,29
Алабама	0,43
Колорадо	0,52
Невада	0,55
Юта	0,57

Источник: Property taxes vary widely by state – find the highest, lowest, and yours here // Property Tax Rates By State – The Motley Fool: [сайт]. URL: <https://www.fool.com/research/property-tax-rates-by-state/> (дата обращения: 07.07.2024).

В табл. 3 представлены штаты в США по налогу на недвижимое имущество в 2023 г. с самыми высокими усреднёнными ставками.

Таблица 3 / Table 3

Штаты в США по налогу на недвижимое имущество в 2023 г. с самыми высокими усреднёнными ставками / States in the US for real estate taxes in 2023 with the highest average rates

Название штата	Процентная ставка по налогу на недвижимость, %
Техас	1,90
Нью-Гэмпшир	2,09
Коннектикут	2,16
Иллинойс	2,29
Нью-Джерси	2,46

Источник: там же.

Как видно табл. 2 и 3 разница между минимальной и максимальной усреднённой процентной ставкой по данному виду налога составляет более двух процентов.

Из американского опыта налогообложения недвижимого имущества Россия может перенять унификацию самого налога на недвижимость с учётом различных видов недвижимого имущества, метод оценки налоговой базы, а также практику использования коэффициента уравнивания стоимости. При этом стоит учитывать, такие отличия российского и американского налога на недвижимость, как отсутствие норм по предельной ставке для муниципальных образований в США и различные методики деления типов недвижимого имущества в каждой стране.

Налог на недвижимость в Германии

Налоговая система ФРГ состоит из трёх уровней: федерального, уровня федеральных земель и муниципального. На 2024 г. в Германии налог на недвижимость представлен в виде земельного (Grundsteuer) и относится к муниципальному уровню. Этот налог складывается следующим образом: в качестве налогооблагаемой базы учитывается рыночная стоимость земельного участка, которую раз в год пересчитывает финансовая служба. После полученная стоимость перемножается на ставку, которая меняется в зависимости от категории имущества (см. табл. 4).

Таблица 4 / Table 4

Имущественная ставка на недвижимость в ФРГ в 2024 г. / Property rate for real estate in Germany in 2024

Категория имущества	Имущественная ставка от стоимости земельного участка
Сельскохозяйственные и лесные предприятия	6,0%
Для домов, в которых проживает одна семья	– 2,6% за первые 38 346,89 евро стоимости земли; – 3,5 евро за остальные единицы стоимости
Для двухквартирных домов	3,1%
Для всех оставшихся категорий	3,5%

Источник: BRD Official site of Federal Ministry of Finance: [сайт].
URL: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/EN/Home/home.html>
(дата обращения: 07.07.2024).

Как видно по данным из табл. 4, минимальная ставка составляет 2,6%, а максимальная – 6%, но при этом на большинство типов категорий действует ставка в 3,5%. После учёта федеральной ставки каждый муниципалитет используют свой установленный мультипликатор, который может как увеличить налоговый сбор, так и уменьшить. Ограничений на предельный размер данного мультипликатора не установлено. Если собственников одного недвижимого имущества несколько, например, на земельном участке расположен дом на 15 квартир, то конечная сумма налога распределяется равномерно на каждую квартиру, т. е. в данном случае на 15 частей.

Такая система *Grundsteuer* действует только в старой части ФРГ. Для территорий бывшей ГДР предусмотрена иная система измерения данного налога (см. табл. 5).

Таблица 5 / Table 5

Имущественная ставка на недвижимость в ФРГ на территориях бывшей ГДР в 2024 г. / Property rate for real estate in Germany in the territories of the former GDR in 2024

Категория имущества	Имущественная ставка от стоимости земельного участка, %
Односемейные дома – старые здания (построенные до 31 марта 1924 г.)	– за стоимость имущества до 15 338,76 евро: 10% в муниципалитетах до 25 000 и меньше жителей; – 8% в муниципалитетах от 25 000 до 1 000 000 жителей; – 6% в муниципалитетах больше 1 000 000 жителей;
Многоквартирные дома нового типа	– 8% в муниципалитетах до 25 000 жителей и меньше; – 7% в муниципалитетах от 25 000 до 1 000 000 жителей; – 6% в муниципалитетах больше 1 000 000 жителей
Для всех оставшихся категорий	3,5% для всех муниципалитетов
За часть стоимости всех типов имущества, превышающую 15 338,76 евро	10% для всех муниципалитетов

Источник: там же.

По данным из табл. 5 видно, что муниципалитеты в ГДР имеют фиксированные ставки на разные типы имущества, которые меняются в зависимости от численности населения, и не имеют права устанавливать свой собственный мультипликатор. Эти ставки в целом выше, чем в старой части ФРГ.

Как известно, в Германии также отсутствует единый налог на недвижимое имущество в привычном понимании. Вместо этого каждый объект недвижимости ежегодно облагается земельным налогом (*Grundsteuer*). Базовая ставка земельного налога на федеральном уровне установлена в размере 0,35% от оценочной стоимости (*Einheitswert*) объекта. Для расчёта конкретной суммы налога учитываются такие факторы, как местоположение земельного участка, его площадь, назначение и муниципальный коэффициент. На величину муниципального коэффициента оказывают влияние множество параметров:

- регион, в котором расположен объект;
- вид строения;
- год ввода здания в эксплуатацию;
- точная локация в населённом пункте или пригороде;
- размеры земельного участка под объектом недвижимости.

С учётом муниципального коэффициента владельцы недвижимости выплачивают от 0,98% до 2,84% от её оценочной стоимости в год. На практике сумма земельного налога для двухкомнатной квартиры обычно не превышает 200 евро в год. В случае сдачи квартиры в аренду собственник вправе переложить бремя уплаты земельного налога на арендатора.

Ставка налога на недвижимость в регионах Германии (табл. 6).

Таблица 6 / Table 6

**Ставка налога на недвижимое имущество в регионах Германии /
Real estate tax rate in German regions**

Регион Германии	Ставка налога на недвижимость, %
Бранденбург, Саар, Северный Рейн – Вестфалия, Тюрингия Шлезвиг-Гольштейн	6,5
Берлин, Гессен, Мекленбург – Передняя Померания	6,0
Баден-Вюртемберг, Бремен, Нижняя Саксония, Рейнланд-Пфальц, Саксония-Анхальт	5,0
Гамбург	4,5
Бавария, Саксония	3,5

Источник: Property taxes vary widely by state – find the highest, lowest, and yours here // Property Tax Rates by State – The Motley Fool: [сайт]. URL: <https://www.fool.com/research/property-tax-rates-by-state/> (дата обращения: 07.07.2024).

Таким образом, расчёт суммы налога на владение недвижимым имуществом в Германии производится путём перемножения трёх составляющих:

1) *Einheitswert* (установленная налоговая стоимость объекта). Определяется налоговыми органами каждые шесть лет либо при вводе в эксплуатацию нового объекта недвижимости;

2) *Grundsteuermesszahl* (налоговый коэффициент, выраженный в промилле – 1/1000). Фиксированное значение, зависящее от типа и стоимости недвижимости. Устанавливается властями соответствующей федеральной земли. В зависимости от вида строения диапазон значений может колебаться в разных землях от 2,6 до 10 промилле.

3) *Hebesatz* (налоговая надбавка). Определяется ежегодно городскими властями и варьируется в разных муниципалитетах. Это основной инструмент пополнения городского бюджета. В среднем по Германии налоговая надбавка составляет 391%. Однако встречаются города, где её значение равно нулю. Обычно это небольшие поселения, для которых данный налог не играет существенной роли для местных властей.

Для квартиры налог рассчитывается пропорционально площади жилья. Допустим, в примере выше дом разделён на 2 квартиры: 50 и 75 м². Значит, владельцы квартир заплатят 100 € и 150 € в год соответственно площади недвижимости.

В настоящий момент в Германии проходит реформа *Grundsteuer*, которая должна завершиться 1 января 2025 г. В ходе неё произойдёт переоценка стоимости земельных участков с целью внедрения налогообложения только недвижимого имущества, расположенного на ней. Все существующие федеральные ставки и муниципальные мультипликаторы подвергнутся пересмотру, чтобы сохранить существующий уровень налога на имущество.

Из существующего на 2024 г. опыта налогообложения недвижимого имущества в Германии, Россия может перенять практику использования муниципального мультипликатора для более эффективного пополнения бюджетных средств муниципалитетов. Однако при этом стоит учитывать различия в расчёте налоговой базы в обеих странах.

Российская практика налогообложения недвижимости

Как и в других странах, в России налог на недвижимость играет важную роль в системе налогообложения. Этот налог включает в себя три различных вида: земельный налог, налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц. Оба имущественных налога схожи, однако налог на имущество организаций является региональным, а налог на имущество физических лиц – местным. Каждый имущественный налог регулируется на своём уровне и поступает в соответствующие бюджеты. Это позволяет решать наиболее насущные проблемы соответствующих уровней, несмотря на разнообразие их характеристик [6, с. 347].

Согласно ст. 15 Налогового кодекса Российской Федерации, налог на имущество физических лиц является местным налогом и полностью (100%) поступает в бюджеты муниципальных образований. Его регулирование происходит нормативно-правовыми актами, издаваемыми представительными органами муниципальных образований. Физические лица, являющиеся владельцами определённых видов недвижимости, обязаны уплачивать налог на имущество. К таким объектам налогообложения относятся квартира, комната, жилой дом, единый недвижимый комплекс, гараж, незавершённый строительный объект, а также прочие здания, сооружения и помещения, находящиеся в собственности физических лиц.

Однако общее имущество многоквартирных домов не подлежит налогообложению и не рассматривается в качестве объекта, облагаемого данным налогом.

Величина налогооблагаемой базы для каждого объекта недвижимости определяется его кадастровой стоимостью, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости и применяемой с 1 января соответствующего налогового периода.

Размер налоговой ставки варьируется в зависимости от типа налогооблагаемого объекта (0,1%, 0,5%, 2%). Так, для жилых домов, квартир, комнат, гаражей и машино-мест максимальная ставка составляет 0,1%. Для имущества с кадастровой стоимостью свыше 300 млн рублей предельная ставка не превышает 2%. Для остальных объектов налогообложения применяется ставка не более 0,5% [1, с. 8].

На законодательном уровне предоставляется возможность дифференциации налоговых ставок на основании ряда критериев. Величина ставки может варьироваться в зависимости от кадастровой оценки налогооблагаемого объекта недвижимости. Кроме того, размер ставки способен определяться типом налогооблагаемого имущества, будь то жилой дом, квартира, гараж или иной объект. Ещё одним фактором, влияющим на размер налоговой ставки, является местоположение налогооблагаемого объекта недвижимости [8, с. 50].

Муниципальные образования наделены правом корректировать размер налоговой ставки посредством принятия соответствующих нормативно-правовых актов. Они могут как снизить ставку вплоть до нулевого значения, так и увеличить её, но не более чем в три раза по сравнению с базовым уровнем [7, с. 100].

Налог на имущество организаций является региональным налогом. Согласно пункту 1 статьи 56 Бюджетного кодекса Российской Федерации, налог на

имущество организаций полностью (100%) зачисляется в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Региональная ставка по налогу на имущество организаций не может превышать 2,2% для объектов недвижимых основных средств, учитываемых на балансе организации по балансовой стоимости, а для объектов недвижимости, учитываемых на балансе организации по кадастровой стоимости, не может превышать 2%.

Ставки налога могут варьироваться в зависимости от категории налогоплательщика и объекта налогообложения. На федеральном уровне для объектов, связанных с газодобычей, добычей полезных ископаемых и некоторыми другими категориями, ставка налога может составлять 0%. Это своего рода неявное исключение объектов из списка налогооблагаемых: они, фактически, подпадают под налогообложение, но с нулевой ставкой [9, с. 26].

Продолжительный период времени налог на имущество организаций применялся не только к недвижимому имуществу, но и движимому, а у физических лиц налог на имущество применялся только к недвижимому имуществу. И такое различие между налогами неоднократно критиковалось соответствующими специалистами. Но 1 января 2019 г. с налога на имущество организаций исключили всё движимое имущество и это привело к уменьшению доходов в бюджеты субъектов РФ [4, с. 210].

Земельный налог платят как физические лица, так и юридические лица. Этот налог согласно статье 15 Налогового кодекса Российской Федерации является местным и полностью (100%) зачисляется в бюджеты муниципальных образований. Сумма налога зависит от кадастровой оценочной стоимости земельных участков. Ставки зависят от назначения земельных участков; если земли сельхозназначения, а также занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, то налоговая ставка не может превышать 0,3%; по прочим земельным участкам не может превышать 1,5%. Существуют виды налоговых льгот как для организаций, так и для физических лиц. Но для особых категорий физических лиц существует налоговый вычет, в результате которого налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка.

За последние несколько лет доходы от налога на имущество организаций в России выросли с 918 643 230 тыс. руб. до 1 169 679 663 тыс. руб., рост составил 251 036 433 тыс. руб. (127,3%). Доходы от налога с физических лиц увеличились с 70 667 555 тыс. руб. до 118 021 614 тыс. руб., рост составил 47 354 059 тыс. руб. (167%)¹. Из рис. 2 видно, что большая часть общих доходов от имущественных налогов поступает от организаций – 90,8% и только 9,2% поступает от физических лиц в общей сумме имущественных налогов в 2023 г.

¹ Семенова Г. Н. Налогообложение физических лиц: учебник. М.: КноРус, 2024. С. 246; Она же. Региональные и местные налоги и сборы: учебник. М.: КноРус, 2022. С. 121.

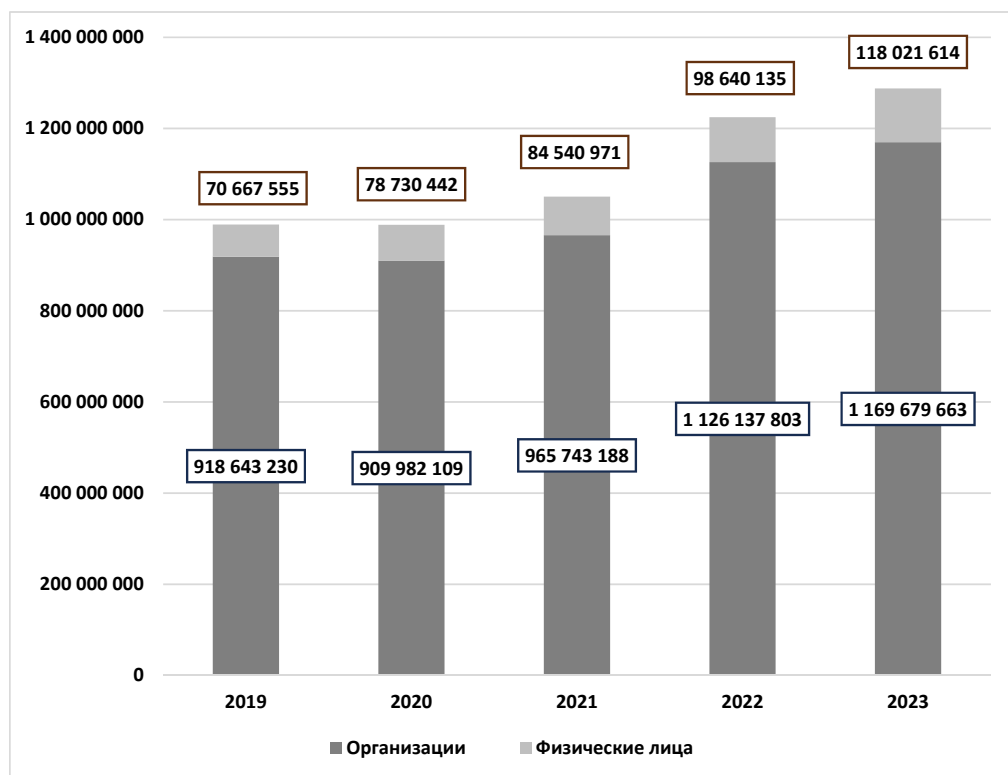


Рис. 2. / Fig. 2. Налоговые поступления в бюджет РФ с налога на имущества организаций и физических лиц с 2019 г. по 2023 г., тыс. руб. / Tax revenues to the budget of the Russian Federation from property tax of organizations and individuals from 2019 to 2023, thousand rubles.

Источник: составлено автором на базе аналитических данных ФНС России [Электронный ресурс].

URL: <https://www.nalog.ru>
(дата обращения 07.07.2024).

Как упоминалось ранее, доля налога на недвижимость за рубежом может составлять до одной десятой от общих налоговых поступлений. В России доля налога на имущество организаций и физических лиц в 2019 г. составила 3,08%, а 2023 г. – 2,25% от общих налоговых поступлений в бюджетную систему РФ. Уменьшение доли налога на имущество связано с тем, что общие налоговые поступления выросли с 29,8 трлн руб. в 2019 г. до 46,7 трлн руб. в 2023 г., хотя доходы от налогообложения выросли почти на 24%¹.

Российское законодательство относительно налогообложения недвижимости сравнительно молодое и, по сопоставлению с иностранным, имеет определённые нерегулированные вопросы в отношении некоторых положений. Например, на данный момент методика определения кадастровой стоимости имущества в некоторых регионах остаётся неутверждённой. В регионах это приводит к ситуации, когда оценка имущества по его рыночной стоимости оказывается ниже кадастровой. Существует также проблема долгого периода переоценки кадастровой стоимости (раз в четыре года, в городах федерального значения – раз два года), а сама она определяется, исходя из учёта множества факторов [3, с. 98]. В связи с этим

¹ Семенова Г. Н. Налогообложение физических лиц: учебник. М.: КноРус, 2024. С. 246; Она же. Региональные и местные налоги и сборы: учебник. М.: КноРус, 2022. С. 121.

кадастровая стоимость недвижимого имущества может превышать рыночную до 50%, вследствие чего из года в год суды рассматривают более 7,5 тыс. споров о величине кадастровой стоимости, внесённой в государственный реестр. Такие обстоятельства свидетельствуют о необходимости внесения изменений в законодательство о налогообложении недвижимости. В качестве меры по его совершенствованию может быть рассмотрен зарубежный опыт регулирования данного налога в наиболее экономически развитых странах мира.

Для решения указанных проблем необходимо продолжить реформу налогообложения недвижимости в России, в т. ч. с учётом положительного опыта зарубежных стран, и ввести единый налог на недвижимость.

Заключение

Рассмотрев налогообложение недвижимости в таких экономически развитых странах, как США, Великобритания и Германия, с целью возможности внедрения отдельных элементов в налоговую систему России, можно сделать следующие выводы:

1. Каждая рассмотренная страна обладает уникальной спецификой налогообложения недвижимого имущества. Общей чертой является взимание данного вида налога на местном уровне, а также возможность установления собственных ставок по нему для каждого муниципального образования.

2. При определении эффективной ставки налога на недвижимое имущество, Россия может обратиться к опыту налоговой нагрузки в США, однако следует учесть различия в денежных доходах налогоплательщиков. В нашей стране уровень доходов граждан значительно ниже, чем в США. Так, если средняя эффективная налоговая ставка на недвижимое имущество в США составляет 1,6%, то в России она равна 0,3%. У США также очень удобная и простая система расчёта налоговой базы по имущественному налогу, и Россия может перенять этот опыт. Следует отметить, что переход к введению единого налога на недвижимость и замене кадастровой системы стоимости на рыночную потребует значительного времени. Стоит при этом учитывать, что подобный переход на создание единого налога на недвижимость и переход с кадастровой оценки стоимости на рыночную должен занять существенное время.

3. Несмотря на большую комплексность британской налоговой системы, в области налога на недвижимость используется прогрессивная шкала налогообложения, которая частично применяется в России для объектов стоимостью более 300 млн. руб. Россия может адаптировать шкалу из Великобритании под собственные условия. Увеличивать налоговые ставки по налогу на имущество надо с большой осторожностью, поскольку это может привести к увеличению числа случаев уклонения от уплаты налогов тех граждан, которые обладают имуществом очень высокой кадастровой стоимостью.

Именно Великобритания способна послужить примером эффективного механизма использования налоговых преференций, где все аспекты социальной защиты учитываются при предоставлении льгот. Возможно позаимствовать прогрессивную шкалу налогообложения на недвижимость, которая частично применяется в России, для объектов стоимостью 300 млн руб. В России по таким дорогим объектам ставка установлена в размере 2% от кадастровой оценочной стоимости, а с 2025 года ставка увеличится на 0,5% и станет 2,5%. При этом льгот по дорогим объектам недвижимости свыше 300 млн руб. у физических лиц нет.

Немецкий опыт муниципального мультипликатора для повышения и понижения налоговой базы может быть рассмотрен Россией в качестве альтернативы полноценной прогрессивной шкале налогообложения по налогу на недвижимость в качестве средства оптимизации поступлений денежных средств в бюджеты муниципалитетов. Однако подобную практику необходимо вводить с учётом разных способов расчёта данного налога в странах.

Каждое выше рассмотренное государство имеет отличительные черты налогообложения недвижимости. Однако общей чертой является взимание данного вида налога на местном (муниципальном) уровне, а также возможность установления собственных ставок по нему для каждого муниципального образования.

Для применения зарубежного опыта в России необходимо учесть различные факторы: социальные и финансовые. Далее нужно изучить особенности налогообложения недвижимости и применить те, которые поспособствуют увеличению налоговых поступлений, не вызывая при этом недовольства населения, собственников имущества.

Сравнивая опыт России и других стран, следует отметить, что налогообложение имущества по своей сути в целом схожи, однако есть существенное различие. Оно заключается в том, что в России нет единого налога на недвижимое имущество, который бы охватывал обложение основных видов недвижимости: зданий, сооружений и земли. В нашей стране налогообложение земли регулируется отдельным земельным налогом (главой 31 Налогового кодекса РФ), а вот налогообложение зданий, сооружений юридических и физических лиц регулируется другими законами (главами 30 и 32 Налогового кодекса РФ).

Статья поступила в редакцию 19.07.2024.

ЛИТЕРАТУРА

1. Абакарова Р. Ш., Гасанбеков А. Г. Налог на недвижимость в России: проблемы и перспективы введения // Гуманитарий и социум. 2021. № 2. С. 5–15.
2. Богачев С. В. Налог на недвижимость: зарубежный опыт // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4 (187). С. 68–73.
3. Богачев С. В., Пинская М. Р. Формирование условий для роста имущественных налогов и сборов местных бюджетов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 4 (199). С. 96–102.
4. Бусарова Н. Г., Горюнова О. С. Имущественные налоги физических лиц, проблемы и пути совершенствования по взысканию // Современные тенденции развития науки и образования в эпоху цифровизации: материалы Международной научно-практической конференции (Саранск, 26–27 апреля 2022 г.): В 2 ч. / отв. ред. Р. Р. Хайров. Саранск: «Ковылкинская типография», 2022. Ч. 1. С. 208–212.
5. Киреева Е. Ф. Имущественные налоги: проблемы внедрения в национальных налоговых системах // Стратегия развития экономики Беларуси: вызовы, инструменты реализации и перспективы: сборник научных статей: В 2 т. / ред. кол.: Д. В. Муха и др. Минск: Право и экономика, 2022. Т. 1. С. 47–52.
6. Орлова Е. О., Федосеева Ю. А. Налоги на имущество физических лиц и их фискальная значимость в Российской Федерации // Вестник Академии знаний. 2023. № 2 (55). С. 345–354.
7. Семенова Г. Н. Налогообложение недвижимости физических лиц // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. 2020. № 1. С. 98–108.

8. Семенова Г.Н. Налог на доходы физических лиц для богатых // Экономика и управление: проблемы, решения. 2021. Т. 4. № 4 (112). С. 45–53.
9. Старкова О. Имущественные налоги: региональные особенности // Znanstvena Misel. 2021. № 60–1 (60). С. 25–28.
10. Шевченко Р. С. Имущественные налоги в Российской Федерации: понятие, особенности взимания // Формирование и развитие новой парадигмы науки в условиях постиндустриального общества: сборник статей Международной научно-практической конференции (1 сентября 2021 г., г. Ижевск). Уфа: Аэтерна, 2021. С. 95–100.

REFERENCES

1. Abakarova R. Sh., Hasanbekov A. G. [Real Estate Tax in Russia: Problems and Prospects of Introduction]. In: *Gumanitarii i sotsium* [Humanities and Society], 2021, no. 2, pp. 5–15.
2. Bogachev S. V. [Real Estate Tax: Foreign Experience]. In: *Imushchestvennye otnosheniia v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2017, no. 4 (187), pp. 68–73.
3. Bogachev S. V., Pinskaya M. R. [Formation of Conditions for the Growth of Property Taxes and Fees of Local Budgets]. In: *Imushchestvennye otnosheniia v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2018, no. 4 (199), pp. 96–102.
4. Busarova N. G., Goryunova O. S. [Property Taxes of Individuals, Problems and Ways to Improve Collection]. In: *Sovremennye tendentsii razvitiia nauki i obrazovaniia v epokhu tsifrovizatsii: materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii (Saransk, 26–27 apreliia 2022 g.): V 2 ch.* [Modern Trends in the Development of Science and Education in the Era of Digitalization: Materials of the International Scientific and Practical Conference (Saransk, April 26–27, 2022): In 2 vols.]. Saransk, Kovylkin Printing House Publ, 2022, vol. 1, pp. 208–212.
5. Kireeva E. F. [Property Taxes: Problems of Implementation in National Tax Systems]. In: *Strategiia razvitiia ekonomiki Belarusi: vyzovy, instrumenty realizatsii i perspektivy: sbornik nauchnykh statei: V 2 t.* [Strategy for the Development of the Economy of Belarus: Challenges, Implementation Tools and Prospects: Collection of Scientific Articles: In 2 Vols.]. Minsk: Pravo i ekonomika Publ., 2022, vol. 1, pp. 47–52.
6. Orlova E. O., Fedoseeva Yu. A. [Taxes on the Property of Individuals and Their Fiscal Significance in the Russian Federation]. In: *Vestnik Akademii znaniy* [Bulletin of the Academy of Knowledge], 2023, no. 2 (55), pp. 345–354.
7. Semenova G. N. [Taxation of Real Estate of Individuals]. In: *Vestnik gosudarstvennogo universiteta prosveshcheniia. Seriya: Ekonomika* [Bulletin of Federal State University of Education. Series: Economics], 2020, no. 1, pp. 98–108.
8. Semenova G. N. [Personal Income Tax for the Rich]. In: *Ekonomika i upravlenie: problemy, resheniia* [Economics and Management: Problems, Solutions], 2021, vol. 4, no. 4 (112), pp. 45–53.
9. Starkova O. [Property Taxes: Regional Features]. In: *Znanstvena Misel*, 2021, no. 60–1 (60), pp. 25–28.
10. Shevchenko R. S. [Property Taxes in the Russian Federation: The Concept, Features of Collection]. In: *Formirovanie i razvitie novoi paradigmy nauki v usloviakh postindustrial'nogo obshchestva: sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii (1 sentyabrya 2021 g., g. Izhevsk)* [Formation and Development of a New Paradigm of Science in a Post-Industrial Society: Collection of Articles of the International Scientific and Practical Conference (September 1, 2021, Izhevsk)]. Ufa, Aeterna Publ., 2021, pp. 95–100.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Семенова Галина Николаевна – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры государственных и муниципальных финансов Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова, доцент кафедры экономики и предпринимательства Государственного университета просвещения;
e-mail: Sg6457@mail.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Galina N. Semenova – Cand. Sci. (Economics), Assoc. Prof., Department of State and Municipal Finance, Plekhanov Russian University of Economics, Assoc. Prof., Department of Economics and Entrepreneurship, Federal State University of Education;
e-mail: Sg6457@mail.ru

ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА НА СТАТЬЮ

Семенова Г. Н. Налог на недвижимость для регионов и муниципальных образований: зарубежная практика и перспективы развития в России // Вестник Государственного университета просвещения. Серия: Экономика. 2024. № 4. С. 94–109.
DOI: 10.18384/2949-5024-2024-4-94-109

FOR CITATION

Semenova G. N. Real estate tax for regions and municipalities: foreign practice and development prospects in Russia. In: *Bulletin of Federal State University of Education. Series: Economics*, 2024, no. 4, pp. 94–109.
DOI: 10.18384/2949-5024-2024-4-94-109