

## НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ЕГО ВВЕДЕНИЯ\*

*Аннотация.* В настоящее время в силу нарастающих процессов рационализации и оптимизации пользования землёй, а также созданной на ней инфраструктурой в виде тех или иных объектов имущества всё больше возрастает актуальность налогообложения недвижимости, которое должно не только включать фискальную составляющую, но и оказывать регулирующее воздействие на экономику.

*Ключевые слова:* налог на недвижимость, рационализация и оптимизация землепользования, фискальная составляющая налогообложения недвижимости, регулирующее воздействие на экономику.

O. Karpenko

THE TAX TO THE REAL ESTATE: PLUSES AND MINUSES OF ITS INTRODUCTION

*Abstract.* Now owing to accruing processes of rationalisation and optimisation of using the earth and the infrastructure created on it in the form of those or other objects of property the urgency of the real estate which should not only include a fiscal component more and more increases, but also to have regulating influence on economy.

*Key words:* Tax to the real estate, rationalisation and optimisation of using the earth, fiscal component of the taxation of the earth, regulating influence on economy.

Согласно п. 2 ст. 38 Налогового кодекса РФ, под **имуществом** понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно: вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Налогообложение недвижимости – это форма обязательного безвозмездного платежа в региональный или местный бюджет, составляющего установленный процент от оценочной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления,

На сегодняшний день в российском законодательстве существует три имущественных налога: земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций. Все они различаются по ставкам, налогооблагаемой базе и бюджетному уровню.

Так, земельный налог составляет 0,3-1,5% от кадастровой стоимости объекта и пос-

\* © Карпенко О.А.

тупает в бюджеты муниципальных образований. Налог на имущество граждан рассчитывается по ставке 0,1-2% от инвентаризационной стоимости жилья по справке БТИ и поступает также в муниципальный бюджет.

Налог на имущество организаций уплачивается по возможной максимальной ставке 2,2% от налоговой базы, которая определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учёта, утверждённым в учётной политике организации.

В настоящее время имеет место низкая собираемость имущественных налогов и проблемы администрирования (использование в качестве налоговой базы (по налогу на имущество физических лиц) инвентаризационной стоимости, сложность и многообразие системы льгот, несовершенство процедур расчёта и порядка уплаты по налогу).

Проблема оценки недвижимости является наиболее серьёзной трудностью, которая существует в настоящий момент и препятствует введению налога на недвижимость. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости.

По оценкам Росреестра, в России существует около 150 млн. объектов капитального строительства, подлежащих инвентаризации, постановке на кадастровый учёт, оценке и налогообложению. При этом доходы консолидированного бюджета России от земельного налога, налога на имущество физических лиц и организаций приближаются к 1 трлн. руб. в год.

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, сможет существенно сократить расходы на администрирование налога и с помощью методов оценки рыночной стоимости всей недвижимости в совокупности (земли и строений) устанавливать такое налоговое бремя, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости.

Налог на недвижимость существует приблизительно в 130 странах. В Нидерландах поступления от налога на недвижимость достигают до 95% в общем объеме доходов местных бюджетов, 81% – в Канаде, 52% – во Франции, в США уровень доходов от этого налога колеблется в широком диапазоне от 10 до 70% в зависимости от территории.

Мировой практикой уже выработаны основные принципы наиболее эффективного налогообложения недвижимости, среди которых следующие:

1) объектами налогообложения, как правило, должны являться земля, здания и сооружения, поскольку их относительно легко, в отличие от движимого имущества, выявить и идентифицировать;

2) налоговой базой, прежде всего, является рыночная стоимость облагаемых объектов, что стимулирует их экономически наиболее рациональное использование;

3) при определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе использования стандартных процедур расчёта стоимости объекта для целей налогообложения (это позволяет оценить большое число объектов при относительно небольших затратах);

4) социально незащищённые налогоплательщики, объекты недвижимости, обеспечивающие осуществление общественно полезных видов деятельности, либо объекты, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности имеют налоговые льготы.

Кроме того, мировой опыт свидетельствует о том, что налогообложение имущества

должно быть умеренным, чтобы даже в случае низкой рентабельности влиять на финансовую устойчивость организации. По этой причине из-под налогообложения выведены машины, оборудование, товарные запасы.

В трёхлетней перспективе 2010-2012 годов приоритеты Правительства Российской Федерации в области налоговой политики остаются такими же, какими были ранее: создание эффективной налоговой системы, сохранение сложившегося к настоящему моменту налогового бремени. Планируется также возможность перехода к налогу на недвижимость.

Между тем по сей день финансово-экономические ведомства ещё окончательно не определились, необходимо ли заменять налогом на недвижимость исключительно налоги для физических лиц (то есть земельный налог и налог на имущество граждан) или же сразу ввести единый налог вместо трёх существующих на данный момент имущественных налогов вне зависимости от типа налогоплательщика. Также не определена ведомствами ставка налога на недвижимость физических лиц. Ведутся обсуждения возможности дифференциации ставок в зависимости от типов объектов.

Конечно, введение консолидированного налога будет иметь целый ряд преимуществ, к которым относятся следующие:

1) объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое как основополагающий принцип реформы налогообложения недвижимости, позволит значительно уменьшить расходы на администрирование налога;

2) налог на недвижимость имеет имущественный объект налогообложения, поэтому, с точки зрения фискальной функции налогообложения и модели бюджетного федерализма, предусматривающей повышение самостоятельности региональных и местных органов власти, он позволит обеспечить стабильным, прогнозируемым доходным источником региональные и местные бюджеты;

3) исходя из вышеизложенного, можно отметить, что доходы территорий будут иметь тенденцию к росту, и налог на недвижимость сможет стать стимулом развития территорий;

4) налог на недвижимость является нейтральным по отношению к принятию решений экономическими агентами-налогоплательщиками;

5) консолидированный налог должен обеспечить более справедливое начисление и взимание процентов с реальной стоимости объектов недвижимости с учётом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения);

6) налог на недвижимость будет побуждать налогоплательщиков использовать принадлежащее им имущество наиболее эффективным способом;

7) введение налога на недвижимость уменьшит спекулятивные игры на рынке недвижимости, что будет способствовать снижению цен на недвижимость (ввиду того, что отсутствие налога на недвижимость приводит к тому, что недвижимость при покупке не имеет никаких обременений).

Безусловно, как и введение любого другого налога, введение налога на имущество будет иметь и негативные последствия, среди которых ключевым является увеличение налогового бремени налогоплательщиков.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Перов А.В. Налоги и международные соглашения России. – М.: Юрист, 2000. – С. 200.
2. Черник Д.Г., Павлова Л.П., Дадашев А.З., Князев В.Г., Морозов В.П. Налоги и налогообложение. – М.: Инфра-М, 2003. – С. 29.
3. Пушкарева В.М. История финансовой мысли и политики налогов. – М, 1996. – С. 59.