

ИСТОРИЯ ЕДИНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО ВВЕДЕНИЯ

HISTORY OF THE UNIFORM TAX ON REAL ESTATE AND PROSPECT OF ITS INTRODUCTION

A. Mishachkova

Annotation

This article describes a new system of real estate taxation, combines property taxes and land value tax, preparing for testing in 2012 in some regions of Russia. Separately, mentioned problems arising in connection with the transition to the new system and their solutions.

Keywords: tax on real estate, mass appraisal of real estate, tax burden.

*Мишачкова Анна Федоровна,
Московский городской
университет управления
Правительства Москвы*

Аннотация

В данной статье описана новая система налогообложения недвижимости, объединяющая налоги на имущество и земельный налог, готовящаяся к апробации в 2012 году в некоторых регионах РФ. Отдельно упомянуты проблемы, возникающие в связи с переходом на новую систему и пути их решения.

Ключевые слова:

Налог на недвижимость, массовая оценка объектов недвижимости, налоговая нагрузка.

Намерение взимать налог с рыночной стоимости объектов недвижимости на государственном уровне впервые было озвучено в проекте федерального закона № 51763-4 "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации", внесенного в Государственную Думу РФ в 2004 году. Законопроект прошел первое чтение 10.06.2004. Ежегодно введение данного налога откладывалось ввиду сложности работы по массовой оценке стоимости объектов налогообложения. Второе чтение законопроекта прошло через 8 лет. По итогам заседания Государственной Думы РФ 12.01.2012 назначен ответственный комитет – Комитет Государственной Думы по бюджету и налогам.

В настоящий момент налоговым законодательством Российской Федерации предусмотрено три действующих имущественных налога – региональный налог на имущество организаций (главой 30 НК РФ) и местные налоги на имущество физических лиц (ст. 15 НК РФ и Законом РФ от 09.12.1991 № 2003-1 "О налоге на имущество физических лиц" и земельный налог (главой 31 НК РФ).

Законопроектом было предусмотрено установление местного налога на недвижимость и определение его основных элементов путем принятия соответствующей главы Налогового кодекса РФ с 01.01.2005 с реализацией реформы налогообложения недвижимости в масштабах Российской Федерации путем постепенного его введения решениями представительных органов местного самоуправления до 01.01.2007.

Ежегодными Бюджетными посланиями Президента

РФ, начиная с 2005 года, также предусматривалось введение налога на недвижимость.

Бюджетным посланием Президента РФ "О бюджетной политике в 2012–2014 годах" предусмотрено завершение подготовки к введению местного налога на недвижимость. В соответствии с указанным документом по завершении кадастровой оценки объектов капитального строительства предстоит вводить указанный налог по мере готовности тех субъектов РФ, где такая оценка была проведена, чтобы этот налог можно было начать взимать уже в 2012 году. К регионам, в которых предполагается апробация налога на недвижимость относятся: Калужская, Тверская, Калининградская, Нижегородская, Самарская, Иркутская, Кемеровская области, Краснодарский и Красноярский края, Ростовская область, республики Башкортостан, Татарстан. На остальной территории страны работа по кадастровой оценке объектов недвижимого имущества продолжается.

Министерство экономического развития РФ прогнозирует введение налога на недвижимость на всей территории РФ не ранее, чем через пять лет, так как требуется время не только на проведение оценки недвижимости в остальных регионах, но и на проведение эксперимента по введению налога в отдельных регионах, обобщение и анализ его итогов.

В 2012 году ведомством запланирована работа созданию механизма оспаривания кадастровой оценки недвижимости, который прописан на законодательном уровне статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В течение года совместно с ре-

гионами будут создаваться комиссии, рассматривающие жалобы по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В настоящее время в соответствии с Планом реализации мероприятий, обеспечивающих введение на территории РФ налога на недвижимость, Министерством финансов РФ совместно с Министерством экономического развития РФ проводится работа по подготовке проекта поправок Правительства РФ в указанный выше проект федерального закона № 51763-4, направленная на определение налоговой базы, эффективной налоговой ставки и налоговых льгот, применяемых при исчислении налога на недвижимость. Согласно Плану, проект поправок Правительства РФ в проект федерального закона № 51763-4 должен быть представлен Министерством финансов РФ в Правительство РФ в IV квартале 2012 года.

Сегодня перед государством стоит множество задач, требующих решения до введения налога на недвижимость.

Во-первых, важно избежать роста налоговой нагрузки на малообеспеченные слои населения. До сих пор не определена приемлемая ставка налога на недвижимость. Законопроектом предложен диапазон налоговой ставки: 0,01–0,1% рыночной стоимости недвижимости. Есть вероятность, что при введении налога на недвижимость Налоговым Кодексом будет определен только верхний предел ставки, а регионам будет дано право дифференцировать ставки налога на своей территории. Введение налога требует создание проработанной системы льгот и вычетов по данному налогу, учитывающей, что недвижимое имущество, находящееся в собственности может быть получено в порядке наследования или приобретено в рамках бесплатной приватизации. Здесь существует два основных варианта установления преференций: путем установления льгот вывести из-под налогообложения объекты недвижимости, площадь которых не превышает определенного значения, либо ввести вычеты в виде суммы, на которую будет уменьшаться налогооблагаемая база.

Законопроектом устанавливается размер налогового вычета для налогоплательщиков-физических лиц, являющихся собственниками жилья исходя из необлагаемой нормы и количества членов семьи, проживающих совместно с налогоплательщиком. Минимальная не облагаемая налогом норма определена в размере средней в данном муниципальном образовании стоимости 5 квадратных метров общей площади жилья, которая может быть увеличена решением органов местного самоуправления. Такой способ снижения налоговой нагрузки на физических лиц лишь усложнит администрирование налога на недвижимость.

Во-вторых, необходимо устранить проблемы, препятствующие проведению кадастровой оценки рыночной стоимости недвижимости. Так, проведение массовой

оценки затрудняется из-за нехватки квалифицированных специалистов. Кроме того, в распоряжении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии имеются оцифрованные карты только по земельным участкам, так как применение кадастровой стоимости земли используется для целей налогообложения с 2006 года. Оценка объектов капитального строительства стала проводиться с недавнего времени.

В-третьих, необходимо решить вопрос регистрации прав на единые объекты недвижимости. Оформление имущества в собственность происходило в предыдущие годы отдельно на недвижимое имущество и землю. Законопроектом же предусматривается взимание налога с оценочной стоимости недвижимого имущества в комплексе: земли и расположенных на ней объектов недвижимости как единого объекта.

В-четвертых, требуется разработка такой системы администрирования налога на недвижимость, которая сможет обрабатывать и оперативно актуализировать большие массивы информации о налогоплательщиках и стоимости объектов налогообложения.

В-пятых, при установлении налога на имущество должен быть проработан и закреплён эффективный механизм административного воздействия на нарушителей налоговой дисциплины, который не вызовет обострения социальной напряженности.

В-шестых, как было сказано выше, законопроектом при установлении налога на недвижимость предлагается ввести в Налоговый Кодекс РФ отдельную главу "Местный налог на недвижимость". При этом в тексте законопроекта не указано, в бюджет какого уровня будут поступать доходы от данного налога. На сегодняшний момент существует три основные точки зрения. В соответствии с одной – налог должен в полном объеме поступать в местные бюджеты, в соответствии с другой – налог на недвижимость целесообразно зачислять в субфедеральные бюджеты, так как в основном они являются дотационными, в соответствии с третьей – распределять налоговые доходы между субфедеральным и местными бюджетами в определенной пропорции. Для решения данного вопроса целесообразно провести оценку доходного потенциала субфедеральных и местных бюджетов. На данный момент такую оценку необходимо провести в тех регионах, в которых будет проводиться эксперимент по введению налога на недвижимость.

В-седьмых, нужно предусмотреть необходимые изменения в главе 30 части второй Налогового кодекса РФ "Налог на имущество организаций", поскольку предполагается, что местный налог на недвижимость заменит для соответствующих плательщиков налог на имущество организаций, а также учесть возможные последствия введения налога на недвижимость в предложенном законопроектом варианте для доходной части субфедеральных

бюджетов.

В-восьмых, спрогнозировать последствия введения данного налога на рынок недвижимости и развитие отрасли строительства. Так, с одной стороны, увеличение налоговой нагрузки в связи с введением налога на недвижимость сократит спрос на нее как на объект выгодных инвестиций, что может привести к сокращению темпов роста строительной отрасли. С другой стороны, чем ощутимее будет увеличение налоговой нагрузки при введении данного налога по сравнению с нынешней, тем большую активность можно ожидать на рынке недвижимости. Налогоплательщики, для которых сумма налога будет существенно отражаться на их финансовом поло-

жении, начнут обменивать жилые помещения, находящиеся в их собственности на помещения с меньшей рыночной стоимостью.

В заключение, стоит отметить, что введение данного налога ставит своей целью актуализацию объемов налогов на недвижимость и их привязку к рыночной стоимости недвижимости. Однако необходимо отметить, что введение данного налога сопряжено со многими трудностями, упомянутыми в данной статье. Их своевременное решение позволит безболезненно перейти на новую систему налогообложения, обеспечит прозрачность и возможность управления развитием рынка недвижимости со стороны органов местного самоуправления.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бюджетные послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию за 2005–2011 гг.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. от 30.03.2012).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
4. Проект федерального закона № 51763-4 "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации".
5. Налог на недвижимость откладывается. Е. Кукол/Российская газета – Федеральный выпуск №5668 (292).

© А.Ф. Мишачкова, (minor_2003@mail.ru), Журнал «Современная наука: Актуальные проблемы теории и практики»,



СТЛ

**СКЛАД
ТРАНСПОРТ
ЛОГИСТИКА**

**4-7
сентября
2012**

19-я международная выставка систем логистики, транспортного обслуживания, средств автоматизации и механизации складских и погрузочно-разгрузочных работ





Салон
«ТрансПак»

В рамках выставки
СТЛ-2012







В рамках выставки «Склад, Транспорт, Логистика-2012» впервые будет организован

САЛОН КОММУНАЛЬНОЙ
УБОРОЧНОЙ И МАЛОЙ
ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ
ТЕХНИКИ

