

Карпова Ю.С.

Алтайский государственный аграрный университет
Научный руководитель – М.Н. Кострицина, к.с.-х.н., доцент

РОЛЬ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗВИТИИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Налогообложение недвижимости имеет большое значение для жизни страны в целом. Сегодня в сфере рынка недвижимости развитых стран создается до 25% ВВП. Чтобы достичь в России результатов, близких к показателям развитых государств, надо повысить капитализацию недвижимости. Инструмент такого повышения – налоговое и земельное законодательство.

Доходы от имущественных налогов фактически являются основными собственными доходами муниципалитетов, размер которых определяет возможности городского развития, а также (в некоторой степени) уровень независимости местных властей от вышестоящих органов власти.

В современной системе налогов Российской Федерации предусмотрены три налога, связанные с недвижимостью (земельный налог, налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц). Несмотря на правовую обособленность каждого, с экономической точки зрения, требуется их комплексное рассмотрение и анализ. Однако реализация комплексного подхода в оценке действующей практики налогообложения недвижимости в России осложняется разделением налогов еще и по уровням власти: региональный (налог на имущество организаций) и муниципальный (налог на имущество физических лиц и земельный налог). Кроме того, это создает дополнительные трудности при разработке единого налога на недвижимость, усложняет возможности применения зарубежного опыта.

Земля является одним из первых объектов налогообложения. В 1991 году плата за землю как правовая категория была введена в действующее законодательство о налогах и сборах с принятием Закона РФ «О плате за землю». В данном Законе реализовывался принцип платного землепользования.

Размер земельного налога рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земли на ставку налога. Налог на имущество физических лиц был введен в использование 9 декабря в 1991 году, который стал неотъемлемой частью муниципальных бюджетов. Объектом налогообложения по данному налогу стали как помещения и сооружения, так и доля в праве общей собственности. Налоговая база определяется с помощью инвентаризационной стоимости имущества по состоянию на 1 января года, следующего после отчетного.

В течение последних лет при обсуждении вопросов, связанных с налоговой системой России, наиболее интересным направлением является совершенствование имущественного налогообложения, в частности, возможное введение в стране налога на недвижимость.

Новый налог на недвижимость, по плану Минфина РФ, заменит действующий сейчас налог на имущество и земельный налог. Введение нового налога позволит пополнить бюджеты регионов.

Идеи применения у нас этого налога были сформулированы еще в середине 1990-х годов. В июле 1997 г. был принят Федеральный закон № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери». В Новгороде, где эксперимент проводился более активно, по состоянию на 2006 год на единый налог на недвижимость в добровольном порядке удалось перевести 44 налогоплательщика. Это юридические лица, сумевшие оформить в собственность единый объект недвижимости.

Разработка и первое чтение законопроекта о налоге на недвижимость были осуществлены в 2004 году. На протяжении восьми лет была проведена колоссальная доработка единого налога на недвижимость по её рыночной стоимости, в ходе которой применялись методы научного эксперимента. Так, в 2013 году в качестве налогового эксперимента вводится единый налог на имущество в некоторых регионах страны.

Были выбраны 12 регионов, где Росреестр завершил кадастровую оценку объектов капитального строительства. В список вошли 12 субъектов РФ, в том числе Калининградская, Калужская, Кемеровская, Иркутская, Нижегородская, Ростовская, Самарская, Тверская области, Краснодарский и Красноярский края, республики Башкирия и Татарстан.

По оценке налоговиков, в среднем по стране по сравнению с 2011 годом налоговая нагрузка на граждан возрастет вдвое. То есть, если ранее за двухкомнатную квартиру собственник платил в районе 600-700 рублей, то сейчас придется раскошелиться от 1200 до 1700 рублей в среднем.

Для каждого собственника недвижимости будет действовать послабление: из всей недвижимости, которой владеет собственник, он не будет платить налог на 20 кв. м.

Новый налог, хотя и будет единым, но по-прежнему будет рассчитываться отдельно на землю и на здания. Земельный налог уже берется с кадастровой стоимости земли, но налог на имущество рассчитывается по более низкой инвентаризационной.

Что касается ставок, то по ним уже есть определенность. Согласно данным Минфина, ставка налога на жилые объекты недвижимости стоимостью менее 300 млн руб. составит 0,1; в отношении земель сельхозназначения, дачных участков и земель, приобретенных для личного подсобного хозяйства – в пределах 0,3%, для прочих земель – 1,5%. Для тех, кто владеет недвижимостью стоимостью более 300 млн. руб., ставка налога будет от 0,5 до 1%, точное значение определяют муниципальные власти.

В рамках подготовки к введению единого налога на недвижимость проводится массовая кадастровая оценка. В Алтайском крае уже проведена кадастровая оценка более 1,2 млн. объектов недвижимости, ее результаты

официально утверждены постановлением Администрации Алтайского края от 11.12.2012 № 676. Постановление опубликовано в газете «Алтайская правда» 28.12.2012, и с этого же момента результаты оценки вступили в силу.

В соответствии с полученными результатами средний уровень кадастровой стоимости объектов многоквартирной жилой застройки в Барнауле в зависимости от материала стен составляет 42000 руб./кв.м. (кирпичные стены) и 40400 руб./кв.м. (бетонные стены).

Средний уровень кадастровой стоимости объектов производственного назначения в крупных городах составляет 5100 руб./кв.м. (в Барнауле – 8800 руб./кв.м.), объектов торговли и офисно-делового назначения – 18300 руб./кв.м. (в Барнауле – 27000 руб./кв.м.).

В доходы бюджета города Барнаула за 2012 год поступило 11 818,5 млн. рублей налоговых поступлений. Это составило 110,4% к поступлениям за 2011 год.

Основные источники дохода для местных бюджетов: налог на доходы физических лиц (почти 59,7%), налоги со специальным налоговым режимом (19,8%) и земельный налог (16,1%).

Налог на имущество физических лиц за 2012 год в г. Барнауле составил 263,2 млн. руб.

Принимая допущение, что основная масса данного налога сформирована платежами за жилищный фонд, и зная, что жилищный фонд по г. Барнаул составляет 14,69 млн кв.м., имеем платеж за 1 кв.м. 17,9 руб./кв.м. в год, что для типовой трехкомнатной квартиры 60 кв.м. составляет 1074 руб.; максимальная ставка налога предполагается в 0,1% от кадастровой стоимости.

В случае исчисления налога на недвижимость от рыночной стоимости трехкомнатной квартиры в среднем получается 42000 руб./кв.м. x 60 кв.м. = 2520000 рублей; налога на недвижимость при 0,1% составит 2520 руб. в год.

Как видно из данного примера, при предлагаемой максимальной ставке налог для жителя трехкомнатной квартиры может увеличиться в 2,5 раза.

Таким образом, необходимо ответить на вопрос о том, кого в первую очередь коснется изменение налогового законодательства.

Инвентаризационная стоимость – это цена строительства за вычетом износа здания. Соответственно, чем старше здание, тем меньше налог, и наоборот. Поэтому, например, барнаульские обладатели квартир на проспекте Ленина могут платить налог 200–300 рублей в год, тогда как у обитателей новостроек сумма отчислений может достигать нескольких тысяч рублей, при том, что обе квартиры могут иметь равную стоимость при продаже.

Также возрастут налоговые выплаты владельцев элитных квартир. Отличительной особенностью элитного жилья является большой метраж объектов (по итогам первого полугодия 2013 года средняя площадь приобретенной элитной квартиры составила 120-130 кв. м).

Подводя итоги, можно сказать, что реформа налогообложения недвижимости направлена на благие цели – в первую очередь, на развитие социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры за счет увеличения поступлений в местный бюджет. В краткосрочной перспективе, после введения единого налога по рыночной стоимости объекта недвижимости, действительно может произойти значительный рост налоговых поступлений в местные бюджеты.

Однако для реализации поставленных целей нужно учитывать «комфортное» для населения введение налога. Под этим следует понимать методику исчисления налога, в которую включается платежеспособность, уровень доходов граждан, принципы открытости и справедливости в распределении налогового бремени.

Для социальной защиты определенных категорий граждан должны использоваться налоговые вычеты, которые обеспечат перенос налогового бремени с низкообеспеченного слоя населения на тех лиц, которые обладают дорогими объектами недвижимости. Единый налог на недвижимость, введенный на всей территории России, окажет свое влияние на местные бюджеты, на развитие налогового управления, упрощение в уплате налога, в связи с унификацией платежей, обеспечение справедливого налогового бремени.

Библиографический список

- 1 Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Алтайского края: постановление от 11 декабря 2012 г. № 676 // Алтайская правда. – 2012. – 28 декабря. – С. 5.
- 2 Артемьев, А.А. Обсуждение проблем и перспектив введения в России налога на недвижимость / А.А. Артемьев, Л.И. Гончаренко // Ваш налоговый адвокат. – 2007. – № 4.
- 3 Налоги и налоговое право: Учебное пособие / Под ред. А. В. Брызгалина. – М., 1997. – 600 с.
- 4 Налоги и налогообложение: Учебник / Под ред. М.М. Ромашкова. – М., 2004.
- 5 Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000. – № 117-ФЗ. – Ч.1.
- 6 О налогах на имущество физических лиц: Закон РФ от 09.12.1991 N 2003-1 // Гарант. – Справочно-правовая система. – Сетевая версия [Электронный ресурс].
- 7 Основные направления налоговой политики на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов // Современный бухгалтер. – 2008. – № 7.
- 8 Подробности последнего варианта налога на недвижимость // Новости недвижимости от 9 августа 2013 [Электронный ресурс]. – Заглавие с экрана. – Режим доступа: <http://realty.newsru.ru/article/09aug2013/nalog>

- 9 Сафарова, М.Д. Роль налогообложения недвижимости в развитии городских территорий / М.Д. Сафарова, У.А. Одинцова // Экономика, предпринимательство и право. – 2013. – № 1. – С. 43-57.