

УДК 336.226.2
ББК 65.261.41

И.Н. Медик

ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Налоговые доходы являются финансовой основой деятельности муниципальных образований. В настоящее время налоговой политикой России предусмотрено введение муниципального налога — налога на недвижимость, объединяющего налог на имущество физических лиц и земельный налог. В статье рассматриваются проблемы и перспективы введения налога на недвижимость.

Ключевые слова: налог, недвижимость, муниципальное образование.

I.N. Medik

PROSPECTS OF INTRODUCING REAL ESTATE TAX IN THE RUSSIAN FEDERATION

The revenue derived from taxes is a financial basis for activity of any municipality. The current fiscal policy in Russia provides levying a new city tax – real estate tax which combines individual property tax and land-value tax. The article deals with problems and prospects of levying real estate tax.

Keywords: tax, real estate, municipality.

Для обеспечения собственных полномочий органам местного самоуправления в первую очередь необходимы налоговые доходы, которые являются финансовой основой развития муниципальных образований в Российской Федерации, существенную часть которых должен составить налог на недвижимость.

Первоначально Правительством РФ предполагалось ввести налог на недвижимость, который заменил бы налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц и земельный налог. Субъектам Федерации предоставлялось право введения данного налога на своей территории. В результате этого муниципальные образования лишались большей части собственных доходов. Например, в Иркутске доля имущественных налогов в налоговых доходах составляет около 10%, потеря этих доходов приведет к недостатку финансирования социально важных расходов местного бюджета. Поэтому сейчас говорится о налоге на недвижимость граждан, который заменит налог на имущество физических лиц и земельный налог с физических лиц и будет находиться в ведении муниципалитетов.

Перечень вопросов местного значения для каждого из типов муниципальных образований (поселение, муниципальный район, городской округ) определен в ст. 14–18 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ [3]. Основной целью деятельности органов местного самоуправления является решение вопросов местного значения, связанных с удовлетворением жизненных потребностей населения — бытовых, социальных, образовательных, культурных, медицинских. Для того чтобы органы местного самоуправления реаль-

но могли организовать предоставление населению соответствующих услуг, в их распоряжение должны быть переданы достаточные финансовые и материальные ресурсы.

Социально-экономическое развитие муниципальных образований должно осуществляться на основании соответствующих планов и программ, согласно которым происходит исполнение расходной части местных бюджетов и ведется вся экономическая деятельность органов местного самоуправления.

Вместе с тем в условиях мирового кризиса экономики достаточность доходных источников местных бюджетов не позволяет органам местного самоуправления обеспечивать полное и качественное исполнение своих полномочий. К сожалению, при определении доходных источников местных бюджетов размер финансовых ресурсов, необходимый для исполнения расходных обязательств муниципальных образований, был определен на уровне ниже их реальных потребностей.

Земельный налог и налог на имущество физических лиц, установленные федеральным законодательством в качестве местных налогов, явно не являются определяющими в структуре доходов местных бюджетов. Сегодня налоги на имущество и земельный обеспечивают всего 7% бюджетных доходов [5].

Одной из сложных проблем налогообложения недвижимости является определение оценочной стоимости земли и строений.

В начале 1996 г. Новгород и Тверь обратились в Правительство России с инициативой о проведении эксперимента по введению налога на недвижимость, которая была поддержана администрациями Новгородской и Тверской областей. 20 июля 1997 г. был принят федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери» [4].

В Великом Новгороде с 1997 по 2005 г. проводился соответствующий эксперимент, были успешно проведены все подготовительные этапы и разработана правовая база. Эксперимент начался с принятия решения Новгородской городской думы «Об утверждении Положения о порядке ведения реестра объектов недвижимости для целей налогообложения» от 29 декабря 1998 г. № 529. Одним из важных этапов было создание автоматизированной системы управления недвижимостью города с использованием новейшего программного обеспечения. При этом оценка объектов недвижимости в Великом Новгороде проводилась на основе модели массовой оценки. В результате статистического анализа информации, содержащейся в базе данных, были получены математические модели для каждого вида недвижимости (жилье в многоквартирных домах, индивидуальные жилые дома, недвижимость промышленного и коммерческого назначения), позволяющие вычислить значение (оценку) стоимости объектов и обеспечивающие необходимую точность оценки.

Практика реализации эксперимента в 1997–1998 гг. показала, что при одновременном замещении налогом на недвижимость сразу двух налогов ожидается существенное выпадение доходов бюджета. В этой связи в ноябре 1999 г. были внесены изменения и дополнения в федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери», а в декабре того же года был принят областной закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городе Великий Новгород» [1; 2].

Плательщиками налога в ходе эксперимента являлись юридические лица, которые владеют объектами недвижимости (участками земли и расположенными на них зданиями одновременно) на праве собственности. Ставка налога на недвижимость была утверждена в размере 2% налоговой стоимости объекта для целей налогообложения (на весь период проведения эксперимента).

В основу концепции налога на недвижимость был положен принцип включения только зданий, сооружений и земельных участков и использования методики массовой оценки на основе рыночной стоимости.

Суть эксперимента заключалась в замене трех налогов — налога на имущество юридических лиц, налога на имущество физических лиц, земельного налога — одним консолидированным налогом на недвижимость, налогооблагаемой базой которого является рыночная стоимость объекта. Эти изменения призваны стимулировать как развитие рынка недвижимости, его легализацию, так и более эффективное использование земли, зданий и сооружений.

На начальной стадии эксперимента, проводимого в Великом Новгороде, возникли проблемы по введению налога. Они остаются актуальными и в настоящее время:

- полный учет объектов недвижимости;
- формирование базы данных об объектах недвижимости;
- информационное взаимодействие государственных органов;
- определение стандартов оценки недвижимости для целей налогообложения.

Одним из положительных моментов введения налога на недвижимость является то, что объединение платы за землю и налогов на имущество, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, позволит существенно сократить расходы на администрирование налога, что тоже является спорным, так как необходимость ежегодного перерасчета налогооблагаемой базы предполагает рост расходов. Также будет сформирована полная база данных об объектах недвижимости с их техническими характеристиками, разработан единый реестр, который позволит эффективно управлять развитием территории, появится более устойчивый и надежный источник поступлений в городской бюджет на основе справедливого распределения налогового бремени.

По плану проведения реформы Минэкономразвития и Минфином в третьем квартале 2010 г. будет подготовлена методика проведения массовой оценки недвижимости на основе ее тестирования в Кемеровской, Тверской, Калужской областях и Татарстане. Росреестр до конца 2011 г. оценит объекты капитального строительства на территории всей страны. В 2012 г. правительство должно внести в Госдуму поправки в Налоговый кодекс.

Предполагается, что оценивать недвижимость по методике будут независимые оценщики, а контролировать их — подведомственный Минэкономразвития Росреестр. Но не определено, за счет чьих средств будет проводиться оценка недвижимости, — государственных или физических лиц. Если за счет физических лиц, то они должны будут обратиться к независимому оценщику самостоятельно и за счет собственных средств осуществить оценку принадлежащего ему имущества. В соответствии с проектом закона оценка должна проводиться ежегодно. Это приведет к тому, что данные расходы увеличат нало-

говую нагрузку физического лица, помимо уплаты самого налога на недвижимость.

На данный момент налог на имущество организаций (ставку определяет регион, максимальная — 2,2%) взимается с его балансовой стоимости, а налог на имущество физических лиц (ставку определяет муниципалитет, 0,1–2,0%) рассчитывается по оценке БТИ. База для земельного налога — кадастровая стоимость участка (ставку определяют муниципалитеты, максимальная — 0,3% для сельхозземель и земель, занятых жилищным фондом, и 1,5% — для остальных участков).

По нашему мнению, для жилья уровень налогообложения должен определяться с учетом платежеспособности населения и принципа справедливого распределения налогового бремени — чем дороже жилье, тем больше сумма налога. Тем самым тяжесть налогового бремени переносится на более обеспеченные слои населения.

Чтобы избежать социальных волнений, следует ввести налоговый вычет исходя из нормативов жилья на человека, иначе многие не смогут обслуживать квартиры, в которых живут, говорят эксперты в области недвижимости.

До сих пор не определено, какими будут ставки налога на недвижимость. Предполагается, что предельный размер ставки будет установлен федеральным законом (Налоговым кодексом), а конкретные цифры утвердят местные власти каждого муниципального образования. На сегодня разработчики законодательства склоняются к тому, чтобы ставка не превышала 0,1% кадастровой стоимости недвижимости. Если сохранится прогрессивная шкала, действующая для налога на имущество, платеж может вырасти более чем в 100 раз.

Увеличение налога на недвижимость может оказать влияние на цены на жилье, на соотношение спрос–предложение за счет увеличения объема продаж жилья большого метража, принадлежащего гражданам с низким уровнем доходов, соответственно еще больше вырастет спрос на квартиры с небольшим метражом.

Введение налога на недвижимость обуславливает необходимость решения множества проблем, связанных с определением основных элементов налогообложения: зависимость размера налога на недвижимость от качества и местоположения земельного участка и объекта недвижимости, справедливость распределения налогового бремени, разумность и понятность системы налоговых льгот и стимулов, определение налоговой базы по рыночной стоимости имущества, применение необлагаемых налоговых минимумов.

Список использованной литературы

1. Информационно-методический бюллетень. — 2000. — № 1. — Ст. 18.
2. Новгородские ведомости. — 2000. — 18 янв.
3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 6 окт. 2003 г. № 131-ФЗ (в ред. от 5 апр. 2010 г., с изм. от 8 мая 2010 г.).
4. О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери: федер. закон от 20 июля 1997 г. № 110-ФЗ (в ред. от 28 июля 2004 г.).
5. URL: <http://www.nalog.ru>.

Referenses

1. Informationsno-metodicheskii byulleten'. — 2000. — № 1. — St. 18.

2. Novgorodskie vedomosti. — 2000. — 18 Jan.
3. Ob obshchikh printsipakh organizatsii mestnogo samoupravleniya v Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon ot 6 Oct. 2003 g. № 131-FZ (v red. ot 5 Apr. 2010 g., s izm. ot 8 May 2010 g.).
4. O provedenii eksperimenta po nalogooblozheniyu nedvizhimosti v gorodakh Velikom Novgorode i Tveri: feder. zakon ot 20 July 1997 g. № 110-FZ (v red. ot 28 July 2004 g.).
5. URL: <http://www.nalog.ru>.

Информация об авторе

Медик Ирина Николаевна — кандидат экономических наук, старший преподаватель, кафедра налогов и таможенного дела, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: medik-in@isea.ru.

Author

Medik Irina Nikolaevna — PhD in Economics, Senior Instructor, Chair of Taxes and Customs, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: medik-in@isea.ru.