

Студент  
Федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего профессионального образования  
"Национальный исследовательский Томский государственный университет"

## ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Аннотация. Рассмотрено современное состояние налогов на имущество организаций и на имущество физических лиц. Приведены статистические данные о поступлениях таких налогов в бюджетную систему Российской Федерации. Исследованы перспективы введения налога на недвижимость в России.*

*Анотація. Розглянуто сучасний стан податків на майно організацій і на майно фізичних осіб. Наведено статистичні дані про надходження таких податків до бюджетної системи Російської Федерації. Досліджено перспективи введення податку на нерухомість у Росії.*

*Annotation. The article presents the current state of corporate property tax and the tax on personal property. Statistical data on a revenue of these tax in a Russian budget system are presented. The prospects of implementing the tax on real estate in Russia are discussed.*

*Ключевые слова: налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, налог на недвижимость.*

В современной налоговой системе Российской Федерации все большее значение имеют имущественные налоги. Особое место среди них занимают: налог на имущество организаций (в 2012 году он составил 68 % всех поступлений от имущественных налогов) и налог на имущество физических лиц.

Налог на имущество организаций является прямым подоходно-поимущественным налогом. Его главная цель – изъятие в пользу государства некоторой доли усредненного дохода от использования облагаемого имущества.

Уплата налогов на имущество граждан была одним из первых механизмов изъятия средств в виде обязательных платежей. Главная причина состояла в том, что имущество было одним из немногих объектов, которые могли подвергнуться воздействию со стороны государства. При этом под имуществом понималось не только недвижимое имущество, но и скот, рабы, золото и т. п.

Налогообложение имущества оказывает свое влияние на экономику через три основные функции: фискальную, стимулирующую и регулируемую.

Фискальная функция состоит в том, чтобы увеличить долю имущественных налогов в доходной части региональных и местных бюджетов и способствовать финансовой самостоятельности местных органов власти. Стимулирующая функция заставляет налогоплательщиков искать пути для максимально активной и эффективной эксплуатации собственности, а также освобождаться от неиспользуемого имущества. Основной задачей регулирующей функции является сокращение социального неравенства населения. Примером может служить установление прогрессивных ставок налогообложения имущества физических лиц.

Рассмотрим поступления данных налогов за период с 2007 по 2012 года (таблица) [1].

Таблица

**Собираемость налогов на имущество организаций и физических лиц**

Год	Налог на имущество организаций		Налог на имущество физических лиц	
	Поступление, тыс. руб.	Доля в поступлении имущественных налогов, %	Поступление, тыс. руб.	Доля в поступлении имущественных налогов, %
2007	262 722 445	63,9	7 647 690	1,8
2008	323 545 782	65,5	10 124 643	2,0
2009	385 751 839	67,7	15 630 835	2,7
2010	421 744 689	67,1	15 575 806	2,5
2011	467 533 748	69	4 940 011	0,7
2012	536 272 187	68,3	17 628 468	2,2

Из данных таблицы видно, что собираемость налога на имущество организаций за последние пять лет продолжает расти. Данный налог составил 68 % общей суммы поступлений имущественных налогов в бюджет субъектов Российской Федерации за 2012 год.

© Мороз И. А., 2013

В то же время поступления налога на имущество физических лиц составляют незначительную долю в общих поступлениях имущественных налогов. Можно сделать предположение о том, что граждане уклоняются от своих обязательств. В частности от уплаты налога уклоняются те налогоплательщики, в собственности которых находится большое количество объектов налогообложения.

По мнению ФНС России, рост поступлений налога на имущество физических лиц в 2012 году обусловлен изменением с 1 января 2011 года срока уплаты налога. Поступления в январе – ноябре 2011 года в основном являлись переходящими платежами по итогам перерасчетов налоговых обязательств за 2010 год. Уплата налога за 2011 год производилась до 1 ноября 2012 года.

В целом, несмотря на то, что доля поступлений от имущественных налогов в бюджеты Российской Федерации продолжает увеличиваться, совокупная доля этих налогов в общей массе налоговых поступлений в бюджеты страны остается низкой и составляет по данным 2012 года 8 %.

В современных условиях российские законодатели все больше задумываются о реформировании имущественного налогообложения страны. В результате развития налогового законодательства предлагается объединить налог на имущество и земельный налог в один – налог на недвижимость.

Еще с середины 1990-х годов российские законодатели задумались о введении местного налога на недвижимость, как это сделано в большинстве развитых стран. Предполагается, что данный налог объединит в себе функционирующие налог на имущество физических лиц и земельный налог.

Федеральный закон от 20 июля 1997 года № 110-ФЗ "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери" был первой попыткой применения нового налога. Эксперимент в соответствии со ст. 13 Закона № 110-ФЗ должен был завершиться в 2005 году представлением в Федеральное Собрание и Правительство Российской Федерации отчетов о результатах введения налога на недвижимость и предложений по совершенствованию налогообложения недвижимости. Считается, что эксперимент по введению налога на недвижимость в этих городах состоялся, и его цели достигнуты. Однако указанные отчеты и предложения по результатам эксперимента так и не были опубликованы [2].

В соответствии со ст. 10 Закона № 110-ФЗ представительными органами местного самоуправления ставки налога на недвижимость были установлены в следующих пределах:

- 1) по индивидуальным жилым домам, квартирам, жилым помещениям, дачам – не более 0,5 % оценки рыночной стоимости;
- 2) по гаражам на одно-два машино-места – не более 1 % оценки рыночной стоимости;
- 3) по объектам недвижимого имущества, используемым для целей промышленного производства, – не более 2 % оценки их рыночной стоимости;
- 4) по иным объектам – не более 5 % оценки их рыночной стоимости.

В то же время, по мнению Министерства экономического развития России, говорить о введении налога на недвижимость можно будет только при завершении следующих работ:

- 1) определение порядка проведения работ по кадастровой (массовой) оценке недвижимости для целей налогообложения;
- 2) формирование сведений об объектах капитального строительства для целей кадастровой (массовой) оценки недвижимости;
- 3) проведение кадастровой оценки недвижимости;
- 4) определение объектов и субъектов налогообложения налогом на недвижимость;
- 5) определение порядка представления сведений о ценах сделок на недвижимое имущество для целей кадастровой (массовой) оценки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В настоящее время министерством еще не урегулированы вопросы, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, порядком проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Также необходимы разработка и принятие Министерством экономического развития России таких документов, как: методика кадастровой оценки недвижимости, методика проверки результатов кадастровой оценки недвижимости, проведение работ по кадастровой оценке объектов недвижимости и информационному наполнению государственного кадастра недвижимости.

На сегодняшний день вопрос о введении налога на недвижимость обсуждается в научной сфере и обществе достаточно бурно. Среди законодателей и ученых сформировались группы, которые высказываются как за, так и против введения данного налога, приводя различные аргументы в свою пользу [3].

Аргументы за введение налога:

1. Покупка квартир в инвестиционных целях станет менее привлекательной. В то же время рынок недвижимости получит дополнительное развитие, что будет способствовать снижению цен на жилье в целом.
2. Поступления от налога послужат благоустройству и развитию территорий муниципальных образований, так как будет взиматься на местном уровне.
3. Недвижимость площадью менее 55 м<sup>3</sup> не будет облагаться налогом, следовательно, малоимущие граждане не пострадают.
4. Введение одного налога вместо двух упростит налоговую систему и снизит затраты на администрирование.

5. Расширенный перечень лиц, которые имеют право на получение льгот. Они коснутся в первую очередь социально чувствительных категорий граждан: пенсионеров, героев, ветеранов войн, инвалидов I и II групп, чернобыльцев, афганцев, воинов-интернационалистов, членов семей военнослужащих и др.

Аргументы против введения налога:

1. Налогоплательщики будут искать схемы уклонения от налогообложения.
2. Уход от налогообложения приведет к повышению коррупции на уровне местного самоуправления.
3. Высокий налог приведет к деприватизации квартир, при этом собственники лишатся права собственности.
4. Владельцы дорогой недвижимости, имеющие низкий доход, будут вынуждены продавать или сдавать в аренду свое имущество, так как не смогут платить налоги.
5. Введение нового порядка расчета налога может существенно увеличить финансовую нагрузку на россиян.

Подводя итоги, стоит отметить, что имущественные налоги часто выделяют как основной источник государственных доходов. Имущество называется как наиболее стабильный объект налогообложения. Однако в структуре доходов Российской Федерации они занимают лишь малую часть. Недостаточная роль имущественных налогов во многом объясняется отсутствием единых подходов к организации систем учета и оценки объектов имущества, организационно-методической незавершенностью процессов разграничения имущества между органами государственной власти и местного самоуправления, незавершенностью работ по формированию единого кадастра объектов недвижимости, земли, сложность

и многообразие системы льгот, а также отсутствием эффективной системы контроля над правильностью исчисления и уплаты имущественных налогов.

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости позволит 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. Однако учитывая важность социальной функции жилья, необходимо тщательно продумать весь механизм налогообложения имущества. Ведь несмотря на заявления правительства о том, что новый налог будет вводиться не для того, чтобы получить дополнительные доходы в бюджетную систему, а для того, чтобы перераспределить налоговую нагрузку между собственниками, сделать ее более справедливой, единый налог на недвижимость затронет каждую российскую семью и любое непродуманное решение правительства немедленно отразится на благосостоянии граждан.

*Рецензент*

*преподаватель Дидух В. В.*

-----  
**Л и т е р а т у р а:** 1. Федеральная Налоговая Служба [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.nalog.ru>. 2. Казанцев Д. "Недвижимый" налог. КонсультантПлюс: справочная правовая система [Электронный ресурс] / Д. Казанцев. – Режим доступа : <http://base.garant.ru/5899071/>. 3. Агурия А. Налог на недвижимость: Быть или не быть? КонсультантПлюс: справочная правовая система [Электронный ресурс] / А. Агурия. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=57676>.