



УДК 336.226.212.1

ПРОБЛЕМЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ВВЕДЕНИЮ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ© Р.Ш. Абакарова¹, А.С. Набиев²

Дагестанский государственный институт народного хозяйства,
367008, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Д. Атаева, 5.

Налоговой политикой России предусмотрено введение налога на недвижимость, объединяющего налог на имущество физических лиц и земельный налог. В статье рассматриваются проблемы введения налога на недвижимость. Обозначены недостатки налога на недвижимость, социальные последствия введения данного налога. Обсуждены варианты методики оценки налоговой базы путем оценки рыночной стоимости имущества. Увеличение в России диспропорции между средними доходами граждан и стоимостью недвижимости таит в себе основной риск возникновения социальной напряженности. Введение налога на недвижимость может спровоцировать передел на жилищном рынке, стать препятствием для развития ипотеки и замедлить процесс приватизации.

Библиогр. 6 назв.

Ключевые слова: налог на недвижимость; налоговая база; льготы; ставки; социальные последствия.

PROBLEMS THAT BAR REAL ESTATE TAX INTRODUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION**R.Sh. Abakarova, A.S. Nabiev**

Dagestan State Institute of National Economy,
5 D. Ataev St., Makhachkala, 367008, Republic of Dagestan.

Introduction of real estate tax that unites the tax on the property of physical persons and the land tax is provided for by the tax policy of Russia. The article deals with the problems of real estate tax introduction. It identifies shortcomings of the real estate tax and social consequences of its introduction. The variants of taxation base estimation procedure through the asset valuation are discussed. The growth of imbalance between the average incomes of citizens and the property value is fraught with the risk of social tension in Russia. Introduction of real estate tax may cause redistribution of the housing market, impede the development of mortgage and slow down privatization.

6 sources.

Key words: real estate tax; tax base; benefits; rates; social consequences.

Система имущественного налогообложения в действующей налоговой системе РФ – наиболее слабо отработанная область налоговых отношений. Этим объясняется низкая фискальная и регулирующая роль имущественных налогов [1].

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 расчета и порядка уплаты по налогу). Между тем преимущество имущественных налогов заключается в высокой степени стабильности налоговой базы. Имущественные налоги не зависят от результатов финансово-хозяйственной деятельности налогоплательщиков, что позволяет рассматривать их в качестве стабильных источников формирования доходов региональных и местных бюджетов. Для обеспечения собственных полномочий органам местного самоуправления в первую очередь необходимы налоговые доходы, которые являются финансовой основой развития муници-

пальных 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. 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 статьях 14–18 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ. Основной целью деятельности органов местного са-

¹Абакарова Рабият Шамсудиновна, преподаватель кафедры налогов и налогообложения, тел.: (8722) 565669, 89884689571, e-mail: abakarovarabiyat@mail.ru

Abakarova Rabiya, Lecturer of the Department of Taxes and Taxation, tel.: (8722) 565669, (988) 4689571, e-mail: abakarovarabiyat@mail.ru

²Набиев Абдула Сагидмагомедович, преподаватель кафедры налогов и налогообложения, тел.: (8722) 565669, 89285427541, e-mail: docent1@mail.ru

Nabiev Abdula, Lecturer of the Department of Taxes and Taxation, tel.: (8722) 565669, (928) 5427541, e-mail: docent1@mail.ru

моуправления является решение вопросов местного значения, связанных с удовлетворением жизненных потребностей населения – бытовых, социальных, образовательных, культурных, медицинских. Для того чтобы органы местного самоуправления реально 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 налог обеспечивают всего 7% бюджетных доходов.

На протяжении последнего десятилетия в России активно обсуждался вопрос реформирования налогообложения недвижимого имущества. При этом рассматривались различные модели налогообложения имущества, проводились эксперименты в ряде муниципальных образований страны.

Первоначально предпочтение отдавалось введению единого налога на недвижимость. Однако начиная с 2007 г. Президент Российской Федерации в бюджетных посланиях к Федеральному Собранию стал обозначать в качестве приоритетного направления налоговой политики в отношении физических лиц налогообложение жилой недвижимости. Такой подход к решению данной проблемы вполне логичен: в стране, где высок уровень теневой экономики, неофициальных зарплат и доходов, недвижимость становится индикатором платежеспособности населения и является более стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов и доходами.

В предлагаемом варианте предусмотрено объединение только двух налогов: земельного и налога на имущество физических лиц [2].

Главное нововведение, которое отличает новый налог на недвижимость от действующих имущественных налогов, – размер налоговой базы. В современных условиях одна из основных причин низкой фискальной роли имущественных налогов заключается в том, что налоговой базой их исчисления является кадастровая (земельный налог) или инвентаризационная стоимость (налог на имущество физических лиц), в десятки раз отличающаяся от оценки рыночной.

Наиболее серьезной в настоящий момент про-

блемой, препятствующей введению налога на недвижимость, является оценка недвижимости. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости.

Безусловно, как и введение любого другого налога, введение налога на имущество будет иметь и негативные последствия, среди которых ключевым является увеличение налогового бремени налогоплательщиков [3].

Реформирование налогообложения недвижимого имущества является крайне непопулярным среди населения. Введение налога на недвижимость на фоне реформы ЖКХ, сопровождающейся перманентным ростом коммунальных платежей и установлением порядка финансирования капитального ремонта жилых зданий за счет жителей, может привести к существенному увеличению финансовой нагрузки на владельцев жилья. Принимая во внимание постоянную высокую инфляцию, сокращение перечня бесплатных услуг (медицинских, образовательных и др.), рост цен на энергоносители, дополнительные финансовые затраты еще больше снизят качество и уровень жизни населения. Возрастут также платежи для владельцев квартир в домах старой постройки, расположенных в центральных (престижных) районах городов. Может сложиться ситуация, при которой такие категории граждан будут вынуждены продавать принадлежащее им жилье и переезжать в более «дешевые» районы города.

Кроме того, ныне действующее законодательство по налогу на имущество физических лиц предусматривает широкий перечень льготных категорий граждан, которые устанавливаются как на федеральном, так и местном уровне власти (пенсионеры, почетные граждане города, малообеспеченные граждане и др.). Предлагаемые поправки Правительства РФ прямо не предусматривают каких-либо льгот, касающихся освобождения от уплаты налога на недвижимость определенных категорий налогоплательщиков. В плане освобождения от уплаты налога в поправках к законопроекту фигурируют не субъекты, а объекты налогообложения. Таким образом, в число налогоплательщиков может войти достаточно большой круг лиц, в частности пенсионеров, что соответствующим образом повлияет на уровень их жизни [5].

Введение единого налога на недвижимость ежегодно откладывается, поскольку остаются нерешенными следующие проблемы:

- недостаточное наполнение государственного кадастра недвижимости сведениями о недвижимом имуществе;
- наличие в ряде случаев в системе государственного реестра недостоверных данных об объектах налогообложения;
- трудности оценки недвижимости и определения соответствующей налоговой ставки;
- переоценка недвижимости требует дополнительных финансовых и временных затрат (чтобы правильно исчислить налог на недвижимость, необходимо собрать, обработать огромные массивы информа-



ции);

– существенное увеличение налоговой нагрузки на собственников квартир;

– фактическая неспособность человека уплачивать налог на недвижимость может привести к дополнительным социальным проблемам;

– несовершенство системы кадастровой и независимой оценки недвижимого имущества, отсутствие достаточного количества высокопрофессиональных оценщиков;

– отсутствие механизмов административного процесса досудебного оспаривания результатов кадастровой оценки недвижимости, принимаемой за основу при исчислении земельного налога, а в будущем – при исчислении налога на недвижимость;

– умышленное занижение сторонами сделки в договорах купли-продажи цен на недвижимость, прежде всего в целях минимизации налога на доходы физических лиц (в случаях продажи жилья);

– отсутствие нормативно-законодательной основы регулирования методики проверки результатов оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости, проведения работ по кадастровой оценке объектов недвижимости.

Объединить налог на землю и налог на имущество – большая проблема, так как очень часто земля находится в собственности одного, а недвижимость на этой земле – в собственности другого налогоплательщика. Сформировать единую базу по налогу на недвижимость в этом случае невозможно.

Важнейшей проблемой взимания имущественных налогов является процедурно сложный, затратный материально и по времени механизм регистрации имущества. Препятствием к формированию налоговой базы служат необоснованно высокие расценки на услуги государственных организаций. Проблематичными, как показало проведенное исследование, являются следующие вопросы:

– оформление прав собственности на имущество и землю;

– несовершенство системы администрирования имущественных налогов;

– отсутствие стимулов к проведению инвентаризации и составлению реестров имущества органами местного самоуправления.

В целях улучшения администрирования предполагаемого к введению местного налога на недвижимость следует создать специальные отделы: контролирующие правильность его исчисления и взимания; осуществляющие контроль над соответствием сведений, содержащихся в кадастре, реальным показателям; несущие ответственность за исчисление налога с объектов незавершенного строительства.

В обновленном проекте налога на недвижимость предусмотрены:

1) стандартный налоговый вычет в размере 50 кв. м на человека (инвалидам, пенсионерам, участникам Великой Отечественной войны и др.);

2) социальный налоговый вычет в размере 20 кв. м на человека.

В этих условиях для обеспечения реализации

принципа всеобщности налогообложения важнейшей проблемой является определение реальных владельцев недвижимого имущества и их потенциальных возможностей по уплате налога [1].

Предполагаемые изменения в налогооблагаемой базе позволяют также говорить о некоей попытке создать, по крайней мере, видимость социальной справедливости: по задумке налога обладатели элитного и комфортного жилья должны платить гораздо больше владельцев дешевой недвижимости. Однако для малообеспеченных собственников жилья, введение налога на основе рыночной стоимости недвижимости таит в себе массу проблем.

С момента своего появления идея пересмотра налогооблагаемой базы имущества вызывает серьезную озабоченность малообеспеченной части населения. Если сегодня при ставке налога на недвижимость максимум 2% от оценки БТИ этот самый налог на любую квартиру составляет, как правило, не более 1000 руб. в год для разных слоев налогооблагаемого населения, то в будущем он может достигать до нескольких десятков тысяч. К примеру, при рыночной стоимости типовой двухкомнатной квартиры в размере 2500000 руб. можно полагать, что и оценочная комиссия будет отталкиваться от этой суммы. Тогда, при введении нового налога на недвижимость придется заплатить уже 2500 руб. в год. Для малообеспеченного гражданина сумма довольно серьезная.

Определение налоговой базы исходя из рыночных цен на недвижимость – основной риск возникновения социальной напряженности. Не является секретом нарастание в России диспропорции между средними доходами граждан и стоимостью недвижимости. Диспропорция эта наиболее заметна в регионах, лидирующих по числу жителей. Соотношение средней зарплаты и средней цены на квадратный метр недвижимости таково, что даже на покупку одного квадратного метра гражданин в зависимости от конкретного региона должен потратить весь свой заработок за период до полугода.

Не совсем понятно, как быть с неизбежными рыночными колебаниями стоимости жилья, из-за которых в один и тот же налоговый период недвижимость может стоить и, соответственно, оцениваться по-разному. Не меньше вопросов возникает и в связи со стоимостью квадратного метра жилья в зависимости от местоположения не только отдельно взятой улицы или дома, но даже и конкретной квартиры.

Помимо этих проблем негативный момент от введения единого налога на недвижимость заключается в том, что подобный шаг правительства может спровоцировать передел на жилищном рынке. Тысячам семей, возможно, придется покинуть занимаемое ими жилье из-за невозможности платить по высокой налоговой ставке, то есть может произойти отток малоимущих граждан из престижных районов. В такой ситуации могут оказаться не столько инвалиды и пенсионеры, которые наверняка получают социальные льготы, а скорее семьи со средним и небольшим уровнем доходов, занимающие большие квартиры, доставшиеся им в результате бесплатной приватизации.



Другая проблема связана с тем, что будут, мягко говоря, несправедливо проводить рыночную оценку жилья в условиях, когда расходы на строительство завышены в силу коррупционных факторов. Не до конца просчитанный и продуманный единый налог на недвижимость может стать дополнительным препятствием для развития ипотеки, так как спрос на жилье бизнес-класса неминуемо упадет. Также может замедлиться процесс приватизации из-за страха россиян перед большим налогом.

Помимо изменений на рынке купли-продажи жилья увеличение налога на недвижимость может отразиться и на рынке аренды, поскольку многие арендодатели вынуждены будут включать размер налога на жилье в стоимость арендной платы.

Но и это еще не все. Возможно, некоторые чиновники на местах захотят «погреть руки» на работе оценочных комиссий. Для этого им будет достаточно «договориться» с оценщиками, чтобы те намеренно завышали рыночную стоимость объектов. В таком случае несогласные с результатами оценки вынуждены будут платить деньги за рассмотрение апелляции или обращаться непосредственно в местную администрацию.

Возможность минимизации негативных социальных последствий введения налога на недвижимость зависит от того, какова будет ставка в каждом регионе и какие налоговые льготы будут предусмотрены (ставка налога должна быть установлена властями конкретного муниципалитета в пределах от 0,1 до 1%). Поскольку налог задумывается как местный, то именно муниципальные власти наделены правом определять оба указанных параметра.

В социальном смысле утверждение законопроекта содержит риск существенного снижения уровня жизни граждан, для которых дополнительная налоговая нагрузка станет существенным расходом.

Можно констатировать, что принятие законопроек-

та в существующем виде может иметь преимущественно негативные последствия и едва ли является адекватным средством привлечения дополнительных средств в бюджеты органов местного самоуправления. Вместе с тем сама по себе идея введения налога на недвижимость при условии адекватного установления базовых параметров (налоговая ставка, необлагаемая база, льготы и вычеты и т.п.) представляется рациональной [6].

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 [4].

До введения налога на недвижимость необходимо предварительно выработать концепцию социальной защиты собственников жилья, грамотно скоординировать такие вопросы, как фискальная и социальная эффективность налога с точки зрения нагрузки на плательщика и предельного уровня льгот, чтобы, с одной стороны, не подорвать основы социальной защищенности граждан, а с другой – обеспечить поступление средств в местные бюджеты на приемлемом уровне.

Подводя итоги, следует отметить, что введение налога на недвижимость однозначно изменит нынешнюю ситуацию в экономике страны. А положительными или отрицательными будут эти изменения, зависит от того, насколько взвешенно и продуманно данный налог будет юридически оформлен и подкреплён экономическими расчетами.

Статья поступила 28.03.2014 г.

Библиографический список

1. Алиев Б.Х. О проблемах и перспективах введения налога на недвижимость в Российской Федерации // *Международный бухгалтерский учет*. 2012. № 38.
2. Залибекова Д.З. Налог на недвижимость: перспективы развития // *Казанская наука*. 2012. № 9. С. 76–78.
3. Карпенко О.А. Налог на недвижимость: плюсы и минусы его введения // *Вестник Московского государственного областного университета*. Серия. Экономика. 2010. № 3. С. 75–77.
4. Медик И.Н. Перспективы введения налога на недвижимость в Российской Федерации // *Известия Иркутской государственной экономической академии*. № 3. 2011. С. 2–6.
5. Татаркин Д.А., Анимца П.Е. Социальные последствия введения налога на недвижимость (на примере Свердловской области) // *Экономика, налоги, право*. 2013. № 6. С. 122–127.
6. Турбина Н.М., Косенкова Ю.Ю. Анализ социальных последствий введения налога на недвижимость // *Социально-экономические явления и процессы*. 2013. № 11. С. 126–131.