

Налогообложение недвижимого имущества физических лиц в РФ: оценка действующего порядка исчисления и направления его совершенствования

Taxation of real estate of individuals in the Russian Federation: assessment of the current order of calculation and directions of its improvement

Аннотация. Налоговая политика государства, соответствующая существующим экономическим, социальным, а также политическим условиям экономики направлена, прежде всего, на обеспечение эффективности использования налогов в решении социальных и экономических проблем.

На современном этапе развития рыночной экономики особая значимость проявляется в налоговом институте, в результате чего возникает необходимость в процессе реформирования налоговой системы в целом.

Реформирование и модернизация налоговой системы диктуется новыми тенденциями рынка и самого общества.

Именно благодаря проводимым в стране направлениям реформ налоговой системы реализуются мероприятия, которые направлены на дальнейшее поступление налогов в бюджет РФ. В условиях современной российской экономики, государственная налоговая политика так же динамично совершенствуется, что подтверждает последними нововведениями в налоговом законодательстве.

На сегодняшний день в России действует реформа, которая улучшает процесс и технологию взимания налогов, а также повышает качество и достоверность отчетности доходов и имущества. Наиболее активно проявляется внедрение налога на недвижимое имущество физических лиц в РФ, который предусматривает повышение доходов в бюджет России.

Цель введения налога на недвижимое имущество физических лиц - это переход к справедливому налогообложению и повышение значения налога на имущество.

Основной проблемой налога на недвижимое имущество является их взимание.

При этом введение данного налога не учитывает индивидуальную платежеспособность налогоплательщика, что отрицательно сказывается на платежеспособности слоев населения с низкими доходами и вызывает множество недовольства.

Annotation. The tax policy of any state, corresponding to the existing economic, social and political conditions of the economy, is aimed at ensuring the effective use of taxes in solving social and economic problems. At the present stage of development of market relations, there is a significant importance of the tax institution, resulting in the need to reform the tax system as a whole. This direction of modernization is dictated by innovative trends in the development of the market and society, thereby contributing to the implementation of measures aimed at changes in the tax system of the Russian Federation. In today's Russian economy, the state tax policy is also dynamically improving, which is confirmed by the latest innovations in the tax legislation. To date, Russia has a reform that improves the technology and process of calculation and collection of taxes, as well as the quality and reliability of official reporting

Ключевые слова: налогообложение, недвижимое имущество, физические лица, налог на имущество, поступления, перспективы.

Keywords: taxation, real estate, individuals, property tax, income, prospects.

Экономическое развитие в России характеризовалось следующими показателями: по данным 2017г. Россия заняла шестое место в мире по объему ВВП, на 1 января 2017г. объем ВВП составил 4008 млрд. руб. По итогам 2017 г. индекс промышленного производства составил 100,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с декабрем 2016г. – 98,5%, по сравнению с ноябрем 2017г. – 108,2%.

Основные социально-экономические показатели представлены на рисунке 1.

Основные социально-экономические показатели РФ за 2017 г.(%)

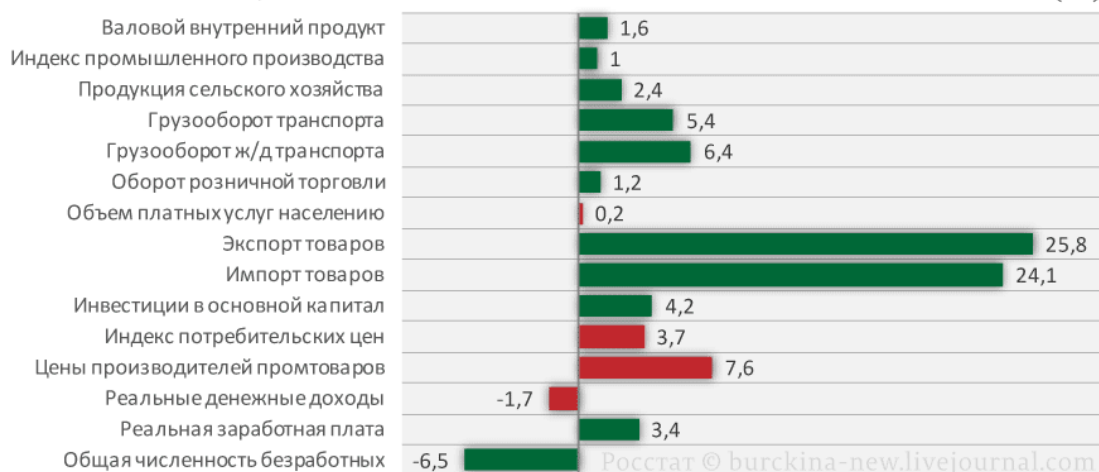


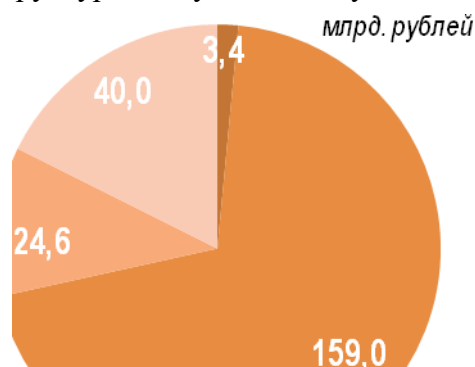
Рис.1. Основные социально-экономические показатели в РФ за 2017г.

Налог на имущество считается местным налогом и регулируется НК РФ, а также нормативными актами и документами органов муниципальных образований и городов федерального назначения. Расчет сумм налога, уведомление об уплате собственникам имущества и контроль осуществляются местными налоговыми инспекциями.

Поступления налога на имущество физических лиц в консолидированные бюджеты субъектов РФ в 2017г. составили 3,4 млрд. руб, что на 1,7 млрд. руб. больше по сравнению с 2016г.

Общая задолженность по налогу на имущество в 2017г. составляло 28 млрд. руб, что на 8 млрд. руб. меньше по сравнению с 2016г.

На рисунке 2 показана структура поступления имущественных налогов в РФ за 2017г.



■ Налог на имущество физических лиц

- Налог на имущество организаций
- Транспортный налог
- Земельный налог

Рис.2. Поступления имущественных налогов в консолидированный бюджет РФ за 2017г.

На рисунке 3 показана структура поступлений в бюджет доходов от налога на имущество физических лиц

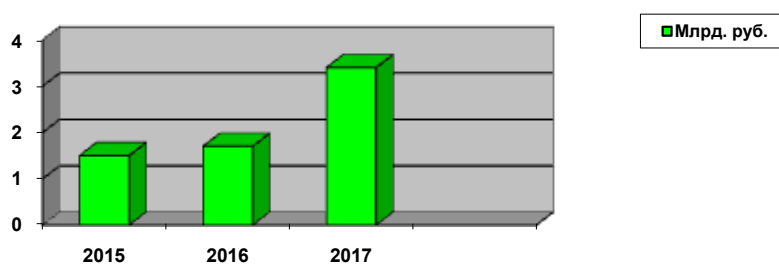


Рис.3. Структура поступления налога на имущество физических лиц в консолидированный бюджет Российской Федерации за 2015-2017гг.

Из рисунка 3 видно, что в 2017г. налог на имущество физических лиц увеличился по сравнению с 2016г. в 2 раза.

Базовые нормы, которые связаны с налогом на недвижимое имущество описаны в главе 32 НК РФ, которая носит название «Налог на имущество физических лиц».

Значимые изменения связаны с введением в главе 32 НК РФ новых изменений с процессом исчисления налога на имущество

Налог на недвижимое имущество исчисляется согласно новым изменениям исходя из кадастровой стоимости имущества.

При этом кадастровая стоимость недвижимого имущества более максимально приближена к рыночной стоимости, а инвентаризационная стоимость всегда существенно ниже рыночной цены. Поэтому, налог на имущество, который рассчитывается по кадастровой стоимости всегда выше.

Основная разница в том, что для оценки инвентаризационной стоимости основными факторами являются возраст и материал стен, а для кадастровой стоимости основной фактор — местоположение.

Исходя из этого, налоговое бремя должно сместиться с новостроек на краю города на старые дома в центре.

Необходимо отметить, что кадастровая стоимость недвижимого имущества устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки на дату проведения.

С принятием закона, кадастровая оценка проводилась массово и основывалась прежде всего на не всегда корректных и зачастую устаревших данных БТИ (Бюро Технической Инвентаризации), вследствие чего кадастровая стоимость недвижимости во многих случаях оказалась выше рыночной.

Процесс государственной кадастровой оценки проходит без участия собственника. О результатах, которой владелец недвижимости может узнать при официальном опубликовании ее результатов; просмотрев в общем доступе на официальном сайте Росреестра, либо обратившись с запросом с Росреестр.

В связи с тем, что информация о состоянии цен на рынке недвижимости зачастую делает невозможным объективно оценить объект налогообложения, кадастровую стоимость можно оспорить, если будут представлены основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

Для этого следует обратиться в специальную комиссию, созданную при Росреестре, или непосредственно в суд. Количество обращений по оспариванию кадастровой стоимости за 2016 год увеличилось на 85% по сравнению с 2015 годом.

В 2016 году комиссиями рассмотрено 48,6 тыс. заявлений в отношении 102,6 тыс. объектов (преимущественно земельные участки — более 80% объектов). Решение в пользу заявителя принято в отношении 62,6% заявлений. Кадастровая стоимость объектов недвижимости после оспаривания в комиссиях суммарно снизилась на 372 млрд. рублей (8,7%).

До 1 января 2017 года кадастровую стоимость недвижимого имущества определяли оценщики и местные органы власти.

Начиная с 1 января 2017г. вышел новый закон «О государственной кадастровой оценке», согласно данному закону был введен институт государственных кадастровых оценщиков.

Новый закон предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям на постоянной основе.

Новые правила будут действовать во всех субъектах Российской Федерации с 2020 года, но регионы, по своему усмотрению, могут начать проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам уже с 2018 года. Новые государственные структуры по проведению кадастровой оценки будут подведомственны региональным органам власти.

С введением нового закона ожидается, что результатом нововведения будет недопущение ошибок, с помощью внедрения единой методики кадастровой оценки на всей территории России, и, соответственно, сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости.

Реформирование системы кадастровой оценки напрямую влияет на точность определения налоговой базы. Предпринятые изменения действительно необходимы для роста экономики России, для благополучия граждан и стимулирования бизнеса. Поэтому данной реформе необходим переход к единой методике кадастровой оценки. В следствие чего в бюджеты будут поступать налоги с объектов, которые по какой-то причине были недооценены. А добросовестные владельцы недвижимости не будут переплачивать, и не будут вынуждены доказывать свою правоту в судах и комиссиях.

Налог на недвижимое имущество введен с целью сокращения и полного устранения дефицита местного бюджета, из которых финансируются такие функциональные виды расходов как организация, развитие и содержание муниципального жилищно-коммунального хозяйства, инвестиции в местную инфраструктуру, развитие средств связи, развитие сети образования и здравоохранения, благоустройство территорий, охрана окружающей среды, освещение улиц, парков отдыха и огромное количество других расходов.

Укрепление муниципальных финансов призвано решить не только экономические задачи, но и решить важную социально-политическую задачу — способствовать самоорганизации населения, росту его активности в обеспечении его интересов, развивать демократические начала в жизни общества в целом.

С введением налога на недвижимость платежи растут постепенно, для этого законодатели предусмотрели пятилетний льготный период. Из которого мы видим, что

в первый год рост платежей должен составить не более 20%, потом 40%, 60 и так далее. С 2020 налог на имущество будет оплачиваться в полном объеме.

Введение налога позволяет решить такую важную проблему, как налогообложения дорогостоящего имущества.

При введении налога на недвижимость (жилые и нежилые помещения, строения, здания, земельные участки находящиеся в собственности физических лиц) установлена прогрессивная ставка налогообложения которая зависит от совокупной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости в собственности физического лица в диапазоне от 0,1% до 2%.

После изменения законодательства в 2015 году граждане должны уплачивать налог на недвижимое имущество физических лиц в соответствии с кадастровой стоимостью данной недвижимости.

Однако до 2020 года в некоторых регионах по-прежнему может сохраняться принцип расчета суммы налоговых отчислений исходя из инвентаризационной стоимости имущества, которая на практике оказывается существенно более низкой, чем рыночная.

При этом максимальная ставка в 2%(без возможности ее снижения на местном уровне) будет установлена для совокупной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости свыше 300 млн. рублей. Эта повышенная налоговая ставка, применяется вне зависимости от количества собственников, а также наличия различных льгот у собственников.

Процентная ставка для объектов налогообложения с учетом инвентаризационной стоимости будет таковой:

1. 0,1%. Если инвентаризационная цена имущества составляет 300 тыс.руб.
2. 0,1-0,3%. Когда стоимость – от 300 до 500 тыс.руб.
3. 0,3-2%. При цене выше 500 тыс. руб.

Новое в налогах на имущество физических лиц в 2017 году

1. Ранее собственники были обязаны отчитываться за некоторое свое имущество: жилое домовладение, квартиру, комнату и гараж.
2. Сейчас в этот список добавили дачу и любое другое строение, находящееся на земельном участке.
3. Кроме того, налог будет начисляться на недостроенные здания, единый комплекс недвижимости и даже на парковочное место.

Первые пять лет, начиная с 2016 года, начисление налогов будет зависеть в основном от принятия законопроекта в регионах.

За это время комиссия из Кадастровой палаты проведет оценку всего имущества городов и районов.

1. Если в регионе или крае не приняли закон о новой схеме налогообложения. Согласно статье 402 НК РФ налоговая ставка будет начисляться по инвентаризационной стоимости имущества. Каждый год инспекторы будут вправе увеличивать ее на коэффициент-дефлятор.
2. Если в регионе или крае приняли закон. Налоговая ставка будет начисляться, исходя из кадастровой стоимости жилья, и будет зависеть от типа имущества.

Реформирование налогообложения на имущество подразумевает, что увеличение поступлений в муниципальные бюджеты будет производиться не только за счет повышения налоговой нагрузки на среднего плательщика, но и за счет применения налоговых ставок не нжирую и элитную недвижимость, ограничения льгот, а также — принятия мер, направленных на обложение налогом ранее не оцененных и неучтенных объектов.

Внедрение налога на недвижимость несет положительный характер, заключающийся в том, что значительно снизятся затраты на администрирование налога за счет слияния двух

налогов — на имущество и землю, перспектива создания единой базы данных по объектам недвижимости, начал действовать и будет прогрессировать постоянный и надежный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого кроется справедливый принцип распределения налогового бремени.

Таким образом, доходы бюджета на местном уровне будут являться стимулом для решения социальных и экономических проектов на уровне муниципалитетов.

При этом с введением налога на недвижимое имущество физических лиц законодательство столкнулось с определенными проблемами.

1) На рынке недвижимости нет на сегодняшний день достоверной информации о состоянии цен, что делает невозможным объективно оценивать объект налогообложения

2) Отсутствие необходимого количества специалистов — оценщиков недвижимости, для проведения столь масштабной реформы в сфере налогообложения;

3) Отсутствие данных о объектах недвижимости в реестре Государственного кадастра недвижимости;

4) Большое количество незарегистрированных объектов налогообложения;

5) Слаборазвитая взаимосвязи между государственными органами, что проявляется в обмене информацией о налогоплательщиках;

6) Уклонение высокообеспеченных граждан регистрации вновь построенных объектов, имеющих высокую стоимость, а также отсутствие возможности у оценщиков проникновения на эти территории;

7) Отсутствие законодательной базы, которая бы позволила беспрепятственно осуществлять оценку любых объектов недвижимости, в том числе санкций за препятствие проведению оценочных работ;

8) Опасение снижения спроса на недвижимость;

9) Недовольство граждан в связи с увеличением расходов на содержание жилья;

Рассмотрим основные направления совершенствования налогообложения недвижимого имущества физических лиц в РФ :

- введение налога повлияет на развитие и становление налогового управления в стране;

- за счет этого налога будут снижены затраты на администрирование;

- будет упрощена система уплаты налога в связи с ее унификацией;

- будет создана единая база данных по объектам недвижимости;

- будут приняты меры по совершенствованию оценочной деятельности;

- будут разработаны методы для проведения профессиональной оценки недвижимости;

- будет поставлен реальный учет возведенных и возводимых строений;

- появится постоянный источник пополнения налогов местный бюджет;

- создадутся условия для благоустройства социальной недвижимости;

- повысится уровень жизни населения;

- появится возможность у местного бюджета денежных средств на реализацию социальных и экономических проектов;

- будет разработан проект, который позволит оценивать объекты недвижимости по единой методике в России.

Таким образом, налог на недвижимое имущество физических лиц действует на всей территории РФ и переход на кадастровое исчисление приведет к тому, что налог значительно повысит бюджеты муниципалитетов для более полного обеспечения насущных интересов населения,

Также налог на недвижимое имущество физических лиц повлияет на уровень жизни населения муниципалитетов, что скажется на дальнейшем благоустройстве социальной недвижимости.

Планируется, что пополнение бюджетов будет происходить, в большей степени, за счет владельцев значительных объемов недвижимости.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000г.№117-ФЗ (ред. от 09. 03. 2017.). // СЗ РФ. – 2000. - № 15 (ч. I). - Ст. 11
2. Владыка М.В. Налоги и налогообложение: Учебник / М.В. Владыка. - М.: КноРус, 2012. - 488 с.
3. Вострикова Л. Г. Финансовое право / Л.Г. Вострикова. –Юстицинформ, Москва, 2013. – 288с.
4. КрамаренкоЛ.А. Налоги и налогообложение: Учебное пособие / Л.А. Крамаренко.- М.: ЮНИТИ, 2013. - 576 с.
5. Пансков, В. Г. Налоги и налогообложение. Практикум : учебное пособие для вузов / В. Г. Пансков. — М: Издательство Юрайт, 2015. — 319 с.
6. Романовский М.В., Врублевская О.Л. Налоги и налогообложение. / М.В. Романовский, О.Л. Врублевская . – Санкт-Петербург. – 2014. – 674 с.
7. Рябова, Р.И. Налоги. / Р.И. Рябова.– М: Просвещение , – 2015. – 582 с.