

УДК 336.226.212.1

ББК 65.261.411.1

П 27

А.В. Осенняя,

кандидат технических наук, доцент, заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: + 7 (903) 453-22-67, e-mail: avosen2910@yandex.ru

И.В. Будагов,

кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: +7 (928) 412-37-18, e-mail: Ivan_budagov@mail.ru

Б.А. Хахук,

кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: +7 (918) 397-00-57, e-mail: kuban_gtu@mail.ru

А.А. Кушу,

аспирант Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: +7 (918) 070-72-76, e-mail: amirkushu@mail.ru

ПЕРЕХОД К ЕДИНОМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ (часть первая)

(Рецензирована)

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ
и администрации Краснодарского края в рамках
научного проекта № 16-12-23016*

Аннотация. В статье рассмотрена современная система налогообложения объектов недвижимости в России. Отмечено, что существующий механизм направлен на выполнение фискальных функций и имеет множество недостатков. Делается вывод о необходимости реформирования российской системы имущественного налогообложения путем перехода к единому налогу на недвижимость.

Ключевые слова: единый налог на недвижимость, объекты недвижимости, кадастровая оценка.

A.V. Osennyaya,

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Associate Professor of Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University, Krasnodar. Ph.: + 7 (903) 453-22-67, e-mail: avosen2910@yandex.ru

I.V. Budagov,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University, Krasnodar. Ph.: +7 (928) 412-37-18, e-mail: Ivan_budagov@mail.ru

B.A. Khakhuk,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Cadastre and Geoengineering Department, Kuban State Technological University, Krasnodar. Ph.: +7 (918) 397-00-57, e-mail: kuban_gtu@mail.ru

A.A. Kushu,

Post-Graduate Student, Kuban State Technological University, Krasnodar.
Ph.: +7 (918) 070-72-76, e-mail: amirkushu@mail.ru

THE TRANSITION TO UNIFORM TAXATION OF REAL ESTATE IN RUSSIA (part I)

The study was carried out with the financial support of the Russian Humanitarian Scientific Foundation and the Administration of the Krasnodar Territory within the framework of the scientific project No. 16-12-23016

Abstract. The article considers the modern system of taxation of real estate in Russia. It is noted that the existing mechanism is aimed at fulfilling fiscal functions and has many shortcomings. A conclusion is made on the need to reform the Russian system of property taxation by moving to a single property tax.

Keywords: single tax on real estate, real estate objects, cadastral valuation.

Обязанность по уплате налога на объекты недвижимого имущества лежит на каждом собственнике, в связи с чем налоговая политика в сфере налогообложения недвижимости отражается практически на каждом гражданине страны. Сейчас в России для объектов недвижимости физических лиц предусмотрено два отдельных налога: земельный налог и налог на имущество. Оба налога являются местными. По земельному налогу налоговой базой признается кадастровая стоимость земли. Размер налоговых ставок устанавливается на уровне муниципальных образований, а кадастровая стоимость земли – на уровне субъекта РФ [1-3].

В Налоговом кодексе РФ содержатся предельные ставки, выше которых муниципалитеты не могут устанавливать в качестве земельного налога. Процентные ставки налога различаются в зависимости от назначения земельного участка, а также вида разрешенного использования. Максимальная ставка земельного налога, предусмотренная Налоговым кодексом РФ – 1,5% от кадастровой стоимости участка. Так, к примеру, на территории МО г. Краснодар налоговая ставка для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки,

составляет 0,1% от кадастровой стоимости, а для участков, предназначенных для размещения гаражей, – 1,5% [4, 5].

В рамках ограничения нецелевого использования земельных участков и уклонения от выплаты налогов, на основании п. 16 ст. 396 Налогового кодекса РФ, собственники земельного участка платят повышенный земельный налог – с коэффициентом 2, если по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на земельный участок они ничего не построили на участке или не зарегистрировали право на построенный объект недвижимости, при этом удвоенный налог платят вплоть до оформления права на построенный объект недвижимости.

Налогоплательщиками налога на имущество признаются собственники объектов недвижимости. Регионы постепенно переходят к налогу на имущество от кадастровой стоимости. В соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Также законом устанавливается, что кадастровая стоимость

определяется, в том числе, для целей налогообложения на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости [6].

Процесс начисления и взимания налогов на объекты недвижимого имущества должен способствовать решению многих экономических задач, однако существующий механизм нацелен в основном на выполнение фискальных функций и имеет множество недостатков, которые препятствуют эффективному и экономически выгодному использованию земельных участков, зданий и сооружений. Условием стабилизации налоговой системы России является реформирование системы имущественного налогообложения для равномерного распределения налогового бремени. Уже не первый год в России обсуждается перспектива введения единого налога на недвижимость, подразумевающего налогообложение цельного объекта недвижимости – например, дома одновременно с земельным участком, когда налог будет рассчитываться сразу для такого совмещенного объекта. Однако тут возникает масса вопросов: каким образом платить налог, если дом принадлежит одному собственнику, а земля другому? Как оценивать такую новую правовую конструкцию? И как единый налог на недвижимость относится к собственникам квартир? Тем не менее, концепция введения единого объекта налогообложения уже долгие годы волнует законодателей, но повсеместное введение в действие этой системы тормозится по ряду причин [8-10].

Первые попытки по реализации налогообложения недвижимости единым налогом в России предпринимались в виде эксперимента в городах Великий Новгород и Тверь в период с 1997 по 2003 годы, но эксперимент не оправдал все ожидания. Правительство РФ предложило: установить единый налог на

недвижимость для юридических и для физических лиц вместо земельного налога, налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц; утвердить единый перечень налогооблагаемых объектов; определить рыночную оценочную стоимость объектов для целей налогообложения; определить единую ставку налогообложения для физических и юридических лиц и отнести данный налог к местным источникам дохода муниципалитетов. Для реализации данной программы, в соответствии с Федеральным законом «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери», был сформирован перечень объектов недвижимости, в который включили некоторые объекты недвижимости на территории данных городов для проведения эксперимента [12]. Основным условием при формировании перечня стал факт принадлежности одному и тому же лицу земельного участка и улучшений на нем.

На первом этапе введения налога на недвижимость в Великом Новгороде плательщиками налога стали юридические лица. Так, в 2000 году налог действовал для 10 плательщиков, в 2001 году – для 14, в 2002 году – для 22, а в 2003 году – для 40 налогоплательщиков (табл. 1).

В целом налог на единый объект недвижимости во время эксперимента дал положительные результаты: поступления средств от налога на недвижимость оказались достаточно весомыми и увеличивались с каждым годом; возросли спрос и цены на недвижимость. Для сравнения: за период с 2013 по 2016 гг. поступления в местный бюджет города Великий Новгород от налога на имущество сначала увеличивались на треть, а к 2016 году вовсе уменьшились почти на 10% (табл. 2).

По земельному налогу для физических лиц за период с 2012 по 2015 гг. наблюдается тенденция к увеличению на 1,3% – в 2013 г. и

Таблица 1

**Поступление денежных средств от налога на недвижимость в местный бюджет
г. Великий Новгород в период проведения эксперимента**

Год	Число налогоплательщиков	Сумма поступившего налога, тыс. руб.	Изменение количества поступивших налогов по отношению к предыдущему году, с учетом числа налогоплательщиков
2000	10	388,9	–
2001	14	923,9	+ 69,7%
2002	22	1740,0	+ 45,5%
2003	40	4653,8	+ 47,1%

Таблица 2

**Поступление денежных средств от налога на имущество в местный бюджет
г. Великий Новгород в 2013-2016 гг.**

Год	Сумма поступившего налога, тыс. руб.	Изменение количества поступивших налогов по отношению к предыдущему году, %
2013	512 641	–
2014	668 603	+ 30,4
2015	775 859	+ 16,0
2016	700 847	– 9,7

на 7,5% – в 2015 г. (табл. 3). Поступления в бюджет по земельному налогу выросли на 61,8% за 2014 г., что является следствием переоценки кадастровой стоимости, которая

оказалась значительно выше ранее действовавшей. Для юридических лиц земельный налог увеличивался в этот период на 6,3; 17,1 и 14,0%, соответственно.

Таблица 3

**Поступление денежных средств от земельного налога в бюджет
г. Великий Новгород в 2012-2015 гг.**

Год	Сумма поступившего земельного налога для физических лиц, тыс. руб.	Изменение количества поступивших налогов по отношению к предыдущему году, %	Сумма поступившего земельного налога для юридических лиц, тыс. руб.	Изменение количества поступивших налогов по отношению к предыдущему году, %
2012	3 807 793		43 332 138	–
2013	3 855 914	+1,3	46 062 254	+6,3
2014	6 239 489	+61,8	53 928 635	+17,1
2015	6 706 705	+7,5	61 488 734	+14,0

В целом проведенные исследования по введению единого налогообложения в г. Великий Новгород позволили сделать вывод о значительном увеличении платежей в бюджет

муниципального образования: сначала на 69,7%, потом на 45,5% и 47,1%, тогда как при раздельном налогообложении динамика не всегда положительная, рост незначительный.

По окончании проведения эксперимента были сделаны выводы о том, что в рамках единого налогообложения недвижимости необходимо создать налоговый реестр недвижимости, который будет содержать информацию о реальной рыночной цене каждого объекта, о правовых характеристиках недвижимости и налогоплательщике. Также необходимы методические разработки в области оценки единого объекта недвижимости для целей налогообложения. Данные требования могут быть выполнены только при содействии государства и регионов. Полностью «местным» налог на недвижимость быть не может, муниципалитетам в этой области нужна поддержка государства. Также стало ясно, что налог на недвижимость резко увеличил налоговое бремя налогоплательщиков, которые были вовлечены в эксперимент, поэтому в случае введения такого налога по всей стране необходимо переходить на эту систему постепенно, отдельными категориями.

Очевидно, налог на недвижимость возможен лишь для «полных» собственников недвижимости, которые владеют землей и строениями на ней. Именно потому, что во многих случаях земля и строения на ней принадлежат разным правообладателям, «пробное» введение единого налога на недвижимость так и осталось на уровне эксперимента.

Несмотря на имеющиеся минусы введения налога на недвижимость, выявленные в ходе эксперимента, в 2004 году в Государственную Думу вносится проект Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса

Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации». Этот проект предусматривал введение одного местного налога на недвижимость, который устанавливается органами местного самоуправления. Основная идея этого налога заключалась в том, что земля, а также здания, строения налогоплательщика, расположенные на ней, облагались бы налогом в качестве единого комплекса. Налоговой базой по данному налогу принимается оценочная стоимость, которая устанавливается муниципалитетом по своим методикам, но с учетом требований, установленных в проекте указанного закона. Ставка налога устанавливается органами местного самоуправления в пределах от 0,1 до 1 процента оценочной стоимости. Как усматривается из сути проекта закона, оценочная стоимость формируется на основании суммарной кадастровой стоимости каждого объекта недвижимого имущества, принадлежащего одному налогоплательщику [13].

Сложность таких изменений в налогах заключалась по аналогии с экспериментом в Великом Новгороде и Твери в том, что во многих случаях земля и улучшения на ней принадлежали разным лицам, и в связи с этим сформировать единый объект налогообложения почти невозможно. Вероятно, что именно по этой причине проект закона не получил должной поддержки, данный закон не был принят, а идея введения единого налога на недвижимость сузилась до системы налогообложения земельных участков, зданий, строений, сооружений по отдельности, но от кадастровой стоимости.

Примечания:

1. Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Гура Д.А. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3 (185). С. 201-216.

2. Осенняя А.В., Будагов И.В. Кравченко Э.В., Кушу А.А., Хахук Б.А. Анализ методов налогообложения земельной ренты // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3 (185). С. 218-224.

3. Хахук Б.А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты // Актуальные проблемы экономики и права. 2008. № 1. С. 68-78.

4. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А. Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 239-243.

5. Осенняя А.В., Середин А.М., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Гура Д.А., Пастухов М.А. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов: монография. Краснодар, 2016.

6. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А. Кадастровая оценка единого недвижимого комплекса // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 118-124.

7. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42-43.

8. Осенняя А.В., Будагов И.В., Кравченко Э.В., Кушу А. А., Хахук Б.А. Земельная рента как основа кадастровой стоимости // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 253-258.

9. Ламанов П.И., Хахук Б.А. Совершенствование методики начисления и перераспределения земельной ренты // Актуальные проблемы экономики и права. 2010. № 3. С. 53-59.

10. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 153-162.

11. Коломыцева А.А., Осенняя А.В., Ламанов П.И., Пospelова А.Д. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 4. С. 21-23.

12. Федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери» от 20 июля 1997 года № 110-ФЗ.

13. Осенняя А.В., Будагов И.В., Денисенко В.В., Желтко Ч.Н., Кононенко В.Н., Кравченко Э.В., Пинчук А.П., Хахук Б.А. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края. Отчет о НИР (Министерство образования и науки РФ), 2015. 33 с.

References:

1. Budagov I.V., Nahuk B.A., Kushu A.A., Gura D.A. Evolution of research approaches to valuation and real estate taxation // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2016. No. 3 (185). Pp. 201-216.

2. Osennyaya A.V., Budagov I.V. Kravchenko E.V., Kushu A.A., Nahuk B.A. Analysis of methods of taxation of land rent // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2016. No. 3 (185). Pp. 218-224.

3. Nahuk B.A. Methodological approaches to the study of land rent // Actual problems of economics and law. 2008. No. 1. Pp. 68-78.

4. Osennyaya, A.V., Osennyaya E.D., Nahuk B.A. Realization of the procedure of cadastral valuation of lands in settlements in the Krasnodar Region // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2016. No. 4 (190). P. 239-243.

5. Osennyaya A.V., Seredin A.M., Budagov I.V., Nahuk B.A., Kushu A.A., Gura D.A., Pastukhov M.A. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar Region on the example of the land of settlements: monograph. Krasnodar. 2016.

6. Osennyaya A.V., Budagov I.V. Nahuk B.A., Kushu A.A. Cadastral valuation of a single real estate complex // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2017. No. 2 (200). Pp. 118-124.

7. Sidorenko M.I., Osennyaya A.V. Improving the methodology of cadastral valuation of real estate / Science. Equipment. Technologies (polytechnic messenger). 2013. No. 4. Pp. 42-43.

8. Osennyaya A.V., Budagov I.V., Kravchenko E.V., Kushu A.A., Hahuk B.A. Land rent as the basis of cadastral value // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2016. No. 4 (190). Pp. 253-258.

9. Lamanov P.I., Hakuk B.A. Perfection of the methodology for calculating and redistributing land rent // Actual problems of economics and law. 2010. No. 3. Pp. 53-59.

10. Osennyaya A.V., Budagov I.V., Hahuk B.A., BondarenkoYe.S. Taxation of real estate: the experience of foreign countries // Bulletin of the Adyghe State University. Series 5: The Economy. 2017. No. 2 (200). Pp. 153-162.

11. Kolomytseva A.A., Osennyaya A.V., Lamanov P.I., Pospelova A.D. On the issue of challenging cadastral value // Science. Equipment. Technologies (polytechnic messenger). 2015. No. 4. Pp. 21-23.

12. The federal law "On the experiment on taxation of real estate in the cities of Veliky Novgorod and Tver" on July 20, 1997 No. 110-FZ.

13. Osennyaya A.V., Budagov I.V., Denisenko V.V., ZheltkoCh.N., Kononenko V.N., Kravchenko E.V., Pinchuk A.P., Hahuk B.A. Monitoring of real estate objects on the example of municipal entities of the Krasnodar Region. Report on research (Ministry of Education and Science of the Russian Federation). 2015. 33 p.