**Международный опыт налогообложения недвижимости граждан и возможности его применения в РФ**

Диплом

2018

Экономическая сущность налога на имущество физических лиц, а равно как и перспективного налога на имущество данной категории налогоплательщиков, заключена в его месте в экономической системе государства, структуре и влиянии, которое налог оказывает на бюджетную систему Российской Федерации, народное хозяйство страны и самого налогоплательщика. Сущность выражена в роли косвенного регулятора экономики, который в свою очередь является одним из возможных вариантов регулирования дефицита бюджета, распределения и перераспределения доходов различных слоев населения и инструментом воздействия на инвестиционную активность субъектов, а так же регулятором инфляции. Именно здесь проявляется распределительная и фискальная функция налогов.

Значение данного налога проявляется в возможности получения дохода от собственности. Собственнику по российскому законодательству принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Соответственно, изъятие налога на имущество заключено в отчуждении части возможного к получению дохода от использования имущества, облагаемого налогом.

**Актуальность**изучения данной тематики связана с необходимостью дальнейшего реформирования налогообложения недвижимости, принадлежащей гражданам.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Для введения налога на недвижимость граждан требуется не только создание адекватных информационных систем и технических средств для полного и достоверного отражения сведений об объектах недвижимости и их собственниках, но и проведение полноценного социально-экономического анализа возрастания налоговой нагрузки.

Опыт зарубежных стран, эффективно применяющих имущественные налоги на состояние как основной источник дохода муниципалитетов, в российских условиях представляется неприменимым ввиду исторического развития страны, очень незначительного периода формирования и развития института частной собственности (20 лет) и отсутствия собственной налоговой базы (единого недвижимого комплекса) в концепции налога на недвижимость граждан.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

В то же время, именно опираясь на зарубежный опыт, опыт стран, на протяжении десятилетий администрирующих налоги на недвижимость граждан, позволит определить пути и перспективы развития имущественного налогообложения в нашей стране, что и предопределяет актуальность темы настоящей работы.

**Объектом**настоящего исследования выступает налогообложение недвижимости, принадлежащей гражданам.

**Предметом**исследования выступает зарубежный опыт налогообложения недвижимого имущества граждан.

**Целью** исследования выступает проведение анализа международного опыта налогообложения недвижимости граждан и возможностей его применения в РФ.

Цель исследования предопределила постановку следующих **задач**:

рассмотреть теоретические аспекты исследования перспектив введения налога на имущество физических лиц в Российской Федерации;

провести анализ зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества граждан;

разработать и обосновать пути развития налогообложения недвижимости граждан в Российской Федерации на основе зарубежного опыта.

**Методы исследования** выступили анализ, включая методы экономического и стратегического анализа, синтез, индукция, дедукция, абстрагирование, моделирование, диалектика.

1. Теоретические аспекты исследования перспектив введения налога на имущество физических лиц в Российской Федерации  
1.1 Имущественные налоги и их роль в российской экономике

В нашей стране налоги являются одной из главных форм формирования дохода государства. Впроцессе преобразования системы имущественного налогообложения в нашей стране предполагается заменить ряд действующих налогов, в том числе налог на имущество физических лиц, на местный налог на недвижимость. Разумеется, вновь вводимый налог должен более эффективно выполнять фискальную функцию, но при этом он не должен вести к ущемлению социальной справедливости и, как следствие, росту социальной напряженности. При введении данного налога будет необходимо решить ряд проблем, связанных с правовым регулированием налогообложения: объектами и субъектами налогообложения, налоговой базой, порядком определения стоимости имущества, местом уплаты налогов и т.д.

К имущественным налогам относятся: земельный, транспортный и налог на имущество физических лиц.

При этом, к налогам на недвижимость, в силу специфики объекта налогообложения, относят только налог на имущество и земельный налог.

Налог на имущество физических лиц является местным и зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения. Налоговые ставки по местным налогам устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Земельный налог является местным налогом. Плательщиками налога признаются организации или физические лица, которые обладают земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Налог и авансовые платежи по данному виду налога уплачиваются налогоплательщиками-организациями в бюджет по месту нахождения земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Представим кратко роль имущественных налогов в экономике нашей страны (безотносительно плательщиков налога). Имущество, вследствие своей стационарности, признается наиболее устойчивым объектом налогообложения. Рассматриваемый вид налогов, имеет большой регулирующий и фискальный потенциал, кроме того они обладают всеми преимуществами прямых налогов. В результате эффективного управления имущественные налоги способны увеличить доходы местных и региональных бюджетов. Имущественные налоги представляют собой определенную важность в силу существования необходимости пополнения бюджета, используя внутренние источники.

Значение имущественных налогов крайне важно потому, что это местные налоги, то есть источник поступления средств в местные бюджеты, которые традиционно находятся в упадке, как правило, характеризуются значительным дефицитом денежных средств, лишь отчасти выравниваемым за счет межбюджетных трансфертов. В настоящее кризисное время значимость местных налогов, в том числе, имущественных, повышения их собираемости, еще больше усилилось, поскольку необходимо изыскивать средства для расширенного финансирования различных программ, поддержки социально незащищенных слоев населения. В то же время, также необходимо обеспечивать социальную справедливость, и не перекладывать налоговое бремя на малоимущих, граждан, граждан с низкими доходами и другие категории граждан, по определенным причинам ставшим собственниками имущества с высокой рыночной стоимостью (например, всегда проживавшие в центре города). Существенный рост налогообложения таких граждан не решит вопрос пополнения местных бюджетов — напротив — приведет к тому, что гражданам придется покидать свое жилье, переезжать в удаленные районы или в жилье с меньшей площадью, что еще больше обострит существующие социальные противоречия.

1.2 Эволюция налогообложения недвижимости граждан в России

налог имущество стоимость

Развитие налогов на недвижимость, зависит от изменения роли недвижимости как объекта налогообложения. Это означает, что эффективность реформирования налогообложения недвижимости целесообразно увязать с характером изменений, произошедших в функциях имущественных налогов.

На этой основе более подробно рассмотрим развитие концепции налогообложения имущества в России исходя из ее основных функций (фискальной и регулирующей) и учета интересов как государства, так и налогоплательщиков.

Исторический опыт позволяет вывести закономерности о тесноте учета интересов государства и налогоплательщиков при налогообложении недвижимости с теоретической и практикой точек зрения, а также установить причины возможности или невозможности учета их интересов.

Поимущественное налогообложение имеет богатую историю. Налог на имущество был известен уже в Римской империи. В Европе он до позднего Средневековья был одной из главных форм налогообложения. Им облагалась собственность на земельных участках и денежная собственность.

Активно развивалось имущественное налогообложение и в Древней Руси, а позднее — в Российском государстве.

Налогообложение советского постреволюционного периода имело ярко выраженный классовый характер. Так, отмена частной собственности на землю привела к ликвидации поземельного налога и всех бывших земских и городских поземельных сборов; национализация промышленности — к отмене промыслового налога; были упразднены налоги с городских недвижимых имуществ и налог с денежных капиталов. В условиях натурализации хозяйственных отношений при одновременном резком сокращении товарооборота и огромном обесценении денег произошло значительное снижение финансовой эффективности налогов, взимаемых в денежной форме.

В 1970-1980-е гг. 91% общих доходов государственного бюджета СССР составляли платежи от социалистического хозяйства — налог с оборота, платежи из прибыли и другие отчисления государственных предприятий. Налоги с населения составляли лишь 8-9% всех доходов государственного бюджета.

В 1991 г. началось формирование самостоятельной налоговой системы Российской Федерации. В частности, были приняты законы о налоге на добавленную стоимость, о налоге на прибыль предприятий и организаций, о подоходном налоге с физических лиц, o налогах на имущество физических лиц.

Поимущественные налоги, такие, как земельный, на строения, помещения, сооружения, транспортные средства, выступают в качестве важного источника формирования доходной части бюджетов субъектов России и муниципальных образований. При этом, собственно к налогам на недвижимое имущество граждан можно отнести налог на имущество физических лиц и земельный налог.

Основным нормативным правовым актом, регулировавшим до последнего времени порядок взимания налога на имущество физических лиц, являлся Закон РФ от 9 декабря 1991 г. №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Земельный налог взимается в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Дискуссионной темой в сфере налогообложения до недавнего времени являлось введение федеральным законом нового налога на недвижимость. Разработка данного закона велась на протяжении более 20 лет. Введение такого налога затрагивало, прежде всего, региональный налог на имущество организаций и местные налоги на имущество физических лиц, а также земельный налог.

Первые практические шаги по реализации идеи налогообложения недвижимости в Российской Федерации связаны с проведением эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великий Новгород и Тверь.

Эксперимент в г. Твери фактически не состоялся — по целому ряду причин введение налога было признано нецелесообразным.Тем не менее, с учетом данного эксперимента был разработан и в 2004 году внесен в Государственную Думу депутатами Государственной Думы проект федерального закона №51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации». Данный проект предусматривал: 1) объединение имущественных налогов в один местный налог на недвижимость; 2) установление с 01.01.2005 года местного налога на недвижимость; 3) определение основных элементов налога на недвижимость во вновь вводимой главе Налогового кодекса РФ.

При этом проект предусматривал постепенное введение нового налога решениями представительных органов местного самоуправления в период с 01.01.2005 по 01.01.2007 год. Данный законопроект был принят в первом чтении 10.06.2004 года. Второе чтение состоялось 12.01.2012 года.

«Основными направлениями налоговой политики Российской Федерации на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов» были утверждены мероприятия по обеспечению введения местного налога на недвижимость. К концу 2012 года все подготовительные мероприятия планировалось завершить и подготовить проект соответствующей главы Налогового кодекса РФ ко второму чтению в Государственной Думе.

Основная идея налога на недвижимость заключалась в том, что земля, здания и (или) строения налогоплательщика, расположенные на ней, облагались бы налогом в качестве единого комплекса. Однако сложность такого подхода заключалась, прежде всего, в том, что далеко не во всех случаях земля под зданиями и (или) сооружениями находилась в собственности у будущего плательщика налога на недвижимость, а владение и пользование он осуществлял на иных законных основаниях. Судя по всему, федеральный законодатель окончательно отошел от идеи введения такого налога.

Позже идея принятия в России налога на недвижимость сузилась до идеи нового подхода к налогообложению недвижимости физических лиц — налогообложению по кадастровой стоимости.

Примечателен комментарий председателя Счетной палаты Российской Федерации Т.А. Голиковой, суть которого в том, что понятие «единого недвижимого комплекса» в предложенном проекте не раскрывалось, а «результаты контрольных мероприятий, проведенных Счетной палатой РФ, показали, что Государственный кадастр недвижимости… содержит неполную, недостоверную и противоречивую информацию об адресах, площади и стоимости объектов капитального строительства и земельных участков. Уровень верификации сведений о кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельных участков, проведенной ФНС и Росреестром по состоянию на май 2013 года, составлял не более 50%».

Таким образом, с 2015 года граждане РФ должны опираться при уплате налога на имущество на новую главу 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса РФ.

. Начиная уже с 2015 года, и в течение последующих 5 лет, налог на недвижимость (ранее напрямую исходящий из размера инвентаризационной цены) будет опираться на кадастровую стоимость имущества, которая довольно часто превышает инвентаризационную стоимость в несколько раз. Кадастровую стоимость объекта будут оценивать специалисты.

. Был пополнен список объектов, подлежащих налогообложению.

Теперь к объектам подлежащим к оплате налогов относятся также:

‒ комплексы недвижимости (неразрывно связанные между собой объекты, такие как, например, трубопровод);

‒ документально подтвержденное парковочное место;

‒ недостроенный объект, права на который уже были оформлены.

. До вступления в силу обновленного режима расчета налогов на определенном объекте РФ налоговый расчет будет проводиться по инвентаризационной цене.

. Время уплаты налогов было также изменено. Теперь уплатить налог требуется уже до 1 октября следующего года.

. Налоговая инспекция по-прежнему будет определять сумму налога, который подлежит к оплате. В случае неполучения извещения к оплате налога, собственник должен лично оповестить инспекцию об имеющейся недвижимости.

Каждый конкретный субъект Российской Федерации может применить расчет кадастровой стоимости лишь в том случае, если установлен региональный закон, подтверждающий, что это возможно. В 2015 году приблизительно в тридцати регионах России налоги на имущество будут рассчитаны в соответствии с новыми правилами. Ставки налога на имущество также принимают сами регионы. Они не должны превышать установленных значений:

‒ 0,1% — для жилья, гаражей, дачных построек;

‒ 2% — для нежилых помещений, а также квартир стоимостью свыше 300 млн. рублей;

‒ 0,5% — по прочим строениям.

С 1 января 2014 года в отношении отдельных объектов недвижимого имущества юридических лиц при расчете налога применяется их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января налогового периода. К таким объектам отнесены, в частности:

‒ административно-деловые и торговые центры;

‒ нежилые помещения, предназначенные для размещения офисов, торговых объектов, объектов общепита и бытового обслуживания;

‒ объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в РФ через постоянные представительства.

Чтобы рассчитывать налог по кадастровой стоимости в том или ином субъекте РФ, власти этого субъекта должны утвердить результаты кадастровой оценки объектов недвижимости. Также должен быть принят региональный закон, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости. Далее уполномоченный орган субъекта РФ обязан не позднее 1 января определить (и опубликовать) перечень объектов недвижимости, по которым налог должен рассчитываться исходя из кадастровой стоимости.

Стоимость объектов, по которым налог на имущество надо считать из кадастровой стоимости, компания может найти на сайте Росреестра. С помощью данных: кадастровый номер, условный номер или адрес — делается запрос и выдается полная информацию по объекту, в том числе кадастровая стоимость.

Несмотря на вступление закона в силу с 1 января 2015 года, полностью российские регионы перейдут на новую систему налогообложения недвижимости с 1 января 2020 года. Местные власти имеют право изменять базовые ставки.

Таким образом, законодатель установил переходный период, в течение которого налог по новым правилам будет взиматься на всей территории России.

Задача, которую призвано решить введение переходных положений, заключается в том, чтобы избежать резкого увеличения налогового бремени. Понятно, что рассматриваемый нами налог относится к категории социально значимых, он напрямую затрагивает имущественные интересы десятков миллионов граждан России. Поэтому власти предпочитают действовать осторожно, предоставив населению возможность привыкнуть к новым правилам. Кроме того, объективное выведение кадастровых оценок отработано ещё далеко не во всех регионах. Региональным и местным властям тоже необходимо дать время для устранения подобных проблем.

По сравнению с Законом РФ №2003-1 в НК РФ список лиц, имеющих право на льготу, значительно расширился. К уже имеющимся добавились: ветераны боевых действий; лица, имеющие право на получение социальной поддержки; физические лица, которые приобрели лучевую болезнь или стали инвалидами из-за испытаний, учений и других работ с ядерными установками.

Подвергся корректировке порядок предоставления льгот. В Законе РФ №2003-1 были положения о полном освобождении от налога для определенных категорий физических лиц. По новым правилам льгота предоставляется:

только объектам, находящимся в собственности плательщика и неиспользуемым им в предпринимательских целях;

в отношении одного налогооблагаемого объекта каждого вида;

только в отношении следующих видов объектов: квартира, комната, жилой дом, хозяйственное строение для ЛПХ, гараж или машино-место.

В целом исторический опыт установления и взимания налогов, связанных с недвижимостью, показывает, что определенный этап развития концепции налогообложения недвижимости зависел от социально экономических условий развития общества, организации финансовой системы и других факторов, влияющих на реализацию целей и задач налоговой политики в этой области. Вводя те или иные налоги, российское государство больше полагалось лишь на фискальные цели и не задумывалось о построении конкретной, определенной концепции налогообложения недвижимости и ее влиянии на экономику и интересы налогоплательщиков, что, на наш взгляд, являлось не вполне правильным и обоснованным.

1.3 Действующий порядок исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц в Российской Федерации

Для проведения последующих межстрановых сравнений, рассмотрим элементы налога на имущество граждан в Российской Федерации, сложившиеся к настоящему времени.

Как уже отмечалось, имущественный налог также как и земельный является местным налогом, т.е. он платится в бюджет муниципального образования (или городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), в котором он установлен и в котором находится имущество.

Налог на имущество должны платить физические лица, у которых есть в собственности: жилой дом; жилое помещение (квартира, комната); гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здание, строение, сооружение, помещение; доля на имущество перечисленное выше. Жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

При этом, за имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома (лестничные площадки, лифты, чердаки, крыши, подвалы и т.д.) налог платить не нужно.

Налог на имущество рассчитывает ИФНС, после чего направляет по адресу места жительства физического лица уведомление, в котором содержится информация о размере налога необходимого к уплате.

Как уже отмечалось, с 1 января 2015 года вступила в силу 32 глава НК РФ, которая предусматривает новый порядок расчета имущественного налога. Согласно новым правилам налог рассчитывается не от инвентаризационной стоимости объекта, а исходя из его кадастровой стоимости (т.е. максимально приближенной к рыночной).

Новый порядок расчета вводиться в действие отдельно каждым взятым субъектом РФ. Те субъекты, которые не успели в срок до 1 декабря 2015 года утвердить кадастровую стоимость объектов и опубликовать соответствующий правовой акт, будут рассчитывать налог в 2016 году по «старому» (исходя из инвентаризационной стоимости). Полностью перейти на расчет имущественного налога исходя из кадастровой стоимости, все субъекты России должны до 1 января 2020 года.

Налог на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле:

Нк = (Кадастровая стоимость — Налоговый вычет) x Размер доли x Налоговая ставка

При расчете налога данные по кадастровой стоимости объекта берутся из государственного кадастра недвижимости по состоянию на 1 января каждого года (по новым объектам — на момент их постановки на государственный учет). Узнать кадастровую стоимость объекта можно в территориальном отделении Росреестра.

При расчете налога кадастровую стоимость по основным видам объектов можно уменьшить на налоговый вычет, см. табл. 1.  
  
  
Таблица 1. Характеристика налогового вычета по объектам налога на имущество физических лиц в РФ

|  |  |
| --- | --- |
| Вид объекта | Налоговый вычет |
| Квартира | Уменьшается на стоимость 20 квадратных метров этой квартиры |
| Комната | Уменьшается на стоимость 10 квадратных метров этой комнаты |
| Жилой дом | Уменьшается на стоимость 50 квадратных метров этого дома |
| Единый недвижимый комплекс в состав, которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом) | Уменьшается на один миллион рублей |

Власти муниципальных образований и городов Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя имеют право увеличивать размеры налоговых вычетовописанных выше. Если кадастровая стоимость получится отрицательной, то она принимается равной нулю.

Если объект находится в общей долевой собственности, налог рассчитывается для каждого из участников пропорционально его доле в праве собственности на этот объект. В случае если имущество находится в общей совместной собственности, налог рассчитывается для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Налоговые ставки в каждом субъекте Российской Федерации разные. Обращаем Налоговые ставки не должны превышать следующих пределов, представленных в табл. 2.

Таблица 2. Предельные ставки налога на имущество граждан

|  |  |
| --- | --- |
| Инвентаризационная стоимость | Налоговая ставка |
| До 300 000 руб. (включительно) | До 0,1 процента (включительно) |
| Свыше 300 000 руб. до 500 000 руб. (включительно) | Свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно) |
| Свыше 500 000 руб. | Свыше 0,3 до 2,0 процента (включительно) |

При расчете налога от кадастровой стоимости его размер получается существенно больше, чем при расчете от инвентаризационной стоимости. Чтобы не допустить резкого увеличения налоговой нагрузки, было принято решение: в первые четыре года (после введения в регионе новых правил) налог рассчитывать по следующей формуле:

**Н = (Нк — Ни) x K + Ни                                                                (1)**

Нк — налог, рассчитанный от кадастровой стоимости объекта (см. выше).

Ни — налог, рассчитанный от инвентаризационной стоимости объекта (см. выше).

К — понижающий коэффициент, благодаря которому налоговая нагрузка каждый год будет постепенно увеличиваться на 20%.

Коэффициент К равен: 0,2 — в первый год; 0,4 — во второй год; 0,6 — в третий год; 0,8 — в четвертый год.

Начиная с 5-го года, налог на имущество необходимо рассчитывать исходя из кадастровой стоимости объекта.

Расчет налога по вышеописанной формуле производится только в случаях, когда налог от кадастровой стоимости получается больше чем от инвентаризационной стоимости.

Физическим лицам налог на имущество рассчитывает налоговая служба, после чего направляет по их адресу места жительства налоговое уведомление, в котором содержится информация о размере налога, сроке его оплаты и т.д. Налоговые уведомления в 2015-2016 годах будут направлены жителям России в период с апреля по сентябрь, но не позднее, чем за 30 дней до наступления даты платежа. Информацию по запланированным срокам направления уведомлений в конкретном налоговом органе вы можете узнать на этой странице.

Многие владельцы недвижимого имущества ошибочно полагают, что если им не пришло уведомление из налоговой службы, тогда имущественный налог платить не нужно. Однако, с 1 января 2015 года вступил в силу закон, согласно которому налогоплательщики в случае неполучения налоговых уведомлений обязаны самостоятельно сообщать в ИФНС о наличии у них объектов недвижимого имущества, а также транспортных средств.

Вышеуказанное сообщение с приложением копий правоустанавливающих документов необходимо предоставить в ИФНС в отношении каждого объекта налогообложения однократно в срок до 31 декабря года следующего года. Например, если квартира была куплена в 2016 году, а уведомлений по ней не приходило, то в ИФНС предоставить информацию необходимо в срок до 31 декабря 2017 года.

В 2017 году для всех регионов России установлен единый срок уплаты имущественных налогов — не позднее 1 октября 2017 года.

Таким образом, подводя итоги первой главы исследования, можно сказать, что в течение последних нескольких лет при обсуждении вопросов, связанных с налоговой системой России, наиболее интересным направлением является совершенствование имущественного налогообложения, в частности, возможное введение в стране налога на недвижимость. Анализ международного опыта свидетельствует, что такой налог может стать весьма значимым источником доходов бюджетной системы, в основном региональных или муниципальных бюджетов. Этот вид налогообложения используется во многих странах.

Рассмотрев некоторые аспекты возможного введения налога на недвижимость, можно сделать следующие выводы:

‒ развитие имущественного налогообложения в России идет в русле современной налоговой теории и мировой практики;

‒ существующие проекты налога на недвижимость позволяют доработать отдельные механизмы взимания налога;

‒ в основу расчета ставки нового налога ляжет Единый кадастр недвижимости;

‒ новый вариант налогов с владельцев недвижимости станет не просто суммой налога на имущество и земельного налога;

‒ единый налог, который призван пополнить доходы нижестоящих бюджетов, сделает систему налогообложения более справедливой.

Дальнейшее же развитие налогообложения недвижимого имущества, в частности, принадлежащего гражданам, в немалой степени зависит от научных исследований и разработок, в том числе по вопросам применения зарубежного опыта налогообложения недвижимости в российских условиях, который более подробно будет проанализирован в следующей главе исследования.

2. Анализ зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества граждан 2.1 Сравнительная характеристика налога на недвижимость физических лиц в зарубежных странах

Как уже отмечалось выше, при введении налога на недвижимость в Российской Федерации следует провести исследования, позволяющие оценить перспективу внедрения налога, сконструировать его основные элементы. Поскольку за рубежом накоплен значительный опыт в этой области, имеет смысл обратиться к нему и провести анализ составляющих процесса правового регулирования налогообложения недвижимости физических лиц в зарубежных странах. Выше кратко рассмотрены основные принципы налогообложения недвижимости физических лиц за рубежом. Данная глава посвящена более детальному и комплексному анализу зарубежной практики в исследуемой сфере.

Анализ считаем целесообразным провести по элементам налога, первым из которых выступает объект налогообложения. Характеристику системы налогообложения недвижимого имущества зарубежных стран начнем с определения субъектно-объектного состава налога. Подходы к его определению достаточно универсальны и вытекают из самой сути налога на недвижимость. Объектом налогообложения недвижимости выступает сама недвижимость, однако что понимается под недвижимостью? Следует учитывать, что дефиниция «недвижимость» различается в разных странах. В позитивном законодательстве можно выделить две концепции определения понятия «недвижимость», условно обозначаемые как концепция «земельного участка с принадлежностями» и концепция «множественности видов недвижимости». Первая наглядно прослеживается в ФРГ. Хотя в Германском гражданском уложении(далее — ГГУ) само определение «недвижимость» и не встречается, но она определяется здесь через противопоставление понятий «движимые вещи» и «земельные участки».

Отказ от определения «недвижимость» обусловлен воплощением в законе концепции единого объекта права, рассматривающей находящиеся на поверхности земли строения как составные необоротоспособные части земельного участка (выложенные камнем колодцы, мощеные дороги и т.п.).

Судебной практикой в Германии под земельным участком понимается «часть земной поверхности, которая в соответствии с данными земельного кадастра обозначена как земельный участок на отдельном листе поземельной книги или под особым номером на общем листе поземельной книги».

В целом же, в Германии в целях налогообложения под имуществом понимается недвижимое и движимое имущество, в том числе банковские вклады, долевое участие в хозяйственных обществах, драгоценные металлы, драгоценные камни, жемчуг, монеты и медали, украшения и предметы роскоши, произведения искусства и коллекции.

В английском общем праве действует исторически сложившаяся классификация имущества на реальное (realproperty) и персональное (personalproperty) — в зависимости от различных форм исковой защиты. Термин «недвижимость» тождественен термину «реальное имущество». Это земля и имеющие с ней существенную связь объекты: здания, урожай на корню, скот на ферме, недра, воздушное пространство над земельным участком «до разумной высоты». Персональное имущество бывает двух видов: реальное движимое имущество (аренда) и персональное движимое имущество. Последнее состоит из двух классов — вещи во владении (физически осязаемые объекты) и вещи в требовании («права требования», «неосязаемая собственность» — денежные требования, интеллектуальная собственность и т.п.).

В Великобритании также каждый объект недвижимости занесен в специальный реестр и в зависимости от своей стоимости попадает в одну из восьми категорий (от A до H). Категория H является наиболее ценной и потому дорогостоящей.

Итак, в большинстве стран налогом на имущество облагается недвижимое имущество — квартиры, жилые дома, хозяйственные постройки, сооружения, земельные участки, которые в отличие от движимого имущества относительно легко выявляются и идентифицируются. В США и Канаде единым налогом на имущество облагается земельный участок и строения на нем. Во Франции, кроме того, есть отдельный налог на жилье. С незастроенных участков (поля, луга, леса, карьеры, болота, участки под застройку) взимается земельный налог.

В некоторых государствах под налогообложение подпадает суммарное имущество налогоплательщика, имеющее рыночную стоимость, — недвижимое и движимое имущество (автомобиль, яхты, моторные лодки), а также имущественные права (ценные бумаги, банковские депозиты, бизнес-активы). В Швейцарии чистые активы физических лиц облагаются самостоятельным налогом наряду с налогом на недвижимость.

Иногда (в частности, на Филиппинах) налог пытаются брать за «улучшение земельного участка», то есть за «результаты положительного антропогенного воздействия на него». Но это понятие слишком общее и абстрактное, чтобы на его основе можно было однозначно установить объект налогообложения.

Таким образом, понимание и определение недвижимости принципиально однотипно в разных странах.

Следующий элемент налогообложения, — налоговая база.

Как правило, налогооблагаемая база имущественного налога определяется на основе оценочной стоимости, приближенной к рыночной.

При определении стоимости налоговой базы обычно используют два исторически сложившихся способа: оценку на основе годовой арендной платы или оценку на основе капитальной стоимости объекта недвижимости. В первом случае базой налогообложения является доход, получаемый владельцем недвижимости от ее использования. Во втором — капитальная стоимость, которая, в зависимости от установленной системы оценки, может определяться на основе как рыночной стоимости объекта, так и его оценочной стоимости.

Страны с развитыми арендными отношениями (Великобритания, Франция, Сингапур и др.) предпочитают рассчитывать налог исходя из так называемой «арендной стоимости» имущества — ориентировочной суммы арендной платы, которую можно получить за год при сдаче недвижимости в аренду. Эту стоимость определяют территориальные кадастровые органы и периодически переоценивают ее в законодательно установленные сроки, например в Великобритании — один раз в 10 лет.

Аналогичный — рыночный — критерий стоимости применяется для оценки недвижимости в ФРГ.

Во Франции налогооблагаемая база по налогу на имущество для обустроенных участков равна 50% «арендной стоимости» такого участка вместе со зданиями, сооружениями, резервуарами, по жилью — потенциальной годовой арендной плате, определенной местным земельным реестром, по незастроенному участку — 80% его кадастровой стоимости.

В странах Северной Европы, США и Японии используется капитализированная (аккумулированная за весь срок службы) стоимость объекта на указанную базовую дату. В Швеции эта дата на 2 года предшествует налоговому году. Сделано это для того чтобы оценщики могли полнее проанализировать всю необходимую информацию. В США переоценка происходит в основном ежегодно, а в штате Флорида — один раз в 3 года, в Испании — каждые 8 лет. При определении оценочной стоимости недвижимости применяют сравнительный метод (изучаются цены рыночных сделок с недвижимостью), затратный подсчитываются расходы, которые требуются на полное восстановление объекта), доходный (определяется капитализация дохода от потенциально самого выгодного использования объекта — аренда или продажа) либо их сочетание. В Канаде учитывают расходы на создание объекта, доход, который он приносит владельцу, и рыночную стоимость на момент оценки. В штате Флорида используют текущую стоимость недвижимости, способ ее использования, местонахождение, площадь, первоначальную стоимость, восстановительную стоимость строений, износ, доход от использования или чистый доход, если недвижимость продается.

Вопросы оценки имущества, подлежащего налогообложению, в частности, его рыночной стоимости, в зарубежной практике, будут рассмотрены более подробно в специальном разделе исследования.

Итак, практически во всех странах налогооблагаемая база имущественного налога определяется на основе оценочной стоимости, приближенной к рыночной. Это экономически стимулирует рациональнее использовать имущество.

В то же время, говорить о единстве подходов к порядку определения налоговой базы по налогу на недвижимость в мировой практике не приходится.

Напротив, в этом отношении мировая практика чрезвычайно многообразна и индивидуальна для разных стран. Так, в целом ряде стран применяется консолидированный налог, объединяющий под собой обложение земельных участков и наземных объектов недвижимости. В других же странах, в том числе и в России, в настоящее время применяется раздельный налог, подразумевающий наличие двух самостоятельных налогов в отношении указанных выше объектов недвижимости. Порядок исчисления налоговой базы в отдельных странах мира представлен в таблице 3.

Отметим, что выбор в пользу того или иного варианта (раздельный или консолидированный налог) зависит в конечном счете от используемых подходов к формированию состава облагаемых объектов и применяемых методов оценки земельных участков и наземных объектов для целей исчисления налоговой базы.

Рассмотрим также порядок установления налога и его предназначение.

Имущественные налоги на недвижимость, как известно, устанавливаются на общегосударственном (федеральном), региональном и местном уровнях.

При этом возможны комбинации: налогообложение объектов недвижимости может быть одновременно и федеральным, и местным, и региональным и местным. При федеративной форме государственного устройства налог на недвижимое имущество является по преимуществу местным и поступает в местные бюджеты. Так, в России — федерации по форме государственного устройства — налог на имущество физических лиц является местным налогом.

Таблица 3. Зарубежная практика исчисления налоговой базы по налогу на недвижимость

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Страна | Объект обложения | Порядок исчисления налоговой базы |
| Великобритания | консолидированный | Расчетная налоговая стоимость на основе данных о предполагаемой сумме годовой арендной платы |
| США | консолидированный | Рыночная стоимость |
| Италия | консолидированный | Сложная формула расчета на основе вмененного дохода, с учетом различных дифференцирующих коэффициентов |
| Испания | консолидированный | Кадастровая стоимость |
| Бельгия | консолидированный | Вмененный доход, рассчитываемый на основе данных государственного кадастра объектов недвижимости |
| Германия | раздельный | Наземные объекты — оценочная стоимость (акт о специальной налоговой оценке), скорректированная на местный коэффициент Земельные участки — рыночная стоимость |
| Дания | раздельный | Здания и сооружения — рыночная стоимость по данным бухучета Земельные участки — рыночная стоимость |
| Латвия | раздельный | Здания и сооружения — среднегодовая стоимость по данным бухучета Земельные участки — кадастровая стоимость |
| Венгрия | раздельный | Земельный участок по выбору муниципального образования: либо площадь участка, либо скорректированная рыночная стоимость (50% от полной рыночной). Наземные объекты — аналогично земельным участкам |

В Федеративной Республике Германии (далее — ФРГ) имущественные налоги взимаются как на региональном уровне (федеральные земли) — налог на приобретение земельных участков, так и на местном уровне (общины) — налог на землю, промысловый налог.

При унитарной форме государственного устройства налог на недвижимое имущество фактически является федеральным, и средства от него могут распределяться между бюджетами всех уровней. В Великобритании, которая является именно таким государством, имущественные налоги устанавливаются как на местном (муниципальном) уровне — в виде муниципального налога, так и на общегосударственном уровне — в виде гербового сбора.

Налог на имущество преимущественно местный, его доля в местном бюджете достигает в Нидерландах — 95%, в Канаде — 81%, в Великобритании и Австралии — по 90%, в Германии — 80%, в Дании — 73%, в Швеции — 69%, во Франции — 52%, в США — от 10 до 70% в зависимости от штата. За счет поступлений налога на имущество местные власти финансируют пожарную охрану, полицию, школы, здравоохранение и т.п.

Если же имущественный налог является федеральным, то средства от него распределяются между бюджетами всех уровней. Так, в штате Флорида ежегодная оценка и взимание налога на недвижимость регулируются на уровне графств штата. Аккумулированные налоговые поступления из бюджета графства распределяются между бюджетами муниципалитетов, школьных и специальных налоговых округов. В Дании некоммерческая недвижимость облагается местным и окружным налогом, а коммерческая (офисы, отели, заводы, мастерские и др.) — только местным.

Таким образом, налог на недвижимость является в основном местным налогом и играет существенную роль в формировании местных бюджетов.

Следующим элементом налогообложения выступает ставка налога.

В международной практике используются, как правило, ставки, выражающие отношение налога к стоимости объекта (процентная величина).

Фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости.

Установление ставки происходит на любом уровне власти — с конкретизацией ее величины (при необходимости) местными органами власти для налогов, устанавливаемых на общегосударственном (общенациональном) и / или региональном уровнях, но допускающих «плавающее» значение ставки.

Отметим, что в большинстве стран одновременно используются система фиксированного налога, когда законодательно устанавливается фиксированная на всей территории страны, штата или кантона ставка налога по определенному типу недвижимости, и система опционального налога, когда муниципалитетам предоставлено право самостоятельно определять ставку в заданном диапазоне, вплоть до предельной величины, установленной центральными органами власти. Муниципалитеты в основном выходят на предельные уровни ставок, поскольку они могут получить дотации из регионов (земель) только в случае, если максимально используют собственные источники доходов. Во Франции налог на имущество является местным, власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

В США властям штатов разрешено превышать предельную ставку налога на имущество в 1%, если дополнительные доходы идут на погашение их долгов. Ставки налога существенно колеблются по штатам и городам: штат Нью-Йорк — 11,5% продажной цены, штат Филадельфия — 8,3%, штат Флорида — 2,0%, штат Калифорния — 1,5%, город Лас-Вегас — 3,25%, город Лос-Анджелес — 1,1-1,3%.

В Великобритании ставка налога на недвижимость составляет 1,5% оценочной стоимости, в Дании — 0,6-2,4%, в Германии — 1-2,1%, в Японии — 1,4%, в Швеции — 1,3%, в Литве — 1%, в Нидерландах — 0,1-0,9%, в Австралии — 0,35%, в Испании — 0,3-0,4%, в Латвии — 0,2-0,6%. По величине ставок лидирует Сингапур. Там для собственников жилья, которые в нем проживают, установлена ставка 4%, а для недвижимости, используемой в коммерческих и производственных целях, — 12%. Если же собственник — иностранец, то добавляется еще 10% (итого 22%). Дополнительный 10-процентный налог не касается иностранных собственников квартир в кондоминиумах или жилых домах, в которых не менее 6 этажей.

В Швейцарии существует две системы для определения такого элемента налога на недвижимость, как налоговая ставка:

первая система — это система опционального налога, означающая, что муниципалитетам, находящимся на территории кантона, предоставлено право самостоятельно вводить размер налоговой ставки, вплоть до ее предельной величины, установленной в законе кантона о налоге на недвижимость;

вторая система — это система фиксированного налога, согласно которой ставка налога на недвижимость устанавливается фиксированной на всей территории кантона.

В некоторых странах ставка налога устанавливается не в процентах к оценочной стоимости, а в твердой сумме за 1 кв. м площади. Так, в Греции ставка налога меняется от 3 до 16 евро за 1 кв. м в зависимости от стоимости жилья. В Финляндии ставка составляет около 1 евро за 1 кв. м площади, и рыночная стоимость жилья не имеет значения, в Польше — 0,17 евро, в Словакии — 0,033 евро. В Чехии для квартиры в многоквартирном доме базовая ставка равна 0,04 евро за 1 кв. м, для частного дома — 0,12 евро. Базовая ставка умножается на коэффициент, который зависит от местонахождения недвижимости и колеблется от 0,3% в населенных пунктах до 300 жителей до 4,5% в Праге.

Тенденция к повышению роли распределительной функции налогов, характерная для последних десятилетий, привела:

к увеличению числа стран, в которых применяется прогрессивная ставка;

к дифференциации ставок на имущество, используемое в коммерческой деятельности или в личном пользовании.

Важным элементом налогообложения выступают плательщики налога. В соответствии со спецификой настоящей работы, речь идет о специфической группе плательщиков налога на недвижимость, а именно о физических лицах. Налогоплательщиками налога на недвижимость — это собственники недвижимости или ее арендаторы либо оба вышеупомянутых лица. Объем правомочий арендатора недвижимости, естественно, меньше, нежели собственника: он не имеет права распоряжаться ею. Взимание налога на недвижимость осуществляется обычно в порядке очередности, т.е. в первую очередь — с собственника, а затем в случае неуплаты — с арендатора (пользователя).

Зачастую налог на недвижимость уплачивают только собственники — и не важно, пользуются они ею сами, сдают в аренду или она пустует. В Нидерландах налог состоит из части, налагаемой на собственника недвижимости, и части, налагаемой на пользователя. Если собственник и пользователь — одно лицо, оно уплачивает обе части.

В Великобритании ситуация принципиально иная: налог на имущество физических лиц взимается как с собственников, так и с арендаторов недвижимого имущества. В этой стране выделяется два типа владения недвижимостью: это т.н. полное право собственности (Freeholdestate — Feesimpleabsoluteinpossession) и пользование недвижимостью на правах аренды (Leaseholdestate). Полное право собственности — это право собственности на недвижимость вместе с участком земли, на котором находится здание. Пользование недвижимостью на правах аренды — это пользование недвижимостью на правах аренды, обычно долгосрочной, рассчитанной на 99 лет и более. Как видим, налогообложение физических лиц в Великобритании предполагает более значительную фискальную нагрузку, поскольку арендатор — из-за длительности срока аренды-де-факто приравнивается по налоговому статусу к собственнику арендуемого им имущества.

Во Франции существует налог на имущество (отдельно на застроенные и незастроенные участки) и налог на жилье. Налог на имущество налагается на собственника, независимо от того проживает он в квартире (доме) или нет, а налог на жилье — только на того, кто проживает, то есть на собственника или на арендатора.

В ФРГ на данный момент сложилась очень специфическая ситуация. Здесь налог на имущество был вообще отменен в 1997 г., но не потому, что федеральные земли и муниципалитеты более не нуждаются в средствах, а потому, что методика исчисления величины налога была в 1995 г. признана не соответствующей конституции страны. До этого момента налог выплачивался лишь собственником имущества.

Итак, мы видим два полюса в налогообложении недвижимости: в одном случае (Германия, Россия, налог выплачивает собственник, а в Великобритании его платит еще и арендатор).

Еще одним элементом налогообложения выступают льготы по налогу на недвижимость. Практика налогообложения в Российской Федерации, в частности, подтверждает, что многочисленные льготы и изъятия могут существенно снижать суммы налога, поступающего в бюджет.

Льготы по налогообложению предоставляются либо по категориям налогоплательщиков (как правило, социально незащищенных), либо в некоторых странах учитываются: семейное положение налогоплательщика; уровень его доходов; характер собственности.

К видам недвижимого имущества, полностью или частично освобождаемого от обложения налогом, в большинстве стран относятся: объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд; объекты государственного управления; объекты, используемые в религиозных целях.

При этом во многих странах преимущество отдается льготированию объектов (типов недвижимого имущества), а не налогоплательщиков в соответствии со следующим принципом: налогом непосредственно облагается само недвижимое имущество, а не его владелец.

Во многих странах при предоставлении льгот по налогу на имущество учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов и характер недвижимости (скажем, она обеспечивает общественно полезную деятельность). В большинстве штатов США не облагается налогом имущество постоянных резидентов, нуждающихся в социальной защите, имеющих особые заслуги перед государством, в штате Флорида — имущество ветеранов войны в отставке с постоянной инвалидностью, полученной во время военной службы, имущество парализованных граждан, если они в нем живут, за минусом части, используемой в коммерческих целях. Во Франции от налога полностью или частично освобождены малообеспеченные граждане по основному месту проживания. В Греции безработные, инвалиды и семьи с тремя и более детьми платят налог по самой низкой ставке — 50 евроцентов за 1 кв. м, если площадь жилья менее 200 кв. м, а ее оценочная стоимость менее 3 тыс. евро за 1 кв. м.

Поскольку налогом облагается само имущество, а не его собственник, некоторые страны предпочитают льготировать не налогоплательщиков, а определенные категории недвижимости, в развитии которых заинтересованы местные власти. В Германии имущество частных предпринимателей (врачей и адвокатов, имеющих свой кабинет) считается производственным и облагается по льготной ставке. А в Канаде использование помещения для занятия частной практикой является поводом к повышению обычной ставки, равной 0,5-1,0%. Для парикмахерских она поднимается до 30%, адвокатских контор и врачебных кабинетов — до 50%.

Для стимулирования строительства нового жилья в Нидерландах от налогообложения освобождены квартиры в новостройках, но только на период строительства здания, а в Швеции — первые 5 лет после начала эксплуатации квартиры, в последующие 5 лет ставка снижена на 50%.

Поскольку налог на недвижимость уплачивают граждане, важным элементом налогообложения выступают налоговые вычеты (вычеты из налогооблагаемой базы). В большинстве стран (кроме Австрии, Швейцарии и др.) предусмотрены налоговые вычеты, с одной стороны, для помощи малоимущим и многодетным налогоплательщикам, с другой — для снижения расходов на сбор налога с тех, кто имеет в собственности объекты со слишком низкой налоговой базой (по ним затраты на администрирование близки или превышают налоговые поступления). А в Германии при определении налоговой базы из стоимости совокупного имущества вычитаются личный необлагаемый минимум на человека 120 тыс. евро (или на супругов — 240 тыс. евро) и по 120 тыс. евро на каждого ребенка. После достижения налогоплательщиком 60 лет его личный необлагаемый минимум увеличивается на 50 тыс. евро. В Италии семья по основному месту жительства имеет льготу 200 евро плюс 50 евро на каждого ребенка в возрасте до 26 лет. В Литве для всех квартир и жилых домов из налогооблагаемой базы вычитается 290 тыс. евро необлагаемого минимума. В штате Флорида для жилых домов налогооблагаемая база уменьшается на 25 тыс. долларов, вычет в 500 долларов предусмотрен для вдов и вдовцов (они теряют право на него при заключении нового брака) и при постоянной инвалидности налогоплательщика.

В некоторых государствах уплата налога на имущество является основанием для уменьшения на его величину совокупного дохода при расчете подоходного налога. Это практикуется, например, в Дании, а в Нидерландах — только при использовании имущества в коммерческих целях.

2.2 Опыт налогообложения недвижимости физических лиц в странах СНГ

Рассмотрим также опыт налогообложения недвижимости физических лиц в странах СНГ.

Прежде всего, следует отметить низкий уровень поступлений по этому налогу характерен для стран СНГ, что обусловлено разными факторами.

Во-первых, во многих странах отсутствует полноценная база данных (реестр) объектов недвижимости и их собственников.

Во-вторых, многие муниципалитеты, на которых возложена обязанность финансирования расходов по переоценке стоимости имущества, из-за нехватки средств не выполняют этой функции, что приводит к существенным расхождениям между оценочной и рыночной стоимостью объектов.

В-третьих, зачастую наличие имущества не связано с той величиной дохода, которой располагает налогоплательщик (при получении имущества в собственность в порядке приватизации), что приводит к систематическим неплатежам по налогу.

В-четвертых, недостаточно проработана методика определения налоговой базы, на протяжении всего пореформенного периода в некоторых государствах отсутствует четкая концепция исчисления данного налога.

Следует отметить, что многие параметры, касающиеся налога на имущество граждан, введенного СНГ в начале 1990-х гг., совпадают.

Так, повсюду в этих странах аналогично мировой практике налог на имущество физических лиц (налог на недвижимость) является местным, и все поступления по нему направляются в местные бюджеты. В большинстве этих государств налоговой базой выбрана стоимость объекта, пересматриваемая с определенной периодичностью (табл. 4). В качестве налогового периода установлен календарный год. Физические лица платят налог на основе уведомлений, направляемых соответствующими органами. Во всех этих странах облагается налогом только расположенное на данной территории имущество, а также предусмотрен схожий порядок налогообложения в случае его получения (отчуждения) на основе сделок купли-продажи, наследования и дарения, а также при наличии долевой и совместной собственности. При этом постоянно, особенно активно в кризисный и посткризисный периоды, меняются отдельные элементы налога. Например, с 2014 г. изменены налоговые ставки (Казахстан, Узбекистан), порядок определения стоимости объекта налогообложения (Казахстан, Россия).

Таблица 4. Параметры по налогу на имущество граждан в странах СНГ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Страна | Налогообложение незавершенного строительства | Налоговая база | Периодичность изменения налоговой базы | Вид ставки |
| Азербайджан | — | Инвентарная стоимость | Не более 1 раза в период до 5 лет | Прогрессивные, адвалорные |
| Армения | + | Кадастровая стоимость | 1 раз в 3 года | Прогрессивные, смешанные |
| Молдова | + | Оценочная стоимость | Ежегодно | Фиксированная, адвалорная |
| Казахстан | + | Стоимость | Ежегодно | Прогрессивные, смешанные |
| Киргизия | — | Кадастровая стоимость | Не чаще 1 раза в 3 года | Фиксированная, адвалорная |
| Беларусь | + | Оцененная стоимость | 1 раз в 3 года | Фиксированная, адвалорная |
| Таджикистан | + | Площадь | Не указано | Прогрессивные, адвалорные |
| Узбекистан | — | Инвентаризационная стоимость | Ежегодно | Прогрессивные, адвалорные |
| Украина | — | Площадь | Не указано | Прогрессивные, адвалорные |

Наиболее прогрессивным, при этом, среди всех стран СНГ представляется опыт Казахстана в установлении параметров налогообложения недвижимости. Плательщиками налога на имущество физических лиц в Казахстане являются физические лица, владеющие жилищами, зданиями, дачными постройками, гаражами и иными строениями, сооружениями, помещениями, а также объектами незавершенного строительства со дня их эксплуатации или проживания. Для определения налоговой базы применяются хорошо разработанные методики (отдельно для жилищ и дачных построек; холодных и хозяйственных пристроек; незавершенного строительства), учитывающие совокупность характеристик объекта налогообложения. Так, его стоимость для жилищ и дачных построек определяется по формуле:

**С = Сб × Кз                                              (2)**

где С — стоимость объекта;

Сб — базовая стоимость;- полезная площадь 1 м2 жилища, дачной постройки;

Кф.и — коэффициент функционального износа;

Кз — коэффициент зонирования;

Ки — коэффициент изменения месячного расчетного показателя (МРП), или темп роста за год.

Величина базовой стоимости 1 м2 жилища дачной постройки устанавливается отдельно для каждого города государственного значения, для городов областного и районного значения, поселков и сел и варьирует от 2 700 (для сел) до 60 000 тенге (для городов Алма-Аты и Астаны).Коэффициент физического износа определяется с учетом года введения объекта в эксплуатацию и нормы амортизации.

Расчет коэффициента функционального износа основывается на подкоэффициентах, отражающих: этажность (0,9 — для последнего этажа, 0,95 — для первого и 1,0 — для промежуточного, а также индивидуального жилого дома); расположение жилища (0,95 — для угловых жилищ и 1,0 — для неугловых, а также индивидуального жилого дома); материал стен (0,5 — для саманно-глинобитных, 0,6 — для сборно-щитовых и каркасно-камышитовых, 1,1 — для кирпичных); степень благоустройства (0,8 — при отсутствии необходимых инженерных систем или технических устройств и 1,0 — при их наличии); вид отопления (0,9 — при печном, 0,95-0,98 — при местном водяном на твердом топливе (газе) или мазуте и 1,0 — при центральном отоплении).

Коэффициент зонирования определяется для отдельных оценочных участков территории на основе системы групп значений повышающего и понижающего воздействия. К значениям повышающего воздействия отнесены такие критерии: доступность к центру и объектам обслуживания общегородского и районного значения (0,8-1,2); обеспеченность центральным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность (0,05-0,1 по каждой из семи характеристик); уровень развития объектов культурно-бытового обслуживания (0,1-0,15 по каждой из четырех характеристик); наличие особого статуса у зоны (0,5).Значения понижающего воздействия учитывают состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия (0,1 по каждой из четырех характеристик); инженерно-геологические условия строительства (0,1 по каждой из двух характеристик).

При налогообложении используется прогрессивная шкала со смешанными ставками, состоящая из 16 интервалов. Минимальная ставка 0,05% применяется при стоимости объектов до 2 млн. тенге включительно, а при стоимости имущества свыше 450 млн тенге ставка составляет 2,9466 млн тенге плюс 2% с суммы, превышающей 450 млн тенге.

Налоговые льготы, предоставляемые при условии, что объекты недвижимости не сдаются в аренду, существуют в двух вариантах: полное освобождение от уплаты налога (военнослужащие срочной службы на период прохождения службы, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей) и частичное (Герои Советского Союза и социалистического труда, лица, удостоенные званий «Халық қаһарманы» и «Қазақстанның Еңбек Epi», многодетные матери, отдельно проживающие пенсионеры и другие — в пределах 1 000-кратногоразмера МРП, участники ВОВ и приравненные к ним лица; инвалиды I и II групп и другие — в пределах 1 500-кратного размера МРП. Уплата налога производится не позднее 1 октября текущего года.

В целом же, анализ показывает, что в большинстве стран СНГ, в том числе и в России, отсутствует открытая и понятная методика оценки стоимости объекта налогообложения, позволяющая повысить уровень собираемости рассматриваемого налога. Для достижения этого необходимо сделать акцент на справедливости при налогообложении и прозрачности процедуры расчета суммы налога, т.е. используемая методика оценки стоимости имущества должна быть доступной для любого налогоплательщика (аналогично практике Казахстана). В этих целях считаем целесообразным далее более предметно рассмотреть опыт стран Запада по оценке стоимости объекта налогообложения.  
  
  
2.3 Зарубежный опыт оценки стоимости недвижимого имущества в целях налогообложения

Итак, анализ мировой практики позволяет выявить целый ряд общих моментов в отношении оценки объектов недвижимости для целей налогообложения. К ним, в частности, можно отнести следующие:

) оценка объектов недвижимости для целей налогообложения в основном базируется на рыночных данных. При этом, как показано в таблице 1, в одних странах за основу берется арендная стоимость, в других — капитальная стоимость, определяемая либо на основе рыночной стоимости объекта, либо на основе его оценочной стоимости;

) фактическая налоговая база, как правило, составляет лишь долю от полной рыночной (арендной) стоимости недвижимого имущества. Величина этой доли устанавливается в рамках разделения (например, на уровне штата США) всех объектов имущества на отдельные классы на основе типа использования этих объектов. Так, в канадской провинции Онтарио налоговая база оставляет для предприятий розничной торговли 30% рыночной стоимости недвижимости, для производителей — 60%, а для производителей спиртного — 140%. В большинстве штатов США незастроенные земельные участки оцениваются в целях налогообложения в среднем в 24% от их рыночной стоимости;

) использование массовой оценки в установлении стоимости налоговой базы. Речь идет о том, что стоимость одного объекта распространяется на всю сово — купность подобных объектов;

) применение в оценке метода сравнения продаж аналогичных объектов имущества в границах определенной территории;

) применение дифференцированных налоговых ставок в зависимости от типа использования недвижимости;

) проведение оценки объектов недвижимости местными оценочными органами (оценочными комиссиями), в свою очередь, являющимися подотчетными главному оценочному органу. Для исчисления налога на недвижимое имущество физических лиц в мире существует три модели взаимодействия налоговых органов и оценщиков.

«Американская» модель предусматривает совместную работу налоговых органов и официальных налоговых оценщиков по определению стоимости имущества. Оценка недвижимости проводится на уровне каждого субъекта профессиональными налоговыми оценщиками, которые избираются в соответствии с конституцией штата. Если собственник не согласен с оценкой его имущества, он имеет право подать апелляцию в местный орган по разрешению споров по оценке. При этом оценщики выполняют работу не только по оценке имущества, но и по исчислению налога. К полномочиям других структур налоговых органов относится лишь прием и обработка налоговых деклараций. Однако данная модель порождает большую «свободу» оценщиков при осуществлении оценки, поскольку оценщики имеют право при определении стоимости имущества руководствоваться самыми разнообразными нормативами. В результате возникает большое количество судебных споров по результатам оценки. При этом суды в данных спорах нередко поддерживают оценщиков, основываясь на том, что «…оценка — это форма творчества оценщика».

«Испанская» модель отличается монополией государства на оценку имущества для целей налогообложения. Оценка недвижимого имущества производится на основе кадастров. Органы власти, осуществляющие ведение кадастров: получают информацию об имуществе от налогоплательщиков; аккумулируют ее; определяют стоимость объекта на основе законодательно установленных методик оценки; передают ее в налоговые органы. При этом кадастр содержит всю информацию по градациям мест и стоимости того или иного объекта, а также коэффициенты, применяемые при определении стоимости имущества.

«Смешанная» модель предусматривает выдачу аккредитаций независимым профессиональным оценщикам. Применение такой модели позволяет государственным органам использовать данные, полученные независимыми экспертами-профессионалами оценочного дела. Таким образом, функции четко разделены. Оценку осуществляют независимые лица, а исчисление налога, его сбор и взыскание — государственные органы. «Смешанная» модель не предусматривает возможности предъявления претензий непосредственно оценщику. Однако большое число претензий к налоговым органам по вопросу правильности оценки приводит к прекращению сотрудничества с таким оценщиком.

Таким образом, по результатам анализа можно сделать следующие выводы. Во многих странах налог на недвижимое имущество физических лиц давно исчисляется по стоимости, приближенной к рыночной. Он успешно выполняет фискальную, стимулирующую и социальную функции и обеспечивает значительную часть доходов местных бюджетов. В большинстве стран налогом на недвижимость граждан облагается недвижимое имущество — квартиры, жилые дома, хозяйственные постройки, сооружения, земельные участки, которые в отличие от движимого имущества относительно легко выявляются и идентифицируются. Почти во всех странах налогооблагаемая база налога на недвижимость граждан определяется на основе оценочной стоимости, приближенной к рыночной. Это экономически стимулирует рациональнее использовать имущество.В зарубежной практике, налог на недвижимость граждан, — преимущественно местный. Если же имущественный налог является федеральным, то средства от него распределяются между бюджетами всех уровней. В большинстве стран одновременно используются система фиксированного налога, когда законодательно устанавливается фиксированная на всей территории страны, штата или кантона ставка налога по определенному типу недвижимости, и система опционального налога, когда муниципалитетам предоставлено право самостоятельно определять ставку в заданном диапазоне, вплоть до предельной величины, установленной центральными органами власти.Зачастую налог на недвижимость уплачивают только собственники — и не важно, пользуются они ею сами, сдают в аренду или она пустует. Во многих странах при предоставлении льгот по налогу на имущество учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов и характер недвижимости.

Анализ мировой практики позволяет выявить целый ряд общих моментов в отношении оценки объектов недвижимости для целей налогообложения. В частности, оценка объектов недвижимости для целей налогообложения в основном базируется на рыночных данных, а фактическая налоговая база, как правило, составляет лишь долю от полной рыночной (арендной) стоимости недвижимого имущества. При этом, для зарубежных стран характерно использование массовой оценки в установлении стоимости налоговой базы.

Синтезированный зарубежный опыт установления налога на недвижимость граждан, безусловно, может и должен быть использован при реформировании имущественного налогообложения физических лиц в нашей стране, пути которого будут рассмотрены далее.  
  
  
3. Пути развития налогообложения недвижимости граждан в Российской Федерации на основе зарубежного опыта  
3.1 Направления использования зарубежного опыта при введении налога на недвижимость граждан в Российской Федерации

Проведенный анализ международной практики налогообложения имущества дает основание считать, что предложения по модернизации российской системы имущественных налогов в целом соответствуют основным направлениям развития налоговых систем передовых стран мира.

Ключевым направлением реформы имущественного налогообложения в России является переход к единому налогу на недвижимость, взимаемого по принципу налогообложения в развитых зарубежных странах (на основании кадастровой оценки объектов недвижимости).

Анализ опыта налогообложения недвижимости за рубежом позволяет выделить два основных способа определения базы для расчета суммы налогового обязательства (Приложение 1).

Несмотря на то, что на практике существует выделение двух видов налоговых баз, объем налоговых обязательств должен быть идентичен. Такая ситуация реальна при условии получения максимального эффекта, в экономическом смысле, от любого использования объекта. Однако практика показывает, что в краткосрочной перспективе имеет место неэффективное использование объекта и, как результат, снижение налоговой базы при ее формировании первым способом.

Как уже отмечалось, в мировой практике существуют два альтернативных подхода и в определении плетельщика налога:

обложение недвижимости без привязки к тому, кто будет уплачивать — владелец или, например, арендатор;

обложение собственников недвижимости.

С точки зрения эффективности администрирования, наиболее результативным является первый подход. Такой вывод определяется результатами анализа механизма контроля за функционированием налога на недвижимость в структуре налоговой системы:

нет зависимости между объемом налоговых обязательств и качественными характеристиками собственника;

гарантия исполнения обязательств по начисленным суммам соотносится с правом взыскания налоговыми органами недоимки на объект недвижимости путем наложения ареста и его последующей реализации (убытки от неисполнения обязательств в таком случае значительно могут превысить выгоду, полученную от уклонения от уплаты налога);

упрощается порядок расчета суммы налогового обязательства в случае наличия нескольких собственников, отсутствия собственника, невозможности или сложности его определения. Налоговое бремя ложится на пользователя.

На практике часто применяется методика установления очередности определения лица, ответственного за фактическую уплату налога, следующим образом: собственник — в случае неуплаты — пользователь. Использование такой схемы позволяет обеспечить формальное соблюдение принципа персональной ответственности при уплате налога.

Проблема оптимизации подходов к налогообложению недвижимости обсуждается достаточно давно. В работах российских ученых представлены концептуальные основы по вопросу определения механизмов повышения эффективности налогообложения недвижимого имущества, предложены варианты и обоснованы подходы практической реализации методик. Однако в целях решения задачи определения наиболее эффективного варианта, необходимо четко представлять теоретическую и методологическую разницу предлагаемых вариантов, как в рамках определения механизма налогообложения недвижимости, так и по вопросу выбора типа налога применительно к объектам недвижимости (Приложение 2).

Определение варианта налогообложения недвижимости влияет на разработку всей системы: методики расчета налогооблагаемой базы, размера ставок налогообложения, коэффициентов и т.д.

Формирование оптимального механизма налогообложения недвижимости играет важную роль в связи с наличием зависимости категории «имущество» со всеми категориями плательщиков. Любое изменение условий налогообложения влияет на решения, принимаемые как в производственной, так и в социальных сферах.

В процессе планирования подготовки и последующего введения налога на недвижимость следует исходить из того, что данный налог должен стать серьезным источником для пополнения местных бюджетов субъектов Российской Федерации и, следовательно, внести свой достойный вклад в решение проблемы укрепления финансовой устойчивости органов местного самоуправления.

Вместе с тем при введении единого налога на недвижимость на основе положительного зарубежного опыта целесообразно преследовать не только фискальные цели, но и соблюдать социальные интересы населения. Учет социальной составляющей нового налога приобретает особую значимость в силу принятия в виде налоговой базы не инвентаризационной (заниженной), а кадастровой (зачастую в разы превышающей инвентаризационную) стоимости объектов недвижимости, что неминуемо повлечет за собой существенное увеличение налоговой нагрузки на население, следовательно, породит дополнительные социальные проблемы.

Поэтому, прежде чем вводить налог на недвижимость, нужно четко просчитать то влияние, какое он окажет на качество и уровень жизни основной массы населения страны.

В этой связи необходимо постараться учесть все нюансы, чтобы этот налог не был в первую очередь обременителен для малообеспеченных слоев.

Анализируя успешную мировую практику применения налога, не стоит забывать о том, что правительство зарубежных стран предоставляет собственникам и иным плательщикам налога на недвижимость значительные социальные преференции.

Вместе с тем при всем стремлении к усилению социальной направленности налога на недвижимость важно обеспечить эффективную систему налоговых льгот и вычетов, чтобы не допустить повторения ситуации с ныне действующим налогом на имущество физических лиц, поступления от которого более чем на половину аннулируются всевозможными льготами.

В Приложении 3 представлен механизм внесения изменений в действующую систему имущественного налогообложения, базирующийся на принципе реализации следующих функций налога: фискальной и регулирующей.

Учитывая то, что к настоящему времени накоплен достаточно большой опыт налогообложения недвижимого имущества, можно выделить основные принципы, характеризующие эффективное функционирование системы налогообложения недвижимости, заложенные в основу построения российской системы имущественного налогообложения:

база для оценки — рыночная стоимость объектов;

объект — совокупность стоимости земли, зданий и сооружений;

отсутствует различие между юридическими и физическими лицами в части: способа использования имущества, единства ставок для сопоставимых видов имущества, зависимости определения доли стоимости имущества, подлежащей налогообложению, от вида недвижимости — тем самым обеспечивается соблюдение принципа справедливости распределения налоговой нагрузки;

установление соответствия уровня налогообложения соразмерно размера арендной платы на недвижимость, схожей по своим характеристикам.

Введение данных принципов обеспечит реализацию возможных преимуществ налога на недвижимость:

обеспечение местных бюджетов стабильным источником доходов;

возможность использования стимулирующей функции налогов путем выведения части объектов недвижимости, используемых в инвестиционных и инновационных проектах из-под налогообложения;

повышение эффективности использования ресурсов;

снижение недоимок и рост объемов налоговых поступлений вследствие простоты администрирования налоговой базы.

Анализ зарубежной и отечественной налоговых систем в части имущественного налогообложения позволило предложить следующую модель налогообложения недвижимости, внедрение которой оправдано на территории Российской Федерации (рис.).

Модель налогообложения недвижимости, рекомендуемая к внедрению в Российской Федерации

Реализация данной модели позволит решить стоящие в настоящее время задачи в рамках реформирования налоговой системы.  
  
  
3.2 Необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость в оценке налога на недвижимость физических лиц

Зарубежный опыт, кроме прочего, подтверждает необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость в оценке налога на недвижимость физических лиц.

Исчисление налога на имущество необходимо было реформировать еще до 2015 года, потому что это обусловлено рационализацией формирования налоговой базы и повышением эффективности налога в целом. Доля поступлений от налога в бюджеты муниципальных образований очень низкая и составляет менее 1% от существующих налоговых доходов бюджета тех муниципальных образований, которые еще не перешли на исчисление по кадастровой стоимости. С 1 января 2015 г. по новой реформе уплата налога происходит с кадастровой стоимости имущества, а не с инвентаризационной.

Как уже отмечалось, налоговая база по изучаемому налогу определяется, как инвентаризационная или кадастровая стоимость объекта налогообложения. Порядок определения кадастровой стоимости определяется законодательством после перехода на данную систему налогообложения имущества физических лиц. До 2020 года все муниципальные образования обязаны перейти на кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества.

Сейчас многие регионы Российской Федерации исчисляют налог на имущество по инвентаризационной стоимости, то есть еще не ввели на своих территориях реформу налогообложения. Проблема заключается в установлении методики исчисления кадастровой стоимости объекта, которая будет приближена к рыночной цене недвижимого имущества.

Органы местного самоуправления имеют возможность изменять ставки, в пределах установленных Налоговым кодексом РФ. Ставки не могут быть увеличены более, чем в три раза от указанных размеров, так же ставки могут быть снижены до нуля по решению органов местного самоуправления и городов федерального значения.

Для расчета налоговой базы по инвентаризационной стоимости определяют суммарную величину стоимости объектов налогообложения. Инвентаризационная стоимость имущества, находящегося в собственности у налогоплательщика, суммируется. Исходя из данной величины, определяется ставка налога. Данный механизм расчета увеличивает поступления в бюджеты муниципальных образований и городов федерального значения, нежели ставка бы определялась по каждому объекту отдельно.

Инвентаризационная стоимость значительно отличается от рыночной, она не учитывается в процессе реализации налогооблагаемого имущества. Это препятствует унификации имущественных и подоходных налогов. При этом кадастровая стоимость объектов недвижимости фигурирует при реализации, устанавливая минимальную договорную долю от кадастровой стоимости при продаже, к примеру, квартиры в собственности физического лица.

Ярко выраженная проблема расчета заключается в формирование порядка на основе показателей, существующих еще в 70-е годы двадцатого века, с пересчетом на сегодняшнюю стоимость объекта. Соответственно стоимость объекта далека от рыночной стоимости, что потребовало реформирования налогового законодательства для правомерной полной уплаты налога на имущества физических лиц в муниципальные бюджеты и бюджеты городов федерального значения.

В дальнейшем производится пересчет в уровень цен 1991 года по индексам и коэффициентам, введенным постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года. Здесь уже возникает проблема о нецелесообразности проведения расчета на основе показателей 1991 года. Усложнение порядка расчета инвентаризационной стоимости, заключенное в динамике цен по годам, делает стоимость объекта неактуальной.

При помощи особого коэффициента, учитывающего инфляцию, стоимость корректируется в сегодняшних ценах. Значение коэффициента утверждалось регионами до 1 января 2014 г. Рекомендовалось так же использовать соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии, для расчета индекса цен.

Расчет инвентаризационной стоимости прекратился с 2014 года, когда отменили утверждение коэффициентов, то есть новые объекты налогообложения, введенные после 2013 года, не имеют инвентаризационной стоимости. Таким образом, на территориях субъектов РФ, не уплачиваемых налог с кадастра, налогоплательщики не платят налог с некоторых объектов.

Налог на имущество физических лиц в его современном состоянии на протяжении 24 лет взимался со стоимости имущества, не соответствующей рыночным условиям и являющейся лишь формальной для специализированных учреждений.

Президент РФ В.В. Путин 1 декабря 2016 года в своем послании к Федеральному собранию установил необходимость введения долгосрочных (5 лет — долгосрочный показатель) налоговых преобразований уже в 2019 году, соответственно субъекты РФ обязаны в скорейшем времени составить законопроект, изменяющий налоговую базу на налогу на имущество физических лиц на территории.

Реформа позволяет повысить поступления от налога в бюджеты и улучшить администрирование налога, потому что кадастровая стоимость имеет явные преимущества. Так же, существующие понижающие коэффициенты для постепенного увеличения налоговой нагрузки субъектов налогообложения позволят населению подготовиться к большим суммам налога на имущество физических лиц.

В заключение еще раз подчеркнем, что изучение сформировавшихся в сфере имущественного налогообложения зарубежных тенденций должно во многом облегчить задачу России в построении собственного налога на недвижимость и обеспечить возможность с наименьшими потерями и ошибками адаптировать данный налог к местным условиям. Зарубежный опыт, кроме прочего, подтверждает необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость в оценке налога на недвижимость физических лиц.  
  
  
Таким образом, изучение действующей системы налогообложения имущества в России, международного опыта функционирования систем имущественного налогообложения, фактической ситуации в налоговой системе должно стать методологической базой разработки концепции социально-ориентированной, стабильной и эффективной системы имущественного налогообложения.

В первой главе рассмотрены теоретические аспекты исследования перспектив введения налога на имущество физических лиц в Российской Федерации. Получены следующие выводы. В настоящее время идет систематическое изучение вопроса перехода от налогообложения имущества в России к налогообложению недвижимости. Проводимая работа позволит накопить теоретический материал по рассматриваемому вопросу, что способствует созданию базиса для более всестороннего изучения проблем и формирования методологических, теоретических и практических разработок в рассматриваемой сфере.

Во второй главе проведен анализ зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества граждан. Получены следующие выводы.

Во многих странах налог на недвижимое имущество физических лиц давно исчисляется по стоимости, приближенной к рыночной. Он успешно выполняет фискальную, стимулирующую и социальную функции и обеспечивает значительную часть доходов местных бюджетов.

В большинстве стран налогом на недвижимость граждан облагается недвижимое имущество — квартиры, жилые дома, хозяйственные постройки, сооружения, земельные участки, которые в отличие от движимого имущества относительно легко выявляются и идентифицируются.

Почти во всех странах налогооблагаемая база налога на недвижимость граждан определяется на основе оценочной стоимости, приближенной к рыночной. Это экономически стимулирует рациональнее использовать имущество.

В зарубежной практике, налог на недвижимость граждан, — преимущественно местный. Если же имущественный налог является федеральным, то средства от него распределяются между бюджетами всех уровней. В большинстве стран одновременно используются система фиксированного налога, когда законодательно устанавливается фиксированная на всей территории страны, штата или кантона ставка налога по определенному типу недвижимости, и система опционального налога, когда муниципалитетам предоставлено право самостоятельно определять ставку в заданном диапазоне, вплоть до предельной величины, установленной центральными органами власти. Зачастую налог на недвижимость уплачивают только собственники — и не важно, пользуются они ею сами, сдают в аренду или она пустует. Во многих странах при предоставлении льгот по налогу на имущество учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов и характер недвижимости.

Анализ мировой практики позволяет выявить целый ряд общих моментов в отношении оценки объектов недвижимости для целей налогообложения. В частности, оценка объектов недвижимости для целей налогообложения в основном базируется на рыночных данных, а фактическая налоговая база, как правило, составляет лишь долю от полной рыночной (арендной) стоимости недвижимого имущества. При этом, для зарубежных стран характерно использование массовой оценки в установлении стоимости налоговой базы.

В третьей главе обоснованы пути развития налогообложения недвижимости граждан в Российской Федерации на основе зарубежного опыта. Получены следующие выводы. Синтезированный зарубежный опыт установления налога на недвижимость граждан, безусловно, может и должен быть использован при реформировании имущественного налогообложения физических лиц в нашей стране.

Исследование проблем введения налога на недвижимость физических лиц в Российской Федерации показало, что основные проблемы по введению налога на недвижимость граждан в практику российской системы налогообложения связаны с необходимостью решения весьма сложной триединой задачи по формированию единого объекта недвижимости, регистрации прав на этот объект, а также определению стоимости объекта для целей налогообложения.

Сложившаяся в России система имущественного налогообложения не вполне отвечает фискальным и регулирующим целям взимания налогов. Низкая фискальная и социальная эффективность действующих налогов на имущество обусловливает необходимость ее реформирования.

В процессе планирования подготовки и последующего введения налога на недвижимость следует исходить из того, что данный налог должен стать серьезным источником для пополнения местных бюджетов субъектов Российской Федерации и, следовательно, внести свой достойный вклад в решение проблемы укрепления финансовой устойчивости органов местного самоуправления.

Вместе с тем при введении единого налога на недвижимость на основе положительного зарубежного опыта целесообразно преследовать не только фискальные цели, но и соблюдать социальные интересы населения. Учет социальной составляющей нового налога приобретает особую значимость в силу принятия в виде налоговой базы не инвентаризационной (заниженной), а кадастровой (зачастую в разы превышающей инвентаризационную) стоимости объектов недвижимости, что неминуемо повлечет за собой существенное увеличение налоговой нагрузки на население, следовательно, породит дополнительные социальные проблемы. Поэтому, прежде чем вводить налог на недвижимость, нужно четко просчитать то влияние, какое он окажет на качество и уровень жизни основной массы населения страны.

В работе определены основные принципы, характеризующие эффективное функционирование системы налогообложения недвижимости, которые целесообразно заложить в основу построения российской системы имущественного налогообложения:

база для оценки — рыночная стоимость объектов;

объект — совокупность стоимости земли, зданий и сооружений;

должно отсутствовать различие между юридическими и физическими лицами в части: способа использования имущества, единства ставок для сопоставимых видов имущества, зависимости определения доли стоимости имущества, подлежащей налогообложению, от вида недвижимости — тем самым обеспечивается соблюдение принципа справедливости распределения налоговой нагрузки;

необходимо установление соответствия уровня налогообложения соразмерно размера арендной платы на недвижимость, схожей по своим характеристикам.

Зарубежный опыт, кроме прочего, подтверждает необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость в оценке налога на недвижимость физических лиц. Реформа позволяет повысить поступления от налога в бюджеты и улучшить администрирование налога, потому что кадастровая стоимость имеет явные преимущества. Так же, существующие понижающие коэффициенты для постепенного увеличения налоговой нагрузки субъектов налогообложения позволят населению подготовиться к большим суммам налога на имущество физических лиц.

Таким образом, мы убеждены, что ключевым направлением реформы имущественного налогообложения в России является переход к единому налогу на недвижимость, взимаемого по принципу налогообложения в развитых зарубежных странах (на основании кадастровой оценки объектов недвижимости).

Список использованных источников и литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // СЗ РФ. — 2014. — №31. — Ст. 4398.

2.       Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (ред. от 30.04.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. — 2000. — №32. — Ст. 3340.

.        Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. №146-ФЗ (ред. от 30.12.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — №31. — Ст. 3824.

4. Федеральный закон РФ от 04.10.2014 г. №284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» // Российская газета. — 2014. — 8 октября.

5.       Федеральный закон РФ от 20.07.1997 г. №110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери» // Российская газета. — 1997. — 24 июля.

.        Основные направления налоговой политики на 2011 год и плановый период 2012 и 2013 годов [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». Проверено: 29.05.2017.

.        Закон РФ от 09.12.1991 г. №2003-1 (ред. от 02.11.2013 г.) «О налогах на имущество физических лиц» // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. — 1992. — №8. — Ст. 362. Утратил силу.

.        Проект №51763-4 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации». Внесен депутатами Государственной Думы [Электронный ресурс]. — Режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi? base=PRJ&n=24500&req=doc. Проверено: 29.05.2017.

.        Налоговый кодекс Республики Казахстан [Электронный ресурс] // Законодательство Казахстана: сайт. — Режим доступа: http://online.zakon.kz/Document/? doc\_id=30366217. Проверено: 29.05.2017.

.        Абдурахманов О.К. Налоговые системы зарубежных стран. — М.: Палеотип, 2017. — 356 с.

.        Алексеев В.А. История существования и развития имущественных налогов физических лиц // Правовой вестник. — 2013. — №3. — С. 19-23.

.        Алиев Б.Х., Алиев Х.Б. Налогообложение имущества в России и за рубежом // Вестник Дагестанского государственного университета. — 2015. — №5. — С. 55-57.

.        Амбарцумян М.А., КорзоватыхЖ.М. Опыт зарубежных стран в оценке недвижимости // В сборнике: «Актуальные проблемы менеджмента и экономики в России и за рубежом»: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. — М., 2017. — С. 18-21.

.        Воевода А.С. Методика кадастровой оценки объектов недвижимости, основанная на принципах массовой оценки // В сборнике: «Молодежь и наука: шаг к успеху» Сборник научных статей Всероссийской научной конференции перспективных разработок молодых ученых: в 3-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А. — М., 2017. — С. 64-66.

.        Выступление Председателя Счетной палаты Российской Федерации Т.А. Голиковой на парламентских слушаниях в Государственной Думе 15 мая 2014 г. по теме «Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» [Электронный ресурс] // Счетная палата Российской Федерации: сайт. — Режим доступа: http://audit.gov.ru/structure/golikova-tatyana-alekseevna/speeches/17680. Проверено: 29.05.2017.

.        Гвоздева О.В. Анализ систем налогообложения имущества зарубежных стран и введение местного налога на недвижимость в Российской Федерации // В сборнике: Теория и практика управления земельными ресурсами муниципальных образований. — М., 2013. — С. 131-138.

.        Гордиенко М.С. К вопросу о мобилизации собственных налоговых источников местных бюджетов. // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. — 2015. — №44. — С. 58-64.

.        Горский И.В., Медведева О.В., Лебединская Т.Г., Юдин Е.А. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах. — М.: Инфра-М, 2014. — 176 с.

.        Гражданское уложение Германии = DeutschesBuergerlichesGesetzbuchmitEinfuehrungsgesetz: Ввод. закон к Гражданскому уложению; Пер. с нем. / Введ., сост. В. Бергманн. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: WoltersKluwerRussia, 2016. — 896 с.

.        Григоров К.Н. Сравнительно-правовой анализ регулирования налогов на имущество Республики Беларусь и Республики Казахстан // Финансовое право. — 2015. — №5. — С. 31-37.

.        Деревенских М.Н., ОробинскаяИ.В. Повышение роли имущественного налогообложения в формировании региональных бюджетов в Российской Федерации // Финансы и кредит. — 2015. — №5 (629). — С. 41-50.

.        Золотарев П. Вопросы налогообложения имущества физических лиц // Правовой вестн. -2017. — №7. — С. 162-168.

.        Иванкина Е.В., БоронинаА.Э. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Механизация строительства. — 2016. — Т. 77. — №2. — С. 61-64.

.        КизимовА.С. Налог на недвижимость // Налоговая политика и практика. — 2016. — №9. — С. 30-33.

.        КозочкинаЕ.А., Борис Ф.Н. Оценка недвижимости и имущественный налог в некоторых странах Европы // Вестник Омского государственного аграрного университета. — 2013. — №2 (10). — С. 85-88.

.        Коновалова П.В., ФиногинаП.А. Необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость недвижимости в оценке налога на имущество физических лиц // В сборнике: «Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее»: сборник статей IX Международной научно-практической конференции: в 3 ч. — М., 2017. — С. 85-87.

.        Косенкова Ю.Ю. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. — 2016. — №4 (62). — С. 61-64.

.        ЛамертД.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах // Интерэкспо Гео-Сибирь. — 2014. — Т. 3. — №2. — С. 3-11.

.        МайбуровИ.А., ДербеневаВ.В. Практика определения основных элементов налога на недвижимость: зарубежная палитра // Налоги и финансовое право. — 2015. — №3. — С. 132-140.

.        Максимова А.Г. Сравнительный анализ объекта налогообложения недвижимости в Российской Федерации и Германии // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. -2014. — №2. — С. 230-233.

.        Попова Л.В., Маслов Б.Г., Дрожжина И.А. Налоговые системы зарубежных стран: учебно-методическое пособие. — М.: Дело и сервис, 2017. — 480 с.

.        Ревенко С.С. К вопросу о налогообложении недвижимого имущества // Аграрный вестник Верхневолжья. — 2015. — №2-11. — С. 44-46.

.        Решетник В.Н. Международный опыт массовой оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — №12 (135). — С. 25-28.

.        Тихомирова Ю.А., Балашова С.П. Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российская практика // Алтайский вестник государственной и муниципальной службы. — 2016. — №11. — С. 92-95.

.        Толкушкин А.В. История налогов в России. — М.: «Юристъ», 2016.-860 с.

.        ТомковичА.В. История имущественных налогов физических лиц // Балт. экон. журн. — 2017. — Т. 3. — №1. — С. 130-135.

.        Характеристика налоговой системы Канады. — Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2017 — 16 с.

.        ХачиковаА.А. Вопросы организации имущественного налогообложения: принципы функционирования, требования к системе оценки налогового бремени // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. — 2015. — №10 (65). — С. 26-29.

.        ХачиковаА.А. Теоретические основы и методологические предпосылки налогообложения недвижимости // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. — 2015. — №1 (56). — С. 71-76.

.        ХмелякА.С., ПетечелТ.А. Налог на недвижимость: практика, проблемы применения и основные задачи на примере Приморского края // Вестник международных научных конференций. — 2015. — №6 (10). — С. 72-76.

.        Хон С.С. Проблема введения налога на недвижимость: методика оценки недвижимого имущества // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. — 2015. — №47. — С. 78-82.

.        Шакирова Р.К., ПырихинаЕ.В. Новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц // Современные тенденции развития науки и технологий. — 2015. — №6-9. — С. 85-87.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |