

Секция «4. Актуальные проблемы развития налоговой системы Российской Федерации»

**ЕДИНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ
РОССИИ.**

Евангелиста Мария Павловна

Студент

*Финансовый университет при Правительстве РФ, налоги и налогообложение,
Москва, Россия*

E-mail: maria.evanzhelista@gmail.com

Научный руководитель

к. э. н. Скрыпник Надежда Владимировна

**ЕДИНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ. ПРОБЛЕМЫ
И ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ.**

Евангелиста М.П.

Финансовый университет при Правительстве РФ

г. Москва

Научный руководитель: к.э.н. Скрыпник Надежда Владимировна

В жизни современного человека есть несколько необходимых вещей, без которых он просто не может существовать. К ним относится воздух, еда и вода, связь и транспорт, и, само собой, жилье. Бесплатным для нас остается пока только воздух. За все остальное мы научились платить, причем не только представителю товаров, работ и услуг, но так же и государству. Однако жизнь не стоит на месте, каждый день что-то меняется, так и законодатели, следуя общей тенденции, вносят поправки в существующие законы и кодексы. Как показывает практика, за редким исключением поправки исполняют свою функцию облегчения жизни граждан и тяжелым грузом ложатся на плечи налогоплательщиков. Не грешит на российское законодательство только ленивый. Но так ли обоснованы все претензии к налоговой системе России?

Возвращаясь к жизненно важным вещам, предлагаю ответить на этот вопрос на примере свежего законопроекта о введении единого налога на недвижимость физических лиц. Проект закона о введении единого налога на недвижимость был разработан Министерством финансов в 2011 году, спустя два месяца после того, как действующий глава правительства, Владимир Путин, озвучил данную идею. В первой редакции новоиспеченного законопроекта авторы указали сроком перехода на новую систему 2014 год, однако, пройдя несколько чтений в Государственной Думе с последующими редакциями, сроки реализации были сдвинуты на 6 лет. По словам замминистра финансов, Сергея Шаталова, сейчас обсуждается идея сохранить большинство действующих льгот до 2020 года, чтобы и люди, и власти регионов смогли адаптироваться.

Новый налог решено сделать местным, при этом заменив им действующие налоги на имущество и на землю. На сегодняшний день россияне платят в бюджет за свои жилые помещения по ставкам от 0,1% до 2% в зависимости от инвентаризационной стоимости недвижимости. Инвентаризационная стоимость объекта недвижимости устанавливается БТИ, в ней учитываются физический износ и динамика роста цен на строительную

продукцию, работы и услуги. Планируется, что к 2020 году эта система претерпит существенные изменения, а именно: налоговая база (стоимость имущества) будет определяться не по инвентаризационной стоимости, а по кадастровой, установленной Росреестром. До сих пор так рассчитывался лишь налог на землю. Кадастровая оценка, в сравнении с инвентаризационной, учитывает большее количество факторов, среди которых важнейшим является месторасположение объекта оценки. На практике кадастровая стоимость близка к рыночной и превышает инвентаризационную в несколько раз, а в некоторых случаях в десять и более, особенно это относится к центру Москвы и элитным районам. Очевидно, что в таком случае сумма уплачиваемого в бюджет налога возрастет пропорционально. В теории, законопроект о едином налоге должен стать удобным инструментом для региональных властей самостоятельно формировать местный бюджет, ведь ставки налога разработчики закона доверили устанавливать региональным органам власти, но в заданных федеральным центром рамках. Так, ставка для жилых помещений не должна превышать 0,1% их кадастровой стоимости, для нежилых - 0,5%. Для владельцев элитной или крупной недвижимости стоимостью более 300 миллионов рублей предусматривается повышенный налог в размере до 1% от стоимости объекта. Для земель под жилье, дачи и сельское хозяйство ставка не должна превышать 0,3% кадастровой стоимости участка, для земель под другие цели - 1,5%. Новый налог, хоть и называется единым, однако рассчитываться будет отдельно на землю и на здания, а не с единого объекта. Аналитики ФНС предполагают, что с вводом новой системы взимания налога на недвижимость, поступления в бюджет увеличатся в несколько раз. Так, в среднем по России при ставке 0,1% налоговая нагрузка составит 1466 руб. с квартиры при том, что в 2011 году средний платеж составил 686 руб. В Москве при средней стоимости 1 кв. метра около 160 000 руб. за квартиру площадью 55 кв. метра придется заплатить 5600 руб. в год.

Ключевым новшеством сформированного проекта стало утверждение налогового вычета. Расчетная база каждого объекта недвижимости физического лица будет на 20 квадратных метров меньше. То есть, имея в распоряжении 55-ти метровую квартиру, налог придется платить лишь с 35 метров. Для льготных категорий граждан вычет больше – 30 кв. метров.

На сегодняшний день, существует масса результатов практического применения налога, среди которых необходимо выбрать наиболее эффективный вариант и способ становления системы налогообложения недвижимости. В частности, данный налог уже был введен в ряде регионов в качестве налогового эксперимента. Практическое применение налога выявило множество недочётов в сфере недвижимости, в частности, слаборазвитой взаимосвязи между государственными органами, что проявляется в обмене информацией о налогоплательщиках, также узко применимая методика расчёта в реальных условиях. При проведении проверки ФНС, оказалось, что в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) нет данных об обладателях около 40% квартир. Это означает, что единый налог на недвижимость будет, во многих случаях, не с кого взимать. Подобная ситуация сложилась в следствие того, что данные о собственниках недвижимости поступают из двух источников: Единого государственного реестра правообладателей (ЕГРП) и Бюро технической инвентаризации (БТИ). ЕГРП существует с 1998 года и в нем не учтены права собственности, возникшие ранее, а информацию БТИ, которые занимались регистрацией до 1998 г., в кадастр автоматически переносить

нельзя, так как у БТИ нет источника прав.

На объекты, где неизвестен собственник, в среднем по России пришлось 39% всей налоговой базы для расчета налога на имущество физических лиц за 2012 г. В 18 регионах этот показатель составлял более 50%, например, в Смоленской области - около 77%, Архангельской области - 75%, Костромской области - 69%. В Московской области собственники 40% земельных участков неизвестны, доля «бесхозных» строений меньше - около 20%.

Кроме того, существует ряд вопросов, которые возникают при ознакомлении с реальным проектом будущего налога. К примеру, как быть с неизбежными рыночными колебаниями стоимости жилья, из-за которых в один и тот же налоговый период недвижимость может стоить и, соответственно, оцениваться по-разному. К тому же, подобный шаг правительства может спровоцировать передел на рынке жилья: огромное количество малоимущих граждан, которым квартиры достались по наследству или в результате бесплатной приватизации, будет вынуждено переехать из элитных районов в более отдаленные, в связи с отсутствием средств на уплату налога. Не до конца просчитанный и продуманный единый налог на недвижимость может стать дополнительным препятствием для развития ипотеки, так как спрос на жилье бизнес-класса неминуемо упадет, а также может замедлиться процесс приватизации из-за страха россиян перед большим налогом. Помимо изменений на рынке купли-продажи жилья, увеличение налога на недвижимость может отразиться и на рынке аренды, поскольку многие арендодатели вынуждены будут включать размер налога на жилье в стоимость арендной платы.

Перестройка законодательства - это всегда длительный и сложный процесс, в котором задействовано много влияющих факторов. Законодателям предстоит провести кропотливую работу по исправлению неточностей и устранению недостатков будущего налога. Однако, как показывает практика, им это всегда удавалось, пусть и не без нареканий со стороны общественности. Как сказал знаменитый Отто фон Бисмарк «налоговый сюртук всегда тесен».

Литература

1. «Новая Газета» <http://www.novayagazeta.ru/news/132967.html>
2. Журнал «Forbes» <http://www.forbes.ru/news/243269-minfin-predlozhit-vvesti-nalog-na-nedvizhimost-s-2014-goda>
3. Газета «Ведомости. Финансы» <http://www.vedomosti.ru/finance/news/17319981/beshoznaya-rossiya>