

Секция «Юриспруденция»

ПРОБЛЕМЫ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Голумбиевская Олеся Владимировна

Студент

Московская государственная юридическая академия, Вологодский филиал,

Юридический факультет, Вологда, Россия

E-mail: olesja556@mail.ru

Вопрос регулирования земельных отношений в России всегда остаётся актуальным, обостряясь в периоды политической и экономической нестабильности. Средствами, обеспечивающим единство правового регулирования земельных отношений, служат принципы земельного законодательства. К основополагающим началам ЗК РФ относит принцип платности землепользования, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ [1].

В настоящее время формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата. Публичное регулирование платы за землю осуществляется в форме земельного налога, правовые основы исчисления и уплаты которого определены главой 31 НК РФ [3]. В основу исчисления налога положена кадастровая стоимость земельного участка и налоговая ставка, размеры которых зависят от ряда факторов.

В соответствии со ст. 391 НК РФ, налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Неоднократно выдвигалась идея брать за основу исчисления земельного налога рыночную стоимость земельного участка. Ялбулганов А. А. считает такой подход несостоятельным в силу объективных препятствий для определения рыночной стоимости того или иного участка [2]. Наш законодатель придерживается иной точки зрения, о чём свидетельствует ч.3 ст.66 ЗК РФ, где сказано, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Следует комплексно подойти к анализу системы налогообложения в России.

Идея взимать налог в процентах от рыночной стоимости обусловлена, в первую очередь, стремлением повысить налоговую базу, а, следовательно, и сумму уплачиваемых налогов. Предполагается, что увеличение налоговых поступлений обеспечит финансовую независимость муниципальной власти, снизит нагрузки на бюджеты других уровней. Это лишь иллюзия. В отдалённых сельских поселениях тысячи гектар земли никому не нужны и даже минимальный налог не уплачивается, потому что часто неизвестно кому принадлежит тот или иной земельный участок. С другой стороны, существенно возрастёт сумма налоговых отчислений, если взимать налог в процентах от рыночной стоимости земельного участка, например в центре города, пусть даже такого небольшого как Вологда или Череповец, где имеет место развитый рынок недвижимости. Здесь открывается другая сторона проблемы: на этих земельных участках располагается, как правило, торговые центры, офисы, пункты общественного питания, организации, предоставляющие различные платные услуги. Естественно, что сумма уплаченного земельного налога закладывается в цену товаров или услуг, следовательно, фактически этот

налог платят потребители. Так стоит ли менять основу земельного налога?

По нашему мнению, на современном этапе развития рынка земли вполне можно обойтись действующими нормами НК РФ, в частности, следует учитывать, что в налоговом законодательстве определены критерии дифференциации налоговой ставки в зависимости от категории земель и разрешённого использования. Конкретные размеры ставок, порядок и сроки уплаты земельного налога, определяют представительные органы муниципальных образований, в городах федерального значения законодательные (представительные) органы соответствующих субъектов. Однако, исходя из анализа нормативных актов муниципальных образований Вологодской области, можно сделать вывод, что муниципальные власти не используют предоставленную им возможность и не регулируют правовыми методами размеры налоговых поступлений в бюджет.

Проведённая работа показала, что представительные органы муниципальных образований в большинстве своём слепо копируют федеральное законодательство, устанавливая максимальные ставки, предусмотренные НК РФ, кроме того, широко распространена практика дублирования сельскими поселениями, актов муниципальных районов, что так же не способствует эффективному налогообложению в интересах отдельных поселений. Наиболее разработанные акты приняты в образовательном и промышленном центрах области: Вологде и Череповце, где имеет место углублённая дифференциация ставок, например, дополнительно определены ставки в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для размещения производственных и административных зданий, в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, платных автостоянок.

Самые низкие ставки в отношении земель сельскохозяйственного назначения, земель занятых жилищным фондом и приобретённых для ведения ЛПХ в Тарногском и Тотемском районах от 0,03 до 0,07 процента. В отношении «прочих» земельных участков самая низкая ставка в Череповце - 0,5 процента, затем Кадуйский район - 1,2 процента, во всех остальных муниципальных образованиях - 1, 5 процента.

При этом нигде нормативно не закреплено, какие критерии лежат в основе определения этих ставок. НК РФ говорит, что любой налог должен иметь социально-экономическое обоснование, но в отношении земельного налога это затруднительно, поскольку представительный орган муниципального образования часто имеет весьма смутное представление о том, что такое социально-экономическое обоснование и как его применять. Предлагаем принять на федеральном уровне методики социально-экономического обоснования ставок земельного налога.

В целом считаем позитивным опыт углубления дифференциации ставок земельного налога, поскольку это создаёт необходимый задел для дальнейшего перехода на новую систему налогообложения.

Рассматривая вопрос перехода на новую систему налогообложения, следует учитывать ряд объективных обстоятельств: во-первых, необходимо будет провести рыночную оценку всех земельных участков; во-вторых, рыночная цена, исходя из её природы, не должна устанавливаться централизованно, поскольку она следует законам рынка и зависит от спроса и предложения, а, следовательно, нестабильна.

На основании вышеизложенного, считаем возможным сделать вывод о том, что идею установления земельного налога в процентах от рыночной цены земельного участка сле-

дует рассматривать как перспективу на будущее, возможно даже в рамках налога на недвижимость, но только в том случае, если будет иметь место развитый земельный рынок, сложится система договорных отношений в сфере землепользования, позволяющая гражданам и организациям выгодно использовать принадлежащие им земельные участки, и если доходы населения позволят уплачивать высокие налоги без ущерба для семейного бюджета.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года в ред. от 29 декабря 2010 года // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; Собрание законодательства РФ. 2011. № 1. Ст. 47.
2. Комментарий к части второй Налогового кодекса РФ (поглавный) / под ред. А.А. Ялбулганова. 2007. [Электронный ресурс] // Консультант Плюс Версия Проф
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2000 года в ред. от 28 декабря 2010 года // Собрание законодательства РФ, 2000. № 32. Ст. 3340; Собрание законодательства РФ. 2011. № 1. Ст. 7.