

УДК 336.22

Печёнкин Олег Валерьевич

магистрант направления «Государственное и муниципальное управление»
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации
Челябинский филиал
Россия, Челябинск
oleg888@list.ru

Oleg V. Pechenkin

master of the direction of preparation «State and Municipal Administration»,
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,
Chelyabinsk branch
Russia, Chelyabinsk
oleg888@list.ru

РЕГУЛИРОВАНИЕ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИИ

REGULATION OF THE TAX ON PROPERTY OF PHYSICAL PERSONS IN RUSSIA

Аннотация

В статье рассмотрен механизм расчёта налога на имущество физических лиц. Цель статьи усовершенствовать расчёт налога на имущество. Изучен порядок перехода расчёта с инвентаризационной на кадастровую стоимость. Были применены эмпирические методы исследования. Предложены методы усовершенствования расчёта налога на имущество. Сделан вывод, что регулирование налога на имущество возможно за счёт различных составляющих.

Ключевые слова:

налог на имущество, механизм расчёта налога, кадастровая стоимость

Abstract

The article considers the mechanism for calculating the tax on property of individuals. The purpose of the article is to improve the calculation of property tax. The procedure for transferring the calculation from the inventory to the cadastral value has been studied. Empirical research methods were applied. Methods for improving the calculation of property tax are proposed. It is concluded that regulation of the property tax is possible at the expense of various components.

Keywords:

wealth tax, the mechanism of tax calculation, cadastral value

1 марта 2018 года в послании президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации прозвучало: «Предлагаю также вернуться к налогу на имущество физических лиц. Он должен быть справедливым и посильным для граждан. Нужно уточнить механизмы расчета налога, а также определения кадастровой стоимости недвижимости».

Разберём более детально механизм расчёта налога на имущество, а также рассмотрим мероприятия и методы с помощью которых, можно было усовершенствовать налог на имущество физических лиц, чтобы он стал справедливым и посильным для граждан.

Налоги на имущество исторически были первыми, ещё до появления денег. В той или иной форме налоги на имущество существовали и в Российской империи и в СССР. Начиная с 1 января 2015 года в налоговом кодексе РФ введена глава 32, регулирующая вопросы налогообложения имущества физических лиц. До этого данный налог регулировался отдельным Федеральным законом.

Налог на имущество установлен налоговым кодексом и нормативно правовыми актами органов местного самоуправления. При этом, налоговые ставки должны находится в пределах, установленных в налоговом кодексе Российской Федерации.

Налог на имущество физических лиц является местным налогом, зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения.

Налогоплательщиками являются физические лица, обладающие зарегистрированным правом собственности на объект имущества.

Объектом налогообложения признаётся расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество: жилой дом, жилое помещение, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные строения, сооружения, помещения.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая или инвентаризационная стоимость. С 2015 по 2020 гг. в Российской Федерации происходит переход расчёта стоимости с инвентаризационной на кадастровую.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной оценки рыночная стоимость объекта недвижимости. Кадастровая стоимость максимально соответствует рыночной цене. Кадастровую стоимость определяют оценщики, а её учёт ведёт Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Исчисление налога на имущество физических лиц производится налоговыми органами на основании данных о кадастровой или инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года. Лица, имеющие право на льготы, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы. Порядок расчета такой стоимости устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

В муниципальных образованиях субъектов РФ, в которых в качестве налоговой базы будет применяться кадастровая стоимость, налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих соответствующие нормативы.

Таблица 1 – Максимальные налоговые ставки, устанавливаемые в зависимости от кадастровой стоимости

0,1%	2%	0,5%
жилые дома, жилые помещения; объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); гаражи и машино-места; хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.	административно-деловые и торговые центры, а также нежилые помещения, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб.	Прочие объекты

При этом муниципальные образования вправе изменять налоговую ставку для объектов, облагаемых по ставке 0,1%. Местные власти могут повысить данную ставку, но не более чем в три раза, или понизить ее до нулевого значения.

По налогу на имущество предусмотрены налоговые вычеты, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества.

Таблица 2 – Уменьшение кадастровой стоимости при расчете налоговой базы (налоговые вычеты)

Объект недвижимости	Уменьшение кадастровой стоимости
Квартира	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 кв. метров общей площади этой квартиры
Комната	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 10 кв. метров площади этой комнаты
Жилой дом	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 50 кв. метров общей площади этого жилого дома
Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	Уменьшается на 1 млн руб.

Формула расчета налога:

$$H = (K_c - K_v) \times H_s,$$

где H – сумма налога к уплате, K_c – кадастровая стоимость объекта недвижимости, K_v – размер налогового вычета, H_s – налоговая ставка в долях.

Для того чтобы налог на имущество был справедливым и посильным нужно в дополнение к расчёту налога на имущество ввести так называемый Коэффициент территориальной принадлежности.

Данный коэффициент в свою очередь будет зависеть от следующих критериев:

Первое это деление географической составляющей, региональное деление: Коэффициент выше там, где жить в Российской Федерации комфортнее и плотность населения выше. Это Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Крым и т.д. В свою очередь в северных регионах коэффициент будет самым маленьким.

Второе это деление на города и сельскую территорию. То есть коэффициент в городах будет выше, чем в сельской местности.

Третье – это деление на элитную недвижимость и устаревшие кварталы, районы. То есть коэффициент в новостройках, в новых кварталах будет выше, чем в домах, построенных ещё в эпоху СССР.

Применять коэффициент и умножать его на кадастровую стоимость, за счёт чего можно и добиться справедливого налогообложения имущественного налога. Ведь покупая более мощный, роскошный автомобиль вы платите налог в разы больше чем за простой автомобиль. Такой же подход нужен и при расчёте от кадастровой стоимости с применением коэффициента территориальной принадлежности.

Что касается определения кадастровой стоимости, то в Российской Федерации используется две системы:

Первая по тем объектам налогообложения, по которым существуют рыночные данные о сделках и по которым можно использовать методологию массовой оценки, можно применять рыночные системы определения кадастровой стоимости. По данным объектам всё предельно понятно и споров возникает меньше.

Вторая же более сложная система нуждается в корректировке, это по тем объектам налогообложения, по которым нет сделок, нет рыночных данных об аналогичных сделках и нет возможности применить методологические положения для определения оценки. В этом случае государственные органы или муниципалитеты сами устанавливают нормативную стоимость объектов недвижимости. Чтобы исключить конфликты по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости, нужно понимать, что кадастровая стоимость это не рыночная

стоимость: она всегда должна быть ниже рыночной стоимости, потому что при ее определении не учитывается принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

При определении кадастровой стоимости недвижимости нужно широко использовать современные компьютерные технологии, позволяющие повысить точность результатов оценки и снизить издержки на ее проведение, а также в нашей стране из-за высокой инфляции сроки переоценки должны быть ниже.

В итоге рассмотрев систему налогообложения имущества физических лиц в Российской Федерации, приходим к выводу, что налог на имущество зависит от множества факторов и может регулироваться различными методами это: нормативными актами представительных органами муниципальных образований, налоговыми ставками установленных в зависимости от стоимости имущества (по инвентаризационной стоимости) или от его вида (по кадастровой стоимости) с учетом налоговых вычетов. Для определенных категорий граждан действуют налоговые льготы. Также был предложен коэффициент территориальной принадлежности, который распределил бы налог на имущество справедливо и стал бы посильным для населения.

До 2020 г. все субъекты РФ должны перейти на расчет исходя из кадастровой стоимости. Переход должен быть выполнен безболезненно для населения чтобы в итоге кадастровая стоимость не превышала рыночную стоимость объектов недвижимости, для этого в определении кадастровой стоимости нужно применять современные технологии.

Список использованных источников

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изм. и доп.) // «Собрание законодательства РФ», 07.08.2000, N 32, ст. 3340.
2. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018
3. Агузарова Ф.С. Федеральные налоги и сборы Российской Федерации: проблемы и перспективы развития // Вопросы управления. 2016. №3(21)
4. Коротина Н.Ю. Принципы классификации собственной доходной базы местных бюджетов // Социум и власть. 2012. №5 С. 11-15
5. Алиева Б.Х. Налоги и налогообложение: Учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2004. – 416 С.