

УДК 336.226.211

¹*Д.К. Бейбалаева*, ²*Ш.И. Алибеков*, ¹*А.Т. Хийирбеков*

¹Дагестанский государственный университет народного хозяйства, г. Махачкала,
email: dgunh@dgunh.ru

²Северо-Кавказский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), г. Махачкала,
email: shahizin@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ ИСЧИСЛЕНИИ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Ключевые слова: имущество, физические лица, налоги, законодательство, кадастровая стоимость, бюро технической инвентаризации, граждане, недвижимость.

В статье рассмотрены проблемные вопросы использования кадастровой стоимости при исчислении имущественного налога физических лиц. Изучены особенности этой формы налогообложения. Рассмотрены изменения в исчислении налога на имущество физических лиц не только в новом порядке оплаты, но и исчисления платежей. В статье исследованы, произошедшие существенные изменения в законодательстве об имущественном налогообложении физических лиц, связанных со вступлением в законную силу с 1 января 2004 года главы 30 НК РФ. Выявлено, что этим законодательным актом установлено значительное сокращение состав имущества, подлежащего обложению налогом на имущество. В статье проведен анализ динамики поступлений основных налогов в бюджет, а также динамика поступления налога на имущество физических лиц.

¹*D.K. Beybalaeva*, ²*Sh.I. Alibekov*, ¹*A.T. Khiyirbekov*

¹Dagestan State University of National Economy, Makhachkala, email: dgunh@dgunh.ru

²North Caucasus Institute (branch) VGUYU (RPA of the Ministry of Justice of Russia),
Makhachkala, email: shahizin@mail.ru

PROBLEMS OF USING CADASTRIAL VALUE IN CALCULATION OF TAX ON PROPERTY OF INDIVIDUALS

Keywords: property, individuals, taxes, legislation, cadastral value, Bureau of technical inventory, citizens, real estate.

The article discusses the problematic issues of the use of cadastral value in calculating the property tax of individuals. The features of this form of taxation are studied. Changes in the calculation of personal property tax are considered not only in the new payment procedure, but also in the calculation of payments. The article examines the significant changes that have occurred in the legislation on property taxation of individuals related to the entry into force of Chapter 30 of the Tax Code of the Russian Federation from January 1, 2004. It was revealed that this legislative act established a significant reduction in the composition of property subject to property tax. The article analyzes the dynamics of the main tax revenues to the budget, as well as the dynamics of the income tax on the property of individuals.

В современных условиях изучение проблемы налогообложения имущества физических лиц после внесения расчета данного налога по кадастровой стоимости объекта приобретает все большее значение как с точки зрения пополнения доходов бюджета страны, так и с социальной точки зрения. Это связано с социальной нагрузкой на население налогами.

Важно отметить, что наиболее значимой характеристикой эффективной работы налоговой службы нашего государства является оптимизация «действующего и доступного для понимания и применения налога на имущества фи-

зических лиц» [3]. Имущество, принадлежащее физическому лицу, имеет свою особенность с точки зрения объекта налогообложения, которая заключается в том, что данное имущество представляет из себя одним из базовых «показателей его финансовой устойчивости, а также его налоговой платежеспособности, что означает: с ростом уровня доходов, все большая их часть расходуется на улучшение имущественного положения» [3].

Следует учитывать, что при осуществлении расчетов по налогообложению имущества стратегической целью «государственной политики в сфере земли

и иной недвижимости – обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан» [1].

Задача развития современного устройства налогообложения имущества в Российской Федерации, обусловлено необходимостью рационализации и оптимизации пользования движимым и недвижимым имуществом не только для фискальной составляющей налоговых процессов, но и возможности их регулирующего воздействия на экономическое развитие регионов Российской Федерации.

Все вышеизложенное обуславливает **актуальность темы** данного исследования, посвященного вопросам имущественного налогообложения физических лиц в соответствии с нормами существующего налогового законодательства России.

Цель исследования

Изучение налогообложения имущества физических лиц, выявление его особенностей в условиях трансформации, установление перспектив дальнейшего развития этого вида налогообложения.

Материал и методы исследования

В ходе исследования необходимо выявить комплекс теоретических и практических вопросов, которые связаны с внедрением при исчислении налога на имущество и порядка его налогообложения физических лиц с учетом использования в расчетах по кадастровой стоимости и проблем, связанных с этим.

Результаты исследования и их обсуждение

Изучение теоретических основ и практического опыта развития имущественного налогообложения физических лиц как в нашей стране, так и за рубежом, поможет создать эффективную систему налогообложения недвижимости.

Налог на имущество физических лиц представляет из себя местный налог, который зачисляется по месту нахождения объекта налогообложения в местный бюджет [3].

Компании заинтересованы в том, чтобы суммы начисленных налогов

были минимальными, в то время как государство, наоборот, стремительно закрывает все возможности для уклонения от уплаты налогов [4].

Динамика поступлений основных налогов в консолидированный бюджет Российской Федерации 2019-2021 гг. приведена на следующем графике (рисунок 1).

Налогов на имущество в консолидированный бюджет Российской Федерации в 2021 года поступило 11,1 млрд. рублей, или на 7,7% больше, чем в 2019 году (10,3 млрд. руб.) [6].

Имущественного налога юридических лиц в 2021 году поступило 10,9 млрд. рублей (98% общей суммы поступлений имущественных налогов), или на 10,1% больше, чем в 2019 году.

Имущественного налога физических лиц в 2021 году поступило 139 млн. рублей, или на 62% меньше, чем в 2019 году [6].

При рассмотрении налога на имущество физических лиц отдельно видно из рисунка 2, что то, в 2021 году мы видим не до получение предъявленного к уплате налога на имущество физических лиц.

По сравнению с 2019 сумма налога значительно сократилась в 2021 году (370 010 тыс. руб.) и 2015 (373 137 тыс. руб.) годами (рисунок 2) [6].

Проблема, возможно, состоит в том, что при отсутствии у налоговых органов сведений о объекте налогообложения, налоговых льготах, налогоплательщиках, налоговой базе, необходимых для исчисления имущественного налога физических лиц, нет оснований для начисления налога и предъявления его налогоплательщику к уплате [6].

Переход на новую форму расчета стоимости имущественного налога физических лиц осуществляется во всех больших регионах, что предполагает определение исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Законопроект по этой проблеме был принят в 2019 году. А раньше за базу принималась инвентаризационная, а не кадастровая, стоимость. При этом были приняты изменения и поправки в Налоговый кодекс, которые вступили в силу 1 января 2015 года. Однако применение кадастровой стоимости за основу расчета налога, к сожалению, пока что применяется не во всех регионах.

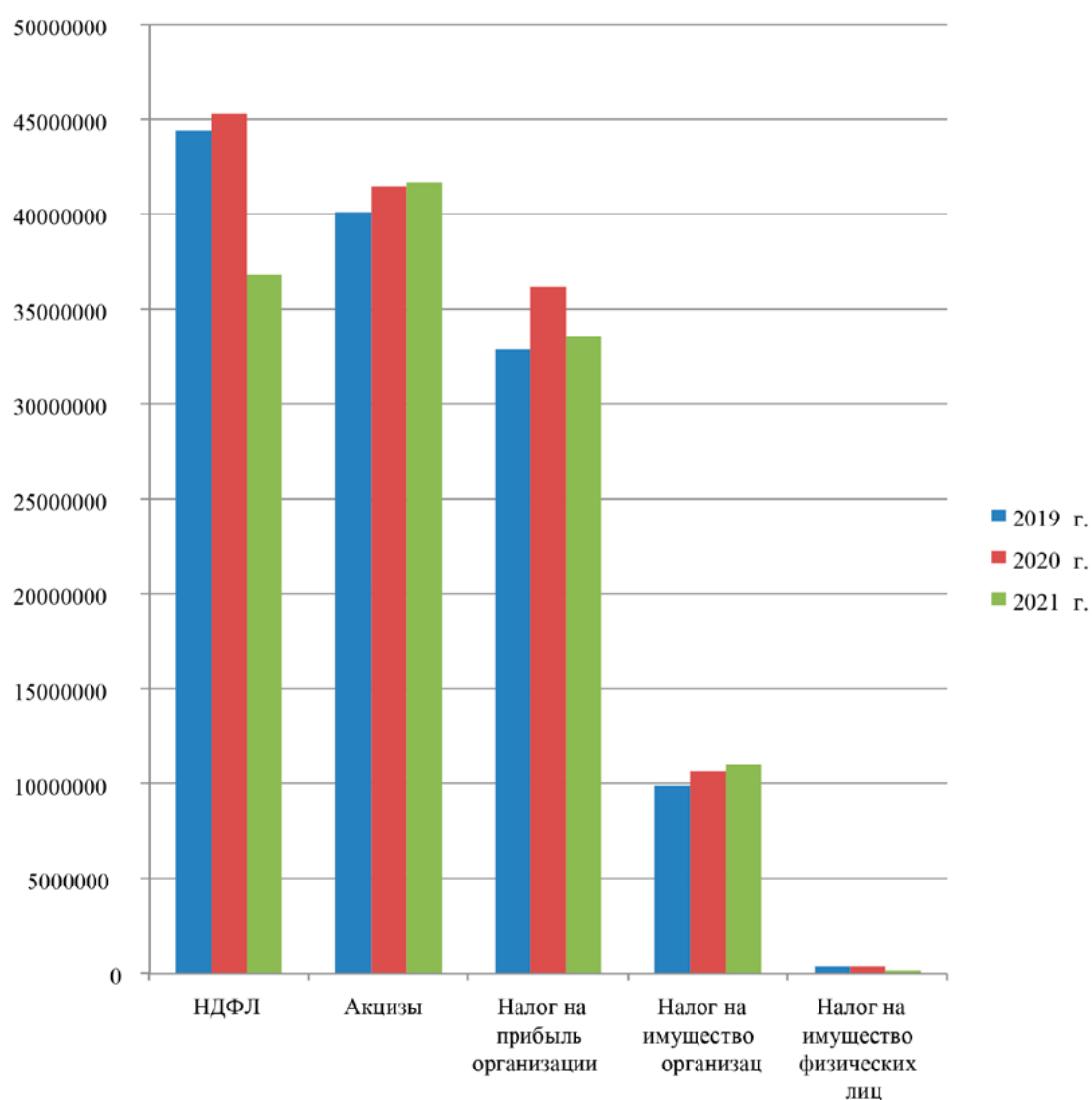


Рис. 1. Динамика поступлений основных налогов в консолидированный бюджет Российской Федерации 2019-2021 гг.

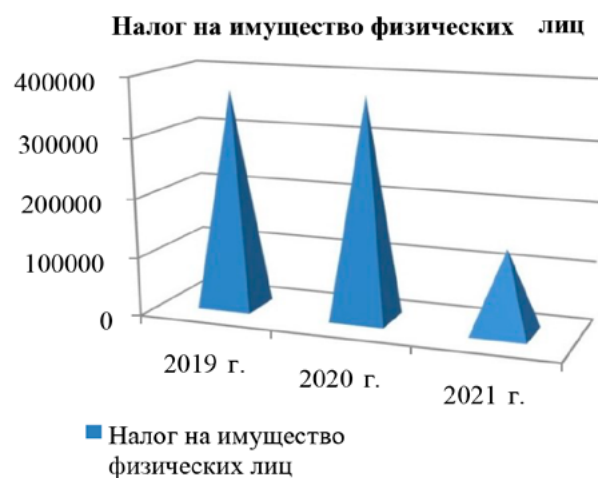


Рис. 2. Динамика поступления налога на имущество физических лиц

Некоторые субъекты Российской Федерации воспользовались возможностью перейти на новый вид расчёта до 2020 года. Если в 2015 году на новую систему перешли 28 субъектов, то в 2016 к этой системе расчета присоединились еще 49 [6].

Объектами налогообложения на имущество физических лиц выступают жилые помещения (квартиры, комнаты), жилые дома, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, гаражи, иные помещения, строения, здание, сооружения.

Налоговая ставка до 0,1% от кадастровой стоимости действовать будет для и жилых домов, незавершенных жилых домов, гаражей, хозстроений; до 0,5% – для иных зданий, помещений, строений, сооружений; и до 2% – для элитной недвижимости (кадастровой стоимостью свыше 300 миллионов рублей), а также торговых и офисных центров [7].

Что радикально отличается от прежнего способа расчета исходя из инвентаризационной стоимости, определяющейся органами технической инвентаризации (БТИ). А при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости сумма налога устанавливается исходя из кадастровой оценки объектов недвижимости, которую осуществляют независимые оценщики. Государственная кадастровая оценка земельных участков должна проводиться не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

При этом оценку стоимости участка производят на базе информации о среднерыночной стоимости земельных участков соответствующего вида использования в определенном квартале, а также на базе средних рыночных показателей стоимости объектов имущественного налогообложения, расположенных на участках. Сама кадастровая стоимость недвижимого имущества включается в государственный кадастр недвижимости, а сведения о ней можно получить на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или же в её офисе, а также в многофункциональных центрах (МФЦ). Кроме того, можно использовать публичную кадастровую карту, которая находится в открытом доступе через поисковики в интернете [9].

Конечно же, при переходе на новую систему оценки возможны риски для плательщиков налога на имущество физических лиц.

На начальном периоде при исчислении кадастровой стоимости возможны ошибки при осуществлении расчетов. Оценка недвижимости проводится не Росреестр, а независимые оценщики, относящиеся к категории саморегулируемых организаций. Росреестр аккумулирует у себя всего лишь данные. Региональные и местные органы власти являются заказчиками оценки, которые ее утверждают и результаты. Росреестр, к сожалению, не в состоянии контролировать качество осуществляемых оценщиками работ на местах, что несет угроза не только множества ошибок, но и сговора между оценщиками и местными органами властями, стремящихся к повышению налоговых сборов [9].

При неправильном определении кадастровой стоимости гражданин имеет право обратиться в суд для разрешения возникших разногласий. Конечно, возможны и досудебные решения по спорам в специальных комиссиях, которые созданы при региональных управлениях Росреестра. В последние годы комиссиями проведены большие работы по осуществлению переоценки кадастровой стоимости. В 2016-2017 годах, по данным Счетной палаты, налогооблагаемая база по налогу на имущество уменьшилась на 4 трлн. руб. из-за решений комиссий по рассмотрению споров о кадастровой стоимости. Были удовлетворены требования по переоценке 65 тыс. имущественных объектов [7].

В настоящей ситуации, переход к оценке по кадастровой стоимости происходит в рамках очень фрагментированной практики и в децентрализованном порядке. В одних регионах наблюдается рост кадастровой стоимости, а в других – происходит её резкое снижение. Следует отметить, что органы власти некоторых регионов и муниципалитетов жалуются на обвальную переоценку кадастровой стоимости с её понижением в десятки и сотни раз. Скорее всего, это с тем, что бизнес вступает в сговор с местными властями и оценщиками для уклонения от уплаты налогов [10].

В этой ситуации рисками для граждан, владельцев имущества является повышение налоговой нагрузки, несмотря на корректный расчёт, потому что в основном кадастровая стоимость в 2-7 раз выше инвентаризационной.

При подготовке и принятии изменений и поправок депутаты считали, что переход на кадастровую стоимость не приведёт к росту налоговой нагрузки, однако на лицо обратный эффект.

Конечно же, сохранились льготы для некоторых категорий граждан, которым не надо будет платить налог на недвижимость, но только при владении ими одним объектом стоимостью не выше 300 млн. руб. и не использующим его в коммерческих целях. Льготниками являются пенсионеры, Герои Советского Союза, ветераны войны, инвалиды I, II группы, ликвидаторы аварии на ЧАЭС [5, 9].

Конечно, при этом была решена проблема пенсионеров, получившим свои квартиры ещё в советское время, а в настоящее время ставшими владельцами элитного, исходя из рыночной стоимости, жилья. Одновременно существует необходимость выбрать только один объект для того, чтобы не было ухода от уплаты налогов посредством регистрации коммерческих объектов на пенсионеров вызывает проблемы. Если у пенсионера имеется в собственности дача, гараж, хозяйственная постройка, а размер пенсии не дает возможности уплатить налог за всю недвижимость, ведь льготу возможно получить в отношении лишь одного объекта недвижимости. Внесённые в налоговый кодекс нововведения предполагают, что переход на кадастровую стоимость будет осуществляться одинаковыми частями на протяжении пяти лет. Кроме того, заложены налоговые вычеты: в отношении квартир вычет составляет 20 квадратных метров, комнат – 10 квадратных метров, жилых домов – 50 квадратных метров.

Муниципальным образованиям будет разрешено вводить, в зависимости от необходимости, более высокие налоговые вычеты или более низкие ставки налога. Однако зная тяжёлое финансовое положение районных бюджетов, эта практика скорее всего на получит распространения [8].

При этом новые ставки налога стали ниже, чем были ранее. Следует отметить, что, если раньше владельцы жилья могли платить до 2% от налоговой базы, то сейчас жилые помещения облагаются налогом не выше 0,1%. Следует отметить, что вышесказанное не должно допустить рост налогового бремени, несмотря на рост налоговой базы. Однако, если кому-нибудь будет начислена кадастровая стоимость в десятки раз больше, чем инвентаризационная, низкая налоговая ставка не принесет облегчения, а люди будут нести ощутимые потери [8].

Правительство России в мае 2016 года внесло в Госдуму законопроект, который призван изменить систему оценки кадастровой стоимости. На официальном сайте правительства дано пояснение следующего содержания: «В системе кадастровой оценки предлагается ряд принципиальных изменений. В частности, предлагается ввести институт государственных кадастровых оценщиков и передать полномочия по определению кадастровой стоимости исключительно государственным бюджетным учреждениям. Такой подход позволит обеспечить концентрацию ответственности, высокую «прозрачность проведения процедур определения кадастровой стоимости и сопровождение её результатов» [2].

Этот закон вступил в силу с 2017 года, а новая система кадастровой оценки заработает не ранее начала 2018 года. Для этого в каждом регионе будут созданы специальные бюджетные учреждения, которые будут осуществлять оценку и уточнять кадастровую стоимость недвижимости. Унификация правил и принципов оценки кадастровой стоимости будут способствовать при оценке сокращению количества ошибок и неточностей [3].

К сожалению, заинтересованность специализированных органов в завышении стоимости сохраняется, поскольку оценка будет осуществляться государственными учреждениями, а государство в условиях кризиса заинтересовано в том, чтобы пополнить бюджет побольше финансов, которые получается в том числе и от повышения налогов. Помимо этого существует проблема недостатка в специалистах-оценщиках. К примеру,

в регионах, таких специалистов трудно найти.

Вследствие бюджетного кризиса и был произведен переход на максимально приближенную к рыночной кадастровой стоимости при оценке налога на недвижимость. При этом органы власти ищут разнообразные способы пополнения бюджета. Проблемы развития производств и налогооблагаемой базы, к сожалению, не решаются в современной ситуации. Принято не популярное, но действенное решение на повышение налоговой нагрузки. Конечно, при этом, кадастровая стоимость даст по сравнению с инвентаризационной стоимостью более крупную налоговую базу. Есть и сторонники такого перехода, которые приводят в пример другие страны. Однако, они не учитывают тот факт, что существенная часть россиян находится за чертой бедности и повышать налоговую нагрузку на них не логично и может привести к нежелательным социальным проблемам, особенно в условиях кризиса. Ведь не имея средств к уплате налога будет расти число налоговых должников. Приходится констатировать тот факт, что новая система оценки налога на имущество является лишь одним звеном в общей цепи поступательного повышения налоговой нагрузки в условиях кризиса [8].

Конечно, эксперты не останутся в стороне от проблемы, которые в ближайшее время выйдут с множеством инициатив по новым налогам. Приведем некоторые из них.

Так, в 2015 году в Ставропольском крае министерством по делам Северного Кавказа предлагалось ввести сбор за «пользование курортной инфраструктурой», размер которого должен составить в пределах 150 руб. в сутки. Предполагалось, что полученные денежные

средства могут быть использованы для развития курортов. Это конечно повлечет за собой повышение цен на путевки может достигнуть 5-10% [8].

Следует обратить внимание на то, что произошло повышение ставки НДС и ожидается повышение размера налога на доходы физических лиц. НДС тоже включается в стоимость товара, а значит, его обслуживание ложится на плечи потребителя [7], и это помимо текущего повышения налога на имущество физических лиц.

Выводы

В проведенном исследовании были изучены особенности налогообложения имущества физических лиц в соответствии с нормами действующего законодательства. В результате установлено, что данный налог занимает не последнее место среди основных налогов Российской Федерации, поскольку практически все физические лица обязаны оплачивать данный вид сборов. Это связано с тем, что налогоплательщиками выступают физические лица, которые являются собственниками имущества, такого как – жилые дома, дачи, квартиры, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

Федеральным законодательством предусмотрено значительное число льгот по налогу на имущество. Конечно, при этом следует также учитывать особенности действующего законодательства субъектов Российской Федерации, имеющие возможность самостоятельно определять льготы на налог на имущество физических лиц.

В налоговое законодательство РФ в недавнем времени были внесены. Нами в исследовании рассмотрены эти изменения не только в новом порядке оплаты, но и исчисления платежей.

Библиографический список

1. Алибеков Ш.И., Шишканева В.Д. Особенности развития региональных рынков жилья // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2013. № 2 (32). С. 128-130.
2. Бейбалаева Д.К. Основные элементы налога на имущество физических лиц. Экономика и предпринимательство. 2020. № 2 (115). С. 207-211.
3. Бейбалаева Д.К., Хийирбеков А.Т. Понятие и экономическая сущность налога на имущество физических лиц // Экономика и предпринимательство. 2021. № 2 (127). С. 1401-1403.

4. Ибрагимова А.Х., Мухтарова З.М. Особенности налоговых расчетов по налогам и сборам на современном этапе // Экономика и предпринимательство. 2021. № 5 (130). С. 1396-1400.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая // СПС Консультант-Плюс.
6. Сводные отчеты в целом по Российской Федерации и в разрезе субъектов Российской Федерации. 2019-2021.
7. Налог на имущество физических лиц Саратов 2016. [Электронный ресурс]. URL: <http://saratov.bezformata.ru> (дата обращения 20.07.2022).
8. Налог на имущество физических лиц в 2017 году: сроки уплаты. [Электронный ресурс]. URL: <http://rusrand.ru/> (дата обращения 20.07.2022).
9. ФНС объяснила рост налога на имущество физлиц за 2016 год. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eg-online.ru/news/357207/> (дата обращения 20.07.2022).
10. Налог на имущество физических лиц в 2017 году: сроки уплаты. [Электронный ресурс]. URL: <https://pikabu.ru> (дата обращения 20.07.2022).