

ВВЕДЕНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ КАК НАПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РОССИИ

О. В. Борискина, студентка V курса экономического факультета ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева»

В статье рассматривается одно из направлений современной налоговой политики – реформирование имущественного налогообложения путем введения налога на недвижимость. Рассматриваются проблемы и причины введения нового налога, а также последствия перехода организаций на систему налогообложения недвижимости.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог, налог на недвижимость, государственный кадастр недвижимости

Сегодня в Российской Федерации не существует самостоятельного налога на недвижимость, под объекты налогообложения которым попадали бы одновременно земля и возведенные на ней строения. Так, земля подпадает под действие гл. 31 НК РФ и выступает как объект обложения земельным налогом, который относится к налогам местным. Налогообложение строений регулируется как Законом РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», так и гл. 30 НК РФ в зависимости от субъекта налогообложения [6, с. 81].

В то же время в официальном интернет-интервью С. Д. Шаталова, статсекретаря – заместителя министра финансов РФ, данном 8 августа 2008 г. в связи с принятием и одобрением доклада «Основные направления налоговой политики на 2009-2011 годы», сообщается, что налог на недвижимость планируется ввести с 2011 г. При этом подчеркивается, что предстоит проделать огромную работу по созданию реестров объектов недвижимости и собственников этих объектов, а также потребуются утвердить методику массовой оценки, позволяющую определять стоимость объектов недвижимости, приближенную к ры-

ночной стоимости, а также сравнительно простую процедуру апелляций. Субъекты РФ смогут вводить этот налог по мере своей готовности, устанавливая собственные льготы и преференции.

Ранее в докладе Минфина России «Об основных направлениях налоговой политики в 2008-2010 годах» указывалось на то, что введение налога на недвижимость должно стать основным этапом в реформировании системы поимущественного налогообложения в Российской Федерации. Новый налог должен заменить два существующих местных налога: налог на имущество физических лиц и земельный налог и в некоторой части налог на имущество организаций в части недвижимого имущества, находящегося на балансе организации, причем движимое имущество организации должно будет выводиться из-под действия налога на недвижимость и облагаться иным налогом [6, с. 81].

Налогоплательщиками нового налога станут организации и физические лица, являющиеся собственниками недвижимости. Однако при этом для организаций будет сохранен налог на имущество в отношении имущества, которое не относится к жилым помещениям и земельным участкам. Названные объекты будут облагаться новым налогом на недвижимость. Что касается физических лиц, то объектами налогообложения для них станут здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также земельные участки [4, с. 23].

Налоговой базой для налога будет служить кадастровая стоимость объекта недвижимости на 1 января нового налогового периода. При этом для физических лиц будут введены стандартные и социальные вычеты, уменьшающие налогооблагаемую базу.

Размер налоговой ставки на федеральном уровне будет составлять максимальный размер на уровне – 0,01-0,5 % кадастровой стоимости единого комплекса, состоящего из земли, зданий и сооружений, а конкретные ставки будут утверждаться на местном уровне. В дальнейшем, максимальный размер ставки может быть увеличен, если по завершении оценки недвижимости в РФ расчеты покажут, что ставка недостаточна. Для сравнения: в Финляндии налоговая ставка составляет от 0,22 до 0,5 % рыночной стоимости; средняя ставка налога

на недвижимость в мире – около 2 % [1, с. 30].

Для введения налога будет предусмотрен переходный период, который должен быть завершен к 2015 году, потому что с этого момента утратят силу положения законодательства, касающиеся налога на имущество физических лиц и земельного налога. Налог на недвижимость будет вводиться в регионах по мере подготовки кадастровой оценки недвижимости.

Подготовка к введению налога на недвижимость ознаменовалась новым этапом – принятием новой редакции ФЗ от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившей в силу с 1 марта 2008 г. В соответствии с данным законом определены процедуры регистрации недвижимого имущества, информационного обеспечения процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества [6, с. 82].

Наконец, появилась реальная основа для выработки новых подходов к налогообложению объектов недвижимости и применению их на практике, ведь именно отсутствие нормативного регулирования отношений по созданию и ведению государственного кадастра недвижимости было одним из основных препятствий для воплощения в жизнь проектов по введению налога на недвижимость, которое было неосуществимым без разработки методики кадастровой (массовой) оценки недвижимости. С одной стороны, это обусловит развитие межбюджетных отношений в русле ранее заданного курса, а с другой – может составить «альтернативу» земельному налогу, введенному в часть вторую НК РФ в качестве местного налога. Кроме этого, недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами, что создает условия для повышения собираемости налогов и, таким образом, обеспечивает фискальную функцию. Новым налогом будет облагаться только недвижимое имущество, в то время как при исчислении налога на имущество организаций в налогооблагаемую базу включаются машины, оборудование, т.е. весь производственный комплекс. Изменение структуры объектов налогообложения будет стимулировать инвестиции в тех-

ническое перевооружение производства без дополнительных налоговых издержек.

При существующей системе налогообложения дифференциация имущественных налогов незначительна, поскольку не учитывается рыночная стоимость объектов налогообложения. Взимание большей суммы налога за более ценную и выгодно расположенную жилую недвижимость позволит распределить налоговое бремя более справедливым образом.

Также установление налога на недвижимость жилого назначения обеспечит возможность финансирования инфраструктуры и подготовки земельных участков под застройку с участием налогообложения уже построенного жилья. Создается возможность снижения инвестиционной себестоимости возводимого жилья и увеличения вводов жилья в эксплуатацию, развития застройки и расширения налоговой базы. В этом заключается суть социальной функции налога на недвижимость. Кроме того, введение нового налога позволит повысить самостоятельность и независимость местных властей. Но нельзя забывать о том, что налог на имущество организаций является региональным, в связи с чем с введением местного налога на недвижимость региональные бюджеты понесут значительные потери. Кроме того, в связи с обширностью территории России, в разных регионах муниципалитеты обладают различной способностью к сбору указанного налога, соответственно, налоговые поступления могут значительно отличаться [4, с. 24].

Также одной из проблем введения нового налога является установление налоговых льгот. Здесь просматривается два направления. Первое направление заключается в том, что льготировать режим налогообложения следует в основном по типам недвижимости, либо путем полного освобождения от уплаты налога, либо через использование специальных коэффициентов налогообложения (для налогоплательщиков, которые имеют несколько объектов недвижимости). Такой подход способен обеспечить стабильность местной налогооблагаемой базы и упростить процедуры администрирования налога на недвижимость. Второе направление – не допустить резкого возрастания платы за жилую не-

движимость путем сохранения льгот для социально незащищенных категорий граждан. Для этого необходимо создание специальной шкалы коэффициентов, обеспечивающих регулирование налоговой базы данной категории жилой недвижимости и соответствующих налогоплательщиков.

Последствия перехода коммерческих организаций на систему налогообложения недвижимости расцениваются неоднозначно [1, с. 30].

Так, для юридических лиц налогоплательщиков налога на прибыль новый налог существенно уменьшит налогооблагаемую базу по налогу на прибыль. Сумма налога, подлежащего уплате в бюджет по налогу на прибыль при сохранении ставки 20 % будет меньше. Таким образом, произойдет перераспределение налоговых поступлений в пользу местных бюджетов муниципалитетов, что расценивается как позитивный фактор налоговой реформы [1, с. 30].

С другой стороны, юридические лица, перешедшие на упрощенную систему налогообложения, по действующему законодательству освобождены от налога на имущество, являясь плательщиками земельного налога. Представляется, что категории налогоплательщиков, имеющие производственную или коммерческую недвижимость на праве собственности и земельный участок, не будут льготированы. Активы, приобретенные в период действия специальных налоговых режимов, должны быть включены в систему налогообложения. Тогда сумма налога на недвижимость определенным образом усилит налоговое бремя этих организаций, что снижает привлекательность применения специальных налоговых режимов [1, с. 30].

Соответственно, необходимо выработать концепцию налогообложения недвижимости, позволяющую учитывать все вышеперечисленные аспекты.

Обращение к зарубежному опыту позволяет увидеть, что в ряде стран (США, Канада, Нидерланды, Швеция) существует единый налог на недвижимость. В Великобритании недвижимое имущество облагается двумя налогами: налог на коммерческую собственность и налог на собственность физических лиц. Во всех этих странах сумма налога зависит от рыночной стоимости недвижимости. Таким образом, можно сказать, что российский законодатель воспри-

нял позитивный опыт налогообложения недвижимости в зарубежных государствах, адаптировав его к особенностям нашей страны с учетом уровня доходов населения. Установленная ставка в границах от 0,01 до 0,5 % рыночной стоимости имущества ощутимо ниже, чем в зарубежных странах. Однако, безусловно, нужно стремиться установить ее в максимально нижнем пределе с учетом высокой стоимости недвижимости в городах и низкого уровня доходов населения. Введение единой ставки для юридических и физических лиц должно способствовать выведению «из тени» доходов от коммерческой аренды и найма жилья как вида бизнеса [4, с. 24-25].

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о необходимости поэтапного введения налога на недвижимость, объектом которого будет выступать как корпоративная, так и индивидуальная недвижимость. Это будет способствовать упрощению налоговой системы, сокращению числа налогов и, соответственно, снижению затрат на их администрирование, а также развитию строительства нового жилья, благоустройству и развитию территорий муниципальных образований [4, с. 25].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

- 1 Корсун Т. И. Проблемы законодательного регулирования нового налога на недвижимость / Т. И. Корсун // Финансовое право. – 2009. – № 4;
- 2 Михасева Е. Н. Адаптация зарубежного опыта налогообложения недвижимости в России / Е. Н. Михасева, Г. Я. Чухнина // Финансы и кредит. – 2008. – № 17 (295);
- 3 Михина Е. В. Правовые и экономические проблемы перехода к налогу на недвижимость в Российской Федерации / Е. В. Михина // Налоги и налогообложение. – 2007. – № 12;
- 4 Перцева Е. М. Налог на недвижимость – приоритетное направление налоговой политики Российской Федерации / Е. М. Перцева // Финансовое право. – 2008. – № 5;
- 5 Проскурин А. Г. Налог на недвижимость как средство обеспечения решения вопросов местного значения / А. Г. Проскурин // Налоги (журнал). – 2007. – № 5;
- 6 Рик Т. Налог на недвижимость: итоги эксперимента и перспективы введения нового поимущественного налога / Т. Рик // Право и экономика. – 2008. – № 12;
- 7 Трофимова, Н. О. О государственном кадастре недвижимости / Н. О. Трофимова // Налоговый вестник. – 2008. – № 11.