

§8 НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Лапшина А.С.

НОВЫЙ ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ПОСЛЕДСТВИЯ

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы реформирования действующей в Российской Федерации системы налогообложения в части перехода к определению размера налогов на недвижимость на базе кадастровой стоимости объектов недвижимости. Анализируются изменения в налогообложении жилой недвижимости, целями введения которых является решение проблемы наполняемости местных бюджетов, повышение их самостоятельности, а также повышение эффективности решения задач местного самоуправления. Выявляется влияние перехода к кадастровой стоимости как налоговой базы на систему налогообложения физических лиц. Проводится сравнительный анализ действовавшего и вводимого с 2015 года подходов к налогообложению недвижимости, по результатам чего выделяются положительные и отрицательные стороны нового порядка. В работе приведены авторские расчеты налоговой нагрузки на разные модели семей. Расчеты осуществляются на основе сформированной автором базы данных о жилой недвижимости Ростова-на-Дону. Делается вывод о необходимости совершенствования механизмов оценки недвижимости и определения размера налога на недвижимое имущество физических лиц.

Ключевые слова: налоговая политика, налогообложение недвижимости, массовая оценка, инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость, местный бюджет, система имущественного налогообложения, налогообложение физических лиц, налоговая нагрузка, реформирование системы налогообложения.

Abstract. The article considers the topical issues of the current tax system reform in Russian Federation in terms of the transition to the determination of real estate tax rates on the basis of the cadastral value. The author of the article analyzes the changes in the taxation of residential property the objectives of which are to

solve the problem of filling local budgets and to increase their independence as well as to improve the efficiency of solving the problems of local government. The author reveals the impact of the transition to the cadastral value as the tax base for individual income taxation. The author presents a comparative analysis of the earlier and introduced in 2015 approaches to property taxation and describes the positive and negative aspects of the new order. The article presents the author's calculations of tax burden on different family models. Calculations are made on the basis of the author's formed database of residential real estate in Rostov-on-Don. The author concludes that it is necessary to improve the mechanisms of assessing the real state value and the amount of tax on individual property.

Key words: *reformation of the taxation system, tax burden, taxation of individuals, system of property taxation, local budget, cadastral values, assessed (inventory) value, mass casuality, real estate taxation, tax policy.*

Обзор литературы

В настоящее время в научной литературе достаточно широко освещены вопросы сущности массовой оценки ^[5], представлены работы, содержащие обзор отечественной практики налогообложения ^[8], развития института кадастровой оценки в нашей стране и анализ зарубежного опыта оценки и налогообложения недвижимости ^[3]. Однако большинство современных научных трудов посвящено проблеме несовпадения размеров рыночной и кадастровой стоимостей недвижимости ^[4,9].

В то же время недостаточно исследуются вопросы расхождения кадастровой и инвентаризационной стоимостей, которая служила базой налогообложения до 2015 года, и последствия перехода к новому порядку налогообложения недвижимости для налогоплательщиков. Поэтому в данной работе проводятся сравнительный анализ действовавшего ранее и вводимого с 2015 года порядков налогообложения недвижимости, а также расчеты, позволяющие оценить, как изменения налоговой политики отразятся на финансовом положении граждан.

Проблема наполняемости местных бюджетов

В 2015 году в структуре собственных доходов бюджета Ростовской области налоги на имущество составили 15% ^[2]. Это свидетельствует о том, что налоговые поступления не пополняют бюджеты в той мере, в какой это требуется для решения задач финансирования местного самоуправления, и не обеспечивают справедливого распределения налогового бремени. В то же вре-

мя сегодня все больше обязанностей и полномочий передается на местный уровень, что актуализирует проблему наполняемости бюджетов муниципалитетов и обостряет необходимость налоговых поступлений именно от налогов, полностью зачисляемых в местные бюджеты.

Во многом такая проблема связана с неполным учетом объектов недвижимости, несоответствием стоимости недвижимости в целях налогообложения ее реальной величине, нерациональным и неэффективным использованием земли и строений, находящихся на ней. В настоящее время органы местного самоуправления могут профинансировать немногим более половины полномочий за счет собственных ресурсов и все больше зависят от финансовой помощи из бюджетов вышестоящих уровней.

За рубежом бюджет местного самоуправления базируется на налоге на недвижимость, являющемся мощным рычагом инфраструктурного развития муниципалитетов. Для сравнения отметим, что, например, во Франции имущественные налоги формируют 51% доходов местных бюджетов, в США – 71%, в Великобритании, Ирландии и Австралии – более 90%. В то время как в нашей стране этот показатель не превышает 20% ^[10].

В целях решения проблемы наполняемости местных бюджетов и повышения их самостоятельности в России проводится реформирование системы налогообложения, в частности осуществляется переход к налогообложению недвижимости на базе кадастровой стоимости объектов. Новый порядок должен быть введен по решению субъектов РФ в срок с 1 января 2015 до 1 января 2020.

Сравнение старого и нового порядка определения размера налога на имущество физических лиц

№	Параметр налога	Старый порядок	Новый порядок
1.	Льготы (категории лиц, освобожденные от уплаты)	Инвалиды, военнослужащие, пенсионеры и т.д.	Льготы сохранены в отношении одного объекта каждого вида для одного налогоплательщика (квартира, дом,хозпомещение, гараж)
2.	Налоговая база	Инвентаризационная стоимость	Кадастровая стоимость
3.	Вычеты из налоговой базы	Нет	Для квартиры – 20 м ² Для жилого дома – 50 м ² Для комнаты – 10 м ²
4.	Максимальная ставка (фактическая ставка устанавливается муниципалитетами)	По суммарной инвентаризационной стоимости: • до 300 000 руб. – до 0,1%; • 300 000-500 000 руб. – от 0,1 до 0,3%; • свыше 500 000 руб. – от 0,3 до 2,0%	Жилье, хозпомещение, гараж – 0,1% Торговые объекты, офисы, объекты стоимостью более 300 млн. руб. – 2%. Остальные объекты – 0,5%

Сравнительный анализ подходов к налогообложению недвижимости

Основные отличия старого и нового порядков налогообложения представлены в Таблице 1 [12, с.102].

Базовое нововведение проводимой реформы состоит в переходе от инвентаризационной к кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Инвентаризационная стоимость рассчитывалась нормативно-затратным методом (затраты на строительство с учетом накопленного износа) и индексировалась по коэффициенту-дефлятору. Кадастровая стоимость рассчитывается преимущественно на основе сравнительного подхода (по ценам сделок с аналогичными объектами).

Для инвентаризационной стоимости основными факторами являются материал стен и возраст здания. При установлении кадастровой стоимости учитывается ряд факторов, к которым относятся: местоположение оцениваемого объекта, развитость инфраструктуры, экологическая обстановка и другие.

Использование инвентаризационной стоимости хоть и проще с точки зрения администрирования налога, в то же время неэффективно с точки зрения формирования бюджета: налоговые поступления зачастую не покрывали затраты на сбор налога. Переход к кадастровой стоимости позволит сократить трудозатраты, сделать налог прогрессивным, что в свою очередь повлияет на рост доходов местных бюджетов и развитие территорий.

Как было установлено выше, суть реформирования российской системы налогообложения заключается в переходе к налогообложению на базе

кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая в сравнении с инвентаризационной стоимостью максимально приближена к рыночной.

Утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» устанавливает следующее: «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [1].

Переход к новому порядку налогообложения недвижимости будет эффективным и позволит достичь поставленных целей только при определенных условиях, таких как [6]:

- оценку недвижимости должны осуществлять независимые оценщики, способные учитывать особенности местных рынков недвижимости;
- методики расчета стоимости должны быть довольно простыми и понятными, а результаты расчетов – проверяемыми;
- технические характеристики объектов недвижимости и права на них должны учитываться в специальном реестре;
- цены сделок с объектами недвижимости должны быть открытыми для процедур оценки и декларироваться в обязательном порядке;
- полученные от сбора имущественных налогов средства должны расходоваться по боль-

- население должно осуществлять контроль расходования поступивших средств через выборные органы местной власти;
- центральные органы власти должны осуществлять общее методологическое обеспечение процесса оценки и администрирования налога.

Соблюдение названных выше условий требуется для того, чтобы налог воспринимался налогоплательщиками как справедливый и необходимый. Система его администрирования, построенная на этих принципах, позволит собственникам убедиться в том, что уплаченные ими денежные средства расходуются на улучшение местной инфраструктуры (дороги, инженерные коммуникации, очистные сооружения, ЖКХ, благоустройство и т.д.). Таким образом, выплачивая налог на недвижимость в региональный бюджет, контролируемый выборными органами местной власти, собственник как бы инвестирует средства в увеличение рыночной стоимости своей недвижимости. В противном случае, на сегодняшний день мы имеем реальную угрозу получить тот же фискальный налог, который будет отвергаться населением, не будет способствовать устойчивому развитию территорий и порождает различные схемы уклонения от его уплаты.

Расчет налоговой нагрузки при новом порядке налогообложения недвижимого имущества физических лиц

При действовавшем до 1 января 2015 года порядке исчисления годового налога на имущество (на недвижимость, кроме земельных участков, т.е. здания и помещения) для большинства налогоплательщиков его годовой размер был не заметен по сравнению даже с месячным доходом. Переход к новому порядку приведет к заметному перераспределению налогового бремени.

Рассмотрим, какова будет величина налогового бремени для владельцев недвижимости. Приведем примерные расчеты для Ростова-на-Дону с ценами на квартиры, актуальными на январь 2016 года^[14]. Нами было установлено, что в Ростове-на-Дону рыночная стоимость объектов жилой недви-

жимости превышает их кадастровую стоимость в среднем в 1,6 раз^[11]. Исходя из этого, рассчитаем величину налога на недвижимое имущество.

Таблица 2

Величина налогового бремени на примере квартир в Ростове-на-Дону

Параметр	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
Средняя рыночная стоимость квартиры, руб.	2420910	3593515	5020072	7015161
Средняя кадастровая стоимость квартиры, руб.	1513069	2245947	3137545	4384476
Величина налога, руб.	1513,069	2245,947	3137,545	4384,476

Как мы видим из таблицы, величина налогового бремени существенно ударит по карману налогоплательщиков.

В связи с введением нового порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, безусловно, увеличивается налоговая нагрузка на граждан – собственников имущества. В связи с этим нами проведен расчет налоговой нагрузки на примере среднестатистической семьи из трех человек в двух вариантах:

1. В семье двое взрослых (оба работающие) и один ребенок.
2. В семье один работающий, один член семьи, получающий заработок не больше величины прожиточного минимума или являющийся безработным, и один ребенок.

При этом будем считать, что данная семья проживает в однокомнатной квартире общей площадью 37 кв.м. (средняя площадь 1-комнатной квартиры в Ростове-на-Дону^[11]).

Оценим величину налоговой нагрузки с учетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи и учетом социального вычета по площади в Ростове-на-Дону. При расчете налоговой нагрузки были сделаны следующие допущения:

1. Рассматривается налог на квартиру.
2. Средняя заработная плата берется за январь-сентябрь 2015 года за вычетом НДФЛ (13%).
3. Налоговый вычет по площади равен 20 кв. м.
4. Рассматривается кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости за 2015 год.

Для анализа использованы статистические данные, полученные на официальном сайте Администрации Ростова-на-Дону^[13], на сайтах агентств недвижимости Ростова-на-Дону^[15, 16].

^{18]}, на сайте федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ^[17], а также результаты собственных расчетов ^[11].

Таблица 3

Оценка налоговой нагрузки для первой модели семьи (финансово благополучная семья)

Параметр	Значение
Среднемесячная заработная плата, руб.	23967
Среднемесячная заработная плата с вычетом 13 %, руб.	20851
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и ребенок), руб.	500424
Величина прожиточного минимума, руб.:	9880
– для трудоспособного населения;	9671
– для детей	
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи, руб.	147252
Средняя кадастровая стоимость однокомнатной квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м.	44500
Величина налога на квартиру с учетом социального вычета по площади при ставке 0,1%, руб. (стр. 6×17кв.м.×0,1)	756,5
Налоговая нагрузка на семью, в % (стр. 7/стр. 5)	0,005

Данный уровень налоговой нагрузки является довольно низким и финансово благополучная семья без особых социальных потрясений сможет исполнить свои налоговые обязательства.

Оценим налоговую нагрузку для второго варианта. При рассмотрении второй модели семьи (2 взрослых, один из которых получает среднюю заработную плату, а второй – не более прожиточного минимума, и 1 ребенок) налоговая нагрузка составит.

Таблица 4

Оценка налоговой нагрузки для второго варианта семьи (малоимущая семья)

Параметр	Значение
Среднемесячная заработная плата (январь-сентябрь 2015), руб.	23967
Среднемесячная заработная плата с вычетом 13 %, руб.	20851
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и ребенок)	368772
Величина прожиточного минимума, руб.:	9880
– для трудоспособного населения;	9671
– для детей	
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи, руб.	15600
Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв. м	44500
Величина налога на квартиру, руб.	756,5
Налоговая нагрузка на семью, в % (стр. 7/стр. 5)	0,05

Как видно, если семья финансово неблагополучная (малоимущая), уровень налоговой нагрузки повышается в 10 раз, что негативно отразится на уровне жизни и покупательной способности членов семьи.

Проведенный сравнительный анализ показал, насколько важно грамотно оценить возможную налоговую нагрузку на различные модели семей и возможные негативные для населения последствия перехода к новому порядку налогообложения недвижимости. Так, мы можем заключить, что ставки налога на недвижимое имущество физических лиц целесообразно устанавливать с учетом среднегодовой заработной платы семьи, а также величины прожиточного минимума в конкретном регионе страны. Также, исходя из указанных параметров, необходимо и предоставлять социальные вычеты. В таком случае система налогообложения позволит стимулировать рост финансового благополучия российских семей.

Выводы

Подводя итог, отметим следующее: новый порядок налогообложения недвижимости, вводимый в России с 2015 года, несомненно, будет способствовать реализации главной цели его введения – решению проблемы наполняемости местных бюджетов и повышению их самостоятельности.

Однако при этом нельзя не отметить возможные негативные последствия проводимых реформ налоговой системы:

- увеличение налоговой нагрузки на собственников недвижимости;
- рост стоимости содержания жилья;
- сокращение числа сделок купли-продажи недвижимости;
- возможное увеличение арендных ставок;
- трудности оценки недвижимости и определения актуальной налоговой ставки.

Чтобы муниципалитеты могли реализовывать свой финансовый потенциал и при этом обеспечивать справедливое налогообложение, местным властям необходимо предоставить свободу в управлении ставкой налога, размерами вычетов и льготами. Кроме того, следует совершенствовать механизмы оценки недвижимости, чтобы ее результаты более реально отражали

дифференциацию стоимости объектов. Для решения этой задачи видится необходимым проведение обучения и переподготовки профессиональных оценщиков.

Безусловно, реформирование системы налогообложения позволит приблизить налогооблагаемую базу к рыночной стоимости недвижимости, дифференцировать налогообложение населения с разными размерами собственности, а также увеличить объем поступлений налоговых доходов местных бюджетов. При этом

процесс оценки и расчета налогов должен быть прозрачным и понятным, в первую очередь, налогоплательщикам. Переход на новую систему оценки и налогообложения недвижимости, проводимых по научно обоснованной методике с использованием адекватного единого программного обеспечения, внесет ощутимый вклад в экономическое развитие России, а именно увеличит возможности финансового самоопределения муниципальных образований и улучшит экономические и социальные условия в них.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)». // <http://www.consultant.ru/>. (Дата обращения: 18.01.2016)
2. Проект бюджета Ростовской области на 2015-2017 годы // http://www.minfin.donland.ru/_files/File/budget/budget%202015-2017.pdf (Дата обращения 09.01.2016)
3. Анимица П.Е. Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // *Международный бухгалтерский учет*. 2012. № 47. С. 50-56
4. Бабенко Р.В. Решение проблемы несоответствия кадастровой и рыночной стоимости // *Имущественные отношения в РФ*. 2012. № 4. С. 49-55.
5. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Научно-практические аспекты теории массовой оценки недвижимости // *Известия Юго-Западного государственного университета*. 2011. № 5-2 (38). С. 316-322
6. Бобошко В.И. Проблемные вопросы налогообложения и оценки недвижимости // *Инновационное развитие экономики*. 2011. №3. С. 73
7. Гайдукова О.Л., Воронкина Д.В. К вопросу налогообложения недвижимости в России // *Материалы международного электронного симпозиума «Интеграция науки и практики как механизм эффективного развития современного общества»*. 2014. С. 161-170
8. Гражданкина О.А., Гражданкин В.А., Шапошникова С.В. Практика применения налога на недвижимость // *Вестник Алтайского государственного аграрного университета*. 2014. № 1 (111). С. 156-160
9. Крюков С.В., Лапшина А.С. Переход на новую систему оценки недвижимого имущества для целей совершенствования налогообложения // *Электронный научный журнал Таврический научный обозреватель*. 2015. № 4, часть I. С. 107-111
10. Лапшина А.С. Зарубежный опыт оценки объектов недвижимости в целях налогообложения // *Наука и современность: сборник статей Международной научно-практической конференции*. 2014. С. 118-120
11. Лапшина А.С. Сравнительный анализ подходов к определению размера налога на недвижимость на базе кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости // *Journal of Economic Regulation*. 2015. Т. 6. № 3. С. 128-138
12. Шаров С.Ю. Последствия изменений в расчете налога на имущество физических лиц // *Народонаселение*. 2015. №2. С. 101-106
13. Официальный портал городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону // <http://www.rostov-gorod.ru/> (Дата обращения 15.01.2016)
14. Сайт агентства недвижимости «Realty.dmir.ru» // <http://realty.dmir.ru/rostov-na-donu/prices/сепу-на-квартиру-в-ростове-на-дону/> (Дата обращения 11.01.2016)
15. Сайт агентства недвижимости «Лендлорд» (<http://landlord.ru/>-Дата обращения: 10.11.2015).
16. Сайт агентства недвижимости «Титул» (<http://realtitul.ru/>-Дата обращения: 17.11.2015).
17. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>-Дата обращения: 22.11.2015).
18. Сайт Центра недвижимости «Нирлан» (<http://www.nirlan.ru/>-Дата обращения: 03.11.2015)

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении федерального стандарта отsenki «Определение кадастровой стоимости (FSO №4)». // <http://www.consultant.ru/>. (Data obrashcheniya: 18.01.2016)
2. Proekt byudzheta Rostovskoi oblasti na 2015-2017 gody // http://www.minfin.donland.ru/_files/File/budget/budget%202015-2017.pdf (Data obrashcheniya 09.01.2016)
3. Animitsa P.E. Nalogooblozhenie nedvizhimosti: zarubezhnyi opyt i rossiiskie perspektivy // Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet. 2012. № 47. S. 50-56
4. Babenko R.V. Reshenie problem nesovpadeniya kadastrovoi i rynochnoi stoimosti // Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2012. № 4. S. 49-55.
5. Baronin S.A., Lyul'kina N.M. Nauchno-prakticheskie aspekty teorii massovoi otsenki nedvizhimosti // Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. 2011. № 5-2 (38). S. 316-322
6. Boboshko V.I. Problemnye voprosy nalogooblozheniya i otsenki nedvizhimosti // Innovatsionnoe razvitiye ekonomiki. 2011. №3. S. 73
7. Gaidukova O.L., Voronkina D.V. K voprosu nalogooblozheniya nedvizhimosti v Rossii // Materialy mezhdunarodnogo elektronnoho simpoziuma «Integratsiya nauki i praktiki kak mekhanizm effektivnogo razvitiya sovremennogo obshchestva». 2014. S. 161-170
8. Grazhdankina O.A., Grazhdankin V.A., Shaposhnikova S.V. Praktika primeneniya naloga na nedvizhimost' // Vestnik Altaiskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2014. № 1 (111). S. 156-160
9. Kryukov S.V., Lapshina A.S. Perekhod na novuyu sistemu otsenki nedvizhimogo imushchestva dlya tselei sovershenstvovaniya nalogooblozheniya // Elektronnyi nauchnyi zhurnal Tavricheskii nauchnyi obozrevatel'. 2015. № 4, chast' I. S. 107-111
10. Lapshina A.S. Zarubezhnyi opyt otsenki ob'ektov nedvizhimosti v tselyakh nalogooblozheniya // Nauka i sovremennost': sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2014. S. 118-120
11. Lapshina A.S. Sravnitel'nyi analiz podkhodov k opredeleniyu razmera naloga na nedvizhimost' na baze kadastrovoi i rynochnoi stoimosti ob'ektov nedvizhimosti // Journal of Economic Regulation. 2015. T. 6. № 3. S. 128-138
12. Sharov S.Yu. Posledstviya izmenenii v raschete naloga na imushchestvo fizicheskikh lits // Narodonaselenie. 2015. №2. S. 101-106
13. Ofitsial'nyi portal gorodskoi Dumy i Administratsii goroda Rostova-na-Donu // <http://www.rostovgorod.ru/> (Data obrashcheniya 15.01.2016)
14. Sait agentstva nedvizhimosti «Realty.dmir.ru» // <http://realty.dmir.ru/rostov-na-donu/prices/ceny-na-kvartiry-v-rostove-na-donu/> (Data obrashcheniya 11.01.2016)
15. Sait agentstva nedvizhimosti «Lendlord» (<http://landlord.ru/>-Data obrashcheniya: 10.11.2015).
16. Sait agentstva nedvizhimosti «Titul» (<http://realtitul.ru/>-Data obrashcheniya: 17.11.2015).
17. Sait Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>-Data obrashcheniya: 22.11.2015).
18. Sait Tsentra nedvizhimosti «Nirland» (<http://www.nirland.ru/>-Data obrashcheniya: 03.11.2015)