

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)

Высшая школа бизнеса

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Руководитель ООП

канд. экон. наук, доцент

 Т.Ю. Осипова
«17» февраля 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ**

по основной образовательной программе подготовки бакалавров
направление подготовки
38.03.01 Экономика

Черыма Ольга Николаевна

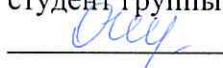
Руководитель ВКР

канд. экон. наук, доцент

 Ю.А.Рюмина
«16» 02 2017 г.

Автор работы

студент группы 731/1

 О.Н.Черыма

Томск 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)

Высшая школа бизнеса

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель ООП
канд. экон. наук, доцент
_____ Т.Ю. Осипова
« _____ » _____ 2016

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной работы бакалавра
студенту Черыма Ольга Николаевна группы № 731/1
фамилия, имя, отчество

1. Тема ВКР СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПРОБЛЕМЫ И
НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

2. Срок сдачи студентом выполненной бакалаврской работы:
в деканат _____

3. Исходные данные к работе: цель работы – это определение и характеристика имущественных налогов, которые взимаются с физических лиц. Задачи: изучить теоретические основы налогообложения недвижимого имущества физических лиц, провести анализ и оценка современного состояния российской системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц, выявить проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц, определить экономические и организационные подходы к внедрению налога на недвижимость в Российской Федерации. В работе использованы методы научного поиска, анализа, исследования, обработки материала: изучение теоретической литературы по теме исследования, анализ, статистические и графические методы анализа, построение выводов.

4. Краткое содержание работы: 1. Теоретические основы налогообложения недвижимого имущества физических лиц. 1.1 Экономическая сущность имущественного налогообложения. 1.2 Зарубежный опыт в области налогообложения недвижимого имущества физических лиц. 1.3 История развития имущественного налогообложения в России. 2. Анализ и оценка современного состояния российской системы налогообложения недвижимого имущества с физических лиц. 2.1 Современная система налогообложения недвижимого имущества физических лиц и тенденции ее развития. 2.2 Роль имущественного налогообложения в доходах местных бюджетов. 2.3 Анализ действующего законодательства налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации. 3. Развитие системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации. 3.1 Проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц. 3.2 Экономические и организационные подходы и внедрения налога на недвижимость в Российской Федерации. 3.3 Пути совершенствования налога на имущество физических лиц.

5. Указать предприятие, организацию по заданию которого выполняется работа -

6. Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей)
Виды налоговых платежей в России; Виды неналоговых платежей в России; Функции налогов в системе налогообложения РФ; Основные элементы налога на имущество с

физических лиц; Ставки налога на имущество физических лиц; Динамика поступления в бюджет МО «Город Томск» имущественных налогов физлиц за период 2012 – 2015 гг., тыс. руб.; Прогноз поступлений налога на имущество физических лиц на 2017 – 2019 годы некоторых муниципальных образований Томской области; Информация о некоторых муниципальных образованиях, утвердивших новый порядок расчета налога в целях повышения доходов их бюджетов.

7. Дата выдачи задания «_____» _____ 2016 г.

Руководитель ВКР

Должность

подпись

Рюмина Ю.А.
инициалы, фамилия

Задание принял к исполнению _____
дата, подпись студент

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ	9
1.1 Экономическая сущность имущественного налогообложения	9
1.2 Зарубежный опыт в области налогообложения недвижимого имущества физических лиц	16
1.3 История развития имущественного налогообложения в России	22
2 АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ	28
2.1 Современная система налогообложения недвижимого имущества физических лиц и тенденции ее развития	28
2.2 Роль имущественного налогообложения в доходах местных бюджетов	35
2.3 Анализ действующего законодательства налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации	42
3 РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	48
3.1 Проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц	48
3.2 Экономические и организационные подходы и внедрения налога на недвижимость в Российской Федерации	53
3.3 Пути совершенствования налога на имущество физических лиц	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
ЛИТЕРАТУРА	66

РЕФЕРАТ

Данная выпускная квалификационная работа посвящена системе налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации.

Актуальность темы. Взимание налогов – это одно из главных условий существования страны, развития общества на пути к социальному и экономическому процветанию.

Цель выпускной квалификационной работы – анализ системы налогообложения имущества и выявление основных направлений развития имущественных налогов.

Объект исследования в выпускной квалификационной работе является система имущественного налогообложения.

Для достижения поставленной цели в выпускной квалификационной работе определены и решены следующие задачи: охарактеризована экономическая сущность имущественного налогообложения; проанализирован зарубежный опыт в области налогообложения недвижимого имущества физических лиц; дана характеристика исторического развития имущественного налогообложения в России; проведен анализ современной системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц и тенденций ее развития; определена роль имущественного налогообложения в доходах местных бюджетов; проведен анализ действующего законодательства налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации; выявлены проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц; рассмотрены экономические и организационные подходы и внедрению налога на недвижимость в Российской Федерации; определены пути совершенствования налога на имущество физических лиц.

Выпускная квалификационная работа включает: введение, 3 главы, заключение, списка использованной литературы. Каждая глава включает по 3 подраздела. В выпускной квалификационной работе использованы 3 таблицы и 5 рисунков, список использованной литературы содержит 45 источников. Общий объем выпускной квалификационной работы составляет 69 страниц.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Взимание налогов – это одно из главных условий существования страны, развития общества на пути к социальному и экономическому процветанию.

Налоги возникли с разделением общества на классы и происхождением государственности, как взносы людей, которые необходимы для содержания публичной власти. В истории развития общества еще ни одно правительство не могло эффективно выполнять свои функции без налогов, так как для исполнения собственных функций по удовлетворению коллективных потребностей ему требуется определенная сумма валютных средств, которые могут быть собраны лишь с помощью налогов.

В налоговой системе особое место занимают налоги на недвижимость. Визуальная определенность, стабильность и долгосрочность существования, обязательная государственная регистрация, а также высокие стоимостные параметры, формирующиеся в условиях свободного рынка, предопределяют повышенный интерес государства к недвижимости. Именно поэтому налог на недвижимое имущество – один из основных исторически сложившихся налогов в развитых странах мира.

Социальные изменения в обществе – формирование института собственности, становление рынка недвижимости 25 лет назад создали предпосылки и сформировали потребность реформирования системы имущественного налогообложения в России.

Применяемая до 2006 года в налогообложении ежегодно индексируемая нормативная цена земли не отражала связи между стоимостью земли и налогами на нее.

Реформирование системы налогообложения Российской Федерации предусматривало, в частности, изменение подходов к налогообложению земли, переход от нормативной цены земли к индикатору «кадастровая стоимость», которая изменяется в зависимости от ситуации на рынке недвижимости. Способом определения такого индикатора в России является кадастровая оценка недвижимости.

Совершенствование концептуальных основ и развитие методологии налогообложения и кадастровой оценки недвижимости в условиях перехода к налогообложению на основе кадастровой стоимости недвижимости для увеличения налогового потенциала территорий и установления социальной справедливости в налогообложении приобретают особую актуальность и определяют выбор темы выпускной квалификационной работы.

Степень разработанности проблемы. Фундаментальные исследования экономических и социальных аспектов налоговых отношений, их влияние на воспроизводственные и инвестиционные процессы рассмотрены в трудах М. Брега, Дж. Кейнса, Ф. Кенэ, А. Смита, а

также в работах российских ученых Л. И. Абалкина, А. В. Аронова, И. Т. Балабанова, М. П. Владимировой, И. В. Караваевой, В. Г. Князева, В. А. Г. Куликова, И. И. Янжула.

Современные проблемы налогообложения в условиях социально-экономических преобразований при переходе к рыночной экономике в Российской Федерации нашли свое отражение в работах М.Ю. Березина, И.В. Горского, Е.Н. Евстигнеева, М.Е. Косова, Н.Г. Кузнецова, Л.П. Павловой, И.Н. Соловьева.

Несмотря на то, что вопросы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости являются предметом активного обсуждения на международных конференциях и в периодической печати, многие аспекты этой проблемы остаются недостаточно проработанными и изученными. Нововведения в налогообложении недвижимости при отсутствии их детальной проработки могут серьезно ухудшить социальное положение незащищенных групп населения.

Цель выпускной квалификационной работы – анализ системы налогообложения имущества и выявление основных направлений развития имущественных налогов.

Для достижения поставленной цели в выпускной квалификационной работе определены и решены следующие задачи:

- охарактеризована экономическая сущность имущественного налогообложения;
- проанализирован зарубежный опыт в области налогообложения недвижимого имущества физических лиц;
- дана характеристика исторического развития имущественного налогообложения в России;
- проведен анализ современной системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц и тенденций ее развития;
- определена роль имущественного налогообложения в доходах местных бюджетов;
- проведен анализ действующего законодательства налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации;
- выявлены проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц;
- рассмотрены экономические и организационные подходы и внедрению налога на недвижимость в Российской Федерации;
- определены пути совершенствования налога на имущество физических лиц.

Объект исследования – система налогообложения имущества.

Предмет изучения – налог на имущество физических лиц в Российской Федерации.

В работе использованы методы научного поиска, анализа, исследования, обработки материала: изучение теоретической литературы по теме исследования, анализ, статистические и графические методы анализа, построение выводов.

Информационной базой исследования явились труды российских и зарубежных ученых, материалы периодической печати и интернета, статистическая и управленческая отчетность государственных органов власти Российской Федерации.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

1.1 Экономическая сущность имущественного налогообложения

Налоги составляют основную часть бюджета Российской Федерации. От размера государственного бюджета, состава и соотношения его доходов и расходов зависят реализация программ экономического и социального развития, устойчивость финансового положения страны, уровень благосостояния граждан. Он может активно влиять на экономическую активность, инвестиционную политику, совершенствование структуры экономики, на развитие приоритетных отраслей и социальной сферы. Главным показателем государственного бюджета является – величина его доходов¹.

Доходы бюджета выражают экономические отношения, возникающие у государства с организациями, предприятиями и гражданами в процессе формирования бюджетного фонда страны.

Одним из экономических методов управления и обеспечения взаимосвязи общегосударственных интересов с коммерческими интересами предпринимателей и предприятий, независимо от ведомственной подчиненности, форм собственности и организационно-правовой формы предприятия является – применение налогов в качестве основного источника доходов бюджета.

С помощью исчисления налогов характеризуются взаимоотношения между предпринимателями, предприятиями всех форм собственности с государственными и местными бюджетами, с банками².

При помощи налогов регулируется внешнеэкономическая деятельность, включая привлечение иностранных инвестиций, формируется хозрасчетный доход и прибыль предприятия.

Изменения в налоговой системе планируются всегда, с целью усовершенствования налоговой политики.

В настоящее время основным и единственным закрепленным в Налоговом Кодексе Российской Федерации признаком классификации разграничения налогов и сборов является

¹ Майбуров И.А. Налоги и налогообложение. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2014. – С. 14.

² Вотчель Л.М., Викулина В.В. Налоги и налогообложение: Учебное пособие. – М.: Флинта, 2014. – С. 24.

их принадлежность к соответствующему уровню управления.

Налоги и сборы делятся на три основных вида³:

- федеральные;
- региональные;
- местные налоги и сборы.

Главным разграничением этих видов налогов и сборов является не уровень бюджета, в который они зачисляются, а уровень управления и территория, на которой они устанавливаются.

Федеральные налоги устанавливаются Налоговым Кодексом и обязаны уплате на всей территории России.

Региональные налоги и сборы устанавливаются Налоговым Кодексом и вводятся в действия субъектами Российской Федерации, на принадлежащей им территории.

Местные налоги и сборы вводятся в действие нормативно-правовыми актами представленными органами местного самоуправления, которые обязаны быть уплачены на территории органом местного самоуправления.

Местные налоги и сборы в городах федерального значения, а именно: Москва, Санкт-Петербург, устанавливаются Налоговым Кодексом Российской Федерации и вводятся в действие законами субъектом Российской Федерации.

Налоговые платежи и сборы регулируются законодательством Российской Федерации, и администрируются налоговыми органами, а неналоговые платежи регулируются иным законодательством и соответствующими органами⁴.

При формировании региональных налогов и сборов, представительные органы власти выделяют отдельные элементы налогообложения⁵: налоговая ставка, налоговые льготы и порядок и сроки уплаты налога.

Другие составляющие налогообложения на региональном уровне устанавливаются Кодексом Российской Федерации.

При установке местных налогов и сборов органы местной власти основываются на нормативно-правовых актах и выделяют такие элементы как: налоговая ставка, налоговые

³ Налоговая политика государства: учебник и практикум для академического бакалавриата / под ред. Н.И. Малис. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – С. 13.

⁴ Черник Д.Г. Теория и история налогообложения: учебник для академического бакалавриата / Д.Г. Черник, Ю.Д. Шмелев; под ред. Д.Г. Черника. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – С. 55.

⁵ Налоги и налогообложение: учебник и практикум для СПО / под ред. Д.Г. Черника, Ю.Д. Шмелева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – С. 43.

льготы и порядок и сроки уплаты.

Местное налогообложение на территории Российской Федерации и в других странах имеет некоторые отличия. За рубежом можно выделить четыре основные группы налогов:

1. Личные (собственные) местные налоги. Они устанавливаются муниципалитетом и действуют лишь на определенной территории (как правило, местного союза).

К таким налогам относятся прямые и косвенные налоги. К примеру, к ним причисляются налоги на личные доходы и прибыль организации (фирмы, компании), налоги на землю, налоги на покупки и профессии, местные акцизы и так далее. Наибольшую роль играет имущественное налогообложение и налоги на прибыль (для компаний и частных лиц)⁶.

2. Надбавки к налогам государственного уровня в пользу муниципалитета. К этой группе относятся отчисления от общих для государства налогов, остающихся в местных бюджетах. Максимальный размер отчислений и надбавок, как правило, регулируют центральные органы власти.

3. Группа налогов, которые берутся в форме выплат за услуги. Они взимаются муниципалитетом за определенные услуги, предоставленные населению (канализация, газ, водопровод, электроэнергия, связь, организация автомобильных стоянок и так далее).

4. Группа налогов, отображающих особенности политики местной власти. К примеру, к таковым можно отнести экологические налоги. Особого фискального значения они не имеют, но оказывают существенное действие на охрану окружающей среды и возможность применения естественных ресурсов (в ограниченной форме).

Помимо налоговых платежей и сборов, в нашей стране существуют специальные режимы. Можно отметить, что такие режимы достаточно новый инструмент налогового права.

Специальные налоговые режимы можно охарактеризовать как некий порядок определения элементов налогообложения, который предусматривает освобождение от уплаты некоторых федеральных, региональных и местных налогов и сборов⁷.

При восприятии специальных режимов, как особых видов налогов, подтверждает у них наличие всех признаков налогов, а также по положению пункта 7 статьи 12 Налогового Кодекса, где сказано, что данные режимы могут предусматривать федеральные налоги,

⁶ Дадашев А.З., Мешкова Д.А., Топчи Ю.А. Налоги и налогообложение в Российской Федерации: учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2013. – С. 62.

⁷ Гончаренко Л.И. Налогообложение организации. Учебник. – М.: КноРус, 2016. – С. 88.

которые не указаны в пункте 13 Налогового Кодекса Российской Федерации⁸. Таким образом, специальные налоговые режимы представляют собой особый вид федерального налога, переход на уплату которого освобождает от обязанности по уплате отдельных федеральных, региональных и местных налогов.

Необходимо отметить, что специальные режимы, отличаются от общего режима налогообложения: они не устанавливают жесткие условия налогообложения и дают возможность отказа по уплате некоторых видов федеральных налогов. Ни один другой налог, находящийся на федеральном, региональном или местном уровне, не имеет такой возможности, кроме налога на игорный бизнес.

При установлении специальных режимов законодательство предусматривает обязательные элементы налогообложения.

Классификация налогов по уровням уплаты представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Виды налоговых платежей в России

⁸ Налоговый кодекс Российской Федерации от 16 июля 1998 года (с изменениями от 15 февраля 2016 года) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 10.12.2016)

Классификация неналоговых платежей в России представлена на рисунке 2.

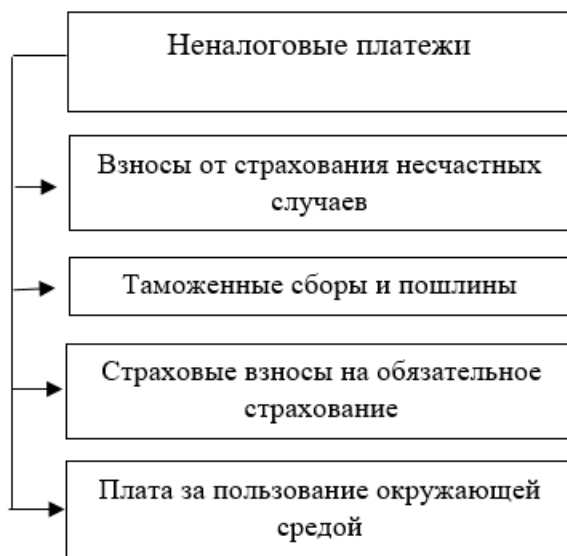


Рисунок 2 – Виды неналоговых платежей в России

Помимо деления налогов на виды, также можно выделить функции, которыми наделен налог. Функции налогов должны раскрывать сущность налога, его внутреннее содержание, как с экономической точки зрения, так и с общественной. В экономической среде по настоящее время нет общего мнения о составе и содержании функций налогов. По мнению некоторых исследователей, налогу должна быть присуща только одна функция – фискальная⁹. Но мнения по этому поводу расходятся.

Опираясь на мнения различных экспертов, можно выделить четыре основных функций налогов¹⁰:

- фискальная функция;
- распределительная функция;
- регулирующая функция;
- контрольная функция.

Фискальная функция является самой главной функцией налогов, которая отображает фундаментальное значение налогов. Данная функция достаточно ярко проявляется на всех исторических этапах развития налога.

Основой фискальной функции является – изъятие с помощью налогов части доходов

⁹ Архипцева Л.М., Вишневская И.Г., Голубева Л.П. Налоги и налоговая система Российской Федерации. Практикум. Учебное пособие – М.: Кнорус, 2013. – С. 41.

¹⁰ Винницкий Д.В. Налоговое право: учебник для академического бакалавриата / Д. В. Винницкий. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2014. – С. 77.

населения и организаций в пользу бюджета государства, с целью создания материальной основы для обеспечения государством своих функций¹¹. Существует мнение, что все последующие функции произошли именно от этой функции.

Распределительная функция заключается в выражении социально - экономической сущности налога, характеризует его как особый инструмент распределительных отношений, способствует решения вопросов экономического характера.

Целью решения вопросов экономического характера является:

- повышение доли косвенного налога;
- определение зависимости отношения доходов и налогов;
- использование повышенных акцизов и пошлин на товары не первой необходимости;
- использование накопительных и компенсационных платежей.

Распределительная функция характеризуется путем индивидуальной безвозмездности налогов. С помощью этого, распределительная функция не только обеспечивает регулирование величины налоговой нагрузки, но и позволяет в некоторой мере компенсировать низкие доходы государственными услугами¹².

Регулирующую функцию чаще всего можно наблюдать при комплексе мероприятий в налогооблагаемой сфере, которые направлены на государственное вмешательство в экономические процессы.

Целью регулирующей функции является – воздействие на макроэкономические процессы, а также на поведение субъектов налогообложения. Такая функция не только реализует экономические процессы, но и влияет на отношения налогоплательщиков¹³.

Контрольная функция осуществляет государственный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью субъектом налогообложения, а также контроль за их источниками доходов¹⁴. Сущность данного контроля заключается в оценке соответствия размеров налоговых обязательств и налоговых поступлений в бюджеты государства.

Эта функция способствует повышению эффективности реализации фискальной функции посредством определения налоговых доходов и финансовыми потребностями государства.

¹¹ Жидкова Е.Ю. Налоги и налогообложение / Е.Ю. Жидкова. – М.: Эксмо, 2015. – С. 53.

¹² Маршавина Л.Я., Чайковская Л.А. Налоги и налогообложение. Учебник для прикладного бакалавриата. – М.: Юрайт. 2015. – С. 98.

¹³ Колчин С.П. Налоги в РФ: Учебное пособие / С.П. Колчин; ВЗФЭИ. - М.: Вузовский учебник, 2013. – С. 75.

¹⁴ Иванова Н.Г., Вайс Е.А., Кацюба И.А. Налоги и налогообложение. Схемы и таблицы / Н.Г. Иванова, Е.А. Вайс, И.А. Кацюба. – СПб: Питер, 2015. – С. 111.

Выделяют три подфункции налогов¹⁵:

- стимулирующая функция;
- дестимулирующая функция;
- воспроизводительная функция.

Стимулирующая функция заключается в формировании определенных стимулов развития для налогоплательщиков налогов.

Дестимулирующая, напротив, служит образованием барьеров для развития налоговых отношений.

Воспроизводительная функция находит свое проявление при формировании отдельных видов налогов для аккумуляции средств на восстановление израсходованных ресурсов.

Функции налогов предоставлены на рисунке 3



Рисунок 3 – Функции налогов в системе налогообложения РФ.

Первостепенная цель бюджетной и налоговой политики России — формирование стабильных доходных источников бюджетов всех уровней власти¹⁶.

Одним из условий реализации такой цели является реформирование системы имущественного налогообложения.

¹⁵ Косаренко Н.Н. Налоговое право: учебно-методический комплекс / Н.Н. Косаренко. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Флинта, 2011. – С. 52.

¹⁶ Архипцева Л.М., Вишневская И.Г., Голубева Л.П. Налоги и налоговая система Российской Федерации. Практикум. Учебное пособие – М.: Кнорус, 2013. – С. 41.

Имущественные налоги, в отличие от других налогов, имеют ряд характерных особенностей: они менее всего подвержены изменениям в течение налогового периода и не зависят от платежеспособности налогоплательщика, что позволяет рассматривать их в качестве стабильных налоговых доходов в бюджеты соответствующих уровней.

Для современного этапа развития имущественного налогообложения в России характерна ситуация, при которой доходы от поступления имущественных налогов недостаточны. Например, в Российской Федерации размер и доля имущественных налогов за период 2009-2014 гг., составляют 3-4 % в доходах консолидированного бюджета¹⁷.

Подводя итоги, хотелось бы отметить, что развитие имущественного налогообложения в Российской Федерации находится в стадии реформирования, поскольку любые нововведения в сфере налогового законодательства всегда сопровождаются масштабной подготовительной работой.

1.2 Зарубежный опыт в области налогообложения недвижимого имущества физических лиц

Во многих странах налог на недвижимое имущество физических лиц давно исчисляется по стоимости, приближенной к рыночной. Он успешно выполняет фискальную, стимулирующую и социальную функции и обеспечивает значительную часть доходов местных бюджетов.

Россия находится в начале этого пути, поэтому любопытно познакомиться с нюансами зарубежной практики.

В большинстве стран налогом на имущество облагается недвижимое имущество – квартиры, жилые дома, хозяйственные постройки, сооружения, земельные участки, которые в отличие от движимого имущества относительно легко выявляются и идентифицируются.

В США и Канаде единым налогом на имущество облагается земельный участок и строения на нем. Во Франции, кроме того, есть отдельный налог на жилье.

С незастроенных участков (поля, луга, леса, карьеры, болота, участки под застройку) взимается земельный налог.

В некоторых государствах под налогообложение подпадает суммарное имущество налогоплательщика, имеющее рыночную стоимость, – недвижимое и движимое имущество (автомобиль, яхты, моторные лодки), а также имущественные права (ценные бумаги,

¹⁷ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

банковские депозиты, бизнес-активы)¹⁸.

В Германии в целях налогообложения под имуществом понимается недвижимое и движимое имущество, в том числе банковские вклады, долевое участие в хозяйственных обществах, драгоценные металлы, драгоценные камни, жемчуг, монеты и медали, украшения и предметы роскоши, произведения искусства и коллекции. А в Швейцарии чистые активы физических лиц облагаются самостоятельным налогом наряду с налогом на недвижимость.

Иногда (в частности, на Филиппинах) налог пытаются брать за «улучшение земельного участка», то есть за «результаты положительного антропогенного воздействия на него». Но это понятие слишком общее и абстрактное, чтобы на его основе можно было однозначно установить объект налогообложения¹⁹.

Почти во всех странах налогооблагаемая база имущественного налога определяется на основе оценочной стоимости, приближенной к рыночной. Это экономически стимулирует рациональнее использовать имущество.

Страны с развитыми арендными отношениями (Великобритания, Франция, Сингапур) предпочитают рассчитывать налог исходя из так называемой «арендной стоимости» имущества – ориентировочной суммы арендной платы, которую можно получить за год при сдаче недвижимости в аренду. Эту стоимость определяют территориальные кадастровые органы и периодически переоценивают ее в законодательно установленные сроки, например в Великобритании – один раз в 10 лет.

Во Франции налогооблагаемая база по налогу на имущество для обустроенных участков равна 50 % «арендной стоимости» такого участка вместе со зданиями, сооружениями, резервуарами, по жилью – потенциальной годовой арендной плате, определенной местным земельным реестром, по незастроенному участку – 80 % его кадастровой стоимости²⁰.

В странах Северной Европы, США и Японии используется капитализированная (аккумулированная за весь срок службы) стоимость объекта на указанную базовую дату.

В Швеции эта дата на 2 года предшествует налоговому году. Сделано это для того чтобы оценщики могли полнее проанализировать всю необходимую информацию.

В США переоценка происходит в основном ежегодно, а в штате Флорида – один раз в 3

¹⁸ Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжают // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 15.

¹⁹ Модернизация экономики: теория и практика: сборник молодежной научной школы / Национальный исследовательский Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во «СПБ Графикс», 2014. – С. 60.

²⁰ Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжают // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 17.

года, в Испании – каждые 8 лет²¹.

При определении оценочной стоимости недвижимости применяют сравнительный метод (изучаются цены рыночных сделок с недвижимостью), затратный (подсчитываются расходы, которые требуются на полное восстановление объекта), доходный (определяется капитализация дохода от потенциально самого выгодного использования объекта – аренда или продажа) либо их сочетание.

В Канаде учитывают расходы на создание объекта, доход, который он приносит владельцу, и рыночную стоимость на момент оценки. А в штате Флорида – текущую стоимость недвижимости, способ ее использования, местонахождение, площадь, первоначальную стоимость, восстановительную стоимость строений, износ, доход от использования или чистый доход, если недвижимость продается.

Налог на имущество преимущественно местный, его доля в местном бюджете достигает в Нидерландах – 95 %, в Канаде – 81 %, в Великобритании и Австралии – по 90 %, в Германии – 80 %, в Дании – 73 %, в Швеции – 69 %, во Франции – 52 %, в США – от 10 до 70 % в зависимости от штата²².

За счет поступлений налога на имущество местные власти финансируют пожарную охрану, полицию, школы, здравоохранение и другие.

Если же имущественный налог является федеральным, то средства от него распределяются между бюджетами всех уровней.

Так, в штате Флорида ежегодная оценка и взимание налога на недвижимость регулируются на уровне графств штата. Аккумулированные налоговые поступления из бюджета графства распределяются между бюджетами муниципалитетов, школьных и специальных налоговых округов.

В Дании некоммерческая недвижимость облагается местным и окружным налогом, а коммерческая (офисы, отели, заводы, мастерские) – только местным.

В большинстве стран одновременно используются система фиксированного налога, когда законодательно устанавливается фиксированная на всей территории страны, штата или кантона ставка налога по определенному типу недвижимости, и система опционального налога, когда муниципалитетам предоставлено право самостоятельно определять ставку в

²¹ Модернизация экономики: теория и практика: сборник молодёжной научной школы / Национальный исследовательский Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во «СПБ Графикс», 2014. – С. 109.

²² Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжают // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 18.

заданном диапазоне, вплоть до предельной величины, установленной центральными органами власти.

Муниципалитеты в основном выходят на предельные уровни ставок, поскольку они могут получить дотации из регионов (земель) только в случае, если максимально используют собственные источники доходов.

Во Франции налог на имущество является местным, власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

В США властям штатов разрешено превышать предельную ставку налога на имущество в 1%, если дополнительные доходы идут на погашение их долгов. Ставки налога существенно колеблются по штатам и городам: штат Нью-Йорк – 11,5 % продажной цены, штат Филадельфия – 8,3 %, штат Флорида – 2 %, штат Калифорния – 1,5 %, город Лас-Вегас – 3,25 %, город Лос-Анджелес – 1,1–1,3 %²³.

В Великобритании ставка налога на недвижимость составляет 1,5 % оценочной стоимости, в Дании – 0,6–2,4 %, в Германии – 1–2,1 %, в Японии – 1,4 %, в Швеции – 1,3 %, в Литве – 1 %, в Нидерландах – 0,1–0,9 %, в Австралии – 0,35 %, в Испании – 0,3–0,4 %, в Латвии – 0,2–0,6 %.

По величине ставок лидирует Сингапур. Там для собственников жилья, которые в нем проживают, установлена ставка 4 %, а для недвижимости, используемой в коммерческих и производственных целях – 12 %. Если же собственник – иностранец, то добавляется еще 10 % (итого 22 %). Дополнительный 10-процентный налог не касается иностранных собственников квартир в кондоминиумах или жилых домах, в которых не менее 6 этажей.

В некоторых странах ставка налога устанавливается не в процентах к оценочной стоимости, а в твердой сумме за 1 кв. м площади.

Так, в Греции ставка налога меняется от 3 до 16 евро за 1 кв. м в зависимости от стоимости жилья. В Финляндии ставка составляет около 1 евро за 1 кв. м площади, и рыночная стоимость жилья не имеет значения, в Польше – 0,17 евро, в Словакии – 0,033 евро. В Чехии для квартиры в многоквартирном доме базовая ставка равна 0,04 евро за 1 кв. м, для частного дома – 0,12 евро. Базовая ставка умножается на коэффициент, который зависит от местонахождения недвижимости и колеблется от 0,3 % в населенных пунктах до 300 жителей

²³ Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжаются // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 16.

до 4,5 % в Праге²⁴.

Зачастую налог на недвижимость уплачивают только собственники – и не важно, пользуются они ею сами, сдают в аренду или она пустует. А в Нидерландах налог состоит из части, налагаемой на собственника недвижимости, и части, налагаемой на пользователя. Если собственник и пользователь – одно лицо, оно уплачивает обе части.

В Великобритании налог на имущество взимается или с собственника, или с арендатора земли, квартиры, жилого дома, магазина и т.п.

Во Франции существует налог на имущество (отдельно на застроенные и незастроенные участки) и налог на жилье. Налог на имущество налагается на собственника, независимо от того проживает он в квартире (доме) или нет, а налог на жилье – только на того, кто проживает, то есть на собственника или на арендатора.

Во многих странах при предоставлении льгот по налогу на имущество учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов и характер недвижимости (скажем, она обеспечивает общественно полезную деятельность).

В большинстве штатов США не облагается налогом на имущество постоянных резидентов, нуждающихся в социальной защите, имеющих особые заслуги перед государством, в штате Флорида – имущество ветеранов войны в отставке с постоянной инвалидностью, полученной во время военной службы, имущество парализованных граждан, если они в нем живут, за минусом части, используемой в коммерческих целях.

Во Франции от налога полностью или частично освобождены малообеспеченные граждане по основному месту проживания.

В Греции безработные, инвалиды и семьи с тремя и более детьми платят налог по самой низкой ставке – 50 евро центов за 1 кв. м, если площадь жилья менее 200 кв. м, а ее оценочная стоимость менее 3 тыс. евро за 1 кв. м.

Поскольку налогом облагается само имущество, а не его собственник, некоторые страны предпочитают льготировать не налогоплательщиков, а определенные категории недвижимости, в развитии которых заинтересованы местные власти.

В Германии имущество частных предпринимателей (врачей и адвокатов, имеющих свой кабинет) считается производственным и облагается по льготной ставке. А в Канаде использование помещения для занятия частной практикой является поводом к повышению обычной ставки, равной 0,5–1,0 %. Для парикмахерских она поднимается до 30 %,

²⁴ Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжают // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 19.

адвокатских контор и врачебных кабинетов – до 50 %.

Для стимулирования строительства нового жилья в Нидерландах от налогообложения освобождены квартиры в новостройках, но только на период строительства здания, а в Швеции – первые 5 лет после начала эксплуатации квартиры, в последующие 5 лет ставка снижена на 50 %.

В большинстве стран (кроме Австрии, Швейцарии и др.) предусмотрены налоговые вычеты, с одной стороны, для помощи малоимущим и многодетным налогоплательщикам, с другой – для снижения расходов на сбор налога с тех, кто имеет в собственности объекты со слишком низкой налоговой базой (по ним затраты на администрирование близки или превышают налоговые поступления). А в Германии при определении налоговой базы из стоимости совокупного имущества вычитаются личный необлагаемый минимум на человека 120 тыс. евро (или на супругов – 240 тыс. евро) и по 120 тыс. евро на каждого ребенка. После достижения налогоплательщиком 60 лет его личный необлагаемый минимум увеличивается на 50 тыс. евро.

В Италии семья по основному месту жительства имеет льготу 200 евро плюс 50 евро на каждого ребенка в возрасте до 26 лет. В Литве для всех квартир и жилых домов из налогооблагаемой базы вычитается 290 тыс. евро необлагаемого минимума.

В штате Флорида для жилых домов налогооблагаемая база уменьшается на 25 тыс. долларов, вычет в 500 долларов предусмотрен для вдов и вдовцов (они теряют право на него при заключении нового брака) и при постоянной инвалидности налогоплательщика.

В некоторых государствах уплата налога на имущество является основанием для уменьшения на его величину совокупного дохода при расчете подоходного налога. Это практикуется, например, в Дании, а в Нидерландах – только при использовании имущества в коммерческих целях.

Есть страны, в которых развита культура участия граждан в общих делах, обеспечен доступ к информации органов власти, то есть прозрачны заключаемые ими контракты, сметы, фактические расходы. Там проводятся не показательные, а полноценные общественные слушания по проектам благоустройства поселков и городов²⁵.

Швейцария практикует ключевые вопросы жизни на уровне федерации, кантона и муниципалитета решать через референдумы разного уровня. А в Великобритании местные власти опрашивают жителей городка даже по, казалось бы, такому незначительному поводу –

²⁵ Черник Д.Г., Черник И.Д., Кирова Е.А., Захарова А.В., Сенков В.А., Шмелёв Ю.Д., Типалина М.В., Налоги и налогообложение: учебное пособие / под ред. Д.Г. Черника. – М.: Юнити-Дана, 2012. – С. 108.

не будут ли они возражать, если два конкретных стандартных места под стоянку займет школьный автобус.

И жители этих стран относятся к уплаченным ими налогам, в том числе на недвижимость, как к складчине, идущей на реализацию общих интересов. Ведь местные власти определяют ставки налога на имущество, который касается каждого жителя, исходя из потребностей местных бюджетов. Жители хотят знать, как расходуются собранные с них деньги, и контролируют чиновников.

Однако немало стран, где жители относятся к органам власти, как к собирающим дань в виде налогов. В них социальная реклама призывает: «Заплати налог и спи спокойно». И налогоплательщики «спят спокойно», видя в налогах только вынужденные поборы. Они принудительно отдали часть своих доходов и дальше не интересуются, куда пошли деньги. А даже если и поинтересуются, то все равно достоверной информации не получают. К сожалению, Россия относится к числу таких стран.

1.3 История развития имущественного налогообложения в России

В России институт имущественного налогообложения получил свое начальное развитие в 1808 году, а основное развитие в середине XIX века.

История развития имущественного налогообложения в России тесно связана с появлением местного налогообложения.

Появление местного налогообложения в Российской Федерации приурочено еще к созданию первых местных самоуправлений (земств). Земские повинности (налоги) внедрялись постепенно. При этом в начале 19 столетия они взимались с населения без каких-либо особых правил, а их объемы устанавливались муниципалитетом (местной властью)²⁶.

Первым актом, в котором упорядочивалось местное налогообложение, был Указ императора Александра 1 мая 1805 года. В основу этого документа легло прошлое Положение о земских повинностях. Разница была лишь в том, что теперь появлялись временные и ежегодные взносы. Кроме этого, было принято решение о разделении на добровольные обязательные налоги.

В период с 1808 по 1816 год в системе земских повинностей было множество изменений, которые касались натуральных и финансовых повинностей. В частности, они

²⁶ Налоги и налоговая система Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / под науч. ред. Л.И. Гончаренко. - М.: Издательство Юрайт, 2015. – С. 18.

были разделены на две формы – частичные и общие.

В 19 веке действовала в России и другая форма земских повинностей – натуральная. В этом случае выплаты производились не деньгами, а личной работой с учетом поставленных муниципалитетом и правительством задач. Одной из главных была дорожная повинность, исполнение которой учитывалось в качестве местного налогообложения. Подобный вид налогов являлся обязательным для обычных людей (мещан и крестьян). Что касается купцов и других почетных граждан, то они от подобных работ освобождались.

В 1851 году на территории России начинают действовать новые законы в отношении земской повинности. С этого года все они были разделены на государственные (общие) и местные. Первые направлялись на покрытие нужд населения империи в целом, а вторые – на губернии (группы областей)²⁷.

После отмены крепостного права в 1864 году была проведена земская реформа, которая подразумевало упорядочение местных налогов. При этом в части земских повинностей остались только местные налоги, не входящую в общую финансовую систему страны и не подчиняющиеся общему управлению.

С 1864 года был увеличен список земских повинностей, разделяемых на две категории – обязательных и необязательных.

К первой относились удержание закладов и мировых судей, военные повинности и так далее. Также увеличился объем губернских налогов (повинностей), к примеру, удержание на медицинские заклады, опекунские органы и так далее.

Сразу по завершении Октябрьской революции в 1917 году старая форма земского самоуправления перестала действовать. На ее место пришла другая – местные советы.

К середине 1918 года были созданы Временные правила, касающиеся регулирования земского налогообложения. На тот период они имели наиболее простую форму по причине неразвитости местного аппарата. Так, существовали только поголовные налоги, сборы со скота и жилых зданий (помещений) вне города²⁸.

В 1923 году список внешних налогов был уточнен и в нем появилось пять новых надбавок к государственным налогам и еще 20 самостоятельных сборов и налогов.

В 1926 году появляется Положение о местных финансах (в нем предусматривалось четыре основных налога). При этом местные власти получали право вводить дополнительные

²⁷ Евстигнеев Е.Н., Викторова Н.Г. Налоги и налогообложение. Теория и практикум: Учебное пособие. – М.: Проспект, 2015. – С. 41.

²⁸ Кучеров И.И. Налоговое право России. – М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфоР», 2015. – С. 30.

налоги на основании законов (всего их было 14)²⁹.

В 1930-1932 годы была организована мощная реформа, которая подразумевала упразднение многих несущественных моментов. Так, список местных налогов был сокращен до двух – налога на строения и земельную ренту.

В 1942 году к ним был подключен и колхозный сбор. В дальнейшем перечень налогов долгое время не менялся до 80-х годов 20-го века.

В 1981 году возникло три вида местных налога – на землю, на транспорт и на имущество.

В ряде стран СССР появился и единый сбор на колхозных рынках. В течение более чем 50 лет в стране действовало всего четыре налога, которые не имели какого-то особого фискального значения. Их удельный вес в общей группе доходов составлял лишь пару процентов.

Что касается Российской Федерации на данном этапе, то в стране местные налоги – это те, которые установлены правовыми актами муниципалитета и Налоговым кодексом Российской Федерации. Такие налоги обязательны к выплате на территории определенных регионов.

В России с учетом статьи 15 Налогового кодекса есть два местных налога. Первый вид – это налог, который начисляется на имущество граждан (физических лиц). Второй – налог на землю (земельный налог). Муниципальные органы власти (местное самоуправление) не могут устанавливать те виды налогов, которые не предусмотрены на законодательном уровне (Федеральным законодательством).

В наиболее крупных городах, к примеру, Санкт-Петербурге или Москве налоги должны быть установлены и введены действием субъектов Федерации. При этом местные налоги всегда наполняют местные бюджеты³⁰. Если брать долю местных налогов в общем консолидированном бюджете страны, то она несущественна и составляет до 2 %. При этом средства, полученные от местного налогообложения – это всего часть доходов муниципалитета. Основным источником являются выплаты региональных и федеральных налогов.

На территории России есть 85 разных муниципальных формирования. Практически у

²⁹ Кучеров И.И. Налоговое право России. – М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфоР», 2015. – С. 67.

³⁰ Налоги и налоговая система Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / под науч. ред. Л.И. Гончаренко. - М.: Издательство Юрайт, 2015. – С. 27.

всех них есть одинаковая проблема – прямая зависимость от центрального аппарата, а именно федеральной власти.

В большинстве случаев регионам недостаточно личных средств для покрытия текущих расходов. Как следствие, местные власти могут не справляться со своими обязательствами. При достаточном обеспечении в плане финансов муниципалитет может гарантировать успешное решение многих вопросов³¹.

В дальнейшем на законодательном уровне планируется убрать два вида налога (на имущество и на землю), заменив их одним – на недвижимость. Но пока данный процесс в зависшем состоянии по причине недостаточной развитости отрасли недвижимости.

Налог, который накладывается на имущество для граждан (физических лиц), регулируется на законодательном уровне. Плательщиками налогов являются все граждане, не относящиеся к юридическим лицам и имеющие во владении объекты налогообложения – гаражи, дачи, квартиры, дома и другие сооружения. Сюда же можно отнести механизмы, самоходные машины, пневмоходы и прочую технику. Налоговые сборы с первой категории берутся с учетом стоимости объектов и обычно не превышают 0,1 %. Что касается транспортного налога, то он зависит от мощности автомобиля. Вычисление размера налогов производят налоговые органы власти. Сроки уплаты транспортного налога с 2016 года перенесены для физических лиц на 1 декабря согласно закону от 23.11.2015 № 320-ФЗ.³²

Если постройка или транспортное средство новое, то налог должен быть выплачен в более ранние сроки – с начала года, который следует за годом покупки имущества. Если у автомобиля есть несколько хозяев, то налог платит тот человек, на которого произведена регистрация ТС.

За недвижимое имущество (сооружения, строения, помещения), которые перешли во владение по наследству, налог берется с наследников в момент вступления закона в силу. Если объект, который подлежит налогообложению, физически уничтожен, то налог можно не выплачивать с месяца, когда произошло событие.

Если права на объект налогообложения (сооружение, помещение, строение) переходят от одного лица другому, первоначальный владелец должен уплатить налог в срок с начала года до месяца, когда он потерял право собственности на имущество. Для нового владельца отсчет начинается с месяца, когда у него, соответственно, это право возникло.

³¹ Налоги и налогообложение: учебник для СПО / под ред. Л.Я. Маршавиной, Л.А. Чайковской. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – С. 84.

³² 45. Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

Главная функция налога на имущество не только фискальная, но и социальная: нагрузка по нему должна соответствовать реальной стоимости имущества. Это нормальная, цивилизованная практика. В России власти ее игнорировали, пока позволяли нефтяные доходы. В 2014 году ситуация резко изменилась, и страна начала с 2015 года переход к определению налогооблагаемой базы исходя из кадастровой, приближенной к рыночной, стоимости имущества.

Налог на имущество физических лиц действовал в России в неизменном виде с декабря 1991 года. Специалисты давно говорили о том, что он социально несправедлив, его исчисление по инвентаризационной стоимости – анахронизм в условиях рыночной экономики.

Инвентаризационная стоимость является стоимостью «кирпичей» с учетом их износа, она не учитывает местоположение и качество жилья. В итоге за элитную недвижимость в центре российских городов собственники могли платить в десятки раз меньше, чем в новостройках на окраинах. Подобные перекосы исключены, если налоговая база рассчитывается по кадастровой оценке, приближенная к реальной стоимости жилья. Но для этого нужен полноценный кадастр, содержащий достоверные сведения обо всей недвижимости в разрезе регионов и муниципальных образований. В России его начали создавать в 2008 году. Далеко не все региональные власти успешно справляются с этой трудоемкой и масштабной задачей³³.

Ситуация усугубилась тем, что в начале 2013 года упразднили техническую инвентаризацию. Квартиры, вводимые в строй последние два года, жилые дома, садовые домики, индивидуальные гаражи, прошедшие регистрацию по дачной амнистии, вообще не оценивались, налог на них не начислялся.

Понятие «инвентаризационная стоимость» из документов исчезло, а рассчитывать ставку по кадастровой стоимости не позволяло действующее законодательство. Казна не получала немалые средства. Свою лепту в эти недоборы вносило и освобождение льготников от уплаты налога на всю недвижимость, порой весьма многочисленную, оформленную на них предусмотрительными родственниками.

Изменения в закон о налогах на имущество физических лиц Госдума впервые пыталась рассмотреть в 2004 году. С тех пор процесс заморозился на последующие 10 тучных лет – пока страна подпитывалась нефтяными доходами, и власти игнорировали необходимость

³³ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт .– URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

проведения болезненных экономических реформ в разных сферах, в том числе налоговой.

Когда же в России разразился экономический кризис, доходы бюджета резко упали, а расходы не уменьшались, внешние рынки капитала оказались недоступными, вспомнили о внутреннем источнике – о недвижимости как наиболее стабильном и прозрачном объекте налогообложения. Спешно был принят Федеральный закон «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса РФ и признании утратившим силу Закона «О налогах на имущество физических лиц» от 4 октября 2014 года. Его ключевое новшество – определение налогооблагаемой базы, исходя из кадастровой стоимости недвижимости.

Последствия введения нового порядка можно будет оценить только после того, как в регионах будет закончена кадастровая оценка недвижимости, установлена ее реальная периодичность, конкретные налоговые ставки, льготы и вычеты. Пока же власти заверяют о гипотетическом снижении фискальной нагрузки на основную часть населения, а эксперты не исключают ее 10-кратное увеличение – и вовсе не для единиц несчастливцев. Собственники надеются на лучшее, но ожидают худшего.

Хотя бы приблизительно оценить, насколько оправдаются эти надежды и опасения, помогает знакомство с практикой стран, в которых налог на имущество давно исчисляется по стоимости, приближенной к рыночной. В них ставки налога на недвижимость выше, чем в России: Великобритания – 1,5 %, Дания – 0,6–2,4 %, Германия – 1–2,1 %, США – 1,4 %, Япония – 1,4 %, Швеция – 0,7–1,2 %, Нидерланды – 0,1–0,9 %, Австралия – 0,35 %, Испания – 0,3–0,4 %³⁴.

³⁴ Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжаются // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 20.

2 АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

2.1 Современная система налогообложения недвижимого имущества физических лиц и тенденции ее развития

На сегодняшний день в нашей стране действует система налогообложения, которая закреплена в Налоговом Кодексе Российской Федерации. Этот документ является основополагающим для плательщиков налогов и лиц, контролирующих этот процесс от имени государства.

Собственники некоторых видов имущества, получатели выигрышей, лица, получающие постоянный доход и многие другие обязаны уплачивать в пользу государства платеж, называемый налогом.

При его начислении, выплате и всех других действиях, совершаемых в процессе налогообложения, возникают две стороны. Именно для регулирования отношений между этими сторонами создан Налоговый Кодекс Российской Федерации 2016 года.

Налоговый Кодекс – универсальный законодательный акт, содержащий в себе все нормы и правила, необходимые к соблюдению в процессе реализации налоговых отношений³⁵.

Кодекс устанавливает общие принципы, согласно которым: налоги не могут устанавливаться различно для разных категорий лиц, они одинаковы для всех; установление налога должно быть обоснованно; каждый обязан уплачивать налоги, однако, при этом учитывается его фактическая платежеспособность и так далее.

Действующий на 2016 год Налоговый Кодекс Российской Федерации состоит из двух частей.

I часть обрела законную силу с 1 января 1999 года. В ней содержатся основные сведения о системе налогообложения, ее понятия и принципы, задачи, основания, по которым возникает или прекращается обязанность уплаты налога.

В ней определяется компетенция субъектов Российской Федерации и местных органов по установке уровня налогов, введения и прекращения их действия. Все, что касается ответственности за несоблюдение налогового законодательства, мер воздействия на

³⁵ Грачева Е.Ю., Болтинова О.В. Налоговое право: учебник для бакалавров. - М.: Проспект, 2015. – С. 117.

нарушителя, а также права и обязанности абсолютно всех участников налоговых отношений изложены в первой части.

II часть введена в действие с 1 января 2001 года, в ней детально рассматриваются отдельные виды налогов и сборов. Для каждого из них устанавливается порядок начисления, срок уплаты, круг обязанных уплачивать их и имеющих льготы. Для конкретного платежа – объекты и субъекты налогообложения, для специального режима налогообложения – условия его применения и так далее.

Обязанность уплаты налогов не возникает у человека с рождения. Он приобретает ее вместе с некоторыми правами на имущество, землю, доход и так далее. Вместе с этим следует пополнять знания в области налогового законодательства, а главным их источником является именно Налоговый Кодекс. В нем отражены все объективные данные, которые могут заинтересовать налогоплательщика³⁶.

Именно поэтому каждому следует знать кодекс, чтобы найти ответы на следующие вопросы:

- возникла ли обязанность платить налог;
- в каком размере;
- за какой период;
- как правильно оформить нужные для уплаты документы;
- имеются ли льготы и так далее.

Знания кодекса позволят плательщику налогов и сборов не ошибиться с расчетами и сроками выплаты, избежать пеней и штрафов, и многих других неприятных последствий.

Налоговый Кодекс Российской Федерации представляет собой универсальный законодательный акт, который помогает налогоплательщикам в определении их прав и обязанностей.

Налоговый Кодекс Российской Федерации позволяет определить границы контроля налоговых органов за исполнением обязанностей граждан в области налогообложения.

Налог на имущество физических лиц относится к местному налогу, взимаемого на основании Закона Российской Федерации № 2003-1 от 9.12.1991 года. «О налогах на имущество физических лиц». Первоначально существовали два налога на имущество физических лиц:

³⁶ Тарасова В.Ф. Налоги и налогообложение: учебник / В.Ф. Тарасова, М.В. Владыка, Т.В. Сапрыкина, Л.Н. Семькина; под общ. ред. В.Ф. Тарасовой. — 4-е изд., перераб и доп. — М.: КНОРУС, 2015. — С. 115.

- налог на сооружения, помещения и здания;
- транспортный налог.

С первого января 2003 года в связи с введением главы 28 «Транспортный налог» НК РФ в качестве налога на имущество физических лиц взимается лишь налог на сооружения, помещения и здания. Суммы налога зачисляются в местный бюджет по месту регистрации объекта обложения.

По состоянию на 2016 год с учетом изменения и внесения поправок, к местным налогам относятся³⁷:

- земельный налог;
- налог на имущество физических лиц;
- торговый сбор.

С первого января 2016 года за месяц перехода налог платить только один владелец права собственности. Такое изменение касается имущества в отношении, которого налог начисляется по кадастровой стоимости.

Начиная с начала месяца 2016 года права будут считаться полными для нового владельца недвижимого имущества, только если это право возникло до 15 числа месяца (включительно). В данном случае предыдущий собственник этот месяц не учитывает.

Если же переход совершен после 15 числа, то новый собственник имущества не уплачивает этот налог за текущий месяц.

Основные элементы налога на имущество физических лиц можно увидеть на рисунке 3.



Рисунок 3 – Основные элементы налога на имущество с физических лиц

³⁷ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

Плательщиками налогов на имущество физических лиц являются – физические лица, собственники имущества.

Объектом налогообложения налога на имущество физических лиц являются³⁸:

- жилой дом;
- жилое помещение;
- гараж;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- прочие здания и сооружения.

Не признаются объектом взимания налога на имущество многоквартирные дома.

Налог на имущество физических лиц, является единственным налогом, относящимся к не кодифицированному налогу.

Налоговые ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются нормативно-правовыми актами органами местного самоуправления, в зависимости от стоимости конкретного имущества³⁹.

Органы, представляющие местное самоуправление, имеют право определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной стоимости имущества.

Налоговые ставки устанавливаются в определенных пределах (таблица 1).

Таблица 1 – Ставки налога на имущество физических лиц

Инвентаризационная суммарная стоимость объектов налогообложения	Ставка налога
более 500 000 рублей	0,3 – 2 % (включительно)
более 300 000 рублей до 500 000 рублей (включительно)	0,1 – 0,3 % (включительно)
До 300 000 рублей	до 0,1 %

Все налоги, получаемые от имущества физических лиц, переходят в местный бюджет, по регистрации объекта налогообложения.

От уплаты налогов на имущество физических лиц избавляются такие категории людей, как:

³⁸ Власова М.А. Раздельный учет: движимое и недвижимое имущество в целях налогообложения по налогу на имущество // Финансовые и бухгалтерские консультации. – 2014. - № 4. – С. 24.

³⁹ Крохина Ю.А. Налоговое право: учебник для вузов. – М.: Юнити-Дана, 2015. – С. 123.

–Герои РФ Советского Союза и Герои, а также лица, которые награждены орденом Славы 3-х степеней;

–инвалиды 1-ой и 2-ой групп, инвалиды с детства;

–участники Великой Отечественной и гражданской войн,

–лица вольнонаемного состава Военно-Морского Флота, Советской Армии, органов внутренних дел и государственной безопасности, которые занимали штатные должности в воинских учреждениях, штабах и частях, которые входили в состав армии в период Великой Отечественной борьбы;

–лица, которые имеют право получать социальную помощь в согласовании с Законом Российской Федерации от 15.05.1991 г. №1244-1 «О социальной защите людей, подвергшихся воздействию радиации из-за крушения на Чернобыльской АЭС», в согласовании с Законом от 26.10.1998г. № 175-ФЗ «О социальной защите людей Российской Федерации, подвергшихся действию радиации вследствие трагедии в 1957 году на производственном союзе «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов»;

–военнослужащие и граждане, которые уволены с военной службы по состоянию здоровья, достижении предельного возраста присутствия на военной службе или в связи с организационно-штатными мероприятиями, которые имеют общую длительность военной службы 20 лет и больше;

–лица, которые принимали конкретное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях термоядерного и ядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на боевых объектах и средствах вооружения;

–члены семей военнослужащих, которые потеряли кормильца. Льгота членам семей военнослужащих, которые потеряли кормильца, предоставляется на основе пенсионного удостоверения, где проставлен штамп «вдова (отец, мама, вдовец) погибшего бойца» или имеется соответствующая запись, которая заверена подписью управляющего учреждения, которое выдало пенсионное удостоверение, а также печатью этого учреждения. В том случае, если указанные члены семей пенсионерами не являются, льгота предоставляется им на основе справки о смерти военнослужащего.

Налог на сооружения, помещения и здания не уплачивается:

–пенсионерами, которые получают пенсии, назначаемые в том порядке, который установлен пенсионным законодательством Российской Федерации;

–гражданами, которые уволены с военной службы или призывались на военные сборы, выполняли международный долг в Афганистане и остальных странах, в которых велись

военные действия. Льгота предоставляется на основе свидетельства о праве на льготы и справки, которая выдана военным районным комиссариатом, воинской частью, военным учебным учреждением, организацией, заведением или Министерством внутренних дел СССР или же надлежащими органами Российской Федерации;

–женами и родителями государственных служащих и военнослужащих, которые погибли при выполнении служебных обязанностей. Льгота предоставляется им на основе справки о смерти государственного служащего или военнослужащего, которая выдана государственными надлежащими органами. Супругам тех государственных служащих, которые погибли при выполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется лишь в том случае, если они не вступили в повторный брак;

–со специально оборудованных помещений, строений, сооружений, которые принадлежат деятелям искусства, культуры и народным мастерам на праве собственности и используемых только в качестве студий, творческих мастерских, ателье, а также с той квартирной площади, которая используется для организации открытых для посещения негосударственных библиотек, галерей, музеев и остальных организаций культуры, на период их применения;

–с расположенных на участках в некоммерческих дачных и садоводческих объединениях людей жилого строения с квартирной площадью до 50 м² и хозяйственных сооружений и строений с общей площадью до 50 м².

Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности⁴⁰.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать различные налоговые льготы для их использования налогоплательщиками.

Если имущество, которое признается объектом налогообложения, еще находится в долевой общей собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается любое из данных лиц согласно его доле в данном имуществе. В подобном порядке определяются налогоплательщики, если имущество находится в долевой общей собственности организаций и физических лиц⁴¹.

⁴⁰ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/rn70/> (дата обращения 15.12.2016)

⁴¹ Власова М.А. Раздельный учет: движимое и недвижимое имущество в целях

Если имущество, которое признается объектом налогообложения, находится в долевой общей собственности нескольких физических лиц, то эти физические лица несут одинаковую ответственность по выполнению налоговых обязательств.

Для получения информации о ставках по налогам на имущество лиц налогоплательщик может обратиться в налоговый орган по месту нахождения имущества.

При этом органы местного самоуправления вправе устанавливать налоговые льготы по тем налогам, которые установлены Законом, и основания для их применения налогоплательщиками. Информацию о льготах по уплате налога налогоплательщик может получить в налоговом органе по месту нахождения имущества.

Исчисление налога на имущество физических лиц делается налоговыми органами.

Налог исчисляется на основе данных об инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

За то имущество, которое признается объектом налогообложения, находится в долевой общей собственности нескольких владельцев, налог уплачивается каждым из владельцев согласно их доле в этом имуществе⁴².

Инвентаризационная стоимость части в праве общей долевой собственности на указанное право определяется как формирование инвентаризационной стоимости имущества и соответствующей части.

Инвентаризационная стоимость того имущества, которое признается объектом налогообложения и находится в долевой общей собственности нескольких владельцев без определения частей, определяется как часть инвентаризационной стоимости указанного имущества, пропорциональная числу владельцев представленного имущества⁴³.

Лица, своевременно не привлеченные к уплате налога, уплачивают его не более чем за три года, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с привлечением к уплате налога.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается, начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены.

При переходе права собственности на строение, помещение, сооружение от одного налогоплательщика к другому по налогу на имущество // Финансовые и бухгалтерские консультации. – 2014. - № 4. – С. 28.

⁴² Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/ m70/> (дата обращения 15.12.2016)

⁴³ Кондраков Н.П. Налоги и налогообложение в схемах и таблицах: Учебное пособие / Н.П. Кондраков, И.Н. Кондраков. - М.: Проспект, 2016. – С. 163.

собственника к другому, в течение календарного года, налог на имущество физических лиц уплачивается первоначальным собственником с 1 января этого года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на вышеуказанное имущество, а новым собственником – начиная с месяца, в котором у последнего возникло право собственности.

За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог на имущество физических лиц взимается с наследников с момента открытия наследства.

При неуплате налога в срок налогоплательщику направляется требование для добровольного погашения имеющейся задолженности, а в случае неисполнения требования информация о задолженности будет передана в суд, и далее судебным приставам для взыскания. Кроме того, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

2.2 Роль имущественного налогообложения в доходах местных бюджетов

Управление на местном или региональном уровне по многим видам налогов не только нецелесообразно, но и часто не возможно. Налоговыми доходами для региональных и местных бюджетов являются доходы от налогов на имущество. Доходы на имущество физических лиц одни из первых видов налогов, которые до сих пор очень распространены⁴⁴.

Современный опыт многих стран мира показал, что применение таких налогов, как налог на имущество на местном уровне власти, может в значительной степени повысить фискальную, регулирующую и контрольную функции.

Отличительной особенностью налогообложения имущества, является то, что его практически невозможно скрыть, так как оно является источником дохода, а также показателем платежеспособности субъекта⁴⁵.

Налогообложение имущества является одной из составной части налоговой системы многих стран мира, поступления от которого занимают весомое место в доходах государства, а также играют огромную роль в формировании местных бюджетов стран.

Анализ свыше 20 государств мира показал, что в большинстве стран доля налогов на

⁴⁴ Перов А.В. Налоги и налогообложение: учебник для бакалавров, для вузов по экономическим специальностям / А.В. Перов, А.В. Толкушкин. – 12-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2013. – С. 332.

⁴⁵ Поляк Г.Б. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для академического бакалавриата / под ред. Г. Б. Поляка - 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2015. – С. 205.

имущество составляет от 10 до 25-30 % (Германия, Великобритания, Япония, Австралия) и даже может превышать 50 % (Канада, Мексика, США) всех доходов местных бюджетов⁴⁶.

В экономике России значение регулирующей и фискальной функции имущественного налога немного меньше, чем в других странах.

С каждым годом доли налогов на объекты имущества для местных бюджетов снижается. Прежде всего, этому спаду способствует изменение налогового законодательства по данному виду налога, а также ошибки в теоретической и практической работе по нему.

При введении 30 главы Налогового Кодекса Российской Федерации были установлены только объекты имущества, которые относятся к основным средствам, отражающиеся в бухгалтерском балансе предприятий. Также в настоящее время произошло повышение максимальной ставки налога до 2,2 %.

Такое изменение, прежде всего, связано с порядком определения налоговой базы налога на имущество, которая формируется из остаточной среднегодовой стоимости объекта налогообложения.

Сложная ситуация также складывается в вопросе собственных ресурсов местных образований. Анализ данной ситуации показывает, что местные налоги составляют примерно 2-4 % дохода муниципального образования, при условиях консолидированного бюджета эта доля составляет 1,5 %⁴⁷. Такая ситуация означает, что местным налогам отводиться лишь регулирующая роль.

Необходимо учесть, налоговой базой налога на имущество физических лиц называется – инвентаризационная стоимость объекта, которая имеет значительное расхождение с реальной стоимостью объекта, а возможность дифференциации налоговых ставок данного налога минимальна, так как максимальных размер не превышает 12 %⁴⁸.

Расходы, которые необходимо провести для формирования новой базы по объектам имущества и порядку определения налоговой базы, не дают возможности рассчитывать на огромный рост поступлений по налогам.

Необходимо учесть, что государство в отличие от налогоплательщика не должно всегда ставить в основе эффективное использование имущества, а обязано рассматривать налогообложение с позиции общей концепции организации местного самоуправления, как

⁴⁶ Панов В.Г. Налоги и налоговая система РФ: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2015. – С. 225.

⁴⁷ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт – URL: <http://www.nalog.ru/rn70/> (дата обращения 15.12.2016)

⁴⁸ Лыкова Л.Н. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для СПО / Л.Н. Лыкова. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – С. 174.

часть состава системы управления имуществом организации.

Очевидно, что существует возможность кардинального изменения системы формирования местного бюджета, при этом увеличивать их независимость, усиливать контроль и ответственность за принимаемые решения.

В первую очередь необходимо провести ускорение процесса формирования единой информационной базы по объектам имущества, а также закрепить на законодательном уровне механизма создания налоговой базы и произвести регулировку регистрации права на объекты имущества.

Некоторые действия уже проводятся с 2007 года Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, а также региональные органы начали процесс создания Единого государственного реестра объектов капитального строительства на территории трех субъектов Российской Федерации (Самарской, Тверской и Кемеровской областей). С каждым годом начинают вводить все новые субъекты строительства капитального ремонта⁴⁹.

Но вопросы законодательного урегулирования, которые связаны с определением налогооблагаемой базы объектов недвижимости, до сих пор не решены.

По состоянию на 1 января 2016 года налогооблагаемая база определяется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Порядок установления налоговой базы устанавливается нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований, после утверждения субъектов Российской Федерации в установленном порядке результатов, определения стоимости объектов недвижимости по кадастру.

Законодательный орган государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливается в срок до 1 января 2020 года.

С 1 марта 2013 года налоговая база налога на имущество физических лиц определяется отношением каждого объекта налогообложения, как его инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном законом порядке.

При завершении вопроса об обеспечении региональных и местных бюджетов можно выделить приоритетный вопрос построения налога на недвижимость – статус налога.

При оценке правомерности таких оснований можно указать, что существует ряд ограничений при использовании налога на местном уровне, хотя в тоже время региональный

⁴⁹ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

статус налога на прибыль имеет ряд преимуществ.

На федеральном уровне введение налога на недвижимое имущество, который заменит два ныне действующих налога на землю и имущество, для физических лиц предполагается с 2014 года. При этом предусмотрен переходный период до 2018 года, для того чтобы муниципальные образования смогли к нему подготовиться.

Поскольку, прежде всего, для полноценного введения налога на недвижимость необходима достоверная информация обо всех объектах недвижимости, расположенных на той или иной территории. Сегодня можно констатировать, что такой базы данных нет не только в отдельной области, но и в целом по стране. Это связано с тем, что в государственный реестр не включены сведения о собственниках объектов недвижимости до 1 января 1998 года.

Еще одно нововведение заключается в том, что налог на недвижимость будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости объекта. Это соответствует мировому опыту: в большинстве стран налогооблагаемой базой по налогу на недвижимость выступает именно оценочная стоимость имущества.

Исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости должно стать более справедливым. Для тех, кто живет в дорогих квартирах и коттеджах, платежи возрастут. Ведь кадастровая стоимость, в свою очередь, определяется с учетом сложившихся рыночных цен на недвижимое имущество в регионе.

При регистрации права собственности на недвижимость гражданин считается полноправным, с юридической точки зрения, собственником имущества. В результате он вправе распоряжаться им по своему усмотрению: продавать, дарить, закладывать, передавать по наследству. Плюс к этому позволяет решать вопросы ипотечного кредитования и залога имущества при необходимости займа.

Для пенсионеров очень актуальным остается вопрос наследования и дарения, который также не решится без регистрации имущества.

Кроме того, в случае строительства или приобретения жилья, физическое лицо сможет воспользоваться имущественным налоговым вычетом по налогу на доходы физических лиц, но только при регистрации права собственности.

Вычет будет предоставлен в размере фактически произведенных расходов на строительство жилья. Таким образом, не зарегистрировав право собственности на имущество, гражданин лишает себя всех указанных возможностей.

Можно с уверенностью говорить о том, что органы местного самоуправления сегодня

имеют полный инструментарий средств для проведения работы по регистрации недвижимого имущества населения.

В настоящее время разрабатываются «дорожные карты» – другими словами, пошаговый алгоритм действий по проведению органами местного самоуправления мероприятий по регистрации прав на недвижимое имущество.

Необходимо повысить заинтересованность людей к регистрации имущества. А для этого местным властям следует проводить с населением активную разъяснительную работу о тех преимуществах, которые получают жители в случае оформления права собственности на недвижимость.

Отдельный ряд вопросов налогообложения недвижимости требует вмешательства региональных или федеральных органов власти.

В связи с тем, что бывает невозможно осуществить регистрацию налогообложения на местном уровне, возникает необходимость координации участвующих ведомств в учете и регистрации налогообложения недвижимости. При отсутствии такой координации создание единого реестра недвижимости значительно тормозит.

Правительства некоторых субъектов Российской Федерации поставило перед органами местного самоуправления четкую задачу – до 1 января 2015 года обеспечить постановку на учет всей незарегистрированной недвижимости у населения.

Наведение порядка в этой сфере призвано, во-первых, пополнить доходную базу муниципальных образований. А во-вторых, подготовиться к введению нового налога на недвижимость, который в ближайшее время придет на смену налогам на землю и имущество.

Имущественные налоги играют существенную роль в формировании в доходах местных бюджетов. Например, только в Вологодской области по итогам за 2012 год данные налоги формируют 17 % (7,5 миллиарда рублей) доходов бюджета области и занимают третье место по его наполняемости после налога на доходы физических лиц (36,8 %) и налога на прибыль организаций (25 %) ⁵⁰.

При этом на муниципальном уровне налог на имущество физических лиц и земельный налог являются определяющим источником формирования доходов местных бюджетов. Их доля в бюджетах поселений составляет 20 %.

Если говорить о мировой практике, то в настоящее время налог на недвижимое имущество действует в 130 странах. При этом в большинстве из них именно эти платежи

⁵⁰ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

составляют значительную часть поступлений в местные бюджеты.

Так, во Франции доля поступлений налога на недвижимость в доходах составляет 50 %, в Канаде – 80 %, в США – до 70 %.

Понятно, что приближение к таким стандартам невозможно без соответствующего роста уровня доходов большинства населения страны. Но, вместе с тем, остается много и других проблем, которые к настоящему времени должны быть решены. Это сложность администрирования налога, повышение ответственности и уровня сознания налогоплательщиков, легализация объектов налогообложения. Отчасти эти проблемы должны быть решены с введением налога на недвижимость⁵¹.

В Томской области доходы от налогообложения недвижимого имущества составляют в общем объеме налоговых поступлений примерно 1 %, однако, в доходе бюджета МО «Город Томск» эта сумма составляет уже около 7 %.

Динамика поступления в бюджет МО «Город Томск» имущественных налогов физических лиц за период 2012 – 2015 гг. представлена на рисунке 4.

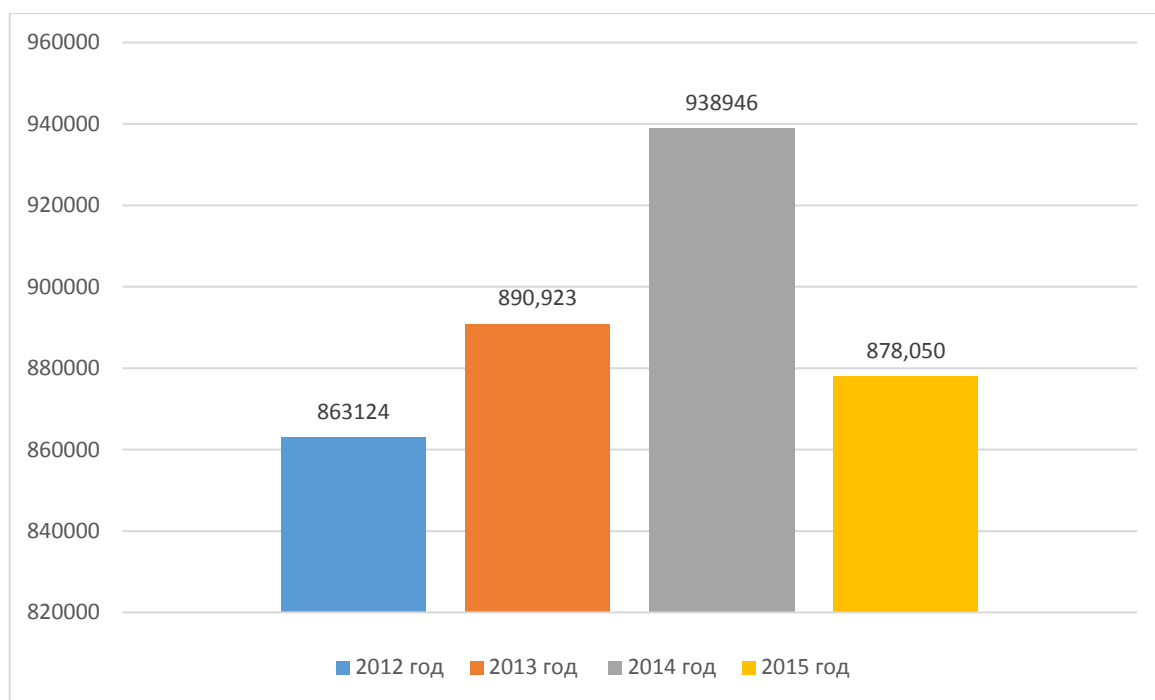


Рисунок 4 – Динамика поступления в бюджет МО «Город Томск» имущественных налогов физлиц за период 2012 – 2015 гг., тыс. руб.

В динамике за период с 2012 по 2014 года наблюдается положительная тенденция

⁵¹ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

поступления в бюджет МО «Город Томск», что показывают данные приведенные на рисунке 4.

Однако в 2015 году сумма имущественных налогов физических лиц в бюджете города Томска снизилась ниже уровня 2013 года и составила 878 050 тыс. руб.

Прогноз поступлений налога на имущество физических лиц на 2017 – 2019 годы некоторых муниципальных образований Томской области представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Прогноз поступлений налога на имущество физических лиц на 2017 – 2019 годы некоторых муниципальных образований Томской области

Наименование муниципального образования	Прогноз поступлений налога в местные бюджеты, по нормативу 100 %		
	2017 год	2018 год	2019 год
Томский район	13 885	15 895	18 221
Чаинский район	1 123	1 288	1 481
Шегарский район	2 543	2 899	3 310
Город Томск	590 707	676 354	775 590
Город Стрежевой	7 158	8 211	9 431
Город Кедровый	137	156	178

Расчет прогноза поступлений земельного налога на 2017 - 2019 годы произведен в разрезе городских округов, городских и сельских поселений, на основании данных о суммах налога, начисленных к уплате за 2015 год (отчет Управления ФНС России по Томской области о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам по форме 5-МН за 2015 год) с учётом:

- льгот по налогу, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством;
- прогнозных данных муниципальных образований;
- задолженности возможной ко взысканию (30 % неурегулированной задолженности по состоянию на 01.07.2016г.);
- динамики поступлений в 2014-2016 годах (использован метод экстраполяции);
- собираемости за 3 предыдущих года;
- коэффициента-дефлятора, применяемого для расчёта налоговой базы в отношении инвентаризационной стоимости и устанавливаемого на федеральном уровне с 2015 года ежегодно (на 2015 год – 1,147, на 2016 год – 1,329, на 2017-2018 годы в качестве темпа роста использовано отношение данных коэффициентов – 1,159).

Показатели достаточно скромные, но при введении начисления налога на имущество физических лиц по кадастровой стоимости сумма поступлений вырастет примерно в 5-6 раз.

Также стоит отметить, что введение начисления по кадастровой стоимости призвано

замедлить темпы роста цен на недвижимость.

Анализируя вышеприведенное, напрашивается вывод, что принятые в налоговом законодательстве изменения жизненно необходимы муниципалитетам. Доля доходов от налогообложения недвижимости вырастет, и, следовательно, зависимость местных бюджетов от безвозмездных поступлений уменьшится.

Сейчас трудно делать выводы, так как новая система еще не начала работать в большинстве регионов, но работа местными властями по внедрению начисления налога по кадастровой стоимости, и переоценке недвижимости ведется, причем не только по налогообложению физических лиц.

Таким образом, необходимо учесть финансовую сторону для муниципальных органов.

При всем вышесказанном можно сделать вывод о целесообразности варианта совместного применения налога на имущество физических лиц с разграничением.

2.3 Анализ действующего законодательства налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации

Налог на имущество физических лиц является местным, то есть собранные средства поступают в бюджеты муниципалитетов.

С 2015 года он регулируется главой № 32 Налогового кодекса Российской Федерации, которая пришла на смену Закону Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц», принятому еще в 1991 году. Несмотря на замену регламентирующего документа, новым налог никак не назовешь – россияне платили его всегда. Как и прежде, уплачивать налог необходимо с находящихся в собственности жилых домов, квартир, комнат, гаражей. С изменениями в законодательстве в этот список добавились объекты незавершенного строительства, машино-места и единые недвижимые комплексы (несколько зданий, расположенных на одном участке и используемых с одной целью, например, база отдыха).

Налог на имущество, начиная с 2016 года, будет рассчитываться по новым правилам.

Теперь налоговой базой станет кадастровая стоимость объекта, которая, как известно, приближена к рыночной. Ранее же налог рассчитывался, исходя из инвентаризационной стоимости, которая в разы ниже кадастровой.

Во время расчета кадастровой стоимости учитываются такие факторы, как расположение объекта, его площадь, сегмент, год постройки.

Например, может случиться так, что старый частный дом, расположенный в центре города, будет оценен дороже, чем новая квартира в спальном районе. Таким образом, кадастровая стоимость будет максимально приближена к рыночной стоимости объекта. Налог на старый дом в центре города может оказаться выше, чем налог на квартиру в новостройке

Не все субъекты России уже утвердили новый порядок расчета налога. Пилотный проект стартовал лишь в 28 регионах страны, где в качестве налоговой базы начали использовать кадастровую стоимость недвижимости.

Информация о некоторых муниципальных образованиях, утвердивших новый порядок расчета налога в целях повышения доходов их бюджетов представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Информация о некоторых муниципальных образованиях, утвердивших новый порядок расчета налога в целях повышения доходов их бюджетов

Субъект РФ	Меры
Курская область	Утвержден План мероприятий по реализации Федерального закона от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ, в соответствии с которым проводится совместная работа органов государственной исполнительной власти и местного самоуправления по переходу с 1 января 2016 года к налогообложению имущества физических лиц от его кадастровой стоимости в соответствии с главой 32 «Налог на имущество физических лиц» части второй Налогового кодекса Российской Федерации.
Тверская область	Принят Закон Тверской области от 13.11.2014 № 91-ЗО «О единой дате начала применения на территории Тверской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения». На территории Тверской области все муниципальные образования (385) приняли и опубликовали до 1 декабря 2014 года свои нормативные правовые акты о введении на их территориях с 1 января 2015 года налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.
Ярославская область	В целях реализации положений главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 01.01.2015 года, принят закон Ярославской области от 18.11.2014 № 74-з «Об установлении единой даты начала применения на территории Ярославской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения». Представительными органами муниципальных образований области приняты решения о введении с 1 января 2015 года налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости.
Новосибирская область	Установление порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, что позволит приблизить стоимость имущества к рыночной стоимости и установить более справедливые условия обложения имущества физических лиц.

Остальные субъекты Российской Федерации продолжают использовать инвентаризационную стоимость недвижимости. Такое положение дел не продлится дольше 2020 года, так как это крайний срок введения нового способа исчисления налога на территории всей страны.

Обозначение переходного периода связано в первую очередь с незавершенной работой по кадастровому учету объектов недвижимости, а налог может быть введен только при условии утверждения кадастровой оценки объектов на уровне всех субъектов Российской Федерации.

С первого января 2020 года от инвентаризационной оценки для применения в целях налогообложения имущества физических лиц должны отказаться окончательно.

Чтобы процесс перехода на новый порядок расчета налога был менее болезненным для налогоплательщиков, законодательством предусмотрен переходный период в течение четырех лет с постепенным увеличением поправочных коэффициентов с 0,2 до 0,8⁵².

Применение данной льготы возможно только в случае, если кадастровая стоимость будет выше инвентаризационной.

Отметим, что вычеты, которые используются при расчете налога, установлены не только на квартиры, но и на комнаты, дома и другие объекты.

Стоит отметить, что сегодня результаты кадастровой оценки недвижимости становятся все более популярным предметом споров. По данным Росреестра, в 2015 году количество обращений на несправедливую кадастровую оценку выросло на 20,7 %.

К недостаткам кадастровой оценки прежде всего можно отнести низкое качество результатов массовой оценки, возможную недобросовестность некоторых оценщиков, возможность необоснованного завышения или занижения кадастровой стоимости.

В случае нежелания платить слишком высокий налог физическое лицо вправе оспорить ошибочные, по его мнению, результаты кадастровой оценки в судебном или досудебном порядке.

Налоговых льгот изменения не коснулись. Имущественный налог, как и прежде, разрешено не уплачивать пенсионерам, инвалидам с рождения, а также инвалидам I и II групп.

Однако льготное право можно применить в отношении только одного объекта

⁵² Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

налогообложения каждой категории, то есть если пенсионер имеет в собственности одну квартиру и два гаража, льготу он сможет получить только по квартире и одному гаражу на его выбор. Причем в случае несообщения налоговому органу о конкретном объекте налогообложения, по которому необходимо предоставить льготу, налоговый орган самостоятельно выберет объект с максимальной стоимостью.

Отметим, что льготы носят заявительный характер. Чтобы их получить, человек должен направить заявление в налоговую с выбранным объектом не позднее 1 ноября.

Кроме того, местные органы власти вправе увеличивать размеры федеральных налоговых вычетов и устанавливать местные налоговые льготы.

Например, Тюменская область вошла в число тех регионов, где рассчитывать налог на недвижимость по-прежнему пока будут на основе инвентаризационной стоимости (исключение – те объекты, в отношении которых налоговая база с 2015 года определена как кадастровая стоимость: административно-деловые и торговые центры). Правом на льготу в виде освобождения от уплаты налога обладают дети, оставшиеся без попечения родителей и дети-сироты, а также почетные граждане города Тюмени⁵³.

С 2016 года изменился срок уплаты налога на имущество физических лиц. Теперь налогоплательщики должны рассчитаться за прошедший год до 1 декабря следующего. Ранее такой срок был ограничен 1 октября.

При анализе действующего налогообложения имущества физических лиц, выделяется четкая необходимость совершенствования имущественного налогообложения, так как данный вид налога далек от совершенства в связи с недостаточным вниманием со стороны государства.

Причиной недостатка такого внимания является недостаточно фискальный потенциал имущественных налогов. Так как перечень объектов входящих в состав имущества, достаточно ограничен, ставки имущественных налогов не могут быть слишком высоки, да и источник уплаты таких налогов – является облагаемым доходом.

Наряду с этим не стоит забывать, что имущественные налоги – прежде всего один из основных источников собственных доходов региональных и местных бюджетов.

При этом важнейшим путем повышения экономической самостоятельности налога на имущество является – его развитие и совершенствование.

⁵³ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

Совсем недавно имущественные налоги не имели существенного регулирующего действия, практически не оказывая влияния на материальные положения большей массы плательщиков данного налога.

Существующая низкая оплата труда большинства рабочих создавала равный уровень доходов, таким образом, и одинаковую для всех напряженность налоговых обязательств.

К тому же существовало ограничение видов и количества имущества, которое находилось в личной собственности граждан: предметы личного пользования, удобства и подсобное хозяйство, жилой дом, трудовые сбережения.

Переход России к рыночной экономики дал возможность населению иметь в своей собственности различные виды имущества, в дальнейшем это привело к появлению возможности разнообразно использовать находящееся в собственности имущество, таким образом, повышая роль налогового регулирования уровня доходов граждан.

Еще одним последствием становления рыночной экономики служит усиление имущественного и социального равенства. Поскольку современный рынок не является идеальным, государство, в целях поддержания политической и социальной стабильности общества, должно ослабить его поляризацию, используя доходное имущественное налогообложение.

В сложившейся ситуации следует поставить целью налогообложения – справедливое перераспределение дохода, для сокращения разрыва между богатыми и бедными слоями населения. Сократить такой разрыв можно с помощью использования высоко прогрессивного подоходного налога и налога на имущество⁵⁴.

Например, высокие ставки подоходного налога могут поощрять богатых людей к использованию части своего дохода на покупку дорогого имущества, что приведет к увеличению налогооблагаемого дохода, а не к инвестированию в приносящее налогооблагаемый доход имущество. Именно такой налог на имущество сможет исправить данную тенденцию.

В то же время, ставки налога на имущество не должны быть высокими, так как имущество является доходом, который уже облагается подоходным налогом. При высоком размере налога на имущество, который накладывается на подоходный налог, может не только стимулировать накопление, но и способствовать «анти накоплениям» – потреблению за счет капитала.

⁵⁴ Пансков В.Г. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / В. Г. Пансков. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – С. 183.

Таким образом, появляется необходимость сочетания данных налогов, которые должны дополнять друг друга, а также устранять отрицательные черты каждого налога по отдельности.

Так как главное место в налогах с физических лиц приходится на подоходное налогообложение, то государство при его помощи производит регулировку платежеспособного спроса, при этом сокращая его путем увеличения ставок подоходного налога.

При уменьшении данного налога, государство в свою очередь, увеличивает доходы граждан, остающиеся после уплаты, что в последствие приводит к росту накоплений, таким образом, повышая заинтересованность в труде.

Хотя, уменьшение из подоходного налога не всегда может привести к заинтересованности труда, а может привести к росту потребления предметов роскоши.

Можно сделать вывод, что созданные путем уменьшения ставки подоходного налога накопления не приводят к разумному увеличению экономики страны.

При помощи подоходного налогообложения государство увеличивает налоговое бремя на данную категорию налогоплательщиков, но высокие предельные ставки могут привести к подрыву трудовой деятельности и уклонению от уплаты. Именно поэтому, не вводя максимальных пределов по подоходному налогу, возможно влияние на доходы через налогообложение накопленного имущества.

Еще более актуальным становится вопрос о взаимодействии подоходного налога и поимущественного обложения при ставке 13 % налога на доходы физических лиц.

Наряду с этим, налоги на имущество в какой-то степени негативно сказываются на влиянии расходования накопленных средств.

Поэтому, используя налоги на имущество, государство может взыскивать часть сбережений, не идущих на производственные цели и тем самым оказывать влияние на структуру потребления и сбережения.

3 РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1 Проблемы действующей системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц

Эффективная налоговая политика является одним из ключевых условий благополучного в политическом и экономическом отношении существования государства, обеспечивая не только пополнение государственного бюджета, но и сохранение социальной стабильности, отсутствие серьезных социальных противоречий между различными группами населения, которые рискуют подорвать политический порядок страны.

В силу того, что земля само собой, объекты недвижимости само собой, что предполагалось, что это будет местный налог, а сегодня имущество организаций – недвижимое имущество в том числе, это региональный налог. А земельный налог – это местный налог.

В России земельный налог установлен практически для всех собственников, землепользователей, а от налога на имущество, в том числе недвижимое имущество, пенсионеры освобождены.

Когда возникала идея налога на недвижимость, имелось в виду, что налоговая база будет шире, то есть, первичен земельный участок, следовательно, плательщиков будущего налога на недвижимость должно было стать больше.

В Земельном кодексе Российской Федерации есть соответствующая глава «Плата за землю». Там четко сказано, что платой за землю является земельный налог, и тут же оговорка «до введения налога на недвижимость». Если мы говорим, что налог на недвижимость в какой-то форме будет, значит, речь должна идти о том, что земельный налог при переходе к налогу на недвижимость должен быть упразднен.

Следующий вопрос связан с кадастровой оценкой земли. В некоторых субъектах Российской Федерации кадастровая оценка земли является несостоятельной.

Такое положение сложилось во многом и из-за того, что в статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлена норма, согласно которой рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с законом

об оценочной деятельности⁵⁵.

В условиях рынка, наверное, земля – это товар, рыночная стоимость все-таки должна определяться исключительно спросом и предложением, а кадастровая стоимость – это несколько иная расчетная величина.

В связи с переходом к земельному налогу от кадастровой стоимости, за десять лет кадастровую стоимость пересчитывали несколько раз, и она в ряде мест выросла в десятки раз.

Сегодня на практике возникает вопрос о необъективности кадастровой стоимости земельных участков, оспаривают стоимость земельных участков.

С 1 января 2013 года законодательно было закреплено понятие «государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства», а также введен новый порядок учета таких объектов недвижимости, осуществляемый уже органом кадастрового учета.

В этой связи в настоящее время при осуществлении государственного кадастрового учета объектов капитального строительства возникают практические вопросы, для разрешения которых требуется более детальная нормативно-правовая регламентация.

Хотелось бы отдельно остановиться на нескольких вопросах указанной проблематики, разрешение которых имеет наибольшее значение.

1. Вопрос преобразования зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Исходя из положений пункта 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела, реконструкции или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости.

В силу положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, какое-либо преобразование объектов капитального строительства (ОКС) может быть следствием реконструкции (для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) или перепланировки (для помещений), проведенной в отношении такого ОКС.

Согласно пункту 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты,

⁵⁵ Лапина Е.Н., Анализ изменений в налогообложении физических лиц, Экономика и социум. – 2015. – №1(14). – С. 15.

количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В подавляющем большинстве случаев кадастровый учет объектов, образованных из других объектов, осуществляется именно по результатам проведенной реконструкции. То есть реконструкция в таких случаях будет являться обязательной предпосылкой для постановки на кадастровый учет образуемого (образуемых) объектов капитального строительства.

Однако действующим законодательством не урегулирован порядок преобразования объектов капитального строительства.

Так, проводя аналогию с земельными участками, следует отметить, что Земельным кодексом Российской Федерации не только названы возможные способы образования земельных участков, но и регламентирован порядок такого образования (каждому из способов образования посвящена отдельная статья, в которой установлены особенности, условия образования и порядок возникновения прав на образуемые земельные участки)⁵⁶.

В этой связи, представляется необходимым регламентировать порядок образования ОКС путем преобразования существующих ОКС, на законодательном уровне (путем внесения соответствующих изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации).

2. Вопрос определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик.

Также относительно новым видом деятельности является определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Проблемы законодательной неурегулированности существуют и по этому вопросу.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности устанавливает Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

По общему правилу объекты капитального строительства оцениваются в ходе проведения массовой государственной кадастровой оценки, которую организуют и

⁵⁶ Лапина Е.Н., Анализ изменений в налогообложении физических лиц, Экономика и социум. – 2015. – №1(14). – С. 19.

проводят исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

Такая оценка производится не чаще, чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще, чем один раз в течение двух лет) и не реже, чем один раз в течение пяти лет.

В такую массовую государственную кадастровую оценку попадают те объекты недвижимости, которые уже состоят на государственном кадастровом учете.

Но в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки появляются новые объекты капитального строительства, которые должны оцениваться по специальным правилам.

Статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности определено, что орган кадастрового учета самостоятельно рассчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости в следующих случаях:

- при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости;
- при включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;
- при внесении в государственный кадастр недвижимости сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

В развитие данной нормы был разработан Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Но проблема заключается в том, что указанный Порядок определяет правила определения кадастровой стоимости только зданий и помещений, а методика определения кадастровой стоимости сооружений и объектов незавершенного строительства выпадает из нормативно-правового регулирования Порядка. Иного нормативного документа, позволяющего органу кадастрового учета рассчитать кадастровую стоимость ранее

учтенного, вновь образованного или измененного сооружения или объекта незавершенного строительства, в настоящее время не существует. В результате такой неурегулированности, указанные объекты капитального строительства не являются объектами налогообложения по налогу на имущество физических лиц, бюджеты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований недополучают налоговые поступления.

Количество поставленных на государственный кадастровый учет в Российской Федерации объектов капитального строительства по состоянию на 01.01.2015 составляет 98 385 988 объектов. При этом из указанного количества 1 905 000 объектов капитального строительства – это сооружения, и 296 000 объектов – объекты незавершенного строительства⁵⁷.

Отсутствие кадастровой стоимости сооружений и объектов незавершенного строительства может затруднить их гражданско-правовой оборот или привести к недобросовестной ценовой конкуренции владельцев «оцененной» и «неоцененной» недвижимости в рамках оборота такой недвижимости.

Поэтому орган кадастрового учета как лицо, уполномоченное исполнительным органом власти на определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик полагает необходимым принять нормативно-правовой акт, регулирующий порядок определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимого имущества.

Таким образом, при формировании налогообложения имущества физических лиц возникает ряд экономических и политических сложностей. В настоящее время в России существует не рынок объектов недвижимости, а рынок отдельных элементов объектов недвижимости.

На практике существуют некоторые проблемы налогообложения:

- отсутствие фактически рынка земли;
- проблемы с администрированием налога;
- кадастровая стоимость земель не является законной.

Решение таких проблем, заключается в принятии Концепции реформирования имущества, а также конкретном его исполнении.

Также к проблемам налогообложения имущества физических лиц можно отнести:

⁵⁷ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/m70/> (дата обращения 15.12.2016)

- большинство объектов имущества не проходят проверку инвентаризационного учета;
- стоимость имущества физических лиц, не отражает реальной цены облагаемого имущества;
- методы расчета инвентаризационной стоимости имущества устарела, необъективна, и содержит большое число противоречий.

3.2 Экономические и организационные подходы и внедрению налога на недвижимость в Российской Федерации

На современном этапе развития рыночных отношений, проявляется весомая значимость налогового института, вследствие чего возникает необходимость в реформировании налоговой системы в целом.

Данное направление модернизации диктуется инновационными тенденциями развития рынка и общества, тем самым способствует реализации мероприятий, направленных на изменения в налоговой системе Российской Федерации.

На сегодняшний день в России действует реформа, улучшающая технологию и процесс исчисления и взимания налогов, а также качество и достоверность официальной отчетности доходов и имущества.

Следует отметить, что наиболее активно проявляется внедрение единого налога на недвижимость по всей территории Российской Федерации.

Анализируя результаты исследования целесообразности и эффективности применения единого налога на недвижимость в стране, можно выявить ряд рекомендаций в теоретическом и практическом аспектах.

В соответствии со статьей 132 Конституции Российской Федерации⁵⁸, местное самоуправление обладает полномочиями самостоятельно утверждать и исполнять местный бюджет, а также устанавливать и местные налоги и сборы.

Регионы, обладающие достаточно устойчивой материально-финансовой базой, имеют преимущества в выполнении своих основных функций, однако следует учесть влияние мирового кризиса на экономику России, в результате которого снизились доходы местных

⁵⁸ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 10.12.2016)

бюджетов, что привело к «стагнации» в развитии всех сфер жизнедеятельности.

Основная часть консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации приходится на налоговые доходы, среди которых следует выделить налог на имущество.

Рассматривая налог на имущество, были выявлены недостатки: в плане неполного учёта и недостоверной оценки недвижимости, неразвитости унифицированной формы налогообложения объектов недвижимости, что и сказывается на утрате фискальной значимости недвижимого имущества.

Разработка и первое чтение законопроекта о налоге на недвижимость были осуществлены в 2004 году. На протяжении восьми лет была проведена колоссальная доработка единого налога на недвижимость по её рыночной стоимости, в ходе которой применялись методы научного эксперимента.

В 2012 году в качестве налогового эксперимента был введён единый налог на имущество в некоторых регионах страны.

На сегодняшний день, существует масса результатов практического применения данного налога, среди которых необходимо выбрать наиболее эффективный вариант и способ становления системы налогообложения недвижимости.

Однако практическое применение налога выявило множество недочётов в сфере недвижимости, в частности, слаборазвитой взаимосвязи между государственными органами, что проявляется в обмене информацией о налогоплательщиках, также узко применимая методика расчёта в реальных условиях.

Исследуя внутреннюю структуру налога на недвижимость, следует отметить, что налог на имущество физических лиц был введён в использование 9 декабря в 1991 году, который стал неотъемлемой частью муниципальных бюджетов.

Налоговые льготы устанавливаются в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации, а налоговые ставки устанавливаются от 0,1 % до 2 %.

Следующий элемент системы – это налог на землю. Варьирование налоговой ставки по данному налогу от 0,3 % до 1,5 % , однако, производимые расчёты строятся на основе кадастровой стоимости, которая в свою очередь зависит от количественных и качественных характеристик земельных участков, если он будет использоваться по назначению⁵⁹.

Некой особенностью кадастровой оценки является то, что земля сельскохозяйственного назначения зачастую превышает её рыночную стоимость в 2 – 5 раз.

⁵⁹ Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. – URL: <http://www.nalog.ru/> m70/(дата обращения 15.12.2016)

Рассматривая данные налоги, которые схожи по своей структуре, нужно отметить, что исчисление по перечисленным налогам ведется как на твердых ставках, так и на адвалорных (для физических лиц применяется прогрессивный метод).

Говоря о налоговых базах, следует заметить, что их подсчет производится на основании различных стоимостных показателей, проблемой которых является неточность в отображении действительной цены недвижимости.

Анализируя перспективы введения единого налога на недвижимость на всей территории Российской Федерации, можно сделать вывод, о необходимости создания соответствующего правового пространства, оформления реестра гражданских прав на недвижимость, эффективное осуществление работы в государственном земельном кадастре, разработаны методы профессиональной оценки недвижимости, учет возведенных и возводимых строений на подведомственной территории.

Таким образом, субъекты Российской Федерации, которые реализуют все указанные критерии, смогут полноценно перейти на единый (консолидированный) налог на недвижимость, отказавшись от трех отдельных налогов, что в свою очередь, упростит работу налоговых служащих, а также создаст благоприятный климат (справедливость и гласность) для налогоплательщиков.

Так как налоговая ставка по консолидированному налогу на недвижимость установлена на уровне 0,1 % от рыночной стоимости объекта налогообложения, это создаст положительный характер налоговых поступлений и кроме того не обременяет налогоплательщиков.

Для лиц, доходы которых ниже прожиточного минимума, и для людей, обладающих жильем меньше 55 м², Правительство Российской Федерации будет предоставлять льготы по уплате налога, и возможна ещё более снисходительное решение – это применение налоговой ставки в размере 0 %.

На сегодняшний день остается еще один не решенный вопрос об имуществе, прилежащем к территории объекта налогообложения (спортивные площадки, подвалы, чердаки и так далее).

В результате чего, возникают спорные вопросы, решением которых станет лишь унификация метода налогообложения земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества. В законодательстве Российской Федерации отсутствует стратегическая методология по формированию и оценке объектов недвижимости, что создает обязанность к устранению пробела в законодательстве страны.

Таким образом, можно обобщить все результаты о проведённом анализе нововведения, причём выделяя положительную и отрицательную стороны.

Положительный характер налога на недвижимость заключается в слиянии налогов на имущество и землю, снижения затрат на администрирование налога, создание единой базы данных по объектам недвижимости, начнёт действовать постоянный и надёжный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого кроется принцип справедливого налогового бремени.

Кроме того, постоянные доходы местного бюджета стимулируют реализацию социально-экономических проектов, которые повысят уровень жизни населения.

К отрицательной стороне введения налога на недвижимость можно отнести:

- снижение спроса на недвижимость;
- увеличение расходов на содержание жилья;
- приостановка строительства, как многоквартирных домов, так и малоэтажных;
- сокращение сделок аренды и купли-продажи.

Говоря о перечисленных выше отрицательных последствиях, следует выделить несколько вариантов снижения налогового риска, то есть избежать негативного последствия при уплате налога на недвижимость.

Во-первых, что необходимо заметить, это защищённость налога. Суть данной особенности заключается в непосредственном использовании жилья, то есть уплата единого налога на недвижимость распространяется на тех лиц, которые оплачивают коммунальные услуги, поэтому результативно было бы включать сумму налога в расчёты энергосбыта, теплоэнерго, водоканала. Подобные действия широко применяются в практическом использовании налога на добавленную стоимость.

Во-вторых, современная экономика делает упор на открытости и прозрачности действий государства, в частности в сфере налогообложения. Правительство Российской Федерации стремится создать условия, при которых налогоплательщики способны следить за целевым использованием денег, что исключит сомнения в целесообразности уплаты налога, а это в свою очередь сведет к минимуму социальную напряжённость.

В-третьих, объективной мерой для любой недвижимости является площадь, выраженная в квадратных метрах, все остальные показатели субъективны.

Подводя итоги, можно сказать, что единый налог на недвижимость повлияет на уровень жизни населения, благоустройство социально значимой недвижимости, однако для реализации поставленных целей нужно учитывать «комфортное» для населения введение

налога.

Под этим следует понимать методику исчисления налога, в которую включается платежеспособность, уровень доходов граждан, принципы открытости и справедливости в распределении налогового бремени.

Благодаря этому сумма налога будет зависеть от площади жилья, чем больше она, тем, соответственно, выше сумма налога.

Для социальной защиты определенных категорий граждан должны использоваться налоговые вычеты, которые обеспечат перенос налогового бремени с низко обеспеченного слоя населения на тех лиц, которые обладают дорогими объектами недвижимости.

Исчисление налога на недвижимость будет установлено настоящим законом (Налоговым кодексом Российской Федерации), согласно которому максимальная ставка равна 0,1 % от кадастровой стоимости, однако в каждом субъекте Российской Федерации местные власти будут рассчитывать свою налоговую ставку, с учётом федеральной.

Отсюда могут возникнуть разногласия в плане стоимости жилья, ведь установление высокой налоговой ставки повлечёт повышение цены за квадратный метр, вследствие чего, снизится спрос на жилье и повысится предложение на рынке недвижимости.

Единый налог на недвижимость, введенный на всей территории России, окажет свое влияние на местные бюджеты, на развитие налогового управления, упрощение в уплате налога, в связи с унификацией платежей, обеспечение справедливого налогового бремени.

По традиции налоги на недвижимости с физических лиц являются основой гарантированного источника доходов бюджета местного уровня, так как объекты недвижимости находятся в постоянном местонахождении, и при этом легко фиксируются.

Такие налоги используются местными властями на развитие инфраструктуры города, а также выступают механизмом регулирования социального неравенства между различными слоями населения.

На сегодняшнее время налогообложение недвижимости осуществляется в порядке 130 стран мира, при этом существует значительное отличие правового статуса налогоплательщика, объекта налогообложения, налоговой базы и способов ее уплаты.

Опыт различных развитых стран показывает существенную роль, которую играют налоги на недвижимость.

Как говорилось ранее, в большем количестве стран мира налоги на недвижимость относятся к местным налогам, с помощью которых формируется большая часть местного бюджета. Например, в США с помощью оплаты налога на недвижимое имущество

формируется примерно 45 % всех местных доходов, во Франции – 40 %.

Основным принципом налогообложения недвижимости выступает принцип – пропорциональности текущей рыночной стоимости недвижимости. Так же и определяется налоговая база данного налога.

Говоря о едином земельном налоге, можно отметить, что он встречается достаточно редко, примером может служить – Австралия.

Законодательство большинства стран определяют уровень доходов, которые дают право на получение льгот или право на освобождение от налога, при этом сокращение налоговой выручки в полном объеме компенсируется государством.

Налоги на недвижимость платят арендаторы либо собственники, а также юридические или физические лица. При таком делении можно увидеть разделение налогоплательщиков на :собственников и арендаторов.

Во многих странах существуют два вида налогов на недвижимую собственность с точки зрения времени их поступления в бюджет. Это ежегодные налоги на землю и недвижимость и разовые налоги, взимаемые в момент передачи прав собственности на недвижимость.

На сегодняшнее время, единый налог на недвижимость в России не введен в действие. Прежде всего, это связано с различными проблемами, возникающими в процессе его реализации:

- ввести единый налог на недвижимость можно только с помощью принуждения;
- рассчитывать налог на недвижимость предполагается не с инвентарной стоимости, а рыночной (а она является на много выше).

В целом в нашей стране существует тенденция к введению налога на недвижимость, в 2016 году налог на имущество взимается согласно закону, позволяющему собирать налог на недвижимость, который был подписан президентом РФ 6 октября 2014 года, также остается в силе налог на землю.

С 1 января 2015 года закон на недвижимость вступил в силу.

С каждым годом (в течении 5 лет) налог на недвижимость постепенно будет увеличиваться до 20 %.

Таким образом, только к 2020 году население России будут платит полную стоимость налога. Сумма же первоначального платежа в 2016 году примерно составляла 1000 рублей.

Таким образом, налог на недвижимость физических лиц рассчитывается, опираясь на среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра недвижимости, при этом может варьировать (с учетом налоговой ставки) от 0,1 до 2%. Так существует возможность в течение 5 лет

повышения налоговой ставки до 0,3 % или ее понижения до 0%.

Для расчета налога на недвижимость с физических лиц будет применена дифференцированная система налогообложения.

Например, для владельцев жилых домов, квартир, дач, гаражей и других хозяйственных построек налог на недвижимость будет в районе 0,1 до 0,3 % ставки налога.

Для собственников офисных зданий и другой коммерческой недвижимости сумма данного налога будет исходить из ставки 2 %.

Другие объекты недвижимости будут попадать под налоговую ставку до 0,5 %.

Не понятной остается ситуация по льготникам налога на имущество. Для всех владельцев недвижимого имущества предусмотрены налоговые вычеты:

- для собственников квартир вычет составляет кадастровую стоимость 20 квадратных метров;

- для расчета на жилой дом эта стоимость составляет 50 квадратных метров жилого дома.

3.3 Пути совершенствования налога на имущество физических лиц

Учитывая большую значимость эффективного законодательного регулирования создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, установления объективной и экономически обоснованной системы налогообложения недвижимого имущества, рекомендуется:

1. Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность:

- определения срока, введения налога на недвижимость, предусмотренного статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации и Посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию в 2011 году;

- принятия срочных мер по созданию действительно единой учетно-регистрационной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственного реестра прав на эти объекты, обеспечив безусловную реализацию соответствующей Концепции и «дорожной карты»;

- разработки и утверждения стратегии развития отрасли геодезии и картографии и принятие соответствующей государственной программы;

- сохранения полномочий по государственному земельному надзору на федеральном

уровне;

- утверждения единой и обязательной методологии определения кадастровой стоимости, содержащей чёткие алгоритмы определения стоимости и обеспечивающей сопоставимые и обоснованные результаты;

- установления возможности привлечения оценщика и соответствующей саморегулируемой организации оценщиков к ответственности при выявлении нарушений законодательства при составлении отчёта об определении кадастровой стоимости (дисквалификация от участия в мероприятиях, связанных с определением кадастровой стоимости, составлением отчетов о кадастровой оценке и их экспертизой);

- внесения изменений в действующее законодательство в части увеличения сроков проверки субъектами Российской Федерации отчетов о государственной кадастровой оценке;

- установления порядка разработки, согласования, утверждения градостроительной и проектной документации в части установления границ населенных- пунктов, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации;

- определения порядка, позволяющего производить оперативное уточнение (изменение) местоположения границ (в том числе определенных с точностью картографического материала) при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков, примыкающих к границам;

- устранения установленного статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации равенства кадастровой и рыночной стоимости земельных участков;

- внесения изменений в действующее законодательство в части перевода земельных долей, выраженных в балло-гектарах, в натуральную величину площади земельного участка для исчисления земельного налога и установления ставки налога на земли, ограниченные в обороте, в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости;

- внесения в Налоговый кодекс Российской Федерации положения, согласно которому право устанавливать ставки земельного налога и льготы по земельному налогу должны быть предоставлены только представительным органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов;

- перехода к расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки, государственными предприятиями и- учреждениями;

- скорейшего утверждения методики расчета кадастровой стоимости для сооружений и объектов незавершенного строительства;

- установления в кадастровом учете как обязательной характеристики недвижимого

имущества «вид разрешенного использования»;

–включения общедомового имущества многоквартирных домов (земельных участков, помещений общего пользования) в систему налогообложения недвижимого имущества;

–наделения правами (полномочиями) налогового агента по имущественным налогам органов местного самоуправления;

–установления различных систем налогообложения недвижимости, как единого объекта, для налогоплательщиков физических лиц в зависимости от сроков (времени) приобретения такой недвижимости, учитывая особую социальную значимость такого налога;

–включения в Перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления показатель по объектам капитального строительства, характеризующим долю объектов капитального строительства, вовлеченных в налоговый оборот, от общего количества объектов, находящихся на территории муниципального образования и подлежащих налогообложению.

2. Субъектам Российской Федерации:

–организовать эффективную работу органов местного самоуправления по выявлению объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый учет и по разъяснению установления административной ответственности за невыполнение такой обязанности;

–совместно с федеральными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления провести сверку данных по объектам недвижимого имущества на единой топографической основе и постановке на государственный кадастровый учет границ муниципальных образований и земельных участков, которые должны находиться в муниципальной собственности;

–рекомендовать органам местного самоуправления при формировании бюджета на предстоящий год предусмотреть расходы на проведение оценки земельных участков.

3. Комитету Совета Федерации по экономической политике, Комитету Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам – осуществлять мониторинг правоприменения государственной регистрации прав на недвижимость, государственного кадастрового учета недвижимости и налогообложения недвижимого имущества.

Главным направлением налоговой политики России до 2018 года является переход к налогу на недвижимость не только физических лиц, но и организаций.

Существует мнение, что новым налогом на недвижимость будут облагаться только недвижимое имущество, которое находится в собственности организаций.

При этом новый налог будет отнесен к региональным налогам, которые будут

передавать часть поступающих сумм в местные бюджеты.

Для того, чтобы ввести налог на недвижимое имущество организаций необходимо создать условия для его введения.

Для таких целей, прежде всего, необходимо определить концепцию налогообложения объектов недвижимости, которые принадлежат юридическим лицам (определить состав объектов налогообложения, налоговую базу, налоговые ставки).

Для обеспечения единого подхода к налогообложению имущества организаций и физических лиц, в качестве налоговой базы по данному налогу организациям предлагается определить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Таким образом, для органов исполнительной власти необходимо создать методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для обеспечения улучшения работы налоговых органов Российской Федерации, существует необходимость введения ряда изменений в порядок определения налоговой базы:

- провести уточнение объема налогообложения;
- включить в состав налогообложения имущество, которое будет учитывать качество доходных вложений в материальные ценности объекты недвижимости;
- необходимо закрепить на законодательной основе ограничения срока вводимых в эксплуатацию объектов, после завершения строительства;
- необходимо также, исключить ошибки бухгалтеров в налоговых декларациях. для этого необходимо ужесточить законодательство в налоговой сфере.

Правильно поставленные элементы налогообложения помогут ускорить процесс развития налогообложения имущества.

С помощью данного налога можно провести стабилизацию налоговых поступлений с недвижимости без отклонений от уплаты налога.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При рассмотрении основных положений по налогообложению имущества с физических лиц и их проблемы, можно сделать несколько выводов.

Налог на имущество физических лиц – местный налог, поэтому он играет важную роль в местном бюджете государства.

Таким образом, перспективы налоговой системы определяются путем поиска объектов недвижимости, при налогообложении которого происходит соблюдение фискальных приоритетов государства, и при этом не ущемляло бы интересы налогоплательщиков.

Особенность налогообложения на имущество с физических лиц прежде всего заключается в том, что имущество служит одним из правдивых показателей финансовой состоятельности налогоплательщика.

Учитывая не разрешенную необходимость создания приемлемой для условий эффективной системы имущественного налогообложения нашей страны, стоит отметить, что главным звеном является недвижимость.

Таким образом, проводимые мероприятия на сегодняшнее время и запланированные на ближайшее будущее, приобретают особую актуальность и практическую значимость.

Также следует отметить, что по результатам законодательной практики в НК РФ, еще не один раз будут вноситься изменения, которые затрагивают систему организации взимание местных налогов в нашем государстве.

Решение данных проблем налогообложения имущества с физических лиц может стать основой для разработки перспектив для будущего совершенствования системы налогообложения имущества в России.

Налоги составляют основную часть бюджета РФ. От размера государственного бюджета, состава и соотношения его доходов и расходов зависят реализация программ экономического и социального развития, устойчивость финансового положения страны, уровень благосостояния граждан. Он может активно влиять на экономическую активность, инвестиционную политику, совершенствование структуры экономики, на развитие приоритетных отраслей и социальной сферы.

Первостепенная цель бюджетной и налоговой политики России — формирование стабильных доходных источников бюджетов всех уровней власти.

Одним из условий реализации такой цели является реформирование системы имущественного налогообложения.

Имущественные налоги, в отличие от других налогов, имеют ряд характерных особенностей: они менее всего подвержены изменениям в течение налогового периода и не зависят от платежеспособности налогоплательщика, что позволяет рассматривать их в качестве стабильных налоговых доходов в бюджеты соответствующих уровней.

Для современного этапа развития имущественного налогообложения в России характерна ситуация, при которой доходы от поступления имущественных налогов недостаточны.

В России институт имущественного налогообложения получил свое начальное развитие в 1808 году, а основное развитие в середине XIX века.

На сегодняшний день в нашей стране действует система налогообложения, которая закреплена в НК РФ. Этот документ является основополагающим для плательщиков налогов и лиц, контролирующих этот процесс от имени государства.

Собственники некоторых видов имущества, получатели выигрышей, лица, получающие постоянный доход и многие другие обязаны уплачивать в пользу государства платеж, называемый налогом.

Современный опыт многих стран мира показал, что применение таких налогов, как налог на имущество на местном уровне власти, может в значительной степени повысить фискальную, регулируемую и контрольную функции.

Налог на имущество с 2015 года регулируется главой № 32 Налогового кодекса РФ, которая пришла на смену Закону РФ «О налогах на имущество физических лиц», принятому еще в 1991 году, начиная с 2016 года он рассчитывается по новым правилам, а именно – налоговой базой является кадастровая стоимость объекта, которая приближена к рыночной.

Во время расчета кадастровой стоимости учитываются такие факторы, как расположение объекта, его площадь, сегмент, год постройки.

На сегодняшний день не все субъекты России уже утвердили новый порядок расчета налога. Пилотный проект стартовал лишь в 28 регионах страны, где в качестве налоговой базы начали использовать кадастровую стоимость недвижимости.

Остальные субъекты РФ продолжают использовать инвентаризационную стоимость недвижимости. Такое положение дел не продлится дольше 2020 года, так как это крайний срок введения нового способа исчисления налога на территории всей страны.

Обозначение переходного периода связано в первую очередь с незавершенной работой по кадастровому учету объектов недвижимости, а налог может быть введен только при условии утверждения кадастровой оценки объектов на уровне всех субъектов РФ.

С первого января 2020 года от инвентаризационной оценки для применения в целях налогообложения имущества физических лиц должны отказаться окончательно.

При формировании налогообложения имущества физических лиц возникает ряд экономических и политических сложностей. В настоящее время в России существует не рынок объектов недвижимости, а рынок отдельных элементов объектов недвижимости.

На практике существуют некоторые проблемы налогообложения: отсутствие фактически рынка земли; проблемы с администрированием налога; кадастровая стоимость земель не является законной.

Также к проблемам налогообложения имущества физических лиц можно отнести то, что большинство объектов имущества не проходят проверку инвентаризационного учета; стоимость имущества физических лиц, не отражает реальной цены облагаемого имущества; методика расчета инвентаризационной стоимости имущества устарела, необъективна, и содержит большое число противоречий.

Таким образом, для того, чтобы ввести налог на недвижимое имущество необходимо создать условия для его введения.

Для таких целей, прежде всего, необходимо определить концепцию налогообложения объектов недвижимости, которые принадлежат юридическим лицам (определить состав объектов налогообложения, налоговую базу, налоговые ставки).

Для обеспечения единого подхода к налогообложению имущества организаций и физических лиц, в качестве налоговой базы по данному налогу организациям предлагается определить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Как будет развиваться функционирование данного налога, покажет время.

Только на практике можно увидеть функционирование налога на недвижимость с физических лиц, так что вопрос об данной налоге остается до конца не изученным и открытым.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 10.12.2016)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации от 16 июля 1998 года (с изменениями от 15 февраля 2016 года) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 10.12.2016)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21 октября 1994 года (с изменениями на 31 января 2016 года), // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – Режим доступа: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та, свободный.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14 ФЗ (ред. от 29.06.2016) // Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 12.12.2016)
5. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании, утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 04.10.2014 № 284 // «Консультант Плюс»: справочная правовая система. - Версия проф., сетевая. - Электрон. дан. - М.: Консультант Плюс, 1992. – URL: компьютер. сеть Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 12.12.2016)
6. Архипцева Л.М., Вишневская И.Г., Голубева Л.П. Налоги и налоговая система Российской Федерации. Практикум. Учебное пособие – М.: Кнорус, 2013. – 112 с.
7. Винницкий Д.В. Налоговое право: учебник для академического бакалавриата / Д. В. Винницкий. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2014. – 360 с.
8. Власова М.А. Раздельный учет: движимое и недвижимое имущество в целях налогообложения по налогу на имущество // Финансовые и бухгалтерские консультации. – 2014. - № 4. – С. 24-32.
9. Вотчель Л.М., Викулина В.В. Налоги и налогообложение: Учебное пособие. – М.: Флинта, 2014. – 172 с.

10. Грачева Е.Ю., Болтинова О.В. Налоговое право: учебник для бакалавров. - М.: Проспект, 2015. – 293 с.
11. Гончаренко Л.И. Налогообложение организации. Учебник. – М.: КноРус, 2016. – 732 с.
12. Дадашев А.З., Мешкова Д.А., Топчи Ю.А. Налоги и налогообложение в Российской Федерации: учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2013. – 175 с.
13. Евстигнеев Е.Н., Викторова Н.Г. Налоги и налогообложение. Теория и практикум: Учебное пособие. – М.: Проспект, 2015. – 520 с.
14. Жидкова Е.Ю. Налоги и налогообложение / Е.Ю. Жидкова. – М.: Эксмо, 2015. – 480 с.
15. Иванова Н.Г., Вайс Е.А., Кацюба И.А. Налоги и налогообложение. Схемы и таблицы / Н.Г. Иванова, Е.А. Вайс, И.А. Кацюба. – СПб: Питер, 2015. – 304 с.
16. Колчин С.П. Налоги в РФ: Учебное пособие / С.П. Колчин; ВЗФЭИ. - М.: Вузовский учебник, 2013. – 265 с.
17. Косаренко Н.Н. Налоговое право: учебно-методический комплекс / Н.Н. Косаренко. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Флинта, 2011. – 184 с.
18. Крохина Ю.А. Налоговое право: учебник для вузов. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 464 с.
19. Крутякова Т.Л. Налог на имущество: изменения продолжают // Новая бухгалтерия. – 2014. – №12. – С. 15-22.
20. Кучеров И.И. Налоговое право России. – М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфоР», 2015. – 254 с.
21. Кондраков Н.П. Налоги и налогообложение в схемах и таблицах: Учебное пособие / Н.П. Кондраков, И.Н. Кондраков. - М.: Проспект, 2016. – 224 с.
22. Крамаренко Л.А. Налоги и налогообложение: Учебное пособие / Л.А. Крамаренко, М.Е. Косов. - М.: ЮНИТИ, 2013. – 576 с.
23. Лыкова Л.Н. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для СПО / Л.Н. Лыкова. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 353 с.
24. Лапина Е.Н., Анализ изменений в налогообложении физических лиц, Экономика и социум. – 2015. – №1(14). – С. 15-27.
25. Майбуров И.А. Налоги и налогообложение. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 655 с.
26. Малецкая И.П., Сысоева Г.Ф. Бухгалтерский учет, налогообложение и анализ

внешнеэкономической деятельности. Учебник для магистров. – М.: Юрайт, 2016. – 825 с.

27. Маршавина Л.Я., Чайковская Л.А. Налоги и налогообложение. Учебник для прикладного бакалавриата. – М.: Юрайт. 2015. – 503 с.

28. Модернизация экономики: теория и практика: сборник молодёжной научной школы / Национальный исследовательский Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во «СПБ Графикс», 2014. – 209 с.

29. Налоги и налоговая система Российской Федерации: учебник и практикум для академического бакалавриата / под науч. ред. Л.И. Гончаренко. - М.: Издательство Юрайт, 2015. – 541 с.

30. Налоги и налогообложение: учебник для СПО / под ред. Л.Я. Маршавиной, Л.А. Чайковской. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 503 с.

31. Налоги и налогообложение: Учебное пособие / Под ред. Г.Б. Поляка, А.Е. Суглобова. - М.: ЮНИТИ, 2012. – 631 с.

32. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для СПО / под ред. Г.Б. Поляка. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 474 с.

33. Налоговая политика государства: учебник и практикум для академического бакалавриата / под ред. Н.И. Малис. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 388 с.

34. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для СПО / под ред. Д.Г. Черника, Ю.Д. Шмелева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 495 с.

35. Ордынская Е.В. Организация и методика проведения налоговых проверок: учебник и практикум для СПО / Е. В. Ордынская; под ред. Л. С. Кириной. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 406 с.

36. Пансков В.Г. Налоги и налогообложение. Практикум: учебное пособие для вузов / В.Г. Пансков, Т.А. Левочкина. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 319 с.

37. Пансков В.Г. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / В. Г. Пансков. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 382 с.

38. Панов В.Г. Налоги и налоговая система РФ: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 464 с.

39. Парыгина В.А., Тедеев А.А. Налоги и налогообложение в схемах и таблицах с комментариями / В.А. Парыгина, А.А. Тедеев. – М.: Эксмо, 2014. – 288 с.

40. Перов А.В. Налоги и налогообложение: учебник для бакалавров, для вузов по экономическим специальностям / А.В. Перов, А.В. Толкушкин. – 12-е изд., перераб. и доп. –

М.: Юрайт, 2013. – 996 с.

41. Поляк Г.Б. Налоги и налогообложение: учебник и практикум для академического бакалавриата / под ред. Г. Б. Поляка - 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2015. – 474 с.

42. Тарасова В.Ф. Налоги и налогообложение: учебник / В.Ф. Тарасова, М.В. Владыка, Т.В. Сапрыкина, Л.Н. Семькина; под общ. ред. В.Ф. Тарасовой. — 4-е изд., перераб и доп. — М.: КНОРУС, 2015. – 488 с.

43. Федеральная Налоговая служба [Электронный ресурс]: официальный сайт. - URL: <http://www.nalog.ru/rn70/> (дата обращения 15.12.2016)

44. Черник Д.Г., Черник И.Д., Кирова Е.А., Захарова А.В., Сенков В.А., Шмелёв Ю.Д., Типалина М.В., Налоги и налогообложение: учебное пособие / под ред. Д.Г. Черника. – М.: Юнити-Дана, 2012. – 369 с.

45. Черник Д.Г. Теория и история налогообложения: учебник для академического бакалавриата / Д.Г. Черник, Ю.Д. Шмелев; под ред. Д.Г. Черника. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 364 с.

Уважаемый пользователь! Обращаем ваше внимание, что система «Антиплагиат» отвечает на вопрос, является ли тот или иной фрагмент текста заимствованным или нет. Ответ на вопрос, является ли заимствованный фрагмент именно плагиатом, а не законной цитатой, система оставляет на ваше усмотрение.

Отчет о проверке № 1

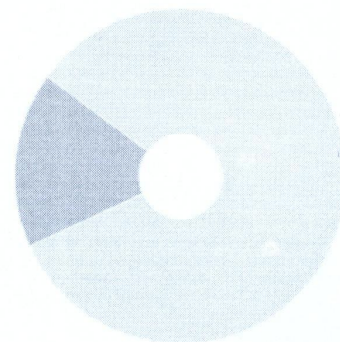
ФИО: Черыма Ольга Николаевна
дата выгрузки: 14.02.2017 12:48:59
пользователь: wtw@parktour.tomsk.ru / ID: 4063603
отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат»
на сайте <http://www.antiplagiat.ru>

Информация о документе

№ документа: 2
Имя исходного файла: СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ.doc
Размер текста: 648 кБ
Тип документа: Не указано
Символов в тексте: 133236
Слов в тексте: 16448
Число предложений: 918

Информация об отчете

Дата: Отчет от 14.02.2017 12:48:59 - Последний готовый отчет
Комментарии: не указано
Оценка оригинальности: 82.91%
Заимствования: 17.09%
Цитирование: 0%



Оригинальность: 82.91%
Заимствования: 17.09%
Цитирование: 0%

Источники

Доля в тексте	Источник	Ссылка	Дата	Найдено в
2.94%	[1] вкр.pdf	https://old.mqpu.ru	10.01.2017	Модуль поиска Интернет
2.89%	[2] Налоговое право	https://кпд.мвд.пф	13.11.2016	Модуль поиска Интернет
2.87%	[3] Налог на имущество физических лиц	http://knowledge.allbest.ru	раньше 2011 года	Модуль поиска Интернет