

Авдеева М.А. К вопросу об оценке имущества физических лиц по кадастровой стоимости в целях налогообложения // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №4 (апрель). – АРТ 308-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 34.096

Авдеева Марина Александровна
студентка 4 курса, юридический институт
Научный руководитель: Коротаева О.А., старший преподаватель
ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»
г. Киров, Российская Федерация
e-mail: volonter2012.marina@yandex.ru

**К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Аннотация: В статье проведен анализ нового порядка определения налогооблагаемой базы недвижимого имущества физических лиц исходя из кадастровой стоимости. В ходе исследования определены основные организационно-методические проблемы и недостатки нового порядка налогообложения недвижимости на базе кадастровой стоимости, а также предложены мероприятия по его совершенствованию.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимость, налогообложение, имущественный налог, налоговая база.

Avdeeva Marina Aleksandrovna

4th year student, law school

Scientific adviser: Korotaeva O.A., Senior Lecturer

FGBOU VO "Vyatka State University"

Kirov, Russian Federation

**TO THE QUESTION ABOUT THE ASSESSMENT OF PROPERTY OF
PHYSICAL PERSONS ACCORDING TO THE CADASTRAL VALUE
FOR TAX PURPOSES**

Annotation: In the article the analysis of the new order of definition of taxable base of real property to individuals based on the cadastral value. The study identified the main organizational and methodological problems and shortcomings of the new order of taxation of real estate on the basis of cadastral value, as well as proposed measures to improve it.

Key words: cadastral value, real estate, taxation, property tax, tax base.

С 1 января 2015 г. в действие вступил новый порядок начисления и уплаты налога на имущество физических лиц. Так, с 2015 года кадастровая стоимость применяется для налогообложения недвижимости физических лиц в 28 субъектах Российской Федерации (в их числе г. Москва, Республика Бурятия, Республика Татарстан, Республика Мордовия, Республика Коми, Архангельская область, Владимирская область, Московская область, Ивановская область, Магаданская область, Новосибирская область, Забайкальский край, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра и прочие.),

с 2016 года – ещё в 21 регион нашей страны, а с 2017 года – ещё в 12. С 1 января 2020 г. порядок расчета налога, исходя из кадастровой стоимости, должен быть установлен на всей территории России¹.

Основной целью внесения изменений являлось установление более справедливого налогообложения, также повышение фискального значения налога на имущество. Вместе с тем, уплачиваемые гражданами налоги также резко выросли. Результаты кадастровой оценки объектов недвижимого имущества свидетельствуют о неравномерном возрастании стоимости объектов для целей налогообложения.

С такой ситуацией уже столкнулся ряд налогоплательщиков. Вместе с тем, кадастровая оценка не является однозначной и может быть оспорена в судебном порядке².

Запланированный переход налога на имущество физических лиц с базы инвентаризационной стоимости на кадастровую стоимость не только обостряет уже существующие проблемы администрирования налоговой системы, но и ставит много новых вопросов. Логика процесса понятна и соответствует все тем же принципам справедливости. Именно кадастровая стоимость, как более приближенная к рыночной, и определяемая на основе рыночных отношений, должна стать базой для всех имущественных налогов.

Необходимо отметить, что сегодня в нашей стране система администрирования налогов на имущество физических не предусматривает возможность оспаривания, как самой налогооблагаемой базы, так и принципов взимания налогов. И если налогообложение имущества

¹ Курков И.И., Пьянова М.В. Налог на недвижимость физических лиц в России: проблемы и перспективы // Налоги и налогообложение, 2017. № 4 (130). С. 289-299.

² Трифонов А. В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2016. № 10. С. 169.

юридических лиц, где базой налога выступает балансовая стоимость, серьезных проблем не возникает, то налогообложение имущества физических лиц уже многие годы вызывает споры, доходящие, в том числе, до судебных органов. Причина таких споров - база налога. Кроме того, споры вызывает и сам порядок оценки, согласно которому стоимость 1 квадратного метра квартиры, подсобного подвального помещения и гаража в одном здании оказывается одинаковой. Администрирование таких налогов на основе кадастровой стоимости, с одной стороны, предоставляет собственникам возможность уточнения налогооблагаемой базы, но, с другой стороны, может инициировать большое количество судебных процессов и привести к серьезным корректировкам бюджета³.

При оспаривании или, вернее, уточнении кадастровой стоимости недвижимого имущества возникает множество проблем, а именно:

- дата принятия рыночной стоимости в качестве налогооблагаемой базы является неопределенной;
- существуют различные виды разрешенного использования;
- низкая квалификация оценщиков и их недобросовестность.

Многие вопросы на сегодняшний день решаются, и это говорит о возрастании роли института кадастровой оценки. Однако в НК РФ имеют место правовые нормы, применение которых может повлечь за собой негативные социальные последствия для введенного нового налога на имущество физических лиц.

Во-первых, предельные ставки налога устанавливаются на федеральном уровне, но местной власти предоставлено право уменьшить ставки до нуля, либо, наоборот, увеличить их, но не более чем в три раза.

³ Краснобельмова А.В. Проблемы администрирования местных налогов // Социально-экономические явления и процессы, 2016. № 5. С. 116-120.

Как нам представляется, местные власти будут увеличивать ставки и тем самым, способствовать пополнению доходной части местного бюджета. Налог же для граждан, в результате такого увеличения налоговой ставки, может возрасти в 20 раз.

Во-вторых, в главе 32 НК РФ предельная кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в 500 млн. руб. для применения налоговой ставки 2%. Вместе с тем, такая стоимость является весьма высокой, и было бы разумным снизить ее до 100 млн. руб. (в некоторых источниках предлагается лимит 50 млн. руб.). Несомненно, это окажет свое влияние на интересы собственников дорогостоящей недвижимости, но, в то же время, позволит снизить налоговую нагрузку для социально-незащищенных слоев населения. Данные поступления, безусловно, приведут к финансовой самостоятельности муниципальных образований.

Установление большего, чем имеется количества интервалов стоимости недвижимости и соответствующих им налоговых ставок, также поспособствует, на наш взгляд, реализации принципа справедливости налогообложения⁴.

В-третьих, порядок начисления налога на имущество физических лиц, действующий на сегодняшний день, налоговую базу регламентирует для каждого объекта недвижимого имущества отдельно, соответственно, все объекты будут облагаться налогом по ставке - 0,1%, если их кадастровая стоимость не превышает 300 млн. руб.

В главе 32 НК РФ, как представляется, необходимо установить порядок определения налоговой базы, основываясь на кадастровой стоимости объектов одного вида имущества в их сумме. Порядок такой

⁴ Истомина Н. А. Налоговое регулирование финансовой базы местных бюджетов как элемент межбюджетных отношений и бюджетного планирования в регионе / Н.А. Истомина // Финансы и кредит, 2017. № 44. С. 66.

действовал ранее и характерен на сегодняшний день для ряда европейских стран, где сумма налога определяется исходя из суммированной стоимости всего имущества налогоплательщика. Социальные слои населения, нуждающиеся в защите, такая норма не затронет, однако, налоговая нагрузка для лиц, имеющих в собственности несколько объектов недвижимого имущества одного вида, возрастет.

В-четвертых, исходя из того, что имущественные налоги имеют местный статус, муниципальные органы наделены дифференцированным подходом к предоставлению льгот, принимая во внимание территориальные особенности.

На основании имеющихся данных, субъекты РФ и муниципальные органы могут более активно реализовывать меры социальной поддержки, предоставляя различные льготы имущественного характера. Но не все муниципалитеты к этому готовы, поскольку льготы по налогу на имущество физических лиц чаще не персонифицированы и никто не проводит оценку их эффективности, поэтому актуальной остается проблема мониторинга налоговых льгот на основе оценки их результативности и эффективности⁵.

Таким образом, анализ текущей ситуации в сфере администрирования налогов позволяет понять существенную роль института оценки, а также осознать, какие меры необходимо принять для оптимизации системы администрирования имущественных налогов. Одним из наиболее эффективных мероприятий будет являться использование для целей налогообложения реальной рыночной ситуации, нежели закрытого информационно-математического аппарата, а также использование данных

⁵ Налогообложение физических лиц: Учебное пособие для подготовки бакалавров (рекомендовано УМО в качестве учебного пособия). М.: Финуниверситет, 2016. С. 201.

существующих оценок и сделок, что будет способствовать формированию открытой, ясной и справедливой системы налогообложения.

Таким образом, утверждать сегодня, что введенные новые правила исчисления налога на имущества физических лиц поспособствует реализации социальной и фискальной функции рано. Но расчет налога по кадастровой стоимости при условии установления действующих налоговых льгот, будет способствовать увеличению доходов местных бюджетов, а также реализации социальной функции налога на имущество физических лиц.

Список использованной литературы:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.
2. Истомина Н. А. Налоговое регулирование финансовой базы местных бюджетов как элемент межбюджетных отношений и бюджетного планирования в регионе / Н.А. Истомина // Финансы и кредит. - 2017. - № 44. - С. 66.
3. Курков И.И., Пьянова М.В. Налог на недвижимость физических лиц в России: проблемы и перспективы // Налоги и налогообложение. - 2017. - № 4 (130). - С. 289-299.
4. Краснобельмова А.В. Проблемы администрирования местных налогов // Социально-экономические явления и процессы. - 2016. - № 5. - С. 116-120.
5. Трифонов А. В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 10. - С. 169.

Дата поступления в редакцию: 02.04.2019 г.

Опубликовано: 09.04.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019

© Авдеева М.А., 2019