

УДК 336.22

## ВВЕДЕНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ КАК СПОСОБ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ НАЛОГОВОЙ СИСТЕМЫ В ЧАСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

**Р.Ш. АБАКАРОВА,**преподаватель кафедры  
налогов и налогообложения

E-mail: abakarovarabiyat@mail.ru

Дагестанский государственный институт  
народного хозяйства,  
Махачкала

*В статье освещаются проблемные вопросы, связанные с введением единого налога на недвижимость, способного заменить существующие имущественные налоги.*

*Анализ зарубежного опыта не дает оснований для однозначного вывода о преимуществах введения единого налога на недвижимость вместо группы налогов. Автор утверждает, что прогрессивная ставка налога для земельных участков неэффективна. Земельный участок в отличие от зданий может быть разделен на более мелкие и более дешевые участки. Применение же прогрессивной шкалы налогообложения для зданий и помещений, наоборот, более эффективно, так как наличие в собственности дорогого имущества в большинстве случаев свидетельствует о высокой платежеспособности.*

*Рассмотрены некоторые аспекты совершенствования налогового законодательства через приему выполняемых налогами функций.*

*Имеющийся опыт введения налога на недвижимость свидетельствует о необходимости проведения значительной подготовительной работы как на местном, так и на федеральном уровнях: требуется завершить реализацию положений земельного законодательства; создать единый кадастр объектов недвижимости, обеспечить взаимодействие между*

*налоговыми органами и службами кадастрового учета.*

*Важно также определиться с подходами, которые будут применяться при оценке, а также с методиками формирования налогооблагаемой базы, порядком расчета и уплаты нового налога. В этом случае появится реальная возможность практического решения вопроса о государственном регулировании данной сферы общественных отношений, что имеет немаловажное значение.*

*Автор предлагает усовершенствовать систему налогообложения имущества, что позволит более полно реализовать фискальную, социальную и контрольную функции налогов.*

**Ключевые слова:** недвижимость, земельный налог, имущество, функция налога, кадастр, закон

В настоящее время изменение системы налогообложения недвижимого имущества является одной из наиболее актуальных тем. При принятии Налогового кодекса РФ в 1998 г. предполагалось введение налога на недвижимость как регионального и замена им имущественных налогов – на имущество физических лиц и земельного. Новый

налог должны были уплачивать физические лица с рыночной стоимости недвижимости.

В России идея реформирования имущественного налогообложения является одной из приоритетных задач налоговой политики в течение достаточно длительного времени – более 10 лет. Возможность кардинального изменения имущественного налогообложения появилась с принятием в 1998 г. ч. 1 Налогового кодекса РФ. В 2000–2004 гг. в Твери и Великом Новгороде в целях апробации был проведен эксперимент, который, надо признать, фактически провалился в первом городе, а во втором дал в целом негативные результаты.

В качестве аргумента в пользу введения единого налога на недвижимость ссылаются на мировой опыт, а также приводят неубедительные утверждения, что единый налог будет более эффективен как с точки зрения фискальной, так и с точки зрения механизма его администрирования.

Однако ссылки на мировой опыт, мягко говоря, некорректны. Беспристрастный и внимательный его анализ не дает оснований для однозначного вывода о преимуществах введения единого налога на недвижимость вместо группы налогов. Не получается и упрощенного порядка администрирования единого налога.

Необходимо понимать, что обложение жилой недвижимости одним налогом вызовет много трудностей при определении налоговой базы и ставки налога как такового.

Затрагивая процесс налогообложения земельных участков, необходимо указать, что механизм взимания земельного налога давно разработан и успешно применяется. Прогрессивная ставка налога для земельных участков неэффективна. Земельный участок в отличие от зданий может быть разделен на более мелкие и более дешевые участки.

Применение же прогрессивной шкалы налогообложения для зданий и помещений, наоборот, более эффективно, так как наличие в собственности дорогого имущества в большинстве случаев свидетельствует о высокой платежеспособности владельца.

В результате введение единого налога на недвижимость не только не упростит, а скорее усложнит администрирование налоговых платежей. А нынешняя система, при которой земельные участки и другое недвижимое имущество облагаются налогами отдельно, может оказаться более эффективной и предпочтительной.

Введенный в 1991 г. налог на имущество физических лиц не выполнял до недавнего времени ни одной из важнейших налоговых функций. Его фискальное значение ничтожно мало. Регулирующая функция также практически никак не проявлялась. С точки зрения реализации распределительной (социальной) функции налог был несправедливым, и выгоды в итоге получали владельцы дорогого жилья. Контрольная функция полностью не выполнялась вследствие отсутствия кадастра и системы регистрации недвижимости, принадлежащей физическим лицам. Это приводило к наличию огромного числа не зарегистрированных под предлогом незавершенности строительства, объектов.

Все отмеченные обстоятельства, а также анализ опыта развитых стран в этой области побуждали выдвинуть новую концепцию построения налога на недвижимое имущество физических лиц. Ее ключевые тезисы и исходные положения приведены далее.

1. Сохранение существующего разделения налогов на земельный налог и налоги, взимаемые с прочего имущества.
2. Дифференциация налогоплательщиков на тех, кто имеет в собственности только один объект жилого недвижимого имущества, и тех, кто – более одного. Соответственно, вторая категория должна платить налог по более высоким ставкам в части дополнительных объектов.
3. Объектом налогообложения также должны быть объекты незавершенного капитального строительства. Они должны освобождаться от налога на определенный период, установленный местным законодательством с начала строительства, а по прошествии этого времени становиться объектами налогообложения.
4. Определение налоговой базы должно основываться на рыночной стоимости объектов.
5. На территориальные налоговые органы должна быть возложена задача – правильно определять налоговую базу на основе данных кадастров, содержащих информацию о стоимости квадратного метра недвижимости всех типов, и поправочных коэффициентов.
6. Для первой категории плательщиков устанавливаемые на федеральном уровне ставки, должны остаться неизменными.
7. Для второй категории плательщиков, имеющих в собственности более одного объекта налогообложения, в отношении дополнительных

объектов ставка должна увеличиваться на определенную величину, рассчитанную соответствующим образом.

8. Для малоимущих слоев населения необходимо предусмотреть налоговые вычеты, имеющие цель – снизить налоговую нагрузку. Вычет должен распространяться на каждого несовершеннолетнего ребенка у собственника объекта налогообложения.

9. Предусмотреть создание специальных отделов, в обязанности которых будет входить правильное исчисление налога и контроль за соответствием сведений, содержащиеся в кадастре, реальным показателям.

Изложенная концепция налога на имущество физических лиц и механизм ее регулирования позволили бы, на взгляд автора, более полно реализовать все основные функции налога:

- *фискальную*: в зависимости от поставленных социально-экономических задач с учетом платежеспособности населения поступления налога могут возрасти в 10–20 раз;
- *регулирующую*: механизм позволяет стимулировать легализацию недостроенных жилых объектов и доходов от сдачи жилья в аренду;
- *социальную*: прогрессивная шкала совместно с системой налоговых льгот позволяет обеспечивать справедливое распределение налоговой нагрузки в соответствии с платежеспособностью налогоплательщика;
- *контрольную*: концепция обеспечивает контроль за доходами от аренды жилья и недостроенными объектами жилой недвижимости.

Для усиления регулирующей и социальной функций налога на имущество представляется целесообразным предоставлять специальный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц в сумме уплаченного налога для всех категорий плательщиков.

Не стоит спешить с введением единого налога на недвижимость. Ничего не случится, если он получит признание всех регионов России через 10 или 20 лет. И совершенно правильную позицию занял Минфин России, допустивший введение налога на недвижимость отдельными субъектами Федерации по мере вызревания условий.

Имеющийся опыт введения налога на недвижимость свидетельствует о необходимости проведения значительной подготовительной работы на местном и федеральном уровнях, а именно:

- завершение реализации положений земельного законодательства; создание единого кадастра объектов недвижимости;
- разработка методики оценки объектов недвижимого имущества для целей налогообложения;
- обеспечение взаимодействия между налоговыми органами и учреждениями, осуществляющими кадастровый учет, и др.

В целом развитие имущественного налогообложения в России опирается на мировой опыт. Существующие предложения по совершенствованию способны доработать отдельные механизмы взимания налога на недвижимость, имеющего возможность увеличить доходную часть местных бюджетов.

Активно обсуждаемый вопрос – переход на модель единого обложения налогом земли и строений или сохранение раздельного обложения в рамках одного налога. В частности, Ж.Г. Голодова и Ю.С. Голодова, Ю.Д. Шмелев и Р.Л. Маргулис предлагают в новом налоге сохранить существующий принцип раздельного обложения земли и строений. И.А. Майбурову и В.В. Дербеневу видится устаревшим данный подход. По их мнению, модель единого налогообложения – это логичный шаг с учетом того, что в современном мире рыночные отношения приобретают всеобъемлющий характер, в равной степени вовлекая в оборот и землю, и строения, что делает не только возможным, но и экономически целесообразным и даже необходимым слияние двух налогов в один – налог на недвижимость. Автору статьи модель, предлагаемая Ж.Г. Голодовой и Ю.С. Голодовой, кажется более целесообразной и менее болезненной для восприятия физическими и юридическими лицами.

Вопрос необходимости и степени вмешательства государства в сферу налогообложения имущества долгое время остается дискуссионным. Государство озабочено решением общего вопроса – вводить ли единый налог на недвижимость или осуществлять налогообложение имущества в другой форме.

Важно также определиться с подходами, которые будут применяться при оценке, и методиками формирования налогооблагаемой базы, с порядком расчета и уплаты нового налога. В этой ситуации есть реальная возможность государственного регулирования данной сферы общественных отношений. Несмотря на то, что введение единого налога на недвижимость на федеральном уровне обсуждается в течение достаточно длительного времени, окончательного решения по данному вопросу не вынесено.

Впрочем, определенные шаги в избранном направлении уже сделаны.

Президент Российской Федерации В.В. Путин 6 октября 2014 г. подписал поправки в Налоговый кодекс РФ, и отныне существующий налог на имущество физических лиц привязан к кадастровой стоимости недвижимости. Земельный налог при этом сохраняется.

Новый закон вступил в силу 1 января 2015 г., однако предусмотрен пятилетний переходный период для регионов, в течение которого сумма налога будет повышаться на 20% в год. Уплата налога на имущество, исчисляемого из кадастровой стоимости, начнется с 2016 г., а полную сумму россияне начнут платить с 2020 г.

Первые 28 регионов уже ввели с 1 января 2015 г. новый налог на имущество физических лиц. Там налог будет рассчитываться из кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Суть значимых изменений, внесенных в Налоговый кодекс РФ, – это введение гл. 32 «Налог на имущество физических лиц» (Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ), которая призвана заменить Закон РФ от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Если прежде налоговой базой для исчисления налога являлась инвентаризационная стоимость имущества, но уже с 1 января 2015 г. расчет налога производится на основании кадастровой стоимости имущества (п. 1 ст. 402 Налогового кодекса РФ).

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа субъекта Федерации не чаще одного раза в три года. Для Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя максимальная периодичность оценки сокращена до двух лет (ст. 24.12 гл. III Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Соответственно, размер налоговой базы по налогу на имущество чаще меняться не может.

Надо полагать, принятые поправки заметно повлияют на порядок расчета налога. Но не забудем, что при этом сохраняются льготы, предусмотренные законодательством.

Значимость государственного регулирования экономических отношений для экономического и социального развития страны вытекает из опыта развитых зарубежных стран. Уровень этого вмешательства в имущественное налогообложение на данном этапе развития налоговой системы недо-

статочен. А ведь именно эта сфера требует особого внимания со стороны государства в силу эффективности налогообложения применительно не только к фискальной составляющей, но и к механизму регулирования экономических отношений, содержащему элементы стимула.

### Список литературы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: государственное регулирование, налогообложение, правовые основы. 2-е изд. Санкт-Петербург: Питер, 2010. 621 с.

2. Валуева Е. Новые правила налога на имущество физических лиц. URL: <http://www.garant.ru/article/582972/#ixzz3Mux0jX6j>.

3. Гончарова М. Льготный аспект в налогообложении российских граждан // *Налоги*. 2005. № 2. С. 69–80.

4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Высшее образование, 2007. 655 с.

5. Горский И.В. Налог на недвижимость: за и против // *Финансы*. 2012. № 2. С. 37–39.

6. Зыкова Т. Потянем? URL: <http://www.rg.ru/2014/12/17/nalog.html>.

7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. М.А. Федотовой. 3-е изд. М.: КноРус, 2009. 343 с.

8. Киннард В. Новое мышление в теории оценки недвижимого имущества // *Вопросы оценки*. 2008. № 1. С. 2–9.

9. Мавлютов Э.Р. Государство в регулировании имущественного налогообложения. URL: [http://www.seun.ru/content/nauka/5/4/doc/5\\_2009.pdf](http://www.seun.ru/content/nauka/5/4/doc/5_2009.pdf).

10. Майбуров И.А., Дербенева В.В. Каким быть налогу на недвижимость? В дискуссии еще рано ставить точку // *Финансы*. 2012. № 12. С. 35–38.

11. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. М.: КноРус, 2009. 302 с.

12. Николаев И. А. О возврате к прогрессивной шкале / И. А. Николаев // *Финансовые и бухгалтерские консультации*. 2007. № 3. С. 4–7.

13. Николаева К.С. Введение налога на недвижимость как способ совершенствования имущественного налогообложения // *Экономика региона*. 2009. № 1. С. 209–212.

14. Новый налог на жилье: сколько придется платить. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/06/10/2014/562949992561258.shtml?from=11str>.

15. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2009. 751 с.

16. Пылаева А.В. Анализ нормативно-правового обеспечения учета объектов недвижимости в целях налогообложения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 6. С.49–52.

17. Толкушкин А.В. Налогообложение физических лиц при операциях с недвижимостью: практ. пособие. М.: Юристъ, 2000. 338 с.

18. Хаметов Т.И. Учет объектов недвижимости в составе земельно-имущественного комплекса // Экономика и учет в строительстве. 2008. № 8. С. 11–18.

19. Шмелев Ю.Д., Маргулис Р.Л. О новой концепции налога на недвижимость физических лиц и механизме ее реализации // Финансы. 2012. № 1. С. 39–43.

20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011. 503 с.

**Financial analytics: science and experience**

ISSN 2311-8768 (Online)

ISSN 2073-4484 (Print)

*Taxes and taxation*

### IMPOSING THE PROPERTY TAX AS A WAY TO IMPROVE THE TAX SYSTEM EFFICIENCY IN PROPERTY TAXATION

Rabiyat Sh. ABAKAROVA

#### Abstract

The article highlights the problematic issues related to the introduction of a unified real estate tax to replace property taxes. An analysis of foreign experience does not substantiate a definite conclusion on the advantages of establishing a unified real estate tax in lieu of a group of taxes. The author asserts that the progressive tax rate for land plots is ineffective. Land, unlike the premises, can be divided into smaller and cheaper portions. Application of the progressive scale of taxation for buildings and premises, vice versa is more efficient, since the availability in the possession of expensive property, in most cases, indicates a high solvency. The paper considers some aspects of tax legislation improvement from the perspective of tax functions. The existing experience of the introduction of real estate tax shows the need for considerable preparatory work at both the local and federal levels; it requires completion of the implementation of the provisions of land law; to create a unified real estate cadastre to ensure the interaction between tax authorities and the cadastral accounting services. The article points out the importance to define approaches to be applied in the evaluation, as well as with the techniques of tax base formation, the procedures of settlements and new tax payment. In this case, it will create a real possibility of practical solution of public regulating of this sphere of social relations, which is of considerable importance. The author proposes to improve property taxation, which

will enable to perform a more complete realization of fiscal, social and control functions of taxes.

**Keywords:** real estate, land tax, property, tax function, cadastre, law

#### References

1. Asaul A.N. *Ekonomika nedvizhimosti: gosudarstvennoe regulirovanie, nalogooblozhenie, pravovye osnovy* [Real estate economics: government regulation, taxation, and legal framework]. St. Petersburg, Piter Publ., 2010, 621 p.
2. Valueva E. *Novye pravila naloga na imushchestvo fizicheskikh lits* [New rules for the property tax of individuals]. Available at: <http://www.garant.ru/article/582972/#ixzz3Mux0jX6j>. (In Russ.)
3. Goncharova M. *L'gotnyi aspekt v nalogooblozhenii rossiiskikh grazhdan* [A preferential aspect in the Russian citizens' taxation]. *Nalogi = Taxes*, 2005, no. 2, pp. 69–80.
4. Goremykin V.A. *Ekonomika nedvizhimosti: uchebnik* [Real estate economics: a tutorial]. Moscow, Vysshee obrazovanie Publ., 2007, 655 p.
5. Gorskii I.V. *Nalog na nedvizhimost': za i protiv* [A real estate tax: pro et contra]. *Finansy = Finance*, 2012, no. 12, pp. 37–39.
6. Zykova T. *Potyaniem?* [Could we shoulder such a burden?]. Available at: <http://www.rg.ru/2014/12/17/nalog.html>. (In Russ.)

7. Ivanova E.N. *Otsenka stoimosti nedvizhimosti: ucheb. posobie* [Real estate valuation: a tutorial]. Moscow, KnoRus Publ., 2009, 343 p.
8. Kinnard V. Novoe myshlenie v teorii otsenki nedvizhimogo imushchestva [New thinking in the real estate evaluation theory]. *Voprosy otsenki = Evaluation issues*, 2008, no. 1, pp. 2–9.
9. Mavlyutov E.R. *Gosudarstvo v regulirovanii imushchestvennogo nalogooblozheniya* [A role of the State in property taxation regulation]. Available at: [http://www.seun.ru/content/nauka/5/4/doc/5\\_2009.pdf](http://www.seun.ru/content/nauka/5/4/doc/5_2009.pdf). (In Russ.)
10. Maiburov I.A., Derbeneva V.V. Kakim byt' nalogu na nedvizhimost'? V diskussii eshche rano stavit' tochku [What must be a property tax like? It is early to make discussion final]. *Finansy = Finance*, 2012, no. 12, pp. 35–38.
11. Makhovikova G.A. *Ekonomika nedvizhimosti: ucheb. posobie* [Real estate economics: a textbook]. Moscow, KnoRus Publ., 2009, 302 p.
12. Nikolaev I.A. O vozvrate k progressivnoi shkale [Returning to the progressive scale]. *Finansovye i bukhgalterskie konsul'tatsii = Financial and accounting consultations*, 2007, no. 3, pp. 4–7.
13. Nikolaeva K.S. Vvedenie naloga na nedvizhimost' kak sposob sovershenstvovaniya imushchestvennogo nalogooblozheniya [Imposing a real estate tax as a way to improve the property taxation]. *Ekonomika regiona = The Region's Economy*, 2009, no. 1, pp. 209–212.
14. *Novyi nalog na zhil'e: skol'ko pridetsya platit'?* [A new hut tax: how much are we going to pay?]. Available at: <http://realty.rbc.ru/articles/06/10/2014/562949992561258.shtml?from=11str>. (In Russ.)
15. *Otsenka nedvizhimosti: ucheb. posobie* [Real estate valuation: a manual]. Moscow, KnoRus Publ., 2009, 751 p.
16. Pylaeva A.V. Analiz normativno-pravovogo obespecheniya ucheta ob'ektov nedvizhimosti v tselyakh nalogooblozheniya [An analysis of the regulatory support to account real estate facilities for the taxation purposes]. *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel' = Land administration, cadastral register and land monitoring*, 2008, no. 6, pp. 49–52.
17. Tolkushkin A.V. *Nalogooblozhenie fizicheskikh lits pri operatsiyakh s nedvizhimost'yu: prakt. posobie* [Taxation of individuals in real estate transactions: a practical handbook]. Moscow, Yurist' Publ., 2000, 338 p.
18. Khametov T.I. Uchet ob'ektov nedvizhimosti v sostave zemel'no-imushchestvennogo kompleksa [Real estate accounting as a part of the land and property system]. *Ekonomika i uchet v stroitel'stve = Economics and accounting in construction*, 2008, no. 8, pp. 11–18.
19. Shmelev Yu.D., Margulis R.L. O novoi kontseptsii naloga na nedvizhimost' fizicheskikh lits i mekhanizme ee realizatsii [A new concept of individuals' property tax and the mechanism of its realization]. *Finansy = Finance*, 2012, no. 1, pp. 39–43.
20. Yaskevich E.E. *Praktika otsenki nedvizhimosti* [The practice of real estate evaluation]. Moscow, Tekhnosfera Publ., 2011, 503 p.

---

**Rabiyat Sh. ABAKAROVA**

Dagestan State Institute of National Economy,  
Makhachkala, Russian Federation  
[abakarovarabiyat@mail.ru](mailto:abakarovarabiyat@mail.ru)