

## ВВЕДЕНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ КАК СПОСОБ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

*К.С. Николаева*

*В данной статье рассматриваются вопросы совершенствования системы имущественных налогов путем введения единого налога на недвижимость. В частности, отражаются основные трудности и положительные стороны такого реформирования.*

Система налогообложения недвижимости в Российской Федерации представлена в виде налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога. Однако практика ее применения имеет ряд проблем. Во-первых, роль имущественных налогов в обеспечении доходов бюджетов незначительна. Во-вторых, отсутствуют стимулы к эффективному использованию имущества, так как налог на имущество не способствует привлечению инвестиций, которые будут направлены на модернизацию основных фондов. Это связано с тем, что в налоговую базу по налогу на имущество включается стоимость активной части основных фондов. В-третьих, налоговая база не соответствует действительной стоимости имущества, неравномерно распределено налоговое бремя. В-четвертых, отсутствует адекватная система учета объектов недвижимости. Таким образом, очевидно, что существует необходимость в совершенствовании имущественного налогообложения, и важным шагом в этом направлении должно стать введение единого налога на недвижимость.

Используя опыт зарубежных стран, законодатели в качестве основного направления реформирования существующей системы провели эксперимент по введению единого налога на недвижимость. Эксперимент проводился с 1997 по 2005 г. в соответствии с Федеральным законом от 20 июля 1997 г. № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери».

Изначально эксперимент должен был пройти в Великом Новгороде и Твери.

Однако в Твери он так и не был проведен. Это связано с тем, что по условиям эксперимента расходы, связанные с его проведением, должны покрываться из бюджета города [5]. Но в Твери необходимых денежных средств на завершение подготовительных работ не хватило, поэтому налог на недвижимость не был введен.

Целью эксперимента законодатели ставили стабилизацию поступлений в местные бюджеты при снижении налогообложения активной части основных фондов.

Сущность эксперимента заключалась в замене налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога одним налогом на недвижимость, который будет рассчитываться, исходя из рыночной стоимости объектов [5].

Плательщиками этого налога согласно закону признаются юридические и физические лица, которые обладают правом собственности на объекты недвижимости.

Объектами налогообложения являются земельные участки, а также здания, строения, сооружения и иное недвижимое имущество, стоящее на данном земельном участке.

Ставки налога по каждой категории объектов недвижимости утверждаются органами местного самоуправления. Однако они не должны превышать предельных размеров, установленных законодательством. Так, например, по объектам недвижимого имущества, используемого для целей промышленного производства, предельная ставка налога составляет 2% оценки их рыночной стоимости [5].

Одним из главных условий введения налога на недвижимость в Великом Новгороде стало создание реестра объектов недвижимости. Для этого был проведен анализ рынка недвижимости, разработаны методики ее оценки, необходимое программное обеспечение, обследованы все объекты, находящиеся на территории города. В резуль-

тате проведенной работы был создан реестр объектов недвижимости, который включает в себя следующую информацию:

- технические характеристики объектов и их использование;
- качественное состояние объекта;
- местоположение земельных участков, зданий, строений и сооружений;
- оценка налогооблагаемой стоимости объектов;
- сведения о правах и субъектах прав.

По состоянию на 1 января 2006 г. (дата окончания эксперимента) в реестре содержались данные о 240,5 тыс. объектах [4]. Этот реестр позволил сделать налогообложение прозрачным, чего так не достает нашей экономике.

Несмотря на то, что в эксперименте принимало участие незначительное число налогоплательщиков (на 1 января 2006 г. их общее количество оставило 44), полученных результатов было достаточно, чтобы выявить не только проблемы, но и положительные стороны.

В качестве положительных моментов, к которым привело введение единого налога на недвижимость в Великом Новгороде, на наш взгляд, можно выделить следующие.

Во-первых, обеспечение стабильности налоговых поступлений. Так, за время эксперимента поступления от налога на недвижимость увеличились почти в 25 раз — с 300 тыс. руб. в 2000 г. до 7,5 млн. руб. в 2005 г. (рис. 1).

Несмотря на положительную динамику, сумма, начисленная к уплате, оказалась

меньше прогнозировавшихся поступлений по заменяемым налогам. Однако эти бюджетные потери были компенсированы дополнительными поступлениями по налогу на прибыль, налогу на доходы физических лиц, а также от продажи земельных участков. Это стало возможно благодаря новой системе имущественного налогообложения, которая дала участникам эксперимента возможность провести техническое перевооружение, привлечь инвестиции и снизить себестоимость выпускаемой продукции.

Во-вторых, введение налога на недвижимость стимулировало спрос на недвижимость. Если на 1 января 2000 года только 18 организаций имели в собственности 38 земельных участков общей площадью 696 га, то на 1 января 2006 г. и 228 земельных участков общей площадью 916 га [4].

В-третьих, переход к единому налогу на недвижимость, освобождение активной части основных фондов от налогообложения, за исключением зданий и сооружений, стимулировало инвестиции в модернизацию и расширение производства.

В-четвертых, проведение эксперимента показало, что введение единого налога на недвижимость привело к упрощению системы налогового администрирования. Так, на 1 января каждого года муниципальные органы делают перерасчет стоимости налогооблагаемой недвижимости. Налогоплательщики рассчитывают годовую сумму налога и раз в квартал выплачивают 1/4 суммы. Проще стала система администрирования и для налоговых органов.

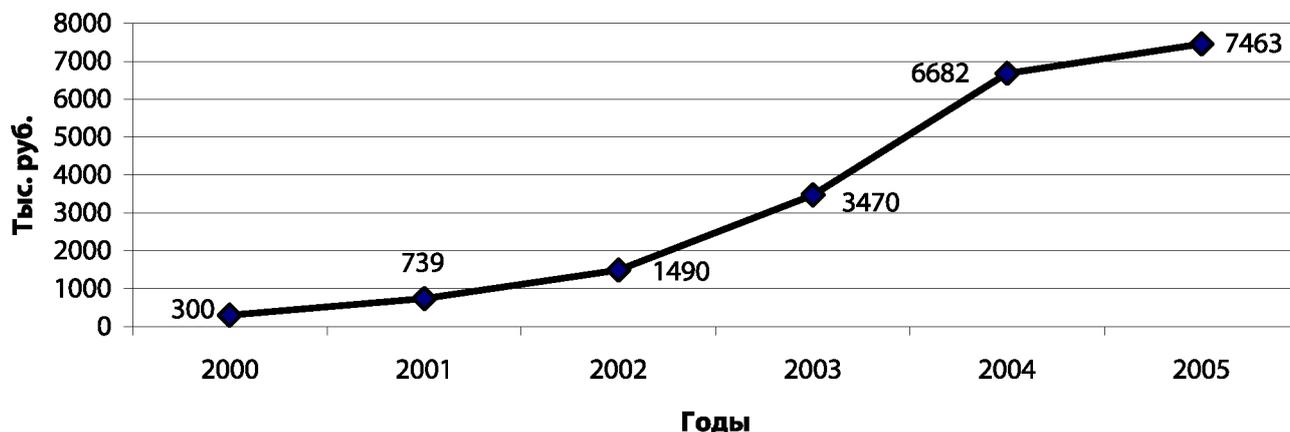


Рис. 1. Динамика роста суммы поступлений налога на недвижимость в Великом Новгороде [4]

По объекту недвижимости они ведут одну карточку, начисление производят также на один лицевой счет и направляют одно налоговое уведомление.

Проводимый в Великом Новгороде эксперимент по введению единого налога на недвижимость показал не только сбалансированность последнего, но и его выгоду для города и налогоплательщиков.

Организации получают лучший режим имущественного налогообложения, который позволяет им планировать расходы и проводить техническое перевооружение. Расчет налоговой базы на основе рыночной стоимости объектов побуждает налогоплательщиков избавляться от излишней земли и зданий либо эффективнее использовать этот потенциал.

Положительными моментами для города явилось:

- разработка предпосылок для увеличения оборота, повышения спроса и развития рынка недвижимости города;

- создание предпосылок для развития благоприятного инвестиционного климата;

- формирование полной базы данных объектов недвижимости с их техническими характеристиками и единого реестра (кадастра), который позволяет эффективно управлять развитием территории;

- появление устойчивого и надежного источника поступлений в городской бюджет на основе справедливого распределения налогового бремени.

Таким образом, полученные результаты довольно привлекательны.

Вместе с тем анализ проведенного эксперимента по введению единого налога на недвижимость показал, что в настоящее время существуют определенные проблемы, к которым, в первую очередь, следует отнести:

- 1) создание реестра недвижимости для целей налогообложения и проведение оценки объектов недвижимости по специально разработанным методикам. Как показал анализ эксперимента, формирование реестра недвижимости, в котором содержалась бы полная информация обо

всех объектах недвижимости, их правовом статусе и необходимых характеристиках налогоплательщиков, является для муниципальных образований сложной задачей. Это связано с тем, что регистрация прав относится к компетенции субъектов Российской Федерации. Поэтому должное взаимодействие органов учета и регистрации может быть обеспечено только на федеральном уровне. Основываясь на изложенном, можно сказать, что в первую очередь нужно разработать нормативную базу, с помощью которой можно было бы проводить переучет и переоценку объектов недвижимости;

- 2) создание единой методики оценки налогооблагаемой недвижимости и механизма обжалования результатов оценки. Эксперимент в Великом Новгороде показал, что стоимость имущества оценщиками сильно занижалась, и это было связано, прежде всего, с отсутствием какой-либо утвержденной на законодательном уровне методики, на основании которой они могли бы проводить оценку;

- 3) обеспечение взаимодействия и эффективного обмена данными об объектах недвижимости между налоговыми органами, органами, осуществляющими кадастровый и технический учет недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними, и исполнительными органами местного самоуправления.

Таким образом, эксперимент в Великом Новгороде показал, что единый налог на недвижимость можно использовать как механизм реформирования имущественного налогообложения, однако этому должна предшествовать значительная подготовительная работа. Для введения налога на недвижимость потребуются подготовка нормативно-правовой базы, формирование единого реестра объектов недвижимости по всей территории Российской Федерации, разработка способов получения достоверной рыночной цены недвижимости, решение этих задач займет не один год. Несмотря на эти проблемы, в перспективе же введе-

ние налога на недвижимость позволит решить целый ряд задач. А именно: сократить число имущественных налогов, улучшить администрирование и уменьшить расходы на него, снизить налоговую нагрузку.

#### Список литературы

1. *Кузьменко В.В., Горбенко Л.И.* Совершенствование системы налогообложения недвижимого имущества. // Сборник научных трудов СевКавГТУ. 2005. № 1. (Экономика).

2. *Лобанова Н.Г.* Налог на недвижимость – решения и проблемы? // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2004. № 2. (Экономика)

3. *Поколотин В.В.* Мировая практика налогообложения недвижимости и особен-

ности формирования концепции налога на недвижимость для российской экономики [Электронный ресурс]. URL: [http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok\\_artk/pok\\_artk.htm](http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm).

4. Решение Думы Великого Новгорода от 3 марта 2006 года № 267 «Об утверждении отчета о результатах введения налога на недвижимость на территории Великого Новгорода и предложений по совершенствованию налогообложения недвижимости».

5. Федеральный закон от 20 июля 1997 года № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери».