

УДК 33.336

*Выдрина Э.В., студент  
кафедры «Экономики и управления на предприятиях нефтяной и газовой  
промышленности»*

*2 курса магистратуры*

*Института нефтегазового бизнеса*

*Уфимский Государственный Нефтяной Технический Университет*

*Россия, г.Уфа*

*Научный руководитель: Соловьева И.А.*

*Доцент, к.э.н.*

*Vydrina E.V., student*

*Department of Economics and Management in the Oil and Gas Industry*

*2 courses of magistracy*

*Analysts of oil and gas business*

*Ufa State Petroleum Technological University*

*Russia, Ufa*

*Scientific adviser: Solovyova I.A.*

*Associate Professor, Candidate of Economic Sciences*

## **ВВЕДЕНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

## **INTRODUCTION OF THE TAX ON REAL ESTATE**

Введение налога на недвижимость – одно из главных направлений совершенствования налоговой политики России. Введение налога на недвижимость провоцирует множество вопросов и в органах власти, и со стороны общества. Разработка проекта данного налога велась Правительством Российской Федерации в течение последнего десятилетия.

The introduction of property tax is one of the main directions for improving Russia's tax policy. The introduction of a real estate tax provokes a lot

of questions in the authorities and the public. The drafting of this tax was carried out by the Government of the Russian Federation during the last decade.

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, налог на имущество физических лиц, земельный налог, инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость.

**Keywords:** real estate tax, property tax of individuals, land tax, inventory value, cadastral value.

Одна из главных проблем любого развитого государства- это формирование эффективной системы налогообложения, сочетающая в себе интересы государства и самого налогоплательщика. Выделяется несколько задач для решения этой проблемы: своевременное и в полном объеме пополнение государственного бюджета, соответствие его по расходам и доходам, обеспечение функционирования и финансирования регионов.

Для решения этой проблемы нужно принять меры по полному государственному регулированию всей системы налогообложения России. Перспективным направлением развития налоговой системы Российской Федерации в течение последнего десятилетия является введение единого налога на недвижимость. Данный налог должен обеспечить большую часть поступлений в местные бюджеты, способствовать эффективному использованию имущества и уменьшить разрыв между более и менее обеспеченными слоями населения страны. При правильном экономически обоснованном подходе к принятию такого налога, при верном соотношении всех его составных частей и при учете экономических и социальных последствий возможна реализация вышеперечисленных задач.

Изначально подразумевалось, что введение налога на недвижимость должно способствовать объединению и замене 3 налогов, таких как: земельный налог, налог на имущество физических лиц и налога на имущество

организаций. Однако было принято решение ограничиться только налогом на имущество физических лиц.

На сегодняшний день налогообложение имущества физических лиц осуществляется двумя налогами: земельным и на имущество физических лиц.

В РФ земельный налог и налог на имущество физических лиц платят только собственники. В мировой практике бывают такие случаи, когда в роли налогоплательщиков выступают арендаторы или пользователи этой недвижимостью. Например, Франция, где налог на недвижимость представлен в виде двух налогов: на недвижимость (налогоплательщик-собственник недвижимости) и на пользование недвижимостью (\* Налогоплательщик-либо собственник, который пользуется недвижимостью, либо арендатор), и, в том числе и Нидерланды, где налог платит как собственник, так и пользователь недвижимости. В РФ собственник земли становится налогоплательщиком с момента государственной регистрации права собственности, до момента регистрации налогоплательщиком является продавец земельного участка.

Сегодня в Налоговом Кодексе Российской Федерации отображены два вида ставок: 0,3% и 1,5%. Ставка в размере 0,3 применяется для сельскохозяйственных земель, для дачного хозяйства, земель, занятых жилищным фондом и земель предоставленных для обеспечения обороны и безопасности страны. В отношении всех остальных земель- ставка 1,5%.

Налоговой базой по данному налогу выступает рыночная стоимость недвижимости. Доходный подход определения рыночной стоимости применяется во Франции и Великобритании. Сравнительный подход применяет метод сделок или продаж и используется в Америке или Японии. Затратный метод- еще один подход к определению рыночной стоимости недвижимости. Этот метод применяется редко или же в комбинации с

другими. Еще один метод- стоимостной. Он ближе всего находится к методике определения инвентаризационной стоимости имущества физических лиц в России.

Принятие закона №51763-4 постоянно переносилось и он должен был внести нужные изменения в НК Российской Федерации и ввести налог на недвижимость в налоговую систему России. Вместо этого в сфере Налогового Кодекса с 1 января 2015 года в части 2 НК РФ добавлена 32 глава «Налог на имущество физических лиц».

С 2016 года налог на имущество физических лиц рассчитывается по новым правилам.

В случае определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения, налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих ставки:

- 0,1% по отношению к жилым домам, помещениям, объектам незавершенного строительства, единым недвижимым комплексам, гаражам и машиноместам, хозяйственным строениям и сооружениям, площадь каждого из которых не должна превышать 50 квадратных метров индивидуального жилищного строительства.

- 2% по отношению к объектам, предусмотренным п.7 ст.378.2 Кодекса, объектам налогообложения, предусмотренным п.10 ст.378.2 Кодекса и объектам налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей.

- 5% по отношению к другим объектам налогообложения. Если налоговая база определяется, исходя из инвентаризационной стоимости, налоговые ставки устанавливаются путем умножения коэффициента-дефлятора на суммарную инвентаризационную стоимость объектов налогообложения, принадлежащих налогоплательщику на праве собственности, рас-

положенных в пределах одного муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя), в таких рамках[5]:

- До 300 000 рублей включительно, ставка налога варьируется до 0,1% включительно; – Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно, ставка налога варьируется от 0,1 до 0,3 % включительно – Свыше 500 000 рублей, ставка налога превышает 0,3, но не превышает 2,0%. Все регионы РФ должны перейти на новую систему налогообложения имущества физических лиц, исходя из кадастровой стоимости имущества, с 1 января 2020 года. Такие изменения имеют и плюсы, и минусы. Они будут зависеть от времени приобретения имущества, времени проведения оценки, также зависит от такого фактора – новостройка это или старое жилье. Одним из спорных моментов является вопрос по льготникам и по установлению налоговых ставок. Также будет стоять вопрос кадастровой оценки объектов налогообложения, и вообще не придется ли собственникам имущества платить налог с завышенной кадастровой стоимостью. Введение налога на недвижимость будет способствовать обновлению производственной базы, развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости [10]. На основе рассмотренного выше можно предположить, что в ближайшие годы налог на недвижимость в РФ не будет введен, потому что основные цели, ради которых как та и планировалось ввести данный налог, уже существуют в виде модернизированного налога на имущество физических лиц.

### **Использованные источники:**

1. Алиев Б.Х., Алиев Х.Б. Налогообложение имущества в России и за рубежом//2013. №5.
2. Бородина Ю.И., Литвинова С.А. Налог на недвижимость: новый механизм начисления//Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2014. № 12 (55). С. 26-30.
3. Вовченко Н.Г., Гашенко И.В., Костоглодова Е.Д., Литвинова С.А. Налоговые системы зарубежных государств. Учебник для бакалавров и магистров / Ростов-на-Дону, 2016.
4. Информационное сообщение Минфина России/Гарант/URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70208226/>
5. Литвинова С.А., Лиманская Д.В. Значение земельного налога в части доходов бюджета муниципалитетов: проблемы и пути повышения его эффективности//Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2015. № 1 (6). С. 27-30.
6. Литвинова С.А., Литвинов А.Е. Преимущества сравнительного подхода к оценке недвижимости//В сборнике: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ Сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара, 2015. С. 248-252.
7. Литвинова С.А., Шалухина И.Ю. Проблемы определения кадастровой стоимости земельного участка в целях налогообложения//Журнал научных и прикладных исследований. 2016. № 3. С. 44-46.