

УДК 332:336,2

Минченко А.А.

студент

4 курса, «Экономического» факультета

Башкирский государственный аграрный университет

Россия, г.Уфа

Сарвартдинов Р.Р.

студент

4 курса, «Экономического» факультета

Башкирский государственный аграрный университет

Россия, г.Уфа

ПРОБЛЕМАТИКА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Аннотация: В данной статье рассматриваются основные проблемы связанные с формированием налогообложения земельных ресурсов и пути их решения. Россия является самой большой страной в мире и вопрос налогообложения земель в ней стоит достаточно остро. Ведь земельный налог является одним из ключевых факторов в формировании местных бюджетов. Именно поэтому земельным налог является одним из ключевых при формировании местных бюджетов. От грамотной налоговой политики зависит множество вещей в жизнедеятельности общества.

Ключевые слова: Земельный ресурс, налогообложение, местный бюджет, земельный налог.

Minchenko A.A

Student

4 courses, " Economic " faculty

Bashkir state agrarian University

Russia, Ufa

Sarwardinov R. R.

Student

4 courses, " Economic " faculty

Bashkir state agrarian University

Russia, Ufa

THE PROBLEMS OF ASSESSING LAND VALUE IN TERMS OF LAND TAX

Abstract: this article discusses the main problems associated with the formation of taxation of land resources and ways to solve them. Russia is the largest country in the world and the issue of land taxation in it is quite acute. After all, land tax is one of the key factors in the formation of local budgets. That is why the land tax is one of the key in the formation of local budgets. Many things in the life of society depend on a competent tax policy.

Key words: Land resource, taxation, local budget, land tax.

В Российской Федерации деятельность, связанная с земельными угодьями, регламентируется земельным кодексом[1] и налоговым кодексом[2]. Для начала стоит обозначить, что является объектом налогообложения, кто является налогоплательщиком и налоговую базу. Так согласно налоговому кодексу под объектом налогообложения земельного налога признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог. Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, в собственности которых находятся земельные участки, признанные объектом налогообложения. Налоговой базой признается кадастровая стоимость земельного участка[2].

Так согласно данным федеральной налоговой службы[7], сумма начисленного земельного налога за период с 2015-2017 года была не

стабильна. В течение этого промежутка наблюдались резкие скачки в сумме к уплате земельного налога.

Таблица 1- Сумма уплаты земельного налога за 2015-2017 года

	Налогоплательщик	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, тыс. руб.			Темп изменения, %
		2015г	2016г	2017г	
Российская Федерация	Юридические лица	149 165 250	143 713 572	144 795 502	97,1
	Физические лица	43 212 215	50 052 982	47 466 642	109,8
Республика Башкортостан	Юридические лица	1 596 075	1 586 974	1 580 226	99
	Физические лица	800 604	1 153 829	1 014 607	126,7

По данным таблицы 1 наблюдается снижения земельного налога по юридическим лицам как по Российской Федерации, так и Республики Башкортостан на 2,5% и 1%, по физическим лицам напротив прослеживается увеличение земельного налога на 9,8% по Российской Федерации и на 26,7 % по Республики Башкортостан. Данное положение отчасти объясняется сокращением числа хозяйствующих субъектов.

Тем не менее, на наш взгляд, это может свидетельствовать о том, что уровень развития земельных отношений, а также механизмов их управления на сегодня в России невысок, что снижает степень вовлечения земельных ресурсов в инновационно-инвестиционную деятельность. В результате исследования трансформации земельных отношений и существенных недостатков, характеризующих нормативно-правовую базу

в этой области, можно обозначить следующие основные проблемы российского земельного рынка, которые препятствуют привлечению инвестиций. В первую очередь, это низкий уровень оформления и защиты прав земельной собственности, в том числе распространение так называемых земельных долей, которые не могут из-за множества ограничений полноценно выполнять функции закрепления прав собственности. Далее, это неэффективная деятельность органов государственной власти, муниципальных органов в части управления земельными ресурсами (предоставление, изъятие земель, налогообложение, арендные ставки и т.п.) в совокупности с непрозрачным земельным законодательством, перерастающая в коррумпированность всей сферы земельных отношений - мощный антиинвестиционный фактор, действующий в российской экономике. Сюда же можно отнести общий невысокий уровень освоения земельных ресурсов страны, в том числе ввиду отсутствия транспортной инфраструктуры, что снижает стоимость земли и приводит к ее нерациональному использованию[4].

Мировой опыт свидетельствует, что земельнокадастровые системы являются неотъемлемой частью управления процессами социально-экономического развития страны и ее регионов. Без этих систем невозможно формирование земельного рынка и развитие инвестиционного процесса. Так, государственный земельный кадастр дает возможность рационально решать вопросы оценки и залога земли, установления земельного налога и арендной платы, а также разработки эффективной стратегии управления земельным рынком, позволяющей полнее обеспечивать защиту прав земельных собственников и пользователей земли. Кадастровая оценка весьма важна для определения ставки земельного налога и размера арендной платы.

Ставки арендной платы и цены продаж государственных и муниципальных земель основываются на ставках земельного налога. Они

существенно разнятся по регионам, территориям и зонам, отражая значимость природной ренты и степень хозяйственно-экономического обустройства территории, что фиксируется соответствующими категориями земель. Кроме того, ставки формируются в зависимости от хозяйственно-экономического назначения земель, отражая социальный аспект платного землепользования. Низкие ставки характерны для земель, предназначенных для потребительских целей, наиболее высокие - для предпринимательства, за исключением сельскохозяйственного производства[5].

При оценке стоимости земельного участка главным факторами, оказывающие влияние на стоимость земельного участка являются:

1. Наличие обременений на право пользования;
2. Наличие свободного рынка земель или его отсутствие;
3. Налоговая нагрузка на владельца;
4. Наличие развитой инфраструктуры вблизи участка;
5. Правовой статус земли, то есть наличие полного или частичного права собственности;
6. Условия оборота земель[6].

Одной из основных проблем налогообложения земельных ресурсов является трудоемкий процесс определения кадастровой стоимости земельного участка. Для проведения оценки нанимается оценщик из саморегулирующей организации оценщиков, его поиск и дальнейшее заключение с ним контракта на выполнение работ осуществляется через государственные или муниципальные закупки. В своей деятельности при осуществлении кадастровой оценки он руководствуется федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3]. Данный закон очень обширен в своем поле деятельности, применение его без должного опыта работы с ним, может привести к не малому количеству проблем, но главной проблемой

является, то что четких правил при оценки кадастровой стоимости нету. Оценщик сам в праве выбирать модель оценки данного земельного участка, в последствие же он просто подставляет в данную модель ценообразующие факторы. Процесс оценки кадастровой стоимости и рыночной очень похож, но отличием будет является, то что рыночная оценка использует в большей степени информацию, включающую особенности того или иного земельного участка, в отличии от кадастровой стоимости, где учитываются лишь требования, предъявляемые законодательством, такая оценка имеет больше погрешности, чем рыночная оценка стоимости земельных угодий. Физическим и юридическим лицам очень сложно, как обжаловать результат кадастровой оценки, так как действующий закон имеет множество отсылок на другие нормативно-правовые акты, это говорит о том, что нынешняя нормативно-правовая база устарела и требует реформы. Ведь лицами, нанимающими оценщика для определения кадастровой стоимости, являются государственные и муниципальные органы власти, они заинтересованы в установление более высокой кадастровой цены, что приводит к очень высокому земельному налогу для физических и юридических лиц. Так в оценке кадастровой стоимости земельного участка, что является налоговой базой земельного налога, главной проблемой будет применение данного федерального закона и сама оценка земельного участка. Ведь вопросы об оспаривание кадастровой стоимости земель не раз выступали в качестве судебных разбирательств, такие разбирательства затрагивают все стороны, заинтересованные в справедливой или несправедливой оценке кадастровой стоимости. Даже не смотря на то что увеличение кадастровой стоимости по сравнению с рыночной, способствовало увеличению числа поступлений от налоговых сборов.

Второй проблемой налогообложения земельных ресурсов, является не заинтересованность собственника в уплате налога. Многие физические

лица и организации не уплачивают налоги вовремя по различным причинам, одной из таких причин является отсутствие денежных ресурсов, чтобы в полной мере оплатить все налоговые сборы. Решением данной проблемы может стать предоставление налоговых льгот, для граждан и юридических лиц во время оплачивающих земельный налог. Предоставление им налоговых послаблений в размере 5-10% от суммы к уплате налоговых сборов на последующий налоговый период, способно заинтересовать людей в своевременной уплате данного налога.

Не мало важной проблемой так же является использование земель не по целевому назначению, что приводит отсутствию достоверной информации у органов государственной и муниципальной власти. Решением этой проблемы может стать ужесточение контроля за использованием земельных угодий, путем совместных действий и передачи данных между органами местного самоуправления и налоговых органов. Взаимодействие этих органов приведет к увеличению поступлений в местный бюджет от земельного налога.

Отсутствие развитого рынка земель препятствует увеличению налоговых поступлений от владения земельными угодьями в местные бюджеты. Ведь основной задача рынка земель является продажа или аренда земель в частные руки. Но также стоит учитывать, что земля — это ограниченный ресурс, и если доход от ее использования не будет удовлетворять интересам частных лиц, то и спрос на нее будет низок. Ведь несмотря на огромное количество ресурсов находящихся на территории нашей страны, которые могут привлечь большое количество инвестиций со стороны, не смотря на тяжелое экономическое положение страны в нынешний момент. Решение этой проблем кроется в ускорение темпов приватизации государственного имущества и уменьшения числа арендованных земель, ведь при предложении выгодных цен на земельные угодья можно принести большой вклад в экономику страны, путем

поступлений от продажи земель и дальнейшего налогообложения этих земель.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что упрощение кадастровой оценки земельного участка и установление налоговых льгот для добросовестных налогоплательщиков, будет отличным помощником для улучшения налоговой политики. В современном мире налогообложение играет огромную роль для местных бюджетов. И с помощью решения данных проблем, можно увеличить бюджеты муниципальных образований.

Используемые источники:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001г. № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ в силу с 01.10.2018 г. №171-ФЗ)//СПС Консультант плюс
[URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 5 авг. 2000г. №117-ФЗ: (с изм. и доп., вступ в силу с 12.12.2018 г. №415-ФЗ)//СПС Консультант плюс
[URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер.закон от 29 июля 1998г № 135-ФЗ(с изм. и доп., вступ в силу с 03.08.2018 г. №312-ФЗ)// СПС Консультант плюс
[URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)
4. Козлова С.В Инновационно-инвестиционная привлекательность земли: методологические подходы/ С.В. Козлова// Экономические науки,- 2010,- №11. -С. 29-32
5. Шепелев О.М., Дорожкина Н.И Формирование инвестиционного потенциала земельного рынка/О.М. Шепелев, Н.И. Дорожкина// Социально-экономические явления и процессы/Тамбовский

государственный университет имени Г.Р Державина, 2012,-№ 9(43).-С.182-186

6. Ханнанова Т.Р., Балашов Е.В., Кулешова В.П Рынок земель сельскохозяйственных коммерческих организаций в экономике недвижимости России/ Т.Р.Ханнанова, Е.В. Балашов, В.П. Кулешова// Башкирский государственный аграрный университет. 2007. С-296

7.Федеральная налоговая служба: данные по формам статистической налоговой отчетности: официальный сайт. -

https://www.nalog.ru/rn02/related_activities/statistics_and_analytics/forms/