

УДК 336.22 (045)

*И.Г. Щербакова, Г.А. Хрупко***АНАЛИЗ И ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Налог на имущество организаций является одним из региональных налогов налоговой системы Российской Федерации, который устанавливается федеральным законодательством и является стабильным источником доходов региональных бюджетов. С 1 января 2014 г. налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества (административно-деловые центры, торговые и бизнес центры, офисные помещения, а также объекты общественного питания и бытового обслуживания) определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. До этого налоговая база по всем объектам недвижимости определялась как среднегодовая стоимость имущества. Эти изменения должны увеличить доходы бюджетов субъектов РФ на основе того, что кадастровая стоимость объектов должна быть максимально приближена к рыночной стоимости, и в течение пяти лет она будет неизменной, так как будет являться результатом государственной кадастровой оценки. Введение налога на имущество организаций от кадастровой стоимости положительно сказалось на динамике поступлений налога в Удмуртской Республике. Анализ налога на имущество организаций от кадастровой стоимости позволил выявить ряд проблем применения на территории Удмуртской Республики, а также обозначить возможные пути их решения.

*Ключевые слова:* налог на имущество организаций, кадастровая стоимость, объекты недвижимости, бюджет, налоговая база, перечень объектов недвижимости.

Основу любой предпринимательской деятельности составляет имущество, принадлежащее организации или иному хозяйствующему субъекту. Более того, одним из первых видов налогообложения было именно налогообложение имущества, которое и в настоящее время занимает важное место в налоговых системах большинства стран мира.

Значение имущественных налогов как стабильных, управляемых источников доходов бюджетов остается довольно высоким. В большинстве стран они составляют от 4 до 12 % общих налоговых поступлений. При этом фискальная функция этих платежей наиболее значительна на местном уровне. Так, в Нидерландах имущественные налоги обеспечивают 95 % налоговых доходов местных бюджетов, в Великобритании – 90 %, в Германии – 80 %, во Франции – 52 %, в США – от 30 до 70 % в зависимости от штата.

В России роль и значение налогов на имущество также существенны. Налог на имущество организаций является одним из региональных налогов налоговой системы Российской Федерации, который устанавливается федеральным законодательством и является стабильным источником доходов бюджетов Российской Федерации. Однако за последние два десятилетия доля этого налога в доходах государства снизилась, поскольку произошло сокращение состава объектов налогообложения, увеличилась изношенность оборудования, возросла доля иных налогов и др. Так, например, если в 2001 г. доля налога на имущество организаций в налоговых доходах консолидированного бюджета РФ составляла около 11 %, то в 2016 г. его доля снизилась до 4 %. Несмотря на это снижение, налог на имущество организаций занимает центральное место в системе имущественных налогов, обеспечивая по данным за 2017 г. около 8,5 % доходов бюджетов субъектов РФ (в Удмуртской Республике – 8 %). Его удельный вес в общей сумме имущественных налогов составляет 69 %. Налог на имущество организаций выполняет две функции: фискальную и экономическую. Первая состоит в обеспечении стабильных поступлений в бюджеты субъектов РФ, вторая – в заинтересованности организаций не приобретать имущество, которое не будет приносить доход. Вместе с тем эффективность системы имущественного налогообложения заключается не только в ее фискальном значении, роль этих налогов состоит еще и в том, что они при качественном налоговом администрировании являются важнейшим механизмом регулирования экономических отношений, содержат элементы экономического стимула.

Налог на имущество организаций — это налог на движимое имущество, которое было приобретено в период до 1 января 2013 г. и после 01.01.2018 г. (приобретенное в период с 01.01.2013 по 31.12.2017 г. движимое имущество является льготой), а также недвижимое имущество, включая имущество, которое было передано во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность.

С 1 января 2004 г. налогу на имущество организаций посвящена 30 глава части II Налогового Кодекса Российской Федерации, которая была введена Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 139-ФЗ, а также законами субъектов РФ. При введении налога на территории субъекта РФ региональные органы власти вправе определять налоговую ставку, порядок и сроки уплаты налога в пределах, установленных Налоговым кодексом. Помимо предусмотренных на федеральном уровне льгот, регионы также имеют право предоставлять дополнительные налоговые льготы по налогу на имущество организаций. В Удмуртской Республике налог взимается на основании Закона от 27 ноября 2003 г. № 55-РЗ «О налоге на имущество организаций в Удмуртской Республике». Преимущество данного вида налога – стабильная налоговая база в течение налогового периода, которая не зависит от итоговых результатов деятельности организации. Для государства также значительными преимуществами налога на имущество организаций являются регулярные поступления в бюджет, простота контроля, обязательность исчисления по месту нахождения имущества.

Значительные изменения в налогообложении имущества были внесены Федеральным законом от 02.11.2013 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», которым было установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества (административно-деловые центры, торговые и бизнес центры, различные офисные помещения, а также объекты общественного питания и бытового обслуживания) определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. До вступления в силу данного закона налоговая база по всем объектам недвижимости определялась как среднегодовая стоимость имущества. Данные изменения вступили в силу с 1 января 2014 г. В 2015 г. 29 регионов России перешли на налогообложение недвижимого имущества, исходя из кадастровой стоимости. С 2016 г. 48 регионов стали применять кадастровую стоимость для исчисления налоговой базы по налогу на имущество организаций, а в 2017 г. – 56 субъектов. В «Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на 2015–2017 годы» были закреплены цели, направленные на то, чтобы до 2020 г. все субъекты РФ перешли на расчет налоговой базой по налогу на имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Таким образом, государством поэтапно выстраивается более справедливая система налогообложения, которая учитывает потенциальную доходность объектов недвижимости. Внесение изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации по переходу к определению налоговой базы по налогу на имущество организаций по отдельным объектам недвижимости, исходя из их кадастровой стоимости, стало первым шагом внедрения новой системы налогообложения. Данные изменения должны увеличивать доходы бюджетов субъектов РФ на основе того, что кадастровая стоимость объектов должна быть максимально приближена к рыночной стоимости, и в течение пяти лет она будет неизменной, так как будет являться результатом государственной кадастровой оценки. Поскольку имущество, как объект налогообложения, является одним из наиболее стабильных объектов, то поступления по налогу на имущество организаций могут стать основой формирования региональных бюджетов. Кроме того, имущество гораздо труднее скрыть от налогообложения. Именно поэтому имущественные налоги имеют большой регулирующий и фискальный потенциал.

Введение налога на имущество организаций от кадастровой стоимости положительно сказалось на динамике поступлений. Так, в результате перехода Удмуртской Республики в 2015 г. на налогообложение имущества от кадастровой стоимости, отрицательная тенденция поступлений по налогу на имущество организаций изменилась на положительную. Объем поступлений по налогу в 2015 г. увеличился на 28 млн руб. или на 6,98 %, по сравнению с 2014 г. Также, благодаря переходу Удмуртской Республики на исчисление налога и исходя из кадастровой стоимости, в числе первых субъектов Российской Федерации, и введению Федерального закона № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» налог на имущество организаций также стал уплачиваться налогоплательщиками, находящимися на специальных налоговых режимах, таких как упрощенная система налогообложения и система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход.

В Удмуртской Республике Постановлением Правительства Удмуртской Республики № 546 от 26.12.2016 г. был утвержден Перечень объектов недвижимости на 2017 г., в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Этот Перечень содержит 2524 объекта недвижимого имущества, находящегося на территории Удмуртской Республики.

Проведенный анализ показал, что больше всего объектов недвижимости, налоговая база по которым рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, находится в городе Ижевске: 1708 объектов, что составляет около 68 % от общего числа. Вторым по количеству объектов является г. Можга: 287 объектов, что составляет 11 %. Следующими являются г. Глазов – 152 объекта и г. Сарапул – 136 объектов, что составляет 6 % и 5 % соответственно. Остальные населенные пункты на территории Удмуртской Республики имеют 241 объект, что составляет около 10 % от общего числа объектов недвижимости.

Так как налог на имущество организаций, исходя из кадастровой стоимости, был введен на территории Удмуртской Республики относительно недавно, то одной из основных проблем администрирования такого недвижимого имущества является неполнота включения помещений, расположенных в рамках одного здания, в перечень субъекта, утверждаемом постановлением Правительства Удмуртской Республики. В Удмуртской Республике присутствует исключаящий перечень объектов, не подлежащих налогообложению от кадастровой стоимости.

В частности, были выявлены торговые центры, в которых помещения не в полном объеме включены в перечень субъекта для исчисления налога от кадастровой стоимости: БЦ «Эльгрин», БЦ «Байкал», ТЦ «Флагман», ТЦ «Аврора Парк» и ТЦ «Гвоздь», «Дом Моделей», ТЦ «Сайгас». Для анализа общего количества помещений, находящихся в каждом из представленных зданий (торговых и бизнес-центров), а также количества помещений, включенных в перечень Правительства Удмуртской Республики, использовался электронный сервис «Публичная Кадастровая карта» и справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, расположенные на официальном сайте Росреестра. В табл. 1 представлены данные о полноте включения данных объектов недвижимости, сумма площади по объектам, занесенным в перечень и отсутствующим в перечне, а также суммы налога на имущество организаций по объектам, включенным в перечень и отсутствующим в нем.

Таблица 1

**Полнота включения помещений торговых и бизнес-центров г. Ижевска в перечень объектов недвижимого имущества Удмуртской Республики, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости, а также суммы налога по не включенным площадям**

	БЦ «Эльгрин»	БЦ «Байкал»	Дом Моделей	ТЦ «Сайгас»	ТЦ «Флагман»	ТЦ «Аврора Парк»
Количество объектов всего, в т.ч.:	9	18	49	44	19	91
1. Количество объектов, включенных в перечень	4	2	20	35	11	53
2. Количество не включенных объектов	5	16	29	9	8	38
Сумма учтенной площади, тыс. м <sup>2</sup>	20,6	17,9	5,9	11,4	24,5	68,7
Сумма не учтенной площади, тыс. м <sup>2</sup>	23	75,5	12,8	4,55	4,42	67,06
Сумма налога по учтенной площади, млн руб.	3,12	3,37	0,72	2,07	4,85	5,49
Сумма налога по неучтенной пло- щади, млн руб.	0,77	25,16	2,22	1,23	1,16	11,63

Из данных табл. 1 следует, что из 230 объектов недвижимости, располагающихся на территориях анализируемых торговых и бизнес-центров, не были включены в перечень 105. Самый значительный объем площади, не внесенный в перечень, принадлежит БЦ «Байкал». Общая площадь не внесенных в перечень объектов, составляет 75500 м<sup>2</sup>. Потери бюджета по данному объекту составляют 25,16 млн руб. На втором месте находится ТЦ «Аврора-парк» и ТЦ «Гвоздь»: общая площадь не внесенных в перечень объектов, составляет 67060 м<sup>2</sup>, потери бюджета по данному объекту составляют 11,63 млн руб. Общий объем неучтенной площади по шести объектам составляет 187700 м<sup>2</sup>, что на 25,72 % больше площади, внесенной в перечень правительства УР. Общие потери по налогу на

имущество организаций составляют 42,17 млн руб., что больше исчисленного налога по внесенному в перечень имуществу на 114,9 %.

Также значительной в Удмуртской Республике является проблема разницы стоимости одного квадратного метра в различных помещениях одного здания или сооружения. На территории Удмуртской Республики множество объектов, а именно торговых или бизнес-центров, в которых стоимость одного квадратного метра значительно различается, что приводит к появлению налоговых разрывов или налоговых резервов. Для анализа данных о площади и получения кадастровой стоимости каждого из помещений анализируемых торговых центров использовался электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», расположенный на сайте URL: <http://www.rosreestr.ru/>.

Таблица 2

**Потери бюджета Удмуртской Республики по налогу на имущество организаций, исчисляемого исходя из кадастровой стоимости по объектам, включенным в перечень объектов недвижимости Правительства УР в связи с разбросом стоимости квадратного метра в рамках одного здания в 2017 году**

ТЦ*	1	2	3	4	5	6	7	8
Количество объектов, ед.	17	53	4	2	20	35	7	3
Кадастровая стоимость, млн руб.	269,83	305,48	173,63	187,67	40,25	115,48	37,06	2468,08
Площадь, м <sup>2</sup>	24520,4	68754,6	20611,7	17910,0	5956,4	11450,8	11453,9	76353,1
Минимальная кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	558,88	77,33	8389,07	5899,93	350,45	1117,76	371,26	31934,9
Максимальная кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	19089,7	4519,0	8477,9	11427,8	6840,7	11064,3	3846,9	38186,7
Кадастровая стоимость при расчете из максимальной стоимости 1 м <sup>2</sup> , млн руб.	468,09	310,70	174,74	204,67	40,75	126,70	44,06	2915,67
Разница в кадастровой стоимости (фактическая КС и из расчета максимальной КС 1 м <sup>2</sup> ), млн руб.	198,26	5,22	1,11	17,00	0,50	11,22	7,00	447,60
Потери бюджета по налогу, млн руб.	3,57	0,09	0,02	0,31	0,01	0,20	0,13	8,06

\*Примечание: 1 – ТЦ «Флагман», 2 – ТЦ «Аврора Парк», 3 – ТЦ «Эльгрин», 4 – ТЦ «Байкал», 5 – ТЦ «Дом моделей», 6 – ТЦ «Сайгас», 7 – ТЦ «Омега», 8 – ТЦ «Петровский».

В результате анализа данных табл. 2 следует, что самый большой разброс кадастровой стоимости одного квадратного метра приходится на ТЦ «Флагман», а именно: диапазон стоимости квадратного метра начинается с 558,88 руб./м<sup>2</sup> и достигает 19089,65 руб./м<sup>2</sup>. Разница достигает 18530,77 руб./м<sup>2</sup>. Самый небольшой диапазон стоимости 1 м<sup>2</sup> был выявлен у БЦ «Эльгрин». Разница между минимальной стоимостью и максимальной стоимостью составляет всего 88,84 руб./м<sup>2</sup>.

Для расчета потерь бюджета по налогу на имущество организаций, исходя из их кадастровой стоимости, стоимость одного квадратного метра в каждом из зданий была приведена к максимальной, с учетом равнозначности объектов. Так, согласно данным табл. 2 по торговым и бизнес-центрам, внесенным в перечень Удмуртской Республики на 2017 г., налоговая база по налогу на имущество организаций равна 3597,47 млн руб. Общая площадь объектов, внесенных в перечень по восьми зданиям составляет 237010,90 м<sup>2</sup>. При приведении стоимости 1 м<sup>2</sup> к максимальной уже установленной в этом здании, налоговая база по налогу на имущество организаций возрастает до 4285,38 млн руб., что на 687,91 млн руб. больше. Потери бюджета по налогу на имущество организаций в таком случае на 2017 г. составили:  $687\,910\,000 \times 1,8\% = 12\,380\,000$  руб. (12,38 млн руб.).

Еще одна проблема – это отсутствие правообладателей-собственников объектов, чьи объекты включены в утвержденный Правительством Удмуртской Республики перечень для исчисления налога на имущество от кадастровой стоимости. Так, например, только на территории одного из районов г. Ижевска находятся 20 таких объектов, по которым информация о правообладателях из регистрирующих органов не поступала. Именно по этой причине на данный момент невозможно оценить к какой категории налогоплательщиков они относятся (физические лица или юридические лица) и могут ли суммы налога повлиять на рост суммы налога на имущество организаций.

Таким образом, налог на имущество организаций от кадастровой стоимости имеет ряд проблем применения на территории Удмуртской Республики. При этом стоит отметить, что ежегодно перечень объектов недвижимости пересматривается и дополняется новыми объектами, что положительно сказывается на динамике роста налога на имущество организаций, так как введение налогообложения от кадастровой стоимости призвано приблизить стоимость недвижимого имущества, исходя из которой рассчитывается налоговая база, к рыночной.

В целом объектов, подпадающих под действие ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, на территории Удмуртской Республики большое количество, однако для эффективного применения налогообложения имущества от кадастровой стоимости необходимо провести инвентаризацию объектов недвижимости в УР, которая позволит включить в перечень все объекты, которые соответствуют критериям налогообложения от кадастровой стоимости, а также выявлять ошибки при массовой оценке недвижимого имущества, проводить переоценку недвижимого имущества, находящегося в перечне недвижимости Удмуртской Республики.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.04.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.05.2017).
2. Закон Удмуртской Республики «О налоге на имущество организаций в Удмуртской Республике» № 55-ПЗ от 27.11.2003.
3. Официальный сайт Росреестра. URL: <http://www.rosreestr.ru/>.
4. Официальный сайт Федеральной налоговой службы РФ. URL: <http://www.nalog.ru/>.
5. Гончаренко Л.И. Налоги и налоговая система Российской Федерации. М.: Юрайт, 2017. 541 с.

Поступила в редакцию 26.10.2018

Щербакова Ирина Геннадьевна, кандидат экономических наук, доцент

E-mail: [ir.scherbackova@yandex.ru](mailto:ir.scherbackova@yandex.ru)

Хрипко Галина Александровна, старший преподаватель

E-mail: [tga433@yandex.ru](mailto:tga433@yandex.ru)

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»

426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, 1 (корп. 4)

*I.G. Shcherbakova, G.A. Khripko*

#### **ANALYSIS AND PROBLEMS OF APPLICATION OF CORPORATE PROPERTY TAX FROM THE CADASTRAL VALUE IN THE UDMURT REPUBLIC**

Corporate property tax is one of the regional taxes of the tax system of the Russian Federation, which is established by federal legislation and is a stable source of income for regional budgets. From January 1, 2014 the tax base for certain real estate objects (administrative and business centers, shopping and business centers, office premises, as well as cater-

ing and consumer services) is defined as their cadastral value at January 1 of the tax period year. Prior to this, the tax base for all real estate objects was determined as an average annual value of the property. These changes should increase the budget revenues of the constituent entities of the Russian Federation on the basis that the cadastral value of the objects should be as close as possible to the market value, and within five years it will be unchanged, as it will be the result of the state cadastral valuation. The introduction of corporate property tax from the cadastral value had a positive impact on the dynamics of tax receipts in the Udmurt Republic. Analysis of the corporate property tax from the cadastral value allowed to identify a number of problems of application in the territory of the Udmurt Republic, as well as to identify possible solutions.

*Keywords:* corporate property tax, cadastral value, real estate objects, budget, tax base, list of real estate objects.

Received 26.10.2018

Shcherbakova I.G., Candidate of Economics, Associate Professor

E-mail: ir.scherbackova@yandex.ru

Khripko Galina Aleksandrovna, senior teacher

E-mail: t ga433@yandex.ru

Udmurt State University

Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034