

УДК 336.22 (045)

*И.Г. Щербакова, Г.А. Хрупко***ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Налог на имущество физических лиц является одним из местных налогов налоговой системы Российской Федерации, который устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и является источником доходов местных бюджетов. Доля налогов на имущество, поступающих в местные бюджеты, составляет не более 20 %, из которых 17,5 % занимают доходы от земельного налога и 2,5 % – доходы от налога на имущество физических лиц. Особенностью данного налога выступает то, что его взимание определяется исключительно характеристиками имущества, безотносительно к индивидуальной платёжеспособности налогоплательщика. С 1 января 2015 г. в Удмуртской Республике налоговой базой по налогу на имущество физических лиц является кадастровая стоимость объектов недвижимости, до этого налог рассчитывался исходя из инвентаризационной стоимости. В связи с вовлечением в налоговый оборот новых объектов недвижимости и в результате кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в Удмуртской Республике наблюдается рост налогооблагаемой базы и поступлений налога на имущество физических лиц. Несмотря на это, проведенный анализ налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости, позволил выявить ряд проблем его применения на территории Удмуртской Республики, а также обозначить возможные пути их решения.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, кадастровая стоимость, налоговая ставка, объект налогообложения, бюджет, недвижимое имущество, перечень объектов недвижимости.

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-1-72-77

Имущественные налоги в различных формах издавна являлись одними из первых обязательных платежей, а налог на имущество физических лиц стал одним из первых налогов рыночной экономики.

Обложение имущества способствует более эффективному применению недвижимости, его труднее скрыть от налогообложения, так как процедура государственной регистрации недвижимого имущества является абсолютно прозрачной. Именно имущество используется в качестве объекта налогообложения во многих странах и является одним из базовых источников доходов на уровне городов и других населенных пунктов.

Согласно Налоговому кодексу в Российской Федерации (РФ), налог на имущество физических лиц является местным налогом. Данный налог устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований. Особенностью данного налога является его взимание исключительно характеристиками имущества, безотносительно к индивидуальной платёжеспособности налогоплательщика.

В настоящее время фискальная роль имущественных налогов в Российской Федерации незначительна. Так, по итогам 2018 г. совокупная доля поступлений налогов на имущество (без учета налога на игорный бизнес) в общем объеме налоговых доходов консолидированного бюджета РФ составила 7 % (в 2010 г. – 11,1 %, 2009 г. – 12,2 %, в 2008 г. – 7,8 %, в 2007 г. – 7,4 %, в 2006 г. – 6,4 %). В доходной части консолидированных бюджетов субъектов РФ совокупный объем поступлений налогов на имущество составляет от 6 до 12 % в зависимости от развитости имущественной инфраструктуры региона.

В структуре налогов на имущество налоги, поступающие в региональные бюджеты, составляют примерно 80 %, из которых в среднем 68 % мобилизуется налогом на имущество организаций и 12 % – транспортным налогом. Доля налогов на имущество, поступающих в местные бюджеты, составляет не более 20 %, из которых 17,5 % обеспечивают доходы от земельного налога и 2,5 % – доходы от налога на имущество физических лиц. Такая ситуация в России объясняется недооценкой возможностей данного налога и недостатками механизма его исчисления и взимания.

Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц являются физические лица, владеющие имуществом, признаваемым объектом налогообложения, на праве собственности.

Объектом налогообложения признается недвижимое имущество, расположенное в пределах муниципального образования в соответствии со ст. 401 Налогового кодекса: жилой дом, квартира,

комната, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства и т. д.

Налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется, исходя из кадастровой стоимости имущества, за исключением случая, когда субъектом РФ не введено применение закона об установлении в срок до 1 января 2020 г. порядка определения налоговой базы с учетом кадастровой стоимости объектов налогообложения. В субъектах РФ, еще не прошедших процедуру определения налоговой базы по кадастровой стоимости, налоговая база определяется как его инвентаризационная стоимость, рассчитанная с учетом коэффициента-дефлятора, который определяется на основе последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 г.

Необходимо отметить, что уже с 1 января 2020 г. определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, не производится.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы. Если она определяется, исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения, налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих 0,1, 0,5 и 2 % в зависимости от объекта обложения.

Органы власти 28 субъектов Российской Федерации, в том числе Удмуртская Республика (УР), приняли решение о применении с 1 января 2015 г. кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы.

Рассмотрим поступление имущественных налогов с физических лиц по Приволжскому федеральному округу (ПФО), так как все принадлежащие ему субъекты также перешли к исчислению налога на имущество физических лиц и земельного налога с кадастровой стоимости (рис.).

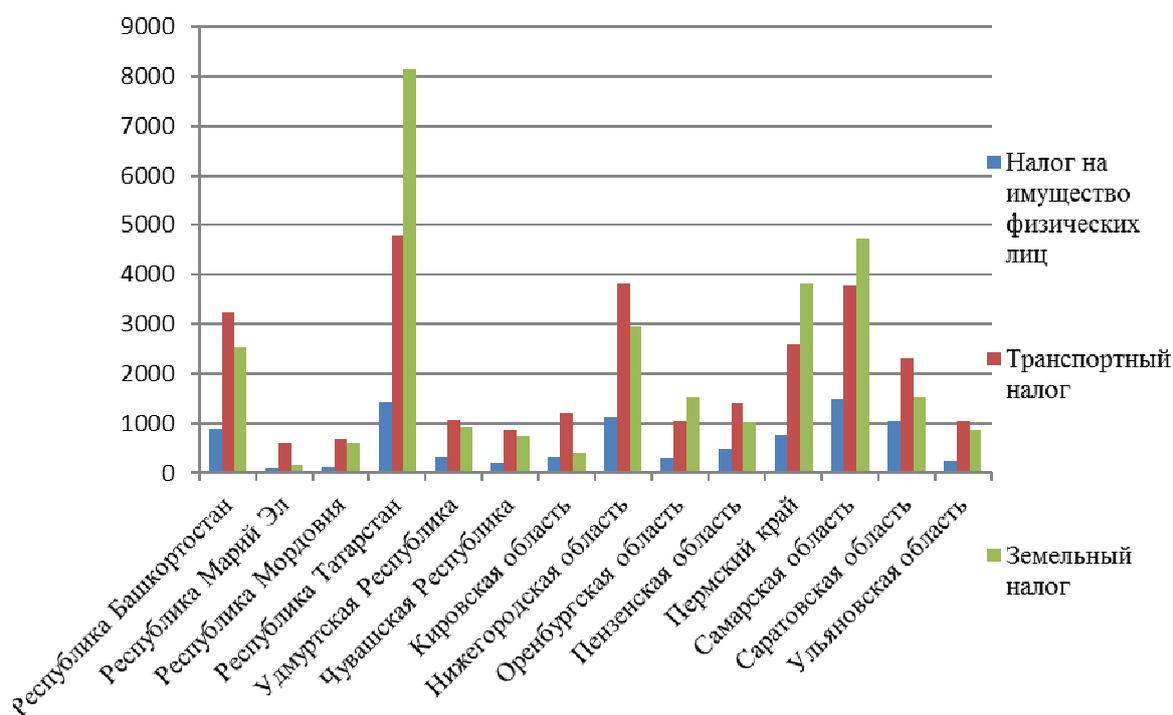


Рис. Поступления имущественных налогов с физических лиц по субъектам ПФО за 2017 г., млн руб.

По данным диаграммы можно заметить, что лидирующую позицию по поступлениям занимает Республика Татарстан, самый отстающий регион – Республика Марий Эл. Удмуртская Республика имеет средние показатели собираемости в сравнении с другими регионами.

Кадастровая стоимость объекта налогообложения определяется на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных имущественных прав на данный объект, исключая право собственности. При этом кадастровая стоимость яв-

ляется наиболее вероятной ценой имущества, по которому оно может быть приобретено, исходя из того факта, что владелец будет продолжать его фактически использовать, независимо от действия каких-либо ограничений на распоряжение этим объектом. Кадастровая стоимость объекта определяется с помощью методов массовой оценки. Если применение данных методов невозможно, то определение кадастровой стоимости имущества проводится индивидуально в отношении каждого объекта.

В большинстве зарубежных стран оценка недвижимости для целей налогообложения построена на определении рыночной стоимости. Методика определения рыночной цены недвижимости базируется на трех основных подходах к оценке имущества. Первый подход – доходный. Можно выделить следующие методы, используемые в рамках этого подхода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков (при оценке стоимости недвижимости дисконтируются суммы годовой арендной платы). Например, такой подход применяется в Великобритании, Франции, США. В тех странах, в которых применяется сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества, как правило, используется метод сделок (продаж), когда стоимость недвижимого имущества определяется на основе цены сделок с аналогичными на рынке объектами недвижимости. Взаимодействие спроса и предложения в конкретный момент времени может привести к значительному изменению цен на недвижимость. Для предотвращения негативного воздействия резкого увеличения цен на рынке недвижимости на величину подлежащего уплате налога на недвижимость общим правилом выступает установление строгих ограничений на ежегодный рост налоговой базы. По величине эти ограничения привязаны либо к уровню инфляции, либо к иному фиксированному показателю. Такой метод применяется, например, в США, Японии, Дании, Швеции, Австралии. Еще одним подходом к определению рыночной стоимости недвижимого имущества является затратный подход, используемый в США, Японии, Южной Корее, Китае. В этом случае стоимость недвижимого имущества определяется как сумма расходов, которые собственник может понести при строительстве аналогичного объекта за вычетом сумм начисленной амортизации. При этом метод имеет свои недостатки, так как земля представляет собой невозпроизводимый ресурс и рассчитать стоимость строительства можно лишь для «улучшений», характерных для данного земельного участка. Данный метод применяется редко или в сочетании с другими, так же как и еще один специфический метод – не стоимостной, когда стоимость недвижимого имущества определяется исходя из его физических характеристик. Этот метод ближе остальных находится к методике определения инвентаризационной стоимости имущества физических лиц в Российской Федерации, так как инвентаризационная стоимость учитывает материал, из которого построено здание, возраст постройки и т. д. Оптимальным, на наш взгляд, является сочетание принципов всех трех подходов для определения рыночной стоимости недвижимости.

На территории Удмуртской Республики принят Закон от 18.11.2014 г. № 63-РЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Удмуртской Республики порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения». В связи с вовлечением в налоговый оборот новых объектов недвижимости и введением закона о применении кадастровой стоимости рост поступлений налога на имущество физических лиц в консолидированный бюджет УР в 2018 г. составил 26 % по сравнению с 2014 г.

В результате кадастровой оценки объектов недвижимого имущества, которая была проведена в Удмуртской Республике в 2018 г., наблюдается значительный рост налогооблагаемой базы (кадастровой стоимости объектов) – с 652 млрд руб. в 2011 г. до 827 млрд руб. в 2018 г. Рост кадастровой стоимости по результатам оценки 2018 г. составил 27 % по отношению к 2011 г. Данный показатель свидетельствует о росте доходов консолидированного бюджета УР. Тем не менее, несмотря на положительную динамику роста налогооблагаемой базы данного налога, существует ряд существенных недостатков, требующих своего решения.

Основные проблемы налогообложения имущества физических лиц в первую очередь связаны с кадастровой оценкой объектов недвижимости и соответственно исчисленных к уплате сумм налога. К числу таких проблем можно отнести:

– *несовершенство методики кадастровой оценки недвижимости;*

Метод массовой оценки жилья, используемый при кадастровой оценке, учитывает год постройки объекта недвижимости, материал стен, коэффициент износа каждого здания, структуру сделок на рынке жилья. Такой подход приводит к тому, что учесть все положительные и отрицательные стороны отдельно взятой квартиры невозможно. В результате кадастровая оценка конкретного жилья либо устанавливается ниже рыночной стоимости на 15–20 %, либо превышает ее.

Что касается Удмуртской Республики, несмотря на проводимую работу по вовлечению новостроек в налоговый оборот, в связи с их низкой кадастровой стоимостью (не соответствующей рыночной в 2–60 раз) сумма начисленного налога в целом по субъекту оказалась низкой. Так, например, максимальный размер кадастровой стоимости 1 м² объектов недвижимости, расположенных в Ленинском районе г. Ижевска, не превышает 16 тыс. руб., а по определенным объектам даже ниже 1 тыс. руб. за 1 м², при этом рыночная стоимость жилых квартир составляет более 38 тыс. руб. за 1 м² (табл. 1).

Таблица 1

Сравнение кадастровой стоимости квартир в г. Ижевске

Признак квартиры	Адрес квартиры	Количество лет многоквартирному дому	Кадастровая стоимость
2-комнатная квартира	ул. К.Либкнехта	35 лет	2,7 млн руб.
2-комнатная квартира	Ул. Воткинское шоссе	6 лет	1,4 млн руб.
2-комнатная квартира	Ул. Кунгурцева	2 года	30 тыс. руб.
3-комнатная квартира	Ул. Майская	35 лет	2,1 млн руб.
3-комнатная квартира	Район ж/д вокзала	13 лет	3,2 млн руб.
3-комнатная квартира	Ул. Татьяны Барамзиной	2 года	1,4 млн руб.
3-комнатная квартира	Ул. Кунгурцева	1 год	50 тыс. руб.

Исходя из данных таблицы, можно сделать вывод, что в результате массовой оценки объектов недвижимости и отсутствия единой методики кадастровой оценки, в том числе и новостроек, кадастровая стоимость объектов значительно отличается, что становится причиной возникновения спорных ситуаций. Данная проблема является существенной, что подтверждается, например, статистикой судебных дел об оспаривании кадастровой стоимости. Можно отметить, что в Удмуртской Республике продолжает увеличиваться количество дел об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости – в 2017 г. на 26 % до 16 тыс. дел, по 97 % обращений требования граждан удовлетворены, что свидетельствует о наличии системных проблем, связанных с кадастровой оценкой и очевидной необходимостью введения обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

Еще одной проблемой налогообложения имущества физических лиц является отсутствие полного перечня объектов недвижимости в государственном кадастре, а также многочисленные ошибки органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, то есть органов Росреестра, в наименованиях объектов недвижимости, их назначении, кадастровой стоимости, видах объектов (табл. 2).

Таблица 2

**Перечень замечаний к объектам оценки недвижимости по данным
БУ «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества»
Удмуртской Республики на 2019 год**

Замечания	Здания	Сооружения
Количество объектов в перечне	394456	82370
Объект недвижимости находится в нулевом квартале	12847	19896
Отсутствует год ввода в эксплуатацию и год постройки	134877	42950
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию	246	38
Отсутствует наименование объекта	30474	2410
Отсутствует этажность	24044	–
Материал стен указан некорректно	1135	–
Отсутствует материал стен	25010	–
Несоответствие кадастрового района населенному пункту	10623	3187
Общее количество ошибок	239256	68481
% ошибок	61	83

Огромный процент ошибок связан с низкой ответственностью органов Росреестра за неправильное введение информации об объектах недвижимости. Это привело к тому, что с начала года по состоянию на 25 апреля 2019 г. по данным БУ «Центр кадастровой оценки и технической инвентари-

зации недвижимого имущества» Удмуртской Республики поступило шесть заявлений от граждан по разъяснению кадастровой стоимости помещений, восемь обращений, связанных с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, было подано 11 административных исков об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной, по десяти объектам назначены судебные экспертизы.

Во избежание подобных ситуаций и для решения данных проблем необходимо, по нашему мнению, во-первых, устранить последствия некачественных баз, оставшихся «по наследству» органам Росреестра от Роснедвижимости и БТИ; предусмотреть возможность исправления ошибок в перечне объектов оценки со стороны Росреестра по результатам проведенной работы. Необходимо также уделить внимание повышению качества исходных данных кадастрового учета и принять к сведению связь объектов недвижимости с их местоположением.

Во-вторых, необходимо продолжить интеграцию информационных ресурсов Росреестра с информационными ресурсами ФНС России и развивать на их основе единую систему мониторинга налогообложения недвижимого имущества.

В-третьих, инициировать информационную кампанию по вопросам кадастровой оценки, возможности ознакомления граждан с промежуточными отчетами, возможностью подачи замечаний и деклараций.

Следует также обратить внимание и на проблему отсутствия сведений о собственнике объекта недвижимости. В числе распространенных причин: регистрация старых объектов в БТИ и отсутствие сведений о них в едином государственном реестре недвижимости, а также сам владелец не зарегистрировал право собственности на недвижимость. В настоящее время в Удмуртской Республике существует 116 893 объекта, у которых нет правообладателей. Для решения этой проблемы необходимо ввести обязательный характер регистрации права собственности на жилье гражданами, а также внести данные в информационные базы Росреестра об объектах недвижимости, поставленных на учет в БТИ.

В заключении необходимо отметить, что развитие имущественного налогообложения в Российской Федерации находится в стадии реформирования. В виду особой значимости налога на имущество физических лиц в решении социальных и экономических проблем муниципальных образований обозначенные проблемы налогообложения недвижимого имущества физических лиц требуют незамедлительного решения, что в свою очередь будет способствовать укреплению доходной базы местных бюджетов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс РФ. Часть 2. Глава 32. Серия: Актуальное законодательство. Изд-во: «Эксмо», 2018.
2. Налог на имущество (недвижимость) в Удмуртской Республике в 2018-2019 гг. URL: <http://personright.ru/nalog-na-imushchestvo/udmurtiya.html>.
3. Возмищева Н.А. Результаты кадастровой оценки 2018 года, вопросы взаимодействия по статье 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в Удмуртской Республике. URL: <http://udmbti.ru/>
4. Отчет 5-МН о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам. URL: https://www.nalog.ru/m18/related_activities/statistics_and_analytics/forms/.

Поступила в редакцию 14.01.2020

Щербакова Ирина Геннадьевна, кандидат экономических наук, доцент

E-mail: ir.scherbackova@yandex.ru

Хрипко Галина Александровна, старший преподаватель

E-mail: tga433@yandex.ru

ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»

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

I.G. Shcherbakova, G.A. Khripko

PROBLEMS OF TAXATION OF INDIVIDUAL PROPERTY IN THE UDMURT REPUBLIC

DOI: 10.35634/2412-9593-2020-30-1-72-77

The tax on individual property is one of the local taxes of the tax system of the Russian Federation, which is established by regulatory legal acts of representative bodies of municipalities and is a source of income for local budgets. The share of property taxes received by local budgets is not more than 20 %, of which 17.5 % are income from land tax and 2.5 % are income from property tax of individuals. A feature of this tax is that its collection is determined solely by the characteristics of the property, regardless of the individual solvency of the taxpayer. From January 1, 2015 in the Udmurt Republic, the tax base for the tax on property of individuals is the cadastral value of real estate, before that the tax was calculated on the basis of the inventory value. In connection with the involvement of new real estate in the tax turnover and as a result of the cadastral valuation of real estate in the Udmurt Republic, there is an increase in the tax base and income tax on property of individuals. Despite this, the analysis of the property tax of individuals based on the cadastral value made it possible to identify a number of problems of its application in the Udmurt Republic, as well as identify possible solutions.

Keywords: tax on property of individuals, cadastral value, tax rate, object of taxation, budget, real estate, list of real estate.

Received 14.01.2020

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

E-mail: ir.scherbackova@yandex.ru

Khripko G.A., Senior lecturer

E-mail: tga433@yandex.ru

Udmurt State University

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