
Реформирование системы налогообложения и развитие кадастровой оценки недвижимости: проблемы и пути решения

Крюков Сергей Владимирович – д.э.н., профессор,
зав.кафедрой экономической кибернетики
Южного федерального университета,
г. Ростов-на-Дону

Лапшина Анастасия Сергеевна – аспирант
экономического факультета
Южного федерального университета,
г. Ростов-на-Дону

Аннотация: в статье рассмотрена проблема реформирования действующей в Российской Федерации системы налогообложения в части перехода к определению размера налогов на недвижимость на базе кадастровой стоимости объектов недвижимости. Проводимые реформы имеют своей целью пополнение местных бюджетов и повышение эффективности решения задач местного самоуправления.

Abstract: Presents the problem of the current reform in the Russian Federation the taxation system in the part of the transition to the determination of the amount of property taxes based on the cadastral value of real estate. The reforms are aimed at replenishment of local budgets and improving the efficiency of solving problems of local government.

Ключевые слова: кадастровая стоимость; массовая оценка объектов недвижимости; налог на недвижимость

Keywords: cadastral value; mass appraisal of real estate; real estate taxation

Основой финансовой устойчивости государства является стабильное поступление налоговых доходов. Значительную часть местных налогов составляют налоги, взимаемые с имущества. Существенную долю в структуре и составе имущества составляют объекты недвижимости, соответственно, и наибольшая доля поступлений принадлежит налогам, взимаемым с недвижимости.

Еще в 2013 г. в России планировалось введение единого налога на недвижимость вместо налогов на землю и на имущество физических лиц. Однако было принято решение отказаться от этой идеи в пользу законопроекта, согласно которому граждане продолжают платить отдельно за владение недвижимостью и за находящуюся в собственности землю, но по кадастровой стоимости. Так, налог на землю остается, а налог на имущество заменяется налогом на недвижимость, начисление которого теперь должно осуществляться не по инвентаризационной, а по кадастровой стоимости [1].

Переход к расчетам на основе кадастровой стоимости в России затрудняется рядом нерешенных проблем. Одной из основных проблем является отсутствие на федеральном уровне должного регулирования массовой оценки недвижимости в целях налогообложения. Действующие нормативно-правовые акты не имеют комплексного характера, не устраняют пробелы законодательного регулирования, и не выполняют ключевых функций регулирования кадастровых отношений и оценочной деятельности, а иногда даже противоречат друг другу.

Особо хотелось бы выделить проблему экспертизы отчетов об определении рыночной стоимости недвижимости в процессе оспаривания кадастровой. В ст.5 Федерального стандарта оценки зафиксированы два вида экспертизы отчетов – нормативно-методическая и стоимостная. Причем определение стоимостной экспертизы включает нормативную, в то время как посредством проведения нормативной экспертизы невозможно получить ответ на вопрос о достоверности установленной величины кадастровой стоимости. Это позволяет саморегулируемым организациям оценщиков проводить экспертизу, но снимать с себя ответственность за подтверждение или опровержение величины кадастровой стоимости.

Еще одной серьезной проблемой является определение ставки налога. Действующие ставки налога на имущество физических лиц дифференцированы в зависимости от инвентаризационной стоимости. Если учесть, что результаты массовой оценки в 12 пилотных регионах показывают, что кадастровая стоимость превышает инвентаризационную в 18-20, а иногда и более чем в 30 раз, то можно ожидать, что при сохранении ставки сумма налога на недвижимость будет в несколько раз выше, чем налога на имущество физических лиц [2]. Поэтому необходимо пересмотреть размер ставки предлагаемого налога, чтобы избежать чрезмерно резкого увеличения налоговой нагрузки и роста социальной напряженности.

Поэтому актуален и вопрос установления льгот. В Госдуме РФ при определении списка льготников в него были включены Герои СССР и России, инвалиды I и II групп, пенсионеры, военнослужащие и члены их семей и др. При этом льготу можно получить только на один объект недвижимости. Остальные будут платить, исходя из расчета – площадь недвижимости минус необлагаемый налогом вычет (для квартиры это 20 кв.м, для комнаты – 10 кв.м, для дома – 50 кв.м.). Так власти намерены бороться со схемами регистрации нескольких объектов на лиц, имеющих право на налоговые льготы. Все это повышает вероятность роста долгов по данному виду налога. Поэтому без повышения реальных доходов населения проблемы с неуплатой налогов останутся.

Также введение нового налога затруднено тем, что в 13 субъектах РФ не завершено определение кадастровой стоимости недвижимости. Во многих регионах к настоящему моменту нет информационной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости; не сформирована инфраструктура пространственных данных страны и налоговая база.

Неполный учет объектов недвижимости связан с недостаточной обеспеченностью современной цифровой картографической основой. Сегодня лидерами по обеспеченности актуальными цифровыми ортофотопланами населенных пунктов является Новгородская область и республика Бурятия (Рис. 1) [3]. Обеспечение информационного наполнения государственного кадастра недвижимости является базисом для завершения процедуры массовой оценки.

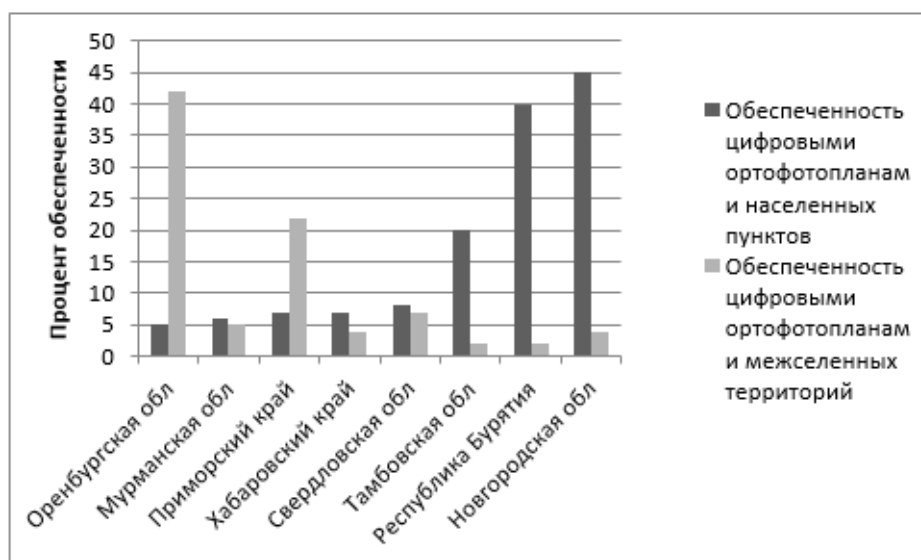


Рисунок 1 – Обеспеченность некоторых субъектов РФ актуальными цифровыми ортофотопланами для целей ведения государственного кадастра недвижимости, %

Проблема заключается в том, что на современном этапе сбор информации о ценах совершенных сделок затруднен в силу ряда обстоятельств: в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют ценовые показатели о сделках с недвижимостью; информация о ценах на объекты недвижимости, определенных в договорах купли-продажи, не соответствует реальным рыночным ценам; рынок недвижимости в России имеет низкий уровень прозрачности.

Еще одной проблемой, снижающей эффективность проведения массовой оценки недвижимости в нашей стране, является несовершенство методик проведения такой оценки. За последнее десятилетие предложено несколько методик, но до настоящего времени ни одна из них официально не утверждена. Можно выделить ряд недостатков предлагаемых методик: игнорирование особенностей хозяйственной деятельности; проблемы обеспечения полноты и достоверности информации; неполный учет всех факторов стоимости объектов недвижимости; длительность процедуры утверждения данных оценки; применение достаточно сложного математического аппарата; неразвитость российского рынка объектов недвижимости.

Усложняет систему налогообложения и недостаточно продуманная классификация объектов недвижимости. Так, в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ №39 от 15 февраля 2007 г. № 39, приводится 16 классов земельных участков (каждому классу соответствует определенный метод оценки). Например, в один класс объединены земельные участки, на которых находятся объекты социальной и коммерческой инфраструктуры – школы, больницы и офисы. Высокая рыночная стоимость аренды офисов автоматически привела к повышению кадастровой стоимости всех объектов данного класса (школ и больниц).

Не менее важной является проблема учета и согласования факторов стоимости. На практике оказывается, что часть факторов не находит отражения в модели расчета стоимости, часть не имеет легитимного источника информации и т.д. Это порождает необходимость корректировки состава факторов и затрудняет процесс оценки.

Выявленные недостатки методик проведения массовой оценки недвижимого имущества на практике порождают ошибки двух типов: занижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта (что отрицательно сказывается на формировании местных бюджетов) или ее завышение (что ведет к увеличению размеров налоговых платежей, сворачиванию бизнеса и росту социальной напряженности).

Действующий механизм оспаривания кадастровой стоимости предполагает обращение налогоплательщика в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и в суд с представлением отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости. Но в ряде случаев отчет об оценке вообще не нужен, так как причиной оспаривания является недостоверная информация, например, ошибочные физические характеристики объекта. В этом случае ошибка может быть устранена очень быстро. Поэтому необходимо до утверждения кадастровой стоимости предусмотреть публикацию результатов кадастровой оценки в сети Интернет, а также публикацию методики расчета кадастровой стоимости. В этом случае, как это имеет место в ряде зарубежных стран, каждый налогоплательщик сможет проверить расчеты оценщиков и при необходимости скорректировать их до утверждения кадастровой стоимости.

Подводя итог, необходимо отметить, что переход к налогооблагаемой базе по налогу на недвижимость, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости, является однозначно прогрессивным и соответствующим реалиям сегодняшнего дня шагом. Но при этом в настоящее время массовую оценку объектов недвижимости нельзя воспринимать как инструмент реального экономического регулирования рынка вследствие наличия целого спектра нерешенных проблем и низкого качества организации ее проведения. Поэтому уменьшение отрицательных последствий ошибок расчета кадастровой стоимости недвижимости будет достигнуто только в результате пересмотра и существенной модернизации законодательной и методической базы массовой оценки объектов недвижимости.

Литература

1. Лапшина А.С. Сравнительный анализ подходов к определению размера налога на недвижимость на базе кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости // [Journal of economic regulation](#), 2015, т.6, № 3. С. 129.
2. Кадастр как источник дохода / Режим доступа: <http://expert.ru/2013/02/1/kadastr-kak-istochnik-dohoda/?ny>
3. Лепихина О.Ю. Проблемы перехода к единому налогу на недвижимость // Альманах современной науки и образования. 2013. № 4 (71). С. 115.