Проблемы и перспективы введения налога на недвижимое имущество физических лиц

Конончук Марина Игоревна
МФЮА, юридический факультет,
2 курс, магистратура
E-mail: Kononchuk.M@yandex.ru

Налоговая политика любого государства, соответствующая существующим экономическим, социальным, а также политическим условиям экономики направлена на обеспечение эффективного использования налогов в решении социально-экономических проблем.

На современном этапе развития рыночных отношений, проявляется весомая значимость налогового института, вследствие чего возникает необходимость в реформировании налоговой системы в целом. Данное направление модернизации диктуется инновационными тенденциями развития рынка и общества, тем самым способствует реализации мероприятий, направленных на изменения в налоговой системе Российской Федерации. В условиях современной российской экономики, государственная налоговая политика так же динамично совершенствуется, что подтверждает последними нововведениями в налоговом законодательстве. На сегодняшний день в России действует реформа, улучшающая технологию и процесс исчисления и взимания налогов, а также качество и достоверность официальной отчетности доходов и имущества. Наиболее активно проявляется внедрение единого налога на недвижимость по всей территории РФ, предусматривающий повышение доходов бюджетной системы Российской Федерации. Так с 1 января 2015 года в Налоговый кодекс РФ введена новая глава 32, «Налог на имущество физических лиц», которая заменила Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Цель введения данного налога — переход к более справедливому налогообложению, и повышение фискального значения налога на имущество.

Проблемой внедрения налогов на имущество является то, что их взимание не учитывает индивидуальную платежеспособность налогоплательщика и определяется только характеристиками имущества, что негативно сказывается на платежеспособности слоев населения с низкими доходами, и вызывает ряд недовольств в обществе. Для сглаживания социальной напряженности законодатели разработали поэтапное внедрение данного налога, расчитаный на 5 лет. Особенности переходного периода отображены в Федеральном законе от 04.10.14 № 284-ФЗ о внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую НК РФ.

С принятием закона о введении налога на недвижимое имущество физических лиц, законодателям пришлось столкнуться с рядом проблем:

1) На рынке недвижимости практически отсутствует достоверная информация о состоянии цен, что делает невозможным объективно оценить объект налогообложения;

2) Отсуствие необходимого количества специалистов — оценщиков недвижимости, для проведения столь масштабной реформы в сфере налогообложения;

3)Отсутствие данных о объектах недвижимости в реестре Государственного кадастра недвижимости;

4) Большое количество незарегистрированных объектов налогообложения;

5) Слаборазвитая взаимосвязи между государственными органами, что проявляется в обмене информацией о налогоплательщиках;

6) Уклонение высокообеспеченных граждан регистрации вновь построенных объектов, имеющих высокую стоимость, а также отсутствие возможности у оценщиков проникновения на эти территории;

7) Отсутствие законодательной базы, которая бы позволила беспрепятственно осуществлять оценку любых объектов недвижимости, в том числе санкций за препятствие проведению оценочных работ;

8) Опасение снижения спроса на недвижимость;

9) Недовольство граждан в связи с увеличением расходов на содержание жилья;

Налог на имущество является местным налогом, в первую очередь регулируется Налоговым Кодексом РФ, а также нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и городов федерального значения. Расчет сумм налога, уведомление об уплате собственникам имущества и контроль осуществляются местными налоговыми инспекциями.

Значимым изменением, введенным 32 главой НК РФ, является то, что исчисление налога на имущество исчисляется не из инвентаризационной стоимости имущества и земли, а исходя из их кадастровой стоимости имущества. Кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной стоимости имущества, а инвентаризационная стоимость может быть существенно ниже рыночной цены. Поэтому, рассчитанный по кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше.

Основная разница в том, что для оценки инвентаризационной стоимости основными факторами являются возраст и материал стен, а для кадастровой стоимости основной фактор — местоположение. Исходя из этого, налоговое бремя должно сместиться с новостроек на краю города на старые дома в центре.

Кадастровая стоимость устанавливается — в результате проведения государственной кадастровой оценки на дату проведения этой оценки.

С принятием закона, кадастровая оценка проводилась массово и основывалась прежде всего на не всегда корректных и зачастую устаревших данных БТИ (Бюро Технической Инвентаризации), вследствие чего кадастровая стоимость недвижимости во многих случаях оказалась выше рыночной. Процесс государственной кадастровой оценки проходит без участия собственника. О результатах которой владелец недвижимости может узнать при официальном опубликовании ее результатов; просмотрев в общем доступе на официальном сайте Росреестра, либо обратившись с запросом с Росреестр.

В связи с тем что информация о состоянии цен на рынке недвижимости зачастую делает невозможным объективно оценить объект налогообложения, кадастровую стоимость можно оспорить, если будут представлены основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Для этого следует обратиться в специальную комиссию созданную при Росреестре, или непосредственно в суд. Количество обращений по оспариванию кадастровой стоимости за 2016 год увеличилось на 85% по сравнению с 2015годом. В 2016 году комиссиями рассмотрено 48,6 тыс. заявлений в отношении 102,6 тыс. объектов (преимущественно земельные участки — более 80% объектов). Решение в пользу заявителя принято в отношении 62,6% заявлений. Кадастровая стоимость объектов недвижимости после оспаривания в комиссиях суммарно снизилась на 372 млрд рублей (8,7%).

На практике, более трети поданных заявлений по оспариванию кадастровой стоимости

удовлетворяются.

К компетенции Росреестра не относится проведение кадастровой оценки объектов недвижимости, но участвует в ее исправлении. До 1 января 2017 года кадастровую стоимость определяли независимые оценщики, а затем утверждали региональные и местные органы власти. С 1 января 2017 года вступил в силу закон «О государственной кадастровой оценке», согласно которому будет введен институт государственных кадастровых оценщиков. Новый закон предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям на постоянной основе. Новые правила будут действовать во всех субъектах Российской Федерации с 2020 года, но регионы, по своему усмотрению, могут начать проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам уже с 2018 года. Новые государственные структуры по проведению кадастровой оценки будут подведомственны региональным органам власти.

С введением нового закона ожидается, что результатом нововведения будет недопущение ошибок, с помощью внедрения единой методики кадастровой оценки на всей территории России, и, соответственно, сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости.

Реформирование системы кадастровой оценки напрямую влияет на точность определения налоговой базы. Предпринятые изменения действительно необходимы для роста экономики России, для благополучия граждан и стимулирования бизнеса. Поэтому данной реформе необходим переход к единой методике кадастровой оценки. В следствие чего в бюджеты будут поступать налоги с объектов, которые по какой-то причине были недооценены. А добросовестные владельцы недвижимости не будут переплачивать, и не будут вынуждены доказывать свою правоту в судах и комиссиях.

Налог на недвижимость введен с целью сокращения и в дальнейшем полного устранения дефицита местных бюджетов, из которых финансируются такие функциональные виды расходов как организация, развитие и содержание муниципального жилищно-коммунального хозяйства, инвестиции в местную инфраструктуру, развитие средств связи, развитие сети образования и здравоохранения, благоустройство территорий, охрана окружающей среды, освещение улиц, парков отдыха и огромное количество других расходов.

Укрепление муниципальных финансов призвано решить не только экономические задачи, но и решить важную социально-политическую задачу — способствовать самоорганизации населения, росту его активности в обеспечении его интересов, развивать демократические начала в жизни общества в целом.

С введением налога на недвижимость платежи растут постепенно, для этого законодатели предусмотрели пятилетний льготный период. Из которого мы видим, что в первый год рост платежей должен составить не более 20%, потом 40%, 60 и так далее. С 2020 налог на имущество будет оплачиваться в полном объеме.

Введение налога позволяет решить такую важную проблему, как налогообложения дорогостоящего имущества. При введении налога на недвижимость (жилые и нежилые помещения, строения, здания, земельные участки находящиеся в собственности физических лиц) установлена прогрессивная ставка налогообложения которая зависит от совокупной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости в собственности физического лица в диапазоне от 0,1% до 2%.

При этом максимальная ставка в 2%(без возможности ее снижения на местном уровне) будет установлена для совокупной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости свыше 300 млн. рублей. Эта повышенная налоговая ставка, применяется вне зависимости от количества собственников, а также наличия различных льгот у собственников.

Реформирование налогообложения на имущество подразумевает что увеличение поступлений в муниципальные бюджеты будет производиться не только за счет повышения налоговой нагрузки на среднего плательщика, но и за счет применения прогрессивных налоговых ставок на нежилую и элитную недвижимость, ограничения льгот, а также — принятия мер, направленных на обложение налогом ранее неоцененных и неучтенных объектов.

Внедрение налога на недвижимость несет положительный характер, заключающийся в том, что значительно снизятся затраты на администрирование налога за счет слияния двух налогов — на имущество и землю, перспектива создания единой базы данных по объектам недвижимости, начал действовать и будет прогрессировать постоянный и надежный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого кроется справедливый принцип распределения налогового бремени. Помимо этого, постоянные доходы местного бюджета будут постепенно стимулировать реализацию социально — экономических проектов, призванных повысить уровень жизни населения.

Основные перспективы внедрения налога на имущество физических лиц:

• Введение налога повлияет на развитие и становление налогового управления;

• Будут снижены затраты на администрирование налога, в связи со слиянием налогов на имущество и землю;

• Упрощена уплата налога в связи с унификацией платежей;

• Создание единой базы данных по объектам недвижимости;

• Принятие мер усовершенствования системы и методов оценочной деятельности;

• Разработаны методы профессиональной оценки недвижимости;

• Реальный учет возведенных и возводимых строений на подведомственных территориях;

• Появление постоянного и надежного источника налоговых поступлений в местные бюджеты;

• Перспектива благоустройства социально значимой недвижимости;

• Перспектива повышения уровня жизни населения;

• Появление возможности у местных бюджетов на реализацию различных социально — экономических проектов.

• Разработан законопроект позволяющий оценивать объекты недвижимости по единой методике по всей России.

Подводя итоги, можно сделать вывод, что введение единого налога на недвижимость, действующего на всей территории России, и полный переход на кадастровое исчисление налога позволит муниципалитетам существенно пополнить свои бюджеты в первую очередь для более полного обеспечения насущных интересов населения, что значительно повлияет на уровень жизни населения, благоустройство социальной недвижимости, а так же повысит заинтересованность местных властей в развитии своей территории. Планируется что пополнение бюджетов будет происходить, в большей степени, за счет владельцев значительных объемов недвижимости.