

Секция «4. Актуальные проблемы развития налоговой системы Российской Федерации»

Налог на недвижимость: перспективы и проблемы его введения

Серова В.И.¹, Барулина Е.В.²

*1 - Балаковский институт экономики и бизнеса(филиал) СГСЭУ, очный, 2 - Хабаровская государственная академия экономики и права, Учётно-статистический, Балаково, Россия
E-mail: serova2303@rambler.ru*

Научный руководитель: к.э.н., доц. Барулина Е.В.

В 2014 году должен вступить в силу новый закон о налоге на недвижимое имущество. Каким он будет и как заденет интересы рядовых россиян? Данный вопрос в настоящее время интересует очень многих граждан РФ.

Как известно, идёт подготовка к замене ныне существующего налога на имущество и земельного налога единым налогом на недвижимость. Мысль о соединении налогов на землю и имущество возникла у правительства давно, но реализация идеи была отложена до тех пор, пока не будет приведен в порядок номенклатурный состав имущества россиян. Более двух лет Росреестр занимался подсчетом и переписью недвижимости, а так же ее реальной кадастровой стоимости. Смысл этого подсчета заключается в том, что для вычисления оптимальной ставки по единому имущественному налогу необходимо знать реальную его стоимость. В новых списках Росреестра объектов налогообложения насчитывается больше почти в два раза. Так цифра возросла с 35 тыс. до 70 тыс. единиц. В перспективе это может увеличить бюджет субъекта более чем на 100 млн. руб. Налог должен взиматься, начиная с 2014 года. При этом сверка собственников будет продолжаться. До конца 2018 года муниципалитеты должны будут провести все необходимые работы: выяснить состав собственников, установить стоимость недвижимости близкую рыночной (внести ее в кадастр), определиться со ставками.

Несмотря на то, что окончательное решение по ставкам будет принимать субъект, Минфин вынес на обсуждения свои предложения. Дифференцирование предполагается основывать на общей стоимости имущества у одного собственника.

Общая стоимость до 300 млн. руб.:

0,1% на жилые помещения;

0,5 % на нежилые;

0,3% на земли сельхоз назначения, приусадебные участки, жилищный фонд.

Свыше 300 млн. руб. на одном собственнике:

0,5% на любой объект капитального строительства;

1,5% на земли любого назначения.

Эти ставки являются максимально возможными, но их снижение полностью в зоне ответственности местных властей.

Так же можно привести примеры размеров налога на недвижимость в других странах мира.

Страна

Ставка (% от стоимости имущества)

Доля в бюджете

Германия

от 1 до 2,1%

1,06%

Дания

от 0,6 до 2,4%

1,85%

Голландия

от 0,1 до 0,9%

1,81%

Испания

0,3 - 0,4%

0,21%

Швеция

от 0,5 до 1,3%

0,89%

США

1,40%

6,00%

Япония

1,40%

5,70%

В США налог на недвижимость и землю составляет 75% местного бюджета. Его ставка находится на уровне 1,4% при том, что для расчета берется 75% от рыночной стоимости недвижимости.

В других развитых странах этот налог варьирует от 0,3 до 2,5%. Налоговые льготы предусматриваются только для владельцев нового жилья на период выплаты заемных средств. При извлечении прибыли от сдачи жилья в аренду ставка налога существенно повышается.

В Российской Федерации ФНС провела свои подсчеты по этому поводу. По их данным налоговое бремя возрастет в среднем в 2,8 раза на каждого гражданина.

По словам заместителя руководителя ФНС России Светланы Бондарчук, расчет проводился исходя из предварительно установленных ставок, которые планировались к принятию Госдумой во втором чтении в конце прошлого года. Она отметила, что реальные ставки могут существенно отличаться, так как региональные и муниципальные власти имеют право менять размер налогового вычета.

Так же реформа обещает учесть интересы льготников, поскольку для пенсионера сумма в несколько тысяч рублей будет довольно обременительной. Аналитики уже провели примерные расчеты на основе прогнозов налоговой службы. Получилось, что владелец средней столичной квартиры будет платить 3-5 тысяч рублей в год. Если же у него две, или три квартиры, то расходы вырастут в разы, налог достигнет 20-30 тысяч рублей.

Еще одна цель налоговой реформы - выявить скрытое имущество. Знатки рынка недвижимости и налоговых норм рассказывают, что многие владельцы уже давно нашли способ уходить от любых налогов, оставляя жилье в стадии «недостроя», то есть формально жилплощадь не считается собственностью, поскольку она не оформлена,

значит, с нее не берется налог, хотя фактически там живут люди и пользуются всеми благами цивилизации.

Для того чтобы рассчитать, какой налог предстоит платить, необходимо знать кадастровую стоимость одного метра жилья в своем регионе. На сегодняшний день, большая часть субъектов уже провела мероприятия по вычислению. По предварительным данным Московский метр стоит порядка 165 тыс. руб., в то время как периферийный не поднимается выше 32 тыс. руб. метраж квартиры будет влиять не только на сумму налога, но и на вычет. Предложено взять за основу «социальный» метр, который будет равняться 20 кв. м. жилой недвижимости. Таким образом, при отсутствии «излишков» налог на недвижимость не надо будет платить вовсе. Это не распространяется на случаи, когда на 60 кв. м. прописано 3 человека, но собственник всего один. В этом случае облагаемые излишки составят 40 кв. м.

Больше всего от введения единого налога пострадают собственники больших площадей. Для них платежи вырастут от 28000 до 1500000 руб.

Прения вокруг справедливости и обоснованности нововведения основываются на сложности оценки реальной стоимости объектов. Уже сейчас суды переполнены исковыми заявлениями с претензиями на внесенную в кадастр цену. Говоря о физических лицах, этот процесс будет еще более сложен. Оценить стоимость конкретной квартиры по общим основаниям, невозможно. Ведь в одном доме и на одной площадке оно могут различия в цене на порядок. В конечном итоге на ее стоимость влияет качественная характеристика. Тем не менее, учитывать налог по старому методу, на основе данных БТИ, которые занижены в стори раз, так же не справедливо.

Необходимо хорошо подумать и только после этого принять решение о введении данного налога, чтобы те люди, которые имеют небольшую недвижимость в единственном числе, не платили такие же деньги, что и владельцы крупных особняков. Нужно сделать так, чтобы всё было справедливо и никому не пришлось бы укрываться от уплаты этого налога.

Так же ещё нужно отметить то, что многие пункты проекта нуждаются в доработке. В качестве причин, вызвавших появление проблем с налогообложением недвижимости в нашей стране, можно отметить следующие:

- недостаточное развитие рынков земли и недвижимости;
- отсутствие адекватной системы учета объектов недвижимости;
- политические и социальные риски, ограничивающие его эффективное использование;
- незначительная роль в доходах территориальных и прежде всего местных бюджетов;
- отрыв в определении налоговой базы от рыночной стоимости недвижимости;
- неравномерность распределения налогового бремени (по видам недвижимости - жилая и нежилая, по объектам - земля, здания и сооружения);
- жесткое централизованное регулирование налоговой базы и налоговых ставок.

Главная проблема введения этого налога связана с тем, что объект и налоговая база связаны с формированием кадастра объектов недвижимости и с разработкой методов кадастровой оценки объектов. И на сегодняшний день, пока работа с кадастром не завершена, говорить о том, чтобы ввести налог на недвижимость не очень правильно.

Литература

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации
2. Михина С.В. Налог на недвижимость // Налоги и налогообложения, 2013-№12
3. www.nalog.ru
4. www.vremyan.r