

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

### Совершенствование налогообложения имущества физических лиц

*Иванов Максим Александрович*

*Кандидат наук*

*ФГБОУ ВПО Курская государственная сельскохозяйственная академия имени*

*профессора И.И. Иванова, финансовый, Курск, Россия*

*E-mail: fanatalkmara@rambler.ru*

УДК 336.226.212.1

М.А. Иванов, к.э.н., доцент ФГБОУ ВПО «Курская государственная сельскохозяйственная академия им. проф. И.И. Иванова», г. Курск, Россия

#### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

В настоящее время в Российской Федерации активно развивается рынок аренды жилья, который характеризуется в значительной части теневым характером. Оценить столичный рынок аренды очень сложно. Предложения от собственников жилья, обращающихся в различные агентства недвижимости, являются закрытой информацией, отмечает первый замдиректора компании "МИЭЛЬ-Аренда" Мария Жукова. В среднем на рынок по ее словам в Москве выставляется до 100 тыс. квартир.

Аналогичного мнения придерживается и руководитель управления аренды квартир компании «ИНКОМ-Недвижимость» Галина Киселева. Сегмент аренды являются самым непрозрачным на рынке жилой недвижимости, а поэтому учесть абсолютно все предложения просто невозможно, указывает эксперт. По словам Г.Киселевой, объем организованного рынка найма жилья сейчас оценивается в 45 тыс. квартир и еще 7 тыс. комнат [1].

По данным «ИНКОМ-Недвижимости», от общего объема предложения квартир около 43% приходится на объекты эконом-класса, где средняя цена аренды однокомнатной квартиры сейчас оценивается в 29,2 тыс. руб. К бизнес-классу относится 27% сдаваемого жилья. Здесь стоимость аренды начинается от 44,5 тыс. руб. за однокомнатную квартиру. 12% и 18% предложений распределены между премиум-классом и сегментом de luxe, соответственно. При этом цены на премиум-класс начинаются от 71,6 тыс. руб., а в дорогом de luxe — от 113,9 тыс. руб.

В среднем с каждой квартиры при условии сдачи ее в аренду в течение года в зависимости от ценового сегмента бюджет недополучает от 21024 рублей до 82008 рублей налоговых платежей (при условии уплаты 6-% налога при применении упрощенной системы налогообложения). Таким образом, даже при условии того, что все 45 тыс. представленных на рынке квартир сдаются по минимальной средней цене 29200 рублей в месяц, бюджет недополучает 946 млн рублей в год.

Наиболее сложным является доказательство как самого факта аренды имущества, так и факта получения денег за аренду. Исходя из этого, считаем целесообразным применение налогового регулятора данного рынка.

В целях регулирования представляется наиболее эффективным осуществить модернизацию существующего налогового законодательства по налогу на имущество физических лиц. Для этого предлагаем следующие усовершенствования.

Прежде всего, налоговой базой для исчисления налога должна стать не инвентаризационная стоимость имущества, а площадь нежилого помещения. Соответственно, в качестве налогового вычета следует уменьшать площадь имущества, подлежащую налогообложению. Для квартир вычет предлагается в следующем размере: для квартир, находящихся в собственности физического лица, вычет составит 18 м<sup>2</sup> для однокомнатной квартиры плюс 8 м<sup>2</sup> дополнительно за каждую комнату в квартире. Для частного дома вычет предлагается в размере 150 м<sup>2</sup>.

Налоговая ставка предлагается в сумме 1 МРОТ за 1 м<sup>2</sup>. Для лиц, имеющих право на льготы по налогу на имущество физических лиц, устанавливается понижающий коэффициент 0,2; для лиц, проживающих в сельской местности, устанавливается понижающий коэффициент 0,25.

В случае, если физическое лицо имеет в собственности две однокомнатные квартиры площадью по 40 м<sup>2</sup>, в одной из которых оно постоянно проживает, налоговая база для квартиры составит:

$$(40-18)*100=22*100=2200 \text{ рублей в год за каждую квартиру}$$

При официальном декларировании доходов от сдачи квартиры при средней рыночной стоимости аренды однокомнатной квартиры в 7500 р. в городе Курске, сумма дохода составит:

$$7500*12*0,06=5400 \text{ рублей в год}$$

При этом собираемость налога с учетом документальной базы можно прогнозировать на уровне 90 % от планируемых сумм поступлений, чего нельзя обеспечить в существующих условиях. Аналогичным образом целесообразно ввести усовершенствовать налогообложение имущества юридических лиц.

Таким образом, считаем, что наши предложения будут способствовать росту бюджетных доходов при незначительном увеличении налоговой нагрузки на население.

### Литература

1. [http://taxpravo.ru/analitika/statya-195351-arenda\\_\\_jilya\\_\\_gosudarstvo\\_\\_obyavilo\\_\\_ohotu\\_\\_n](http://taxpravo.ru/analitika/statya-195351-arenda__jilya__gosudarstvo__obyavilo__ohotu__n)