

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ: РОССИЙСКИЕ РЕФОРМЫ И ЗАРУБЕЖНАЯ
ПРАКТИКА**

Е.А. Жуликова

Научный руководитель: доцент, к.э.н. А.. Гринкевич

Национальный исследовательский Томский государственный университет,

Россия, г. Томск, пр. Ленина, 36, 634050

E-mail: lizkazhul@mail.ru

TAXATION OF REAL ESTATE: RUSSIAN REFORMS AND FOREIGN PRACTICE

E.A. Zhulikova

Scientific Supervisor: Assistant professor, Candidate A.M. Grinkevich

Tomsk State University, Russia, Tomsk, Lenin str., 36, 634050

E-mail: lizkazhul@mail.ru

***Abstract.** In this report, a comparative analysis of Russian reforms in the field of real estate taxation is conducted and foreign practice investigated.*

Введение. Владение, пользование и управление объектами недвижимости связано с выплатой различных налогов и сборов для финансового обеспечения деятельности государства. Целью данной статьи является изучение и сравнительный анализ российских реформ в сфере налогообложения недвижимости и зарубежной практики. Актуальность данной темы состоит в том, что существующая система налогообложения недвижимости в России не вполне отвечает фискальным и регулирующим целям взимания действующих налогов, поэтому реформирование налогообложения имущества позволит значительно повысить доходы бюджетной системы Российской Федерации.

Материалы и методы исследования. В настоящее время на территории России в сфере недвижимого имущества действуют следующие налоги: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог. С 2016 года НИФЛ рассчитывается по новым правилам. С 2017 года в 72 субъектах Российской Федерации налогообложение недвижимости осуществляется исходя из кадастровой стоимости имущества, это означает плановое повышение налога в течение следующих 5 лет. Для обеспечения равномерного перехода предусмотрен специальный коэффициент, который будет увеличиваться каждый год на 20%. В отношении предоставления налоговых льгот произошли изменения в 2016 году, теперь льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот, но категории налогоплательщиков не изменились. По данным Росстата в 2015 году поступление налогов на имущество в консолидированный бюджет РФ составило 1068,4 млрд. рублей это 7,74% в общей доле всех поступлений. На примере муниципального образования «Город Томск» размер налогов на имущество в 2016 году составил 1 457 321 978,00 тыс. рублей, при этом по налогу на имущество физических лиц 416 322 000,00 тыс. рублей или 7,7%, а по земельному налогу - 1 040 999 978,00 тыс. рублей или 19,6% [1]. Из структуры налоговых поступлений в консолидированные бюджеты субъектов РФ видно, что самую большую долю среди имущественных налогов занимает налог на имущество

организаций, в 2016 г. размер поступлений составил 764,5 млрд. рублей или в процентном выражении 10,1%, это на 52,1 млрд. рублей больше по сравнению с 2015 г., но при этом доля данного налога мала по сравнению с другими (Табл.1).

Таблица 1

Структура налоговых поступлений в консолидированные бюджеты субъектов РФ [4]

| Виды налогов | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|-----------------------------------|------------|---|------------|---|------------|---|
| | млрд. руб. | в % к объему поступлений в консолид. бюджеты субъектов РФ | млрд. руб. | в % к объему поступлений в консолид. бюджеты субъектов РФ | млрд. руб. | в % к объему поступлений в консолид. бюджеты субъектов РФ |
| Всего поступило доходов, из них: | 6 455,6 | 100,0 | 6 907,8 | 100,0 | 7 553,8 | 100,0 |
| Налоговые доходы, из них: | 6 453,9 | 99,9 | 6 905,8 | 99,9 | 7 551,4 | 99,9 |
| Налог на имущество физических лиц | 27,1 | 0,4 | 30,3 | 0,4 | 36,1 | 0,5 |
| Налог на имущество организаций | 634,6 | 9,8 | 712,4 | 10,3 | 764,5 | 10,1 |
| Земельный налог | 175,3 | 2,7 | 185,1 | 2,7 | 176,4 | 2,3 |

В 2016 году размер поступлений в бюджет Томской области составил 6 181 487 тыс. рублей или в долевым соотношении 13,41%. С 01.01.2017 года внесены изменения в закон Томской области «О налоге на имущество организаций», так, отменены льготы по п.1 ст.4 и по п.2 ст.4, а также добавлен п.16 в ст.4 [2]. Земельный налог является местным налогом, налоговые льготы носят заявительный характер. Согласно проекту бюджета муниципального образования «Город Томск» на 2017-2019 годы поступление земельного налога в 2017 году должно составить 979,8 млн. рублей, в 2018 году- 866,2 млн. рублей, в 2019 году - 874,8 млн. рублей, то есть ожидается снижение поступлений по данному налогу. При переходе большинства субъектов РФ на новую систему выявился ряд проблем, во-первых, право регионами вводить или отменять мораторий на изменение кадастровой оценки недвижимости до 2020 года после создания в регионе государственного оценщика, в результате чего должны увеличиться доходы бюджета субъектов, но при этом одновременно может увеличиться количество неплательщиков на фоне падения доходов населения, во-вторых, увеличилось количество заявлений оспаривания кадастровой стоимости из-за превышения рыночной стоимости недвижимости над кадастровой на момент проведения кадастровой оценки в 2013-2014 гг., в-третьих, невысокий профессиональный уровень оценщиков и отсутствие единой методологии кадастровой оценки. Регионы, где кадастровая стоимость еще не введена, а учет недвижимости по инвентаризационной стоимости с 2013 года не производится, не получают доходы в бюджет, так как новые дома не облагаются имущественным налогом.

В других странах также существует налог на имущество — причем во многих государствах такой налог является не единственным сбором за владение недвижимостью, может взиматься налог за сдачу жилья в аренду. Имущественные налоги в основном являются местными, а их доля в местные бюджеты составляет примерно 34%. Отличия взимания налога состоят в налоговой базе и способах ее расчета, определении состава налогоплательщиков и налоговых льгот, налоговых ставок. Например, в Великобритании ставка налога на жилую недвижимость варьируется от 0,01-2%, в Швейцарии – до 40%, Германия - 0,98–2,84%, США - до 20%, Франция - 11–22%, а также налог на богатство [3]. В России в 2015

году доля налогов в общем объеме ВВП составила 28,7%, в то время как во Франции – 45,3%, в Великобритании – 35,2%, в Австрии – 43,2%. Сравним налоговые льготы в РФ и зарубежных странах.

Таблица 2

Сравнительный анализ налоговых льгот имущественных налогов в РФ и зарубежных странах

| Российская Федерация | Зарубежные страны |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – предоставление льготы отдельным категориям налогоплательщиков; – дифференциация между физическими лицами и организациями | <ul style="list-style-type: none"> – предоставление льготы в отношении определенных категорий недвижимости, в развитии которых заинтересованы местные власти; – учет семейного положения налогоплательщика, уровня его доходов и характера имущества; – социально-незащищенные слои населения; – отсутствие дифференциации между физическими лицами и организациями |

Результаты. Сделан важный шаг в реформировании налогообложения недвижимости, но наблюдается несовершенство действующей системы кадастровой оценки и ее возрастающее социальное значение, поэтому необходимо повысить качество информации, содержащейся в ГКН, а выполнение работ по определению кадастровой стоимости должно выполняться на конкурсной основе наиболее квалифицированными и опытными исполнителями. Несмотря на различия в предоставлении льгот в РФ и зарубежных странах, есть и общие черты, например, освобождены от уплаты налога государственные и религиозные учреждения.

Заключение. Реформирование налогообложения имущества позволит значительно повысить уровень собираемости местных и региональных налогов, увеличить налоговые поступления в бюджеты. Опыт применения налоговых льгот в зарубежных странах показал, что они обеспечивают равенство и справедливость, а также гибко изменяются в зависимости от направления развития отраслей. Новые подходы должны стать важным шагом в реформировании системы имущественного налогообложения в России, так как сущность реформирования заключается в том, чтобы сделать налог социально-регулирующим.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования «Город Томск» на 01.01.2017 г. // Официальный портал муниципального образования «Город Томск». - Электрон. дан. – Томск, - 2017. URL:[http://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/3149aaf79a5e92a646257f9b001a8b75/\\$FILE/Отчет%20на%2001.01.2017.pdf](http://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/3149aaf79a5e92a646257f9b001a8b75/$FILE/Отчет%20на%2001.01.2017.pdf) (дата обращения 7.02.2017).
2. О налоге на имущество организаций [Электронный ресурс] : закон Том. обл. от 27 ноябр. 2003 г. № 148-ОЗ : (ред. от 29 ноябр. 2016) // Консультант Плюс : справ. правовая система. – Томская область. – Электрон. дан. – М., 2016. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
3. Налог на имущество: сколько платят в РФ по сравнению с другими странами // РБК – 2016. – 21 ноября – С. 7.
4. ФНС [Электронный ресурс] // М.: Налоговая аналитика – Электрон. дан. – М., [2016]. – URL: <https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm> (дата обращения 01.03.2017).