

**Кирова Елена Александровна**

д-р экон. наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва, Российская Федерация

**ORCID:** 0000-0001-5434-7913

**e-mail:** [Kirova-elena@yandex.ru](mailto:Kirova-elena@yandex.ru)

**Захарова Александра Вячеславовна**

канд. экон. наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва, Российская Федерация

**ORCID:** 0000-0002-4444-1209

**e-mail:** [avzakharova@mail.ru](mailto:avzakharova@mail.ru)

**Дементьева Мария Алексеевна**

студент магистратуры, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», г. Москва, Российская Федерация

**e-mail:** [mary-strifi12@mail.ru](mailto:mary-strifi12@mail.ru)

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аннотация.** Рассмотрены актуальные проблемы налогообложения недвижимости физических лиц в России и сформулированы предложения, направленные на развитие налогообложения земельных участков и жилой недвижимости физических лиц с позиций оптимального сочетания фискальной и социально-регулирующей функций налогов. Цель представленной работы – обоснование ключевых направлений развития налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации с учетом зарубежного опыта, а также разработка практических предложений по их реализации. Применены методы системного подхода, анализа и синтеза, а также абстрагирования и обобщения. Сделаны выводы о необходимости реализации основополагающих принципов налогообложения путем установления справедливой оценки стоимости объектов недвижимого имущества и равномерности распределения налоговой нагрузки физических лиц при налогообложении принадлежащей им недвижимости.

**Ключевые слова:** принципы налогообложения, налогообложение недвижимого имущества физических лиц, кадастровая стоимость, зарубежный опыт, социально-регулирующая модель налогообложения.

**Цитирование:** Кирова Е.А., Захарова А.В., Дементьева М.А. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации // Вестник университета. 2020. № 1. С. 108–113.

**Kirova Elena**

Doctor of Economic Sciences, State University of Management, Moscow, Russia

**ORCID:** 0000-0001-5434-7913

**e-mail:** [Kirova-elena@yandex.ru](mailto:Kirova-elena@yandex.ru)

**Zakharova Aleksandra**

Candidate of Economic Sciences, State University of Management, Moscow, Russia

**ORCID:** 0000-0002-4444-1209

**e-mail:** [avzakharova@mail.ru](mailto:avzakharova@mail.ru)

**Dement'eva Mariya**

Graduate student, State University of Management, Moscow, Russia

**e-mail:** [mary-strifi12@mail.ru](mailto:mary-strifi12@mail.ru)

## IMPROVING THE TAXATION OF IMMOVABLE PROPERTY OF PHYSICAL PERSONS IN THE RUSSIAN FEDERATION

**Abstract.** The relevant issues of real estate taxation of individuals in Russia have been considered and proposals has been formulated aimed at developing a land plot taxation and residential real estate of individuals from the standpoint of optimal mix of fiscal and social-regulatory functions of taxes. The purpose of the presented paper is to substantiate the key directions of development of taxation of immovable property of individuals in the Russian Federation, taking into account foreign experience, as well as to develop practical proposals for their implementation. The methods of system approach, analysis and synthesis, as well as abstraction and generalization have been applied. Conclusions have been made about the need to implement the fundamental principles of taxation by establishing a fair assessment of the value of real estate and the uniformity of the distribution of the tax burden of individuals in the taxation of property owned by them.

**Keywords:** principles of taxation, taxation of immovable property of physical persons, cadastral value, international experience, socio-regulatory model of taxation.

**For citation:** Kirova E.A., Zakharova A.V., Dement'eva M.A. (2020) Improving the taxation of immovable property of physical persons in the Russian Federation. *Vestnik universiteta*. I. 1, pp. 108–113. DOI: 10.26425/1816-4277-2020-1-108-113

Сегодня особую актуальность приобретает налогообложение недвижимости физических лиц вследствие постепенного перехода к взиманию земельного налога и налога на имущество физических лиц в соответствии с кадастровой стоимостью объектов налогообложения.

© Кирова Е.А., Захарова А.В., Дементьева М.А., 2020. Статья доступна по лицензии Creative Commons «Attribution» («Атрибуция») 4.0. всемирная (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

The Author(s), 2020. This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



Осуществляемый в Российской Федерации (далее – РФ) переход на новый расчет обязательств по имущественным налогам происходит на фоне нерешенных вопросов осуществления кадастровой оценки. Одной из ключевых проблем формирования налоговой базы выступает незавершенность работ по организации и совершенствованию различных информационных систем, которые обеспечивают становление кадастра недвижимости. Подобные работы ведутся в России уже более 20 лет, но при этом по-прежнему остро стоит вопрос дефицита сведений, имеющихся в кадастре недвижимости, и слабого уровня методического обеспечения оценивания недвижимости, что не только затрудняет повышение эффективности в налоговом администрировании, но и делает недостижимым расширение области применения налогообложения недвижимого имущества физических лиц по кадастровой стоимости.

Другой проблемой налогообложения недвижимого имущества физических лиц выступает дифференциация налогоплательщиков, которая не позволяет в полной мере определить возможности участия каждого из налогоплательщиков в формировании государственных доходов в соответствии с принадлежащей ему недвижимостью.

В создании эффективного инструмента налоговой политики может помочь разработка комплексного подхода к развитию налогообложения недвижимого имущества с учетом сложившихся в РФ социально-экономических условий.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- определить понятие и основные признаки недвижимого имущества;
- охарактеризовать недвижимость как объект налоговых и экономических отношений;
- изучить и систематизировать теоретические подходы к налогообложению и оценке объектов недвижимого имущества физических лиц на основе анализа и обобщения зарубежного и отечественного опыта;
- выявить ряд ключевых проблем, связанных с налогообложением недвижимого имущества физических лиц в РФ;
- сформулировать рекомендации по применению в России опыта зарубежных стран в проведении кадастровой оценки недвижимого имущества;
- определить мероприятия по совершенствованию налогообложения недвижимого имущества физических лиц на основе полученных результатов исследования.

В отечественной налоговой системе именно налоги на недвижимость занимают особое место, так как они обладают множеством достоинств, таких как стабильность, визуальная определенность, долгосрочность существования, а также обязательная государственная регистрация. Высокая степень стабильности налоговой базы – одно из главных достоинств поимущественных налогов. Они в меньшей степени предрасположены к колебаниям, а их величина не обуславливается финансово-экономическими факторами, результатами деятельности субъектов, кризисными явлениями в экономике или условиями ведения бизнеса.

Ученые высказывают различные мнения по поводу налогообложения объектов недвижимости. Например, О. А. Антошина считает, что «налоги на имущество – это налоги, по которым имущество и имущественные права являются объектами налогообложения, а не их прирост, доход или еще что-либо» [1, с. 36].

Существуют и другие точки зрения. А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Л. К. Анисимова полагают, что «налогообложение имущества является системой экономических и правовых отношений между налогоплательщиками с одной стороны, и государством и (или) органами муниципалитетов – с другой, относительно установления, исчисления, введения, уплаты, отмены налогов и прекращения их действия, объектом которых являются объекты вещных прав, признанные имуществом в соответствии с ГК РФ» [4, с. 103].

Долгое время в научном сообществе ведутся споры по поводу отнесения земельных участков к имуществу. Одни специалисты считают землю объектом природы, который возникает без участия человека и не имеет свойства имущества. Однако в условиях рынка земля приобретает имущественную ценность.

Заслуживает внимания точка зрения О. Ю. Остапчука, который считает, что «де-факто земля изначально была имуществом, поскольку, будучи главенствующим средством производства, она приносила доход и присутствовала в процессе производства как общегосударственная имущественная ценность» [5, с. 179]. Следовательно, земля является имуществом и, соответственно, выступает объектом налогообложения имущественного налога.

Таким образом, рассмотрев мнения ученых о налогообложении объектов недвижимого имущества, можно сказать, что они по своей сути сложны. В основу налогообложения этих объектов заложены экономические отношения между государством и налогоплательщиками по поводу имущественных налогов.

Одним из условий дальнейшего развития налоговой системы России является трансформация системы взимания имущественных налогов в целях реализации принципа справедливости и равномерного распределения налоговой нагрузки. Так, в Послании Президента РФ Федеральному Собранию от 1 марта 2018 г. В. В. Путин прямо сказал, что налог на имущество физических лиц должен быть справедливым и посильным для граждан [7].

Классическая экономическая теория выделяет три основных функции налогов: фискальную, регулируемую и социальную. Для налогообложения недвижимости физических лиц фискальная функция не является определяющей. Для этого типа налогообложения более важна регулирующая и социальные функции.

В настоящее время земельный налог и налог на имущество физических лиц имеют недостатки и не в полной мере выполняют присущие налогам функции. Принижена фискальная функция этих налогов. В отличие от высокоразвитых стран с рыночной экономикой поступления от имущественных налогов в консолидированном бюджете страны достаточно скромные.

Регулирующая функция налогов также не выполняется по причине недостатков применяемого механизма налогообложения. Достаточно трудно выполняется контрольная функция налогов в связи с недостатком информации об объектах налогообложения, их реальной оценки и сложности администрирования.

Использование земельных участков как объектов налогообложения также не лишено ряда проблем. В качестве основной проблемы, касающейся земельного налога в современных реалиях, можно выделить формирование налоговой базы по земельному налогу на основе кадастровой стоимости земли. Определение налоговой базы по рассматриваемому налогу вызывает множество вопросов и затрагивает проблему справедливости определения кадастровой стоимости земли.

Налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков. Земельный кодекс РФ различает рыночную и кадастровую стоимость земельных участков. Рыночная стоимость земельного участка регулируется федеральным законом об оценочной деятельности.

С целью установления кадастровой стоимости земельных участков осуществляется государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Методики, которые используются для измерения кадастровой и рыночной стоимости, различны, что приводит к появлению двух стоимостей для одного земельного участка. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости. При исчислении рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость принимается на уровне рыночной оценки.

На практике кадастровая стоимость земельного участка зачастую необоснованно завышена. Поэтому налогоплательщики вынуждены защищать свои интересы в судах с привлечением в частном порядке оценщиков.

В зарубежных странах применение кадастровой оценки недвижимости осуществляется достаточно давно и результативно. Поэтому предлагаем использовать зарубежный опыт и подходы к оценке недвижимости с учетом их адаптации к российским реалиям (см. табл. 1).

Таблица 1

**Рекомендации по применению зарубежного опыта проведения кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в России**

Современное положение в РФ	Зарубежный опыт	Предполагаемая эффективность
Мониторинг рынка недвижимости проводится разово для сбора исходной информации при проведении массовой оценки недвижимости	Непрерывный мониторинг цен на рынке недвижимости и обновление информации из различных источников	Экономия при проведении массовой оценки, реальная оценка недвижимости
Специалисты по оценке объектов недвижимости в органах местного самоуправления отсутствуют	В органах местного самоуправления обязательно наличие специалистов по оценке объектов недвижимости	Повышение точности и качества результатов оценки

Современное положение в РФ	Зарубежный опыт	Предполагаемая эффективность
Муниципальные органы власти практически не участвуют в решении вопросов, связанных с рассмотрением, согласованием и утверждением результатов кадастровой оценки объектов недвижимости	Ответственность за результаты проведения оценки объектов недвижимости лежит на органах местного самоуправления	Повышение точности и качества результатов оценки
Результаты проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости публикуются на сайтах органов государственной власти субъектов РФ	Осуществление открытого и прозрачного информирования пользователей о результатах оценки как на этапе проведения оценочных работ, так и по их окончании путем направления уведомлений владельцам недвижимости	Сокращение количества судебных исков, связанных с оспариванием результатов кадастровой оценки объектов недвижимости

Составлено авторами по материалам источников [3, с. 10; 6, с. 108; 7].

Для решения выявленных ранее проблем налогообложения недвижимого имущества физических лиц предлагаем социально-регулирующую модель поимущественного налогообложения, основанную на анализе зарубежного опыта в данной сфере (см. рис. 1).



Составлено авторами по материалам источника [2, с. 34]

Рис. 1. Социально-регулирующая модель налогообложения объектов недвижимого имущества физических лиц в России

Для оптимального налогообложения объектов недвижимого имущества физических лиц в РФ целесообразно обратить внимание на ключевые элементы систем правового регулирования, успешно применяемые в развитых странах мира. Специфика отечественных условий при этом не должна уходить на второй план.

Рассмотрим инструменты реализации поставленной цели и решения задач с учетом международной практики налогообложения недвижимости физических лиц.

Сочетание рыночной и нерыночной систем оценки кадастровой стоимости будет способствовать упрощению оценки объектов недвижимого имущества. Так, к примеру, в Финляндии нерыночная система оценки используется при отсутствии информации по объекту. Как правило, рыночная оценка применяется при наличии всех сведений об объекте. Российские власти уже давно наметили тенденцию объединения объектов налогообложения – земли и расположенных на ней строений. Однако, перед этим шагом предстоит решить массу организационных проблем. Именно поэтому на ближайшее время целесообразно сохранить в России различия в налоговых механизмах, применяемых для исчисления земельного налога и налога на имущество физических лиц. При установлении ставки налога следует учитывать как потребности местных бюджетов, так и возможные последствия для рынка жилья и ипотечного кредитования из-за предполагаемой капитализации этих налогов в стоимости недвижимости. Требуется внимательное рассмотрение возможных ценовых последствий применения имущественных налогов на недвижимость. Для этого представляется целесообразным сохранить институт независимой оценки путем закрепления за Росреестром определения кадастровой стоимости, что позволит повысить качество оценки объектов недвижимости, а также освободить от выполнения этой функции субъекты РФ и муниципалитеты. Инфляционные ожидания диктуют сохранения переоценки объектов налогообложения не реже одного раза в три года.

Развитие информационных технологий при формировании налоговой базы будет способствовать правильной оценке недвижимости и эффективному администрированию земельного налога и налога на имущество физических лиц.

При реализации социально-регулирующей модели налогообложения объектов недвижимого имущества физических лиц необходимо учитывать интересы и государства, и налогоплательщиков. Применяемый механизм налогообложения недвижимости физических лиц должен быть создан с позиций сохранения справедливости в налогообложении и равномерного распределения налоговой нагрузки. Это нужно для того, чтобы налоговая нагрузка адекватно соотносилась с доходами налогоплательщиков, особенно социально незащищенных физических лиц и не вызывала серьезных проблем при администрировании налога.

При налогообложении имущества физических лиц основополагающим фактором должно стать социально-экономическое положение налогоплательщика и равномерное распределение его налоговой нагрузки. Поэтому для малоимущих и многодетных семей можно предложить использование налогового вычета в размере прожиточного минимума в регионе, что позволит снизить налоговую нагрузку малоимущих семей. Возможно введение местными органами власти налоговых вычетов для несовершеннолетних детей.

Особое внимание следует обратить на налогообложение дорогостоящей недвижимости. Здесь видятся значительные резервы пополнения бюджета. Прежде всего, сегодня непонятны критерии отнесения недвижимости к дорогостоящей. Поэтому представляется правильным в начале выработать четкие критерии отнесения недвижимости к дорогостоящей и закрепить их в законодательном порядке, а затем разрабатывать налоговые ставки, увязывая их с кадастровой оценкой недвижимости.

Можно предложить в качестве критерия признания недвижимости дорогостоящей определенное число минимального размера оплаты труда. В зависимости от установленной суммы, кратной минимальному размеру оплаты труда, применять повышенные налоговые ставки. Представляется правильным дорогостоящую недвижимость облагать по прогрессивной шкале с плавным повышением налоговых ставок в зависимости от величины налоговой базы.

Таким образом, при исследовании зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества физических лиц выявлен ряд достижений, которые можно рекомендовать к применению в российской практике налогообложения. На наш взгляд, было бы уместным использование рыночной и нерыночной систем оценки кадастровой стоимости недвижимого имущества; совершенствование нормативно-правовой базы государственной кадастровой оценки недвижимости в направлении большей открытости и прозрачности системы оценки и т. д.



Однако применение эффективных зарубежных методик должно быть адаптировано к реалиям нашей страны. При этом следует учитывать историческое, социально-политическое и экономическое развитие России, а также состояние рынка жилой недвижимости в регионах.

Совершенствование налогообложения недвижимости физических лиц видится в реализации основополагающих принципов налогообложения посредством применения справедливой оценки стоимости имущества и равномерного распределения налоговой нагрузки физических лиц.

#### Библиографический список

1. Антошина, О. А. Анализ правоприменительной практики имущественных налогов // Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных организациях. – 2017. – № 7. – С. 36-45.
2. Гринкевич, Л. С., Данилова, В. А. Формирование социально-регулирующей модели налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации // Сибирская финансовая школа. – 2017. – № 5 (124). – С. 32-34.
3. Логинова, Т. А. Концептуальные подходы к налогообложению недвижимого имущества и их реализация в налоговых системах стран ОЭСР и Российской Федерации // Налоги и налогообложение. – 2017. – № 9. – С. 1-14.
4. Осенняя, А. В., Будагов, И. В., Анисимова, Л. К. Особенности недвижимости как объекта налогообложения // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 9-3. – С. 102-105.
5. Остапчук, О. Ю. Экономическое значение и сущность земельного налога // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2016. – № 3 (15). – С. 179-180.
6. Седов, А. Р. Зарубежный опыт налогообложения имущества физических лиц: творческое осмысление и возможности использования в налоговой системе России // Вестник Московского государственного университета. Серия 26: Государственный аудит. – 2016. – № 2. – С. 101-109.
7. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.03.2018 «Послание Президента Федеральному Собранию» // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_291976/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291976/) (дата обращения: 05.11.2019).

#### References

1. Antoshina O. A. Analiz pravoprimenitel'noi praktiki imushchestvennykh nalogov [Analysis of the law-enforcement practice of property taxes], *Bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie v byudzhethnykh organizatsiyakh*, 2017, I. 7, Pp. 36-45.
2. Grinkevich L. S., Danilova V. A. Formirovanie sotsial'no-reguliruyushchei modeli nalogooblozheniya nedvizhimogo imushchestva fizicheskikh lits v Rossiiskoi Federatsii [Formation of the social-regulatory model of taxation of real estate of individuals in the Russian Federation], *Sibirskaya finansovaya shkola [Siberian Financial School]*, 2017, I. 5 (124), Pp. 32-34.
3. Loginova T. A. Kontseptual'nye podkhody k nalogooblozheniyu nedvizhimogo imushchestva i ikh realizatsiya v nalogovykh sistemakh stran OESR i Rossiiskoi Federatsii [Conceptual Approaches to Real Estate Taxation and Their Implementation in the Tax Systems of OECD Countries and the Russian Federation], *Nalogi i nalogooblozhenie [Taxes and Taxation]*, 2017, I. 9, Pp. 1-14.
4. Osennyaya A. V., Budagov I. V., Anisimova L. K. Osobennosti nedvizhimosti kak ob'yekta nalogooblozheniya [Features of Real Estate as an Object of Taxation], *Sovremennye tendentsii razvitiya nauki i tekhnologii [Modern Trends in the Development of Science and Technologies]*, 2016, I. 9-3, Pp. 102-105.
5. Ostapchuk O. Yu. Ekonomicheskoe znachenie i sushchnost' zemel'nogo naloga [Economic significance and essence of land tax], *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: ekonomika, nauka, tekhnologii [Competitiveness in the Global World: Economy, Science, Technology]*, 2016, I. 3 (15), Pp. 179-180.
6. Sedov A. R. Zarubezhnyi opyt nalogooblozheniya imushchestva fizicheskikh lits: tvorcheskoe osmyslenie i vozmozhnosti ispol'zovaniya v nalogovoi sisteme Rossii [Foreign Experience in Taxation of Individuals' Property: Creative Understanding and Possibilities for Use in the Tax System of Russia], *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 26: Gosudarstvennyi audit [Vestnik MGU. Series 26: State Audit]*, 2016, I. 2, Pp. 101-109.
7. Poslanie Prezidenta RF Federal'nomu Sobraniyu ot 01.03.2018 "Poslanie Prezidenta Federal'nomu Sobraniyu" [Message of the President of the Russian Federation to the Federal Assembly dated March 1, 2018 "Message of the President to the Federal Assembly"], SPS "KonsultantPlyus". Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_291976/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291976/) (accessed 05.11.2019).