

Влияние институциональных изменений государственной кадастровой оценки на налогообложение недвижимости

Акимова М.С., к.э.н., доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право»
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Пенза, Россия
e-mail: zigk@pguas.ru

Улицкая Н.Ю., к.э.н., доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право»
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Пенза, Россия
e-mail: zigk@pguas.ru

Лоза И.Т., магистр направления «Землеустройство и кадастры»
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Пенза, Россия
e-mail: zigk@pguas.ru

Akimova M.S., candidate of economic sciences, associate professor "Inventory of the real estate and right"
The Penza state university of architecture and construction
Penza, Russia

Ulitskaya N.Yu., candidate of economic sciences, associate professor "Inventory of the real estate and right"
The Penza state university of architecture and construction
Penza, Russia

Loza I.T., master of the Land Management and Inventories direction
The Penza state university of architecture and construction
Penza, Russia

Аннотация. В статье рассматриваются институциональные изменения, произошедшие в государственной кадастровой оценке и их влияние на налогообложение объектов недвижимости. По официальным данным? спрогнозировано увеличение налоговых отчислений за счет изменения государственной кадастровой оценки в Пензенской области.

Ключевые слова: налогообложение, государственная кадастровая оценка, земля, недвижимость, кадастровая стоимость.

INFLUENCE OF INSTITUTIONAL CHANGES OF THE STATE CADASTRAL ASSESSMENT ON THE TAXATION OF THE REAL ESTATE

Annotation. In article the institutional changes which have happened in the state cadastral assessment and their influence on the taxation of real estate objects are considered. Increase in tax assignments due to change of the state cadastral assessment in the Penza region is according to official figures predicted.

Keywords: taxation, state cadastral assessment, earth, real estate, cadastral cost.

Налогообложение недвижимости с давних пор осуществляется в большинстве стран мира (кроме Бахрейна, Доминиканы, Израиля, Каймановых островов, Катара, Кувейта, Мальты, Монако, ОАЭ, Омана, Островов Кука и Фиджи, Островов Теркс и Кайкос, Саудовской Аравии, Сейшельских островов, Хорватии, Шри-Ланки) [7].

В силу того что чаще всего налог на землю и недвижимость относится к местным налогам, он является существенной доходной статьей муниципальных бюджетов, что позволяет властям выделять средства на расходы, связанные с инфраструктурой, ЖКХ и решать иные задачи социально-экономического развития территории. Например, налог пополняет местные бюджеты в Великобритании на 90%, в Австралии, Германии и Канаде – на 80%, в Дании – на 73%, в США – на 70%, в Швеции – на 69%, во Франции – на 52%, в России – около 20% [7, 8].

Методики начисления налога на объекты недвижимости имеют существенные различия, что связано с особенностями земельного строя стран. Так, например, налог может взиматься со стоимости покупки недвижимости, от инвентаризационной или кадастровой стоимости и т.п. В основном в методику закладывается один из следующих способов: по прогрессивной шкале; в расчете на квадратный метр; по фиксированной ставке, установленной муниципалитетами [5, 7].

В России налог продолжительный период рассчитывался исходя из остаточной балансовой стоимости для юридических лиц и от инвентаризационной стоимости объекта недвижимости для физических лиц [5, 8].

В результате реформ с 2006 г. налог начал определяться на основании государственной кадастровой оценки (ГКО) и стал рассматриваться как экономический стимулятор воздействия на эффективность землепользования [4, 9].

До недавнего времени массовая оценка выполнялась независимыми оценщиками с жесткой регламентацией процесса ГКО. Независимые оценщики и эксперты саморегулируемых организаций, проверяющие отчеты ГКО, несли имущественную ответственность [4].

Результаты этого периода (2006–2015 гг.) отражены в табл. 1. Сравнивая этот период с предыдущим, можно отметить повышение эффективности фискальной политики, что отразилось на росте числа налогоплательщиков и учтенных земельных участков (рис. 1). Снижение налогового бремени для налогоплательщиков стало возможным за счет пересмотра кадастровой стоимости земель: снижение в 2,2 раза [3].

Таблица 1. Динамика земельного налога в России за 10 лет

Год	Количество налогоплательщиков, ед.	Количество учтенных земельных участков, ед.	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, тыс. руб.
2006	18985212	24952595	59249604
2007	20774478	24607942	69289903
2008	22305165	24746620	84033593
2009	24384809	25608873	104285547
2010	28720585	27200411	131041774
2011	31784028	29022719	142502129
2012	34206227	30442995	151347309
2013	35093030	31291365	171822235
2014	34998225	31798212	197338219
2015	31637589	33796495	192377465

Составлено по данным Федеральной налоговой службы [10]

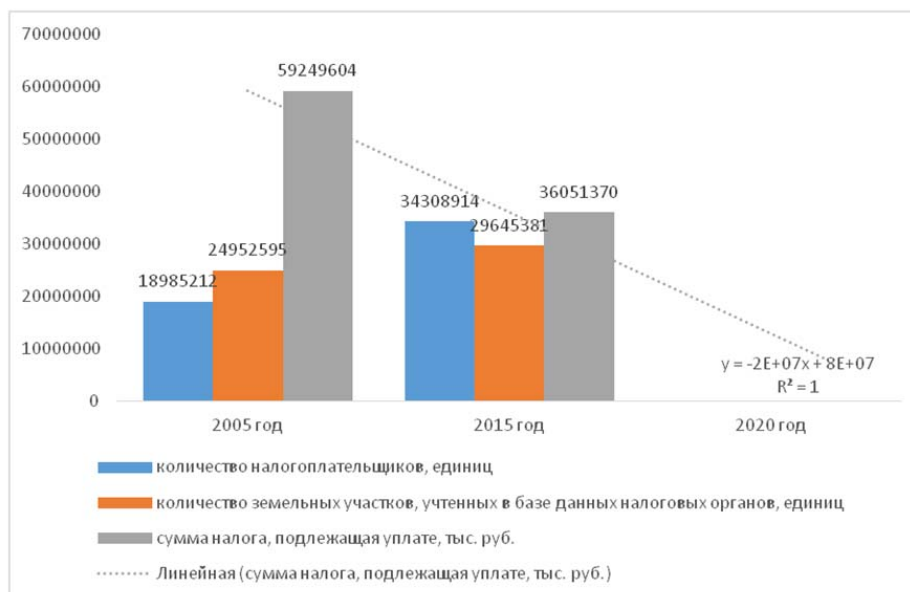


Рис. 1. Динамика и прогноз налогообложения в России (на примере земельных участков)

Составлено по данным Федеральной налоговой службы [10]

Однако, видимо, власть все же существующая система начисления налогов на недвижимость не устраивала, поэтому в 2016 г. принят ряд законов и нормативно-правовых актов, кардинально изменивших институт кадастровой оценки. С 2017 года осуществлена передача полномочий независимых оценщиков государственным бюджетным учреждениям. Государственные кадастровые оценщики несут административную ответственность в рамках выполнения должностных полномочий [1].

Например, в Пензенской области образовано государственное бюджетное учреждение Пензенской области «Государственная кадастровая оценка» (ГБУ). ГБУ является подведомственным учреждением Департамента государственного имущества Пензенской области. Структуру ГБУ составляют:

- директор;
- архив;
- бухгалтерия;
- юридический отдел;
- отдел оценки (пока штат окончательно не укомплектован – 2 ведущих специалиста и 5 главных специалистов);
- кадастровый инженер (пока полностью штат не набран) [6].

Требования к государственным кадастровым оценщикам следующие:

1) наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в областях, перечень которых устанавливается органом, осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере ГКО;

2) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

3) наличие опыта работы, связанной с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости (не менее 3 лет) и осуществление профессиональной деятельности, связанной с определением стоимости объектов недвижимости (в течение 3 лет на день приема на работу);

4) опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости (не менее 3 лет) [1].

В связи с институциональными изменениями теперь ГКО проводится на основе: методологии определения кадастровой стоимости (единая универсальная формула, включающая множество ценообразующих факторов), непрерывности актуализации сведений, независимости и открытости процедур

проведения оценки на каждом этапе их проведения и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости. Проекты ГКО будут проверяться Росреестром [2].

На начальном этапе ГБУ было поручено проведение в 2017–2018 гг. ГКО земельных участков в населенных пунктах и нежилых помещений. ГБУ сегодня осуществляет сбор, обработку и систематизацию информации. По предварительным прогнозам, вырастет кадастровая оценка и соответственно повлияет на повышение налоговых отчислений в бюджеты муниципальных образований Пензенской области (рис. 2) [6].

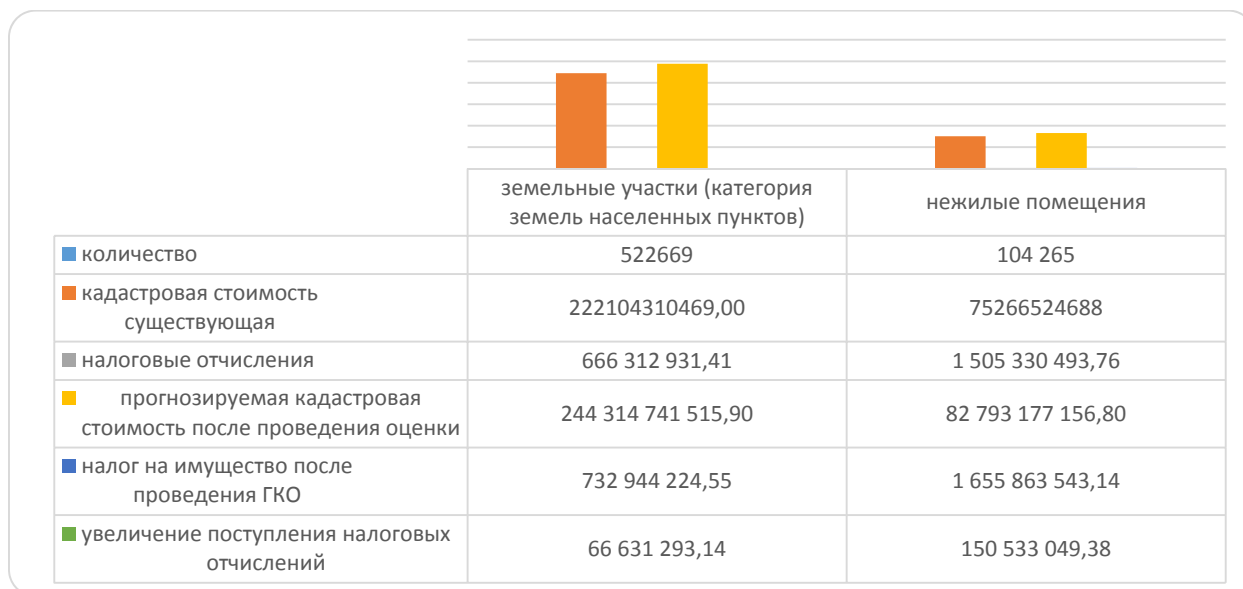


Рис. 2. Прогнозируемое увеличение налоговых отчислений за счет изменения государственной кадастровой оценки в Пензенской области

Составлено по данным ГБУ Пензенской области «Государственная кадастровая оценка» [6]

Таким образом, можно заключить, что изменение институциональной основы кадастровой оценки существенно повлияет на налогообложение.

Список литературы

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 02.03.2018).
2. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 12.05.2017) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Безногоев М.В. К вопросу о новой базе налога на недвижимость в Пензенской области // European Social Science Journal. 2013. № 8–2 (35). С. 480–483.
4. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: монография / Пенза, 2016.
5. Каминский А.В. Справедливые налоги на недвижимость под вопросом? // Экономические стратегии. 2016. № 3.
6. Оперативные данные ГБУ Пензенской области «Государственная кадастровая оценка».
7. Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости: дисс... к.юр.н. Санкт-Петербург. 2017. 186 с.
8. Тевелева О.В. Кадастровая оценка по-новому. URL: <http://отрасли-права.рф/article/21552> (дата обращения 01.03.2018).
9. Учинина Т.В., Строчкина К.Н., Усанова Н.В. Проблемные вопросы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 517.
10. Федеральная налоговая служба: официальный сайт. URL: https://www.nalog.ru/rn48/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (дата обращения: 11.12.2017).