

Проблемы налогообложения недвижимости в Российской Федерации

Н.Н. Лексина

Рассматриваются проблемы и преимущества налогообложения недвижимости с точки зрения выполнения новым налогом фискальной, стимулирующей и социальной функций. Определены принципы наиболее рациональной организации налогообложения недвижимости. Сформулированы причины возникновения проблем в налогообложении недвижимости. Более детально рассмотрена проблема, связанная с отсутствием единой методики оценки недвижимости для целей налогообложения.

The article considers problems and advantages of real estate taxation from the point of view of realizing fiscal, stimulation and social functions by the next tax. The principles of more efficient organizations of real estate taxation are defined. The author formulates the reasons of problems in real estate taxation. The article considers the problem related to the lack of unitary technique of real estate estimation for taxation.

Потребность в реформировании налогообложения недвижимости обусловлена необходимостью рационального использования земли и строений, находящихся на ней. Существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, чем задачам общеэкономического характера, и имеет массу недостатков, которые затрудняют эффективное использование земель, зданий и сооружений. Примером служит налог на имущество организаций, который не стимулирует внедрение новых технологий и инвестиции в модернизацию основных фондов.

Введение налога на недвижимость должно способствовать обновлению производственной базы, внедрению новых технологий, развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости, а также постепенно вытеснять с наиболее привлекательных для развития экономики городских земель землепользователей, не способных реализовать доходный потенциал объектов недвижимости. Также налог на недвижимость является эффективным методом увеличения доходов муниципальных бюджетов.

Данный налог рассчитывается, исходя из рыночной стоимости недвижимости, и успешно применяется во многих странах мира. Система налогообложения недвижимости хорошо зарекомендовала себя с точки зрения выполнения фискальной, стимулирующей и социальной функций. В Нидерландах, например, налог на недвижимость составляет до 95% всех поступлений в местные бюджеты, до 81% - в Канаде и до 52% - во Франции. В США в зависимости от штата эта доля может составлять от 10 до 70%. Поэтому данный налог может быть успешно введен в Российской Федерации [1].

Налог на недвижимость сможет выполнять все три вышеперечисленные функции налога. Выполняя фискальную функцию, он будет обеспечивать достаточный, устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты: именно недвижимое имущество является более стабильным объектом налогообложения

по сравнению с другими видами активов или доходами, так как его труднее скрыть от налогообложения.

Стимулирующая функция налога проявляется в том, что изменение налогооблагаемой базы, а именно исключение из нее активной части основных фондов и товарно-материальных запасов, будет способствовать инвестициям в техническое перевооружение производства, так как налогом будет облагаться только недвижимое имущество.

Оценка недвижимости по рыночной стоимости для целей налогообложения приведет к более высоким налогам на здания и землю, стимулируя их более рациональное применение и заставляя собственников, использующих недвижимость неэффективно, передавать ее тем, кто сможет использовать ее с наибольшей выгодой.

При существующей системе налогообложения нет существенной дифференциации величины налогов в зависимости от размера и качества недвижимости, так как не учитывается ее рыночная цена. "Взимание большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей, не основанные на качестве и площади или использующие неадекватные оценки стоимости". В этом проявляется социальная функция налога на недвижимость [6].

Мировая практика выработала основные принципы, позволяющие организовать налогообложение недвижимости наиболее рациональным образом (рис. 1).

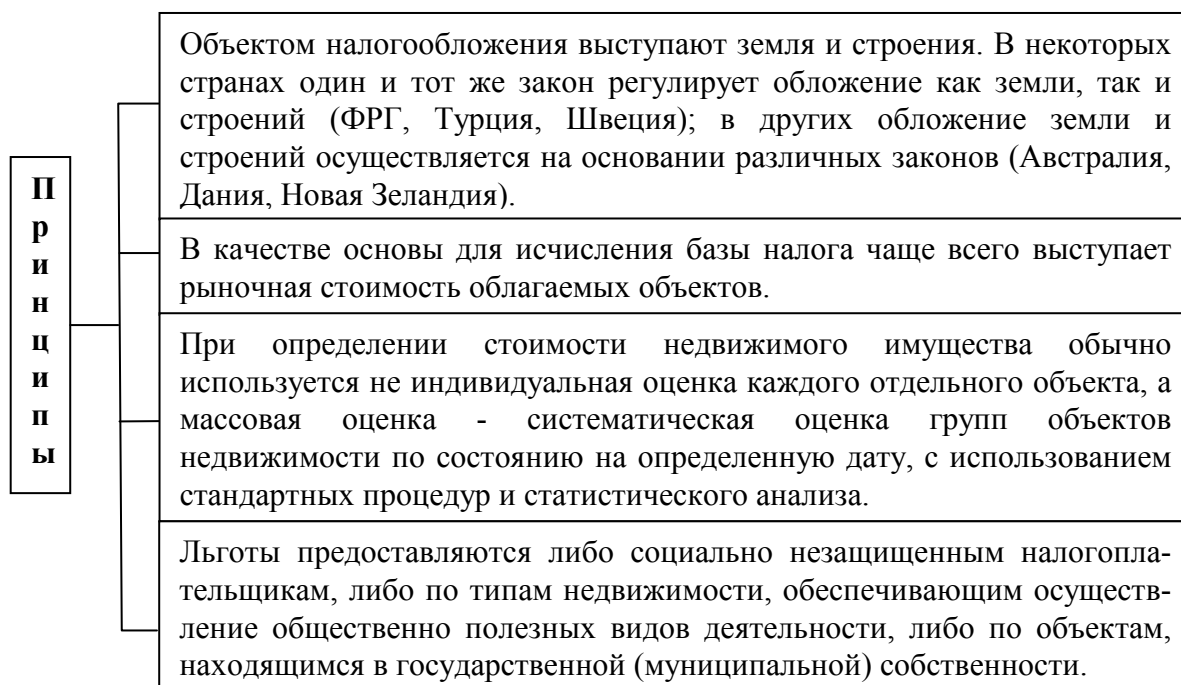


Рис. 1. Принципы налогообложения недвижимости

При последовательном проведении концептуальных принципов налогообложения недвижимости эта система может быть успешно внедрена и в Российской Федерации [1].

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, позволит существенно сократить расходы на администрирование налога и с помощью методов оценки рыночной стоимости всей недвижимости в совокупности (земли и строений) устанавливать такое налоговое бремя, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости [4].

Сейчас в России не существует отдельного налога на недвижимость, который охватывал бы обложение главных видов недвижимого имущества - строений и земли. Налогообложение земли выделено в отдельный земельный налог, а обложение строений регулируется законами о налоге на имущество организаций и физических лиц (рис. 2).

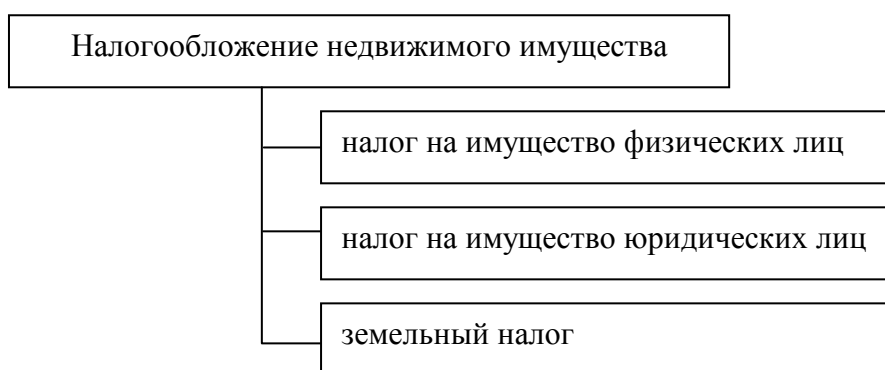


Рис. 2. Состав налогообложения недвижимого имущества

Основные идеи применения в нашей стране налога на недвижимость были сформулированы еще в середине 1990-х годов. В 1997 г. был принят Федеральный закон №110-ФЗ "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери" [9]. Прошло уже более десяти лет, однако проблемы и споры о перспективах налога на недвижимость остались нерешенными.

Сложность и значительная трудоемкость работы по введению нового налога привели к тому, что первоначальные сроки проведения эксперимента (1997-1998 гг.) затем дважды продлевались (федеральные законы от 20.11.99 г. №196-ФЗ и от 28.07.2004 г. №92-ФЗ). Фактически взимание налога в Великом Новгороде началось только в 2000 г. В Твери налог так и не был введен, хотя серьезные подготовительные мероприятия - создание реестра объектов недвижимости, разработка модели оценки различных типов объектов недвижимости - были проведены.

По итогам эксперимента эксперты признали, что нет достаточных условий для создания точной оценки недвижимости. Рынок недвижимости развивается в условиях нестабильной правовой и налоговой среды, что противодействует его прозрачности. Операции с недвижимостью характеризуются наличием теневых,

незадекларированных денежных потоков. Бюджетные отношения не стабилизированы в той степени, чтобы стало возможным эффективно использовать налог на недвижимость как фискальный инструмент. Поэтому единовременная замена действующих налогов новым налогом на недвижимость, вероятнее всего, повлечет за собой резкие изменения налогового бремени граждан [8].

В качестве причин, вызвавших появление проблем с налогообложением недвижимости в нашей стране, можно отметить следующие (рис. 3):

Одной из проблем налогообложения недвижимости является отсутствие точной оценки недвижимости. Сегодня стоимость недвижимости определяется по оценке БТИ. Но она зачастую в несколько раз ниже реальной (рыночной) стоимости. Вероятно, поэтому правительству и кажется привлекательной идея взимания налога на основании рыночной стоимости объектов недвижимости.

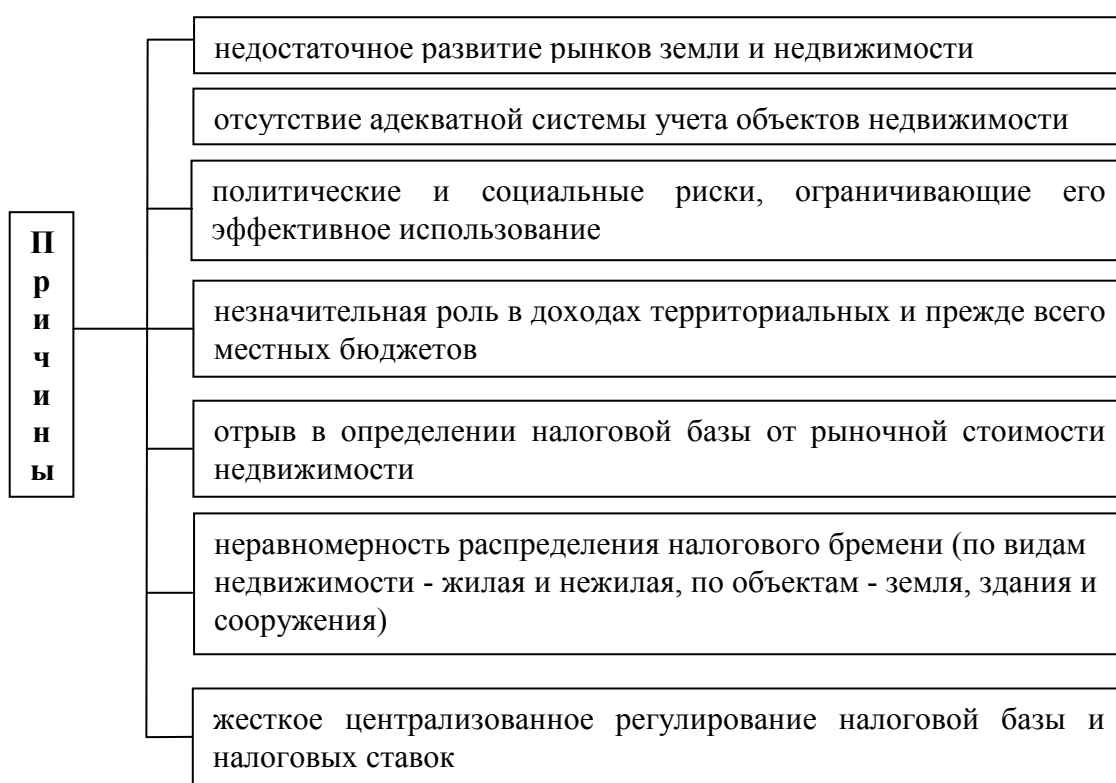


Рис. 3. Основные причины проблем, возникающих в налогообложении недвижимости

Согласно определению рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом рынке при соблюдении определенных условий. Подразумевается, что есть некое множество сделок, по которому вычисляют эту среднюю цену. Министерство финансов утверждает, что оценку имущества станут производить не по рыночной стоимости и не по стоимости БТИ, а по некоей массовой оценке, которая приближена к рыночной. После корректировки стоимость объекта недвижимости будет примерно на 30% ниже рыночной, и при расчетах рыночную оценку начнут просто умножать на коэффициент 0,7. Но даже такая поправка не сделает налогообложение по

рыночной стоимости экономически эффективным и справедливым в глазах населения [2].

Из определения следует, что рыночная стоимость - это мода некоего случайного распределения цен, за которые будут продавать данный объект недвижимости. Оценка рыночной стоимости потребует как минимум многократной продажи этого объекта в идентичных условиях. Такие данные о сделках с объектом не просто собрать даже в странах, где годовой оборот недвижимости и сроки работы рынка превышают российские. Теоретически довольно трудно оценить, с какой реальной погрешностью в развитых странах оценивают рыночную стоимость недвижимости, тем более что открытой информации нет. Однако верный ответ можно найти, почитав судебную практику, поскольку в цивилизованных странах, понимая случайную природу оценок рыночной стоимости (в том числе и выполненных налоговиками), довольно много граждан оспаривают эти оценки в судах, привлекая независимых профессиональных оценщиков. По данным австралийских и французских компетентных судей, среднее расхождение оценок рыночной стоимости, выполненных профессиональными оценщиками по стандартным методикам, составляет 10-15%. Расхождение в 50% считается основанием заподозрить обман или уникальность (немассовость) объекта [5].

Какой будет погрешность вычисления рыночной стоимости у нас, если российский рынок недвижимости располагает в тысячу раз меньшим объемом информации? С точки зрения аналитиков, погрешность в лучшем случае получится более 300%. Такова достижимая сегодня средняя ошибка при определении рыночной стоимости наших объектов. На самом деле картина по стране будет неоднородной, и расхождение в оценках составит от 30 до 1000% [6]. Понятно, что при этой погрешности говорить о серьезной оценке рыночной стоимости нельзя.

В настоящее время можно выделить три основных подхода (метода) к оценке рыночной стоимости: сравнения продаж, затратный и доходный. Выбор того или иного метода определяется с точки зрения наиболее адекватного отражения реального рынка.

Независимо от того, какой вид стоимости требуется определить, применив для этого любой из известных методов оценки, необходимо исходить из следующего: правильная оценка объекта недвижимости должна иметь первостепенное значение, так как в противном случае у налогоплательщика может пропасть желание к добросовестной уплате налога.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта недвижимости с объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Этот метод используется в качестве доказательства стоимости аналогичных объектов недвижимости. Если рынок приблизительно соответствовал условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный по всем параметрам объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. При сравнении продаж оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы на соответствующем рынке, затем делает поправки на различия между

оцениваемыми и сопоставимыми объектами. В результате определяется цена каждого из сопоставимых объектов. Откорректированная цена позволяет оценщику сделать вывод о том, сколько, вероятнее всего, будет стоить оцениваемый объект на рынке.

Затратный метод основан на том, что стоимость существующего объекта недвижимости равна стоимости земли плюс затраты на возведение сооружения за вычетом износа. Суть затратного метода оценки объектов недвижимости заключается в следующем. Первоначально определяется состав и величина затрат, совокупность которых представляет собой стоимость объекта, оценку физического и морального износа. Затем производится корректировка стоимости объекта с учетом всех видов изменений, определяется стоимость земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, и подводится итоговая стоимостная оценка объекта недвижимости. Чаще всего затратный метод используется при технико-экономическом анализе нового строительства, выборе варианта наилучшего и наиболее интенсивного использования земли, оценки зданий и сооружений специального назначения и оценки для налогообложения.

Доходный метод определения стоимости недвижимого имущества используется для оценки объектов, приносящих доход. Основным принципом, лежащим в основе метода, является то, что стоимость объекта недвижимой собственности, в который вложен капитал, отражает качество и количество ожидаемого дохода на протяжении всего срока службы. Метод предполагает, что покупатели, желающие купить объект недвижимости, рассчитывают на получение в будущем значительного дохода. Доходный метод наиболее удобен для тех видов имущества, которые чаще всего покупаются с целью извлечения дохода. К ним можно отнести сдаваемые в аренду жилые дома, коммерческие здания, здания под размещение учреждений [7].

В настоящее время уже разработаны методики оценки объектов недвижимости для целей налогообложения. Например, Методика оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, разработанная Госстроем России, Российским государственным центром инвентаризации и учета объектов недвижимости, ГУП "Ростехинвентаризация", основывается на затратном методе оценки недвижимости, который предполагает в качестве определения действительной инвентаризационной стоимости для недвижимости ее полную восстановительную стоимость, умноженную на коэффициенты, учитывающие физический и функциональный износ. В общем виде модель оценки объектов недвижимости, предлагаемая данной Методикой, имеет следующий вид:

$$C = (S_{зу} \times C_n) + (S_z \times N - \Phi_i) + (S_{об} \times N - \Phi_i),$$

где C - стоимость недвижимости;

$S_{зу}$ - площадь земельного участка, m^2 ;

C_n - нормативная или рыночная стоимость m^2 земли;

S_z - площадь здания (m^2), или объем (m);

N - укрупненные сметные нормы на возведение здания, объектов благоустройства;

Φ_i - износ здания, объектов благоустройства;

$S_{об}$ - площадь объектов благоустройства.

Методикой определен порядок оценки объектов недвижимости, который включает следующие этапы проведения работ:

- оценка нормативной или рыночной стоимости имущественных прав на незастроенный земельный участок;
- определение восстановительной стоимости и стоимости замещения зданий, строений, расположенных на земельном участке;
- установление всех видов износа;
- определение действительной инвентаризационной стоимости зданий, строений, комнат, объектов благоустройства на территории земельного участка;
- определение стоимости земельно-имущественного комплекса и стоимости доли собственника на имущество в кондоминиуме.

При оценке земельного участка определяется его кадастровая стоимость, а в случае ее отсутствия используется нормативная или рыночная стоимость при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок. [3]

Как показала практика введения налогообложения недвижимости, труднее всего обеспечить полный учет объектов недвижимости и их оценку для целей налогообложения. Для реализации перехода на налогообложение организаций и физических лиц налогом на недвижимость необходима разработка единой методики оценки недвижимости для целей налогообложения и проведение на ее основе оценки всех объектов недвижимости.

При этом следует отметить, что оценка недвижимости для целей налогообложения, с одной стороны, массовая, с другой конкретная. В этом единстве заключается одна из проблем, препятствующих созданию в короткие сроки оптимальной и гармоничной методики ее оценки.

Тем не менее, введение налога на недвижимость должно стать важным шагом в реформировании системы налогообложения в России, поскольку оно позволит сократить число имущественных налогов, упростить процедуру их исчисления, улучшить администрирование и сократить расходы на него. Подобная реформа также позволит вывести из-под налогообложения активную часть основных средств организаций, сделав налогообложение прозрачным, и как следствие – приведет к развитию производства и увеличению инвестиций.

Литература

1. Алиев Б.Х. Налоги и налогообложение [Текст]: учеб. пособие / под ред. Б. Х. Алиева. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 618 с.
2. Борзунова О.А. Новые подходы к налогообложению имущества организаций [Текст]// Все о налогах. - 2008. - №2.
3. Воронцова Н. Налог на недвижимость: возможны варианты [Текст]// Российский налоговый курьер. - 2008. - 15 февраля.
4. Колодина И. Слияние двух налогов. Разработан законопроект об объединении налогов на имущество и землю в налог на недвижимость организаций [Текст]// Российская бизнес-газета. - 2007. - 20 марта.
5. Кукол Е. Два налога в одном [Текст]// Российская газета. - 2007. - 15 февраля.

6. Уйменов А. Эксперименты с налогом на недвижимость [Текст]// Российский налоговый курьер. - 2007. - 23 марта.

7. Сперанский А. Оценка жилья [Текст] // Бухгалтерия и банки. - 2006. - №8.

8. Стенограмма Круглого стола "Налог на недвижимость: результаты эксперимента в Великом Новгороде и Твери" [Текст] // Муниципальная экономика. -2006. - №2. - С. 20.

9. Федеральный закон от 20.07.97 г. №110-ФЗ "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери" / Справочно-правовая система "КонсультантПлюс".