

**Вылегжанина Елена Владимировна**  
*Кубанский Государственный Университет*  
*Кандидат экономических наук, доцент*  
**Vylegzhanina Elena Vladimirovna**  
*Kuban State University*  
*Candidate of Economic Sciences, Docent*

## РЕФОРМИРОВАНИЕ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИИ

### REFORMING THE PERSONAL PROPERTY TAXATION IN RUSSIA

**Аннотация:** Практическая значимость статьи заключается в оценке последствий реформирования налога на имущество физических лиц в России.

**Ключевые слова:** налог на имущество физических лиц; налоговая ставка; налогоплательщики; объект налогообложения; налоговая база, кадастровая стоимость, инвентаризационная стоимость.

**Annotation:** The practical significance of the article is to assess the consequences of reforming the property taxation of individuals in Russia.

**Key words:** tax on personal property; tax rate; tax; taxpayers; object of taxation; the tax base, cadastral valuation, inventory valuation.

Налог на имущество физических лиц по своей природе является стабильным источником бюджетов муниципальных образований, так как его налоговая база менее всего подвергается изменениям в течение налогового периода. Отличительной чертой налогов на имущество является то, что их взимание не учитывает индивидуальную платежеспособность налогоплательщика и определяется только характеристиками имущества. В целях сглаживания социальной напряженности в обществе такие налоги следует вводить и реформировать осторожно и поэтапно, так как возможно недовольство со стороны слоев населения с низкими доходами.

В зарубежных государствах налог на недвижимое имущество взимается практически во всех экономически развитых странах [1]. В большинстве из них этот налог является местным, а поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти. Например, в некоторых штатах Австралии поступления от этого налога составляют более 90% местного бюджета, в США — до 75%, в Канаде — до 80%.

В России налог на имущество физических лиц и земельный налог до настоящего времени не выполняют в полной мере фискальную и регулируемую функции. Данные налоги принадлежат к группе трудно собираемых, администрирование которых затруднено тем, что граждане, владеющие недвижимым

имуществом, часто не регистрируют объекты налогообложения, занижают инвентаризационную и кадастровую стоимость имущества. Подобные факты способствуют росту недоимки по налогам и сокращению поступлений налогов в местные бюджеты [2]. Так, в 2012–2014 годах доля налога на имущество физических лиц и земельного налога в бюджете г. Краснодара составляет не более 10%, поступления от налога на имущество физических лиц в местный бюджет г. Краснодара не превышают 1% суммарных доходов (таблица 1).

Потребность в реформировании налогообложения имущества физических лиц обусловлена необходимостью рационализации формирования денежных доходов муниципальных образований, а также повышением эффективности и потенциала налога в целом. Работавший до 2015 года механизм начисления и взимания имущественных налогов с физлиц в большей степени служил фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера.

Характерна низкая собираемость имущественных налогов и проблемы администрирования (использование до недавнего времени в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц инвентаризационной стоимости, сложность и многообразие системы льгот, несовершенство процедур расчета и порядка уплаты по налогу).

Таблица 1

## Удельный вес основных видов налогов в доходах бюджета г. Краснодара 2012–2014 гг.

Наименование показателя	Сумма, млн руб.			Уд.вес, %		
	2012 год	2013 год	2014 год	2012 год	2013 год	2014 год
Доходы бюджета, всего	19489	22025	25392	100,00	100,00	100,00
1. Налоги на прибыль, доходы	6889	7662	6313	35,35	34,79	24,86
2. Налоги на совокупный доход	1053	1022	1050	5,40	4,64	4,13
3. Налоги на недвижимое имущество физических лиц	645	1798	2446	3,31	8,16	9,63
3.1. Налог на имущество физических лиц	104	118	205	0,53	0,54	0,81
3.2. Земельный налог	541	1680	2241	2,78	7,63	8,82
4. Государственная пошлина	154	179	195	0,79	0,81	0,77

Необходимость реформирования этого налога связана с устареванием и неактуальностью подход к налогообложению имущества физических лиц. В РФ Федеральный закон N284-ФЗ «О налогах на имущество физических лиц» налоговой базой признавал исключительно инвентаризационную стоимость имущества – величину, имеющую мало общего с реальной (рыночной) стоимостью недвижимости. Методика, по которой производилась такая оценка, была разработана еще в советское время.

Проблема оценки недвижимости являлась наиболее серьезной трудностью, которая долгое время препятствовала введению налога на недвижимость. Создание кадастра недвижимости стало важнейшим этапом проведения реформы налогообложения недвижимости.

Основным нормативным правовым актом, регулировавшим до последнего времени порядок взимания налога на имущество физических лиц, являлся Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003–1 «О налогах на имущество физических лиц». С 2015 года Федеральный закон Российской Федерации от 4 октября 2014 г. N284-ФЗ внес в Налоговый кодекс изменения – добавил Главу 32 «Налог на имущество физических лиц». Налог на имущество физических лиц, как и раньше, остается местным.

В соответствии с новым порядком налоговой базой по налогу на имущество физических лиц, установленному главой 32 Кодекса, признается инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года, или кадастровая стоимость объектов недвижимости, если в субъекте Российской Федерации будет принято решение об установлении особенностей при определении налоговой базы.

Глава 32 НК РФ предусматривает, что вопросы, касающиеся введения налога на имущество физических лиц на территории муниципального образования,

установления конкретных налоговых ставок и налоговых льгот, относятся к компетенции соответствующих органов местного самоуправления. по решению представительных органов муниципальных образований налог вводится в действие или прекращает действовать на соответствующей территории, определяются конкретные налоговые ставки, могут увеличиваться размеры налоговых вычетов и устанавливаться дополнительные налоговые льготы [3].

Глава 32 внесла кардинальные изменения в систему налогообложения имущества физических лиц. В частности предусмотрены следующие ключевые положения:

- база по налогу на имущество физлиц определяется как кадастровая стоимость объекта при условии, что законодательный (представительный) орган госвласти субъекта РФ принял решение об установлении единой даты начала применения на территории субъекта РФ нового порядка исчисления налога (абз. 3 п. 1 ст. 402, п. 1 ст. 403 НК РФ);
- налог на имущество, право собственности на которое возникло (прекратилось) у физлица в течение календарного года, рассчитывается с учетом коэффициента, определенного исходя из количества полных месяцев нахождения имущества в собственности (п. 5 ст. 408 НК РФ);
- представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы городов федерального значения) устанавливают налоговые ставки для расчета налога исходя из кадастровой стоимости объекта. Их размер по общему правилу не должен превышать определенных в Налоговом кодексе РФ величин (п.п. 1 и 2 ст. 406 НК РФ);
- в качестве объектов обложения налогом на имущество физлиц выделены машино-место, объект незавершенного строительства и единый недвижимый комплекс (п. 1 ст. 401 НК РФ);
- независимо от количества оснований льгота по налогу на имущество физлиц предоставляется в от-

- ношении одного объекта каждого вида по выбору налогоплательщика (п.п. 3 и 4 ст. 407 НК РФ);
- при расчете базы по налогу на имущество физлиц в отношении квартиры, комнаты, жилого дома и единого недвижимого комплекса, в составе которого есть хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), применяются вычеты (п.п. 3–6 ст. 403 НК РФ);
  - физлица должны уплачивать налог на имущество не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом (п. 1 ст. 409 НК РФ);
  - кадастровая стоимость, измененная вследствие исправления технической ошибки, которая была допущена Росреестром, в целях исчисления налога на имущество физлиц применяется начиная с периода, когда была допущена указанная ошибка (абз. 3 п. 2 ст. 403 НК РФ);
  - кадастровая стоимость, измененная на основании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или на основании решения суда, учитывается при расчете налога на имущество физлиц начиная с периода, в котором было подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения оспариваемой стоимости в госкадастр (абз. 4 п. 2 ст. 403 НК РФ).

К 2020 году на новый порядок должны будут перейти все регионы России). В список регионов в которых с 2015 года вводится рыночный налог на имущество физлиц входят: Бурятия, Татарстан, Ингушетия, Мордовия, Карачаево-Черкесия, Коми, Удмуртия, Башкортостан, Московская, Новгородская, Сахалинская, Амурская, Магаданская, Новосибирская, Ивановская, Владимирская, Нижегородская, Самарская, Тверская, Ярославская, Рязанская, Архангельская, Псковская, Пензенская области, Москва, Ямало-Ненецкий АО, Ханты-Мансийский АО, Забайкальский край. В перечисленных регионах с 1 января 2015 года налог будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Первые платежи с расчетом налога за 2015 год граждане регионов-первопроходцев получают лишь в 2016 году. Бюджеты этих регионов быстрее других получают дополнительные ресурсы, которые используют для строительства дорог, коммуникаций, поликлиник, новых школ и детских садов, объектов энергетических систем.

Остальные регионы (в том числе Краснодарский край и его муниципальные образования) будут переходить на новый налог по мере готовности кадастровой оценки зданий до 2019 года.

Законодатель установил переходный период, в течение которого налог по новым правилам будет взи-

маться на всей территории России. Задача, которую призвано решить введение переходных положений, заключается в том, чтобы избежать резкого увеличения налогового бремени. Понятно, что рассматриваемый нами налог относится к категории социально значимых, он напрямую затрагивает имущественные интересы десятков миллионов граждан России. Поэтому власти предпочитают действовать осторожно, предоставив населению возможность привыкнуть к новым правилам. Кроме того, объективное выведение кадастровых оценок отработано ещё далеко не во всех регионах. Региональным и местным властям тоже необходимо дать время для устранения подобных проблем.

Так в отношении кадастровой стоимости зданий и помещений в Краснодарский филиал учреждения Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) поступают многочисленные обращения граждан и юридических лиц, суть которых сводится к несогласию правообладателей объектов недвижимости с установленной в отношении этих объектов кадастровой стоимостью и просьбе ее пересмотреть в сторону уменьшения.

Раскроем порядок, в соответствии с которым в государственном кадастре недвижимости впервые появляется кадастровая стоимость зданий и помещений. В государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость может быть внесена после проведения государственной кадастровой оценки. Так, в Краснодарском крае государственная кадастровая оценка зданий и помещений впервые была проведена в 2011 году по решению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [4]. Участие филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю на данном этапе заключалось в передаче Росреестру перечня всех зданий и помещений, сведения о которых содержались в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 06.06.2011.

Результаты определения кадастровой стоимости зданий и помещений, средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости зданий и помещений по кадастровым кварталам, по населенным пунктам муниципальных районов были утверждены администрацией Краснодарского края (постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16.01.2012 № 12 в редакции постановления от 11.02.2013 № 107). Участие филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю на данном этапе заключалось во внесении полученных результатов государственной кадастровой оценки в государственный кадастр недвижимости.

Для всех зданий и помещений, у которых после 06.06.2011:

- сведения впервые появились в государственном кадастре недвижимости (в результате постановки на кадастровый учет здания/помещения или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном здании/помещении);
- изменились площадь, назначение, номер кадастрового квартала, в котором они фактически расположены,
- филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю самостоятельно определяет кадастровую стоимость.

В отношении сооружений и объектов незавершенного строительства государственная кадастровая оценка на территории Краснодарского края не производилась, соответственно в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об их кадастровой стоимости.

После постановки на кадастровый учет здания или помещения, после внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных зданиях или помещениях, либо после кадастрового учета изменений вида объекта, площади, назначения объекта, номера кадастрового квартала, в котором расположено здание или помещение, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю определяет кадастровую стоимость зданий и помещений следующим образом.

Из постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 16.01.2012 № 12 (в редакции постановления от 11.02.2013 № 107) выбирается соответствующий зданию или помещению удельный показатель кадастровой стоимости. Выбор удельного показателя кадастровой стоимости зависит только от:

- вида объекта недвижимости: здание или помещение;
- номера кадастрового квартала, в котором расположено здание или помещение;
- назначения здания или помещения: для здания — нежилое здание, жилой дом; для помещения — нежилое помещение, жилое помещение.

Выбранный по указанным критериям удельный показатель кадастровой стоимости умножается на площадь здания или помещения, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Как видно, ни количество этажей здания, ни материал наружных стен здания, ни год завершения строительства здания, ни номер этажа, на котором расположено помещение, никакие другие характеристики не влияют на расчет кадастровой стоимости, осуществляемой филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по

Краснодарскому краю. Расчет осуществляется исключительно исходя из утвержденных в результате государственной кадастровой оценки удельных показателей кадастровой стоимости и площади здания/помещения.

В идеале размер кадастровой стоимости здания или помещения должен быть приближен к размеру рыночной стоимости здания или помещения. Но учитывая, что при государственной кадастровой оценке не учитываются все индивидуальные особенности и характеристики объекта, часто бывает, что кадастровая и рыночная стоимости сильно отличаются друг от друга.

Если по мнению собственника размер кадастровой стоимости принадлежащего ему здания или помещения значительно превышает размер рыночной стоимости этого объекта, у правообладателей зданий и помещений есть два пути уменьшить размер кадастровой стоимости. Для этого правообладателю здания или помещения необходимо оспорить результат определения кадастровой стоимости:

- для физических лиц: в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде;
- для юридических лиц: в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а в случае отказа комиссии — в суде.

На Территории всех муниципальных образований Краснодарского края даже в 2015 году кадастровая стоимость используется только для расчета налога на имущество иностранных организаций. В остальных случаях (до принятия местных законов о переходе к исчислению сумм налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой оценки) налоговая база определяется исходя из:

- среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения — для налога на имущество организаций;
- инвентаризационной стоимости — для налога на имущество физических лиц.

Таким образом, введение «нового» налога на имущество физических лиц направлено на переход к более справедливому налогообложению, а не повышение налоговой нагрузки на граждан. Главой 32 НК РФ предусмотрены обязательные на всей территории Российской Федерации меры социальной защиты населения:

1) в отношении объектов жилого назначения предусмотрены налоговые вычеты. Например, в отношении квартиры предусмотрен налоговый вычет в размере кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры, а в отношении жилого дома — 50 квадратных метров;

2) для тех категорий граждан, которые были освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц в соответствии с Законом Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», действовавшим до 1 января 2015 года, предусмотрены налоговые льготы в виде полного освобождения от уплаты налога в отношении одного из объектов капитального строительства (например, на квартиру) по выбору налогоплательщика;

3) в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки у налогоплательщиков после введения налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости предусмотрены временные понижающие коэффициенты, применяемые при исчислении налога.

Если сумма налога по новым правилам оказывается выше аналогичной суммы, уже рассчитанной по ранее действовавшим правилам, закон устанавливает льготный четырёхлетний период после введения на территории субъекта федерации нового способа исчисления налога. На это время налог будет исчисляться по формуле:

$$H = (H_1 - H_2) \times K + H_2,$$

где:

$H$  — сумма налога к уплате;

$H_1$  — сумма налога, которая рассчитана исходя из кадастровой стоимости, то есть по новым правилам;

$H_2$  — сумма налога по старым правилам;

$K$  — понижающий коэффициент (значения 0,2; 0,4; 0,6 и 0,8 на 1-й, 2-й, 3-й и 4-й годы соответственно).

То есть сумма налога за первые четыре налоговых периода будет исчисляться по формуле, которая предусматривает ежегодное увеличение на 20 процентов от разницы между новым и предыдущим налогом. На пятый год после введения на территории субъекта федерации нового порядка исчисления налога на имущество физических лиц он будет рассчитываться в полном объёме с учётом имеющихся вычетов или льгот.

Реализуемая в настоящее время реформа налогообложения личного имущества будет способствовать увеличению налоговых доходов местных бюджетов, но не только за счет повышения налоговой нагрузки на плательщиков. Положительный эффект окажет ограничения льгот, применение прогрессивных налоговых ставок на нежилую и элитную недвижимость, а также принятие мер, направленных на обложение налогом ранее неучтенных и неоцененных объектов.

### Литература

1. Управление налоговой нагрузкой на предприятиях строительной отрасли. Вылегжанина Е.В., Гуреева Е.И. В сборнике: Проблемы развития современного общества: экономические, правовые и социальные аспекты Сборник научных статей по итогам Всероссийской научно-практической конференции. Под редакцией И. Е. Бельских, А. Ф. Московцева. 2014. С. 69–75.

2. Совершенствование взаимоотношений между Российской Федерацией и субъектами РФ (муниципальными

образованиями) в целях снижения рисков для доходов территориальных бюджетов. Гребенникова В.А., Степанова Е.А. Финансы и кредит. 2010. № 46 (430). С. 30–34.

3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N117-ФЗ (ред. от 06.04.2015)

4. <http://www.kadastr-23.ru> — официальный портал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю

### References

1. Upravlenie nalogovoj nagruzkoj na predpriyatijah stroitel'noj otrasli. Vy-legzhanina E.V., Gureeva E.I. V sbornike: Problemy razvitija sovremennogo obshhestva: jekonomicheskie, pravovye i social'nye aspekty Sbornik nauchnyh statej po itogam Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii. Pod redak-ciej I. E. Belskih, A. F. Moskovceva. 2014. S. 69–75.

2. Sovershenstvovanie vzaimootnoshenij mezhdru Rossijskoj Federaciej i subektami RF (municipal'nymi obrazovanijami) v celjah snizhenija riskov dlja dohodov territorial'nyh bjudzhe-

tov. Grebennikova V.A., Stepanova E. A. Finansy i kredit. 2010. № 46 (430). S. 30–34.

3. "Nalogovyj kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraja)" ot 05.08.2000 N117-FZ (red. ot 06.04.2015)

4. <http://www.kadastr-23.ru> — oficial'nyj portal FGBU "Federal'naja kadaastrovaja palata Federal'noj sluzhby gosudarstvennoj registracii, kadastra i kartografii" po Krasnodarskomu kraju