

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ - ОДНО ИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РЕФОРМЫ НАЛОГОВОЙ СИСТЕМЫ

Совершенствование налогообложения недвижимости является, казалось бы, частным вопросом, незаметным в масштабах налоговой реформы, однако надежды, которые связываются с совершенствованием налогообложения земли и имущества, в конечном счете замыкаются на необходимости изменения всей налоговой системы в целом, поскольку изменения в какой-то части системы влекут за собой изменение системы в целом.

Налог на недвижимость — для России новый налог, но при этом он довольно сложен с точки зрения администрирования. В разных странах применяются разные модели налогообложения недвижимости, которые варьируются в зависимости от конкретных целей.

Суть реформы налогообложения недвижимости состоит в замене трех налогов — налога на имущество предприятия, на имущество физических лиц и земельного налога — единым налогом на недвижимость. Базой этого налога станет рыночная стоимость объекта недвижимости, земли и зданий как единого объекта или ее часть. Таким образом, номинальная ставка может быть единая для всех видов недвижимости и не дифференцированная по налогоплательщикам, а база будет варьироваться за счет применения различных коэффициентов налоговой оценки, т.е. в одном случае 100% рыночной стоимости, в другом случае может быть 50, 10% и т.д.

Объектами налогообложения по налогу на недвижимость будут являться земельные участки (в том числе земельные участки лесного фонда), здания, сооружения и иное недвижимое имущество. При этом налогом на недвижимость не должны облагаться объекты недвижимости, находящиеся в собственности иностранных государств и международных организаций в соответствии с международными договорами Российской Федерации, недвижимость органов государственной власти и органов местного самоуправления и некоторые иные виды имущества.

Налоговая база налога на недвижимость исчисляется исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости на 1 января того года, за который начисляются платежи. Методика оценки рыночной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения, а также порядок деятельности организации, на которую будет возложена работа по оценке подлежащих налоговому учету объектов недвижимости, должны устанавливаться Правительством Российской Федерации.

В целях предотвращения значительного повышения платы за жилье налоговая база налога на недвижимость жилого назначения может составлять не более 10% оценки рыночной стоимости индивидуальных жи-

лых домов, квартир, жилых помещений, дач.

В связи с тем, что налог на недвижимость должен быть местным налогом, он устанавливается и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления и обязателен к уплате на территории соответствующих муниципальных образований. Устанавливая налог на недвижимость, представительные органы местного самоуправления определяют ставки налога, порядок и сроки оплаты налога, льготы и форму отчетности по данному налогу.

В соответствии с налоговым законодательством сумма налога определяется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы. Уплаченную сумму налога на недвижимость целесообразно относить на издержки производства для организаций и не включать в совокупный доход при налогообложении физических лиц.

Важно подчеркнуть, что при введении налога на недвижимость прекращается действие, на территории соответствующего муниципального образования, налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога. При этом порядок отнесения организаций и физических лиц к отдельным категориям плательщиков налога на недвижимость, порядок перевода отдельных категорий плательщиков налога на уплату налога на недвижимость и замещения им вышеуказанных налогов, на территории муниципального образования, определяются решениями представительных органов местного самоуправления.

Во избежание снижения доходной базы бюджетов вышестоящего уровня при введении налога на недвижимость в качестве местного налога возможно определенные доли суммы платежей по налогу на недвижимость зачислять в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Таким образом, предполагается коренное изменение системы уплаты налога на недвижимость, заключающееся, в частности, в объединении платы за землю и налога на недвижимость в единый налог. Данная система требует значительного пересмотра существующего положения с налогообложением имущества, в особенности имущества юридических лиц.

Кроме всего прочего, введение налогообложения недвижимости по стоимости, определяемой иными способами, нежели по балансовому методу (для юридических лиц) или по инвентаризационному методу (для физических лиц), требует составления кадастра недвижимости, на что может потребоваться достаточно много времени.

На время составления кадастра и проведения работ по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения предполагается оставить в силе действующую систему налогообложения имущества. Предлагаемая далее концепция налогообложения недвижимости может служить основой для введения налога после составления кадастра недвижимости и проведения ее оценки.

В качестве налоговой базы должна выступать совокупная стоимость земли и строений, находящихся на ней. Стоимость земли и строений определяется раздельно.

Для целей определения стоимости единицы земли наиболее целесообразно, с нашей точки зрения, применять нормативное установление некоторого среднего уровня для каждого региона в зависимости от ее использования (промышленное, сельскохозяйственное, жилищное, коммерческое, а также лесной фонд и незастроенные необработанные земли). Причем средний уровень целесообразно устанавливать для каждого вида использования единицы земли, а не для единицы земли, так как это позволит в дальнейшем дифференцировать стоимость участков земли по некоторым дополнительным факторам с помощью соответствующих коэффициентов.

В качестве таких дополнительных факторов, влияющих на окончательную стоимость участка земли, рассчитанную на основе средней стоимости, можно предложить следующие: месторасположение по отношению к крупным населенным пунктам, развитость социальной инфраструктуры, для сельскохозяйственных земель — плодородность.

Задача определения средней стоимости для регионов должна решаться тремя возможными способами: с помощью рыночной стоимости аналогичной земли, в случае отсутствия таковой — капитализированной рыночной стоимости аренды земли, наконец — доходности на единицу площади от того вида деятельности, для которой используется земля.

Расчет стоимости строений должен производиться дифференцированно в зависимости от их использования. Например, при коммерческом и жилом использовании — на основе капитальной рыночной стоимости жилья или приведенной накопленной стоимости аренды для данных или аналогичных помещений, в случае невозможности определить стоимость на основе этих двух принципов — на основе стоимости воспроизведения идентичного объекта недвижимости с применением некоторого дисконтирующего фактора (в зависимости от возраста объекта), для промышленных строений - метод доходности на единицу площади помещений. Подобный подход весьма эффективен с точки зрения устранения уклонений от налогообложения недвижимости путем затягивания окончания строительства, так как предполагает оценку зданий по их реальной стоимости на момент налогообложения.

Совокупная стоимость земли и строений, находящихся на ней, дает налогооблагаемую стоимость недвижимости, к которой применяется налог.

Основной причиной, диктующей потребность в реформировании налогообложения недвижимости, является необходимость рационализации использования земли и строений, находящихся на ней. Существующая система не отвечает подобному принципу и в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического

характера.

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы, во-первых, существенно сократит расходы на администрирование налога, во-вторых, позволит 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.

При определении ставок налога на недвижимость следует учитывать тот факт, что в настоящее время налоги на недвижимость составляют существенную часть налоговых поступлений территориальных бюджетов. В этой связи немаловажным является сохранение аналогичного уровня доходов, поступающих из данного источника.

С переходом к такой системе налогообложения связываются большие надежды — прежде всего в части экономических целей реформы, так как это означает освобождение от налогообложения активной части основных фондов, облегчение налогового гнета производителей. Альтернатива налогообложению активного производителя (прибыли, налога на добавленную стоимость) — это акцент на налогообложение природных ресурсов, земли и уже накопленных активов в виде недвижимости. Налогообложение рыночной стоимости стимулирует также, более эффективное использование ресурсов.

Важен и политический аспект такой реформы. Дело в том, что сегодня местное самоуправление фактически не имеет собственной финансовой основы. Дать возможность местному самоуправлению планировать развитие на основе стабильного, надежного источника собственных доходов — это достойная задача. В случае успеха реформа налогообложения недвижимости может внести свой вклад в укрепление политической стабильности и сохранения России как единого государства.