

На правах рукописи

Маргулис Роман Львович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Специальность 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит "

Автореферат диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Москва - 2010

Работа выполнена на Кафедре «Налоги и налогообложение» Института налогов и налогового менеджмента ГОУ ВПО «Государственный университет управления»

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор,  
Шмелев Юрий Дмитриевич

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
Карп Марина Викторовна

кандидат экономических наук  
Сугрובה Елена Бауковна

**Ведущая организация:** Всероссийская государственная налоговая академия  
Министерства финансов  
Российской Федерации

Защита состоится 22 ноября 2010 года в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Д.212.049.05 в ГОУ ВПО «Государственный университет управления» по адресу: 109542, Москва, Рязанский проспект, 99, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного университета управления, с авторефератом - на сайте [www.guu.ru](http://www.guu.ru).

Автореферат разослан « » октября 2010 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета Д 212.049.05  
кандидат экономических наук, доцент

Л. В. Токун

## **I. Общая характеристика работы**

**Актуальность темы диссертационного исследования.** Наличие действенного и понятного механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц является одним из признаков эффективной налоговой системы государства. Особенность имущества, принадлежащего физическому лицу, как объекта налогообложения заключается в том, что имущество гражданина является одним из реальных показателей его финансовой состоятельности, а, следовательно, и налоговой платежеспособности: чем выше уровень доходов, тем большая часть из них тратится на «имущественное улучшение».

Существующий налог на имущество физических лиц был введен еще в 1991 году, но поступления по данному налогу за эти 20 лет иногда даже не оправдывали расходы по его администрированию. Такое положение дел, в первую очередь, связано с тем, что законодательства большей части стран с развитой экономикой облагают налогом имущество по его рыночной стоимости либо его доходности, а в нашей стране налоговой базой является инвентаризационная стоимость, основывающаяся на установленных еще в советское время показателях. Попытки приблизить базу налога к рыночной стоимости или потенциальной доходности объекта в разное время предпринимались и в нашей стране, однако эффективные механизмы определения налоговой базы по его рыночной стоимости так и не были разработаны.

При этом налогообложение недвижимости по рыночной стоимости позволит стать такому налогу одним из основных источников поступлений в местные бюджеты. В этих условиях перспектива получения существенных доходов в бюджеты за счет налогообложения недвижимости является стимулом для органов местного самоуправления к созданию необходимой информационной базы, а для органов государственной власти - к разработке методических подходов на основе единых критериев и соизмеримой системы показателей оценки различных видов и типов объектов недвижимости.

Прозрачность механизма оценки недвижимости для целей налогообложения будет также способствовать и развитию самого рынка недвижимости.

Кроме того, существующий механизм взимания налога не обеспечивает справедливого распределения налогового бремени. В настоящее время в России дорогостоящие коттеджи, не зарегистрированные в качестве объекта недвижимого имущества, не являются объектом налога на имущество физических лиц, что порождает массу злоупотреблений. При этом налоговая нагрузка на собственников однокомнатных квартир, находящихся в новостройках и расположенных вдали от удобных транспортных коммуникаций, зачастую больше, чем налоговая нагрузка на собственников двухкомнатных квартир, расположенных в домах «старой формации» и находящихся в самых престижных районах исторических центров городов.

Таким образом, актуальность изменения существующего механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц продиктована как фискальными, так и социальными факторами.

**Степень изученности проблемы.** Вопросы теории и практики, связанные с вопросами налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам, исследовались в работах: М.Ю. Березина, А.В. Брызгалина, Р.Г. Габбасова, В.А. Горемыкиной, Б.В. Гусева, И.А. Дрожжиной, С.И. Иловойского, Н.В. Калининой, В.А. Кашина, Е.В. Михиной, М.В. Мишустина, Ю.Н. Никулиной, И.Х. Озерова, В.Г. Панскова, А.Б. Паскачева, С.Г. Пепеляева, В. Поколодина, Г.Н. Присягиной, В.А. Прокопова, С.Н. Рагимова, К.Г. Рау, А.В. Толкушкина, Н.И. Тургенева, А.В. Ульянина, Д.Г. Черника, И.И. Янжула, а также в трудах таких зарубежных ученых, как Дж. Маламе Р. Нетцер, У. Петти, Д. Скарретт, А. Смит, Л. Тепман, Г. Харрисон, Дж. К. Эккерт, Дж. Янгман.

**Целью** данного исследования стал анализ функционирования налога на имущество физических лиц в РФ, выявление проблем, присущих данному налогу и определение возможных путей его реформирования.

Цель исследования определила необходимость постановки и решения следующих задач:

- сформировать понятийный аппарат налогообложения недвижимости;
- обобщить исторический опыт и провести анализ становления и развития налогообложения имущества в мире;
- проанализировать эволюцию налогообложения недвижимости в России;
- изучить зарубежный опыт налогообложения недвижимости для оценки возможности его применения в современной России;
- проанализировать действующий механизм исчисления и взимания налога на имущество физических лиц;
- исследовать все предлагаемые проекты и проведенные эксперименты по введению в России налога на недвижимость, в том числе, эксперимент в г. Великом Новгороде;
- определить наиболее оптимальную систему налогов на недвижимость в Российской Федерации
- раскрыть значение и возможности кадастра как необходимого условия для определения налоговой базы;
- дать сравнительную характеристику используемых современных методологических подходов к оценке стоимости имущества;
- разработать авторскую модель построения налога на недвижимое имущество физических лиц для Российской Федерации.

**Объектом диссертационного исследования** являются теоретические и практические вопросы налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации.

**Предметом исследования** выступает механизм налогообложения имущества физических лиц.

**Теоретические и методологические основы исследования.** Теоретической базой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области налогообложения имущества. Научное исследование проведено на основе сочетания принципов исторического и логического анализа с использованием диалектического метода в исследовании экономических и нормативно-правовых особенностей предмета исследования.

Кроме того, в работе применялись методы группировки, сравнения и другие общепринятые экономико-статистические и аналитические методы.

**Информационной базой исследования** послужили научные и учебные издания, законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, законодательства субъектов Российской Федерации, нормативные акты органов местного самоуправления в области налогообложения, а также материалы государственной статистики, налоговых органов, данные, опубликованные в периодической печати по проблемам исследования, результаты авторских расчетов.

#### **Научная новизна диссертационного исследования.**

1. Предложена авторская концепция налогообложения недвижимого имущества физических лиц, отличающаяся от существующей системы налогообложения, распределением налогового бремени между налогоплательщиками в зависимости от их имущественного положения, социально-экономических условий в месте их проживания и количественного состава семьи.
2. Разработаны ключевые особенности элементов налога на недвижимое имущество физических лиц, основанные на опыте развитых стран, в которых налогообложение имущества физических лиц максимально эффективно, и учитывающие как исторически сложившиеся принципы взимания поимущественных налогов в нашей стране, так и современную специфику социально-экономических условий в России.
3. Предложена, ранее не применявшаяся в Российском законодательстве, система дифференциации налогоплательщиков с учетом их имущественного положения, направленная на снижение налогового бремени для малоимущих слоев населения, использующих недвижимое имущество только для целей проживания и увеличение налогового бремени на имущие, а, следовательно, и платежеспособные слои населения.
4. Обоснована необходимость борьбы с массовым уклонением от уплаты

налогов с доходов, получаемых физическими лицами от сдачи внаем объектов недвижимого имущества, преимущественно экономическими мерами, и предложен соответствующий механизм экономического стимулирования отказа от неуплаты налогов с таких доходов.

5. Предложена наиболее оптимальная методика массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения по разным видам зданий и помещений (объекты нежилого назначения, жилые дома, квартиры в многоквартирных домах), устраняющая основные недостатки существующей в стране системы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.
6. Разработаны основные принципы формирования кадастра недвижимого имущества для целей определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, способствующие наиболее полному учету объектов налогообложения, максимально оперативному реагированию на изменение данных, содержащихся в кадастре, а также простоте и удобству исчисления налога на основе кадастровых данных.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в обобщении и развитии теоретических и методологических основ налогообложения недвижимого имущества физических лиц.

Практическая значимость научного исследования заключается в возможности широкого использования выводов и предложений, сделанных автором при разработке концепции налогообложения зданий, сооружений и помещений, принадлежащих физическим лицам. В работе предложена концепция построения налога с учетом специфики современного этапа развития российской экономики, которая может быть использована органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах статьях и

выступлениях на научных конференциях, проходивших в Государственном университете управления (IV-ая научно-практическая конференция «Проблемы и пути развития налоговой системы Российской Федерации», 14-ая Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы управления – 2009», 24-ая Всероссийская научная конференция молодых ученых и студентов «Реформы в России и проблемы управления», V-ая научно-практическая конференция «Проблемы и пути развития налоговой системы Российской Федерации»).

Результаты диссертационного исследования использованы в деятельности Государственного научно-исследовательского института системного анализа Счетной Палаты Российской Федерации (НИИ СП) и при разработке методик контроля за формированием и расходованием средств государственного бюджета, что подтверждено справкой о внедрении.

Выполненные научные разработки также используются в учебном процессе Института налогов и налогового менеджмента Государственного университета управления кафедрой «Налоги и налогообложение» для студентов, обучающихся по специальности.

**Публикации.** Результаты научного исследования и основные его положения отражены в 7 научных публикациях, общим объемом 2,4 п.л., в том числе в изданиях, рекомендованных ВАК.

**Структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих 12 параграфов, заключения, библиографического списка и приложений. Диссертация содержит 187 страниц машинописного текста, 31 таблицу, 2 диаграммы, 10 формул.



## **II. Основное содержание работы.**

**Во введении** дано обоснование темы исследования и ее актуальности, сформулированы цель и задачи работы, определены предмет и объекты исследования, выделена научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

**Первая глава работы «Эволюция налогообложения недвижимого имущества физических лиц»** посвящена анализу теоретических основ налогообложения недвижимого имущества, в частности, определению понятий «имущество», «недвижимое имущество», «недвижимость» и других аналогичных понятий как в российском, так и в зарубежных законодательствах.

По итогам данного анализа сделан вывод, что в российском законодательстве отсутствует четкое определение понятия «имущество» и, как следствие, «недвижимое имущество». Однако, обобщая терминологию, используемую на протяжении всего периода развития российского законодательства, и мнения большинства специалистов, следует сделать вывод, что недвижимым имуществом является участок земли и вещи, неотделимые от участка земли без причинения им значительных разрушений, в том числе здания и сооружения. При этом, с точки зрения налогового законодательства РФ определение понятия «имущество» гораздо ближе к понятию «вещь». Вещь как материальный объект определяет в основном физическое состояние имущества, к примеру, «недвижимая вещь». В отношении термина «имущество», используемого в гражданском законодательстве, можно сделать вывод, что оно является промежуточным между терминами «вещь» и «собственность».

Кроме того, в первой главе проанализирована история развития налогообложения имущества физических лиц. Обобщая исторический опыт налогообложения недвижимого имущества, можно сделать вывод, что налог на недвижимое имущество имеет самую богатую историю из всех ныне существующих видов налогов. Взимание налога с недвижимого имущества, начиная с древнейших времен, всегда сопровождалось переписью податного населения, составлением земельных кадастров и кадастров недвижимости.

Наличие таких кадастров позволяло определять не только сам факт наличия или отсутствия объекта налогообложения, но и налоговую базу. С того момента, когда в основу налогообложения недвижимого имущества были положены количественные признаки объекта и прогрессивная ставка налога, появилась тенденция уменьшения учитываемых при налогообложении числовых показателей объекта имущества для сочетания полезного использования объекта налога и суммы налога, уплачиваемой за используемый объект. Такая тенденция приводит к тому, что при наличии прогрессивной ставки налога на недвижимое имущество физических лиц, в частности на жилые помещения, такие помещения станут приобретаться налогоплательщиками соразмерно имеющимся и планируемыми доходам. В то же время, активное вложение денег в недвижимость, подстегивающее постоянный рост ее стоимости, перестанет приносить сверхприбыли в связи с увеличившейся налоговой нагрузкой.

Основным видом недвижимости как объекта налогообложения в древности рассматривалась только земля, причем в основном пахотная, поскольку уровень урбанизации в те времена был предельно низок, и основное население проживало в сельской местности. Дома и прочие строения, находившиеся на обрабатываемой земле, в качестве отдельного объекта первоначально не рассматривались, поскольку выполняли вспомогательные функции по отношению к основному объекту.

Возникновение подомового налога в виде самостоятельной формы обложения относится к периоду усиления роли городов. С усилением роли городов все больше стало распространяться сдача жилых домов в наем. Первоначально, строения и сам земельный участок облагались отдельными налогами: налогом на строения и налогом на землю, но ближе к концу XX века в законодательствах зарубежных стран появилась тенденция к введению единого налога на недвижимость. Однако в последнее время ряд стран начал отказываться от подобной практики и возвращать отдельные налоги на землю и строения.

**Таблица 1.**

**Виды налогов на недвижимое имущество в разных странах.**

Страна	Виды налогов на недвижимое имущество	Объекты налога
Австрия	Земельный налог	Земельные участки (нет налога на здания или строения)
Бельгия	Налог на недвижимость	Земельные участки, здания, строения, помещения
Германия	Налог на имущество	Земельные участки, здания, строения, помещения, иные активы, в том числе движимые (стоимость земельного участка и здания оцениваются отдельно)
Испания	Налог на недвижимое имущество физических лиц	Здания и помещения, принадлежащие физическим лицам
Нидерланды	Налог на богатство	Чистые активы физических лиц, в том числе объекты недвижимости
США	Налог на недвижимость	Земельно-имущественный комплекс (земельный участок плюс строения на нем)
Финляндия	1) Земельный налог 2) Налог на имущество 3) Муниципальный налог на недвижимое имущество	1) Земельные участки 2) Здания, помещения, иные активы, в том числе движимые 3) Здания, помещения (не включая земельные участки)
Франция	1) Налог на незастроенные земельные участки 2) Налог на застроенные земельные участки 3) Налог на жилье	1) Незастроенные земельные участки 2) Застроенные земельные участки 3) Жилые помещения
Швейцария	1) Налог на имущество 2) Поземельный налог	1) Здания, помещения, иные активы, в том числе движимые 2) Земельные участки
Япония	Налог на имущество	Жилье, земля, движимые активы

Таким образом, следует отметить, что единого подхода к вопросу о введении единого налога на недвижимость в развитых странах мира в настоящее время не существует. При этом, в большинстве стран, в которых такой налог введен, гражданское законодательство позволяет определять

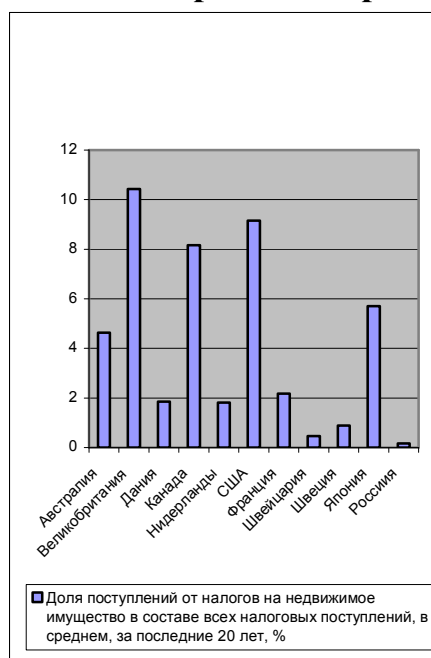
земельный участок и строение, находящееся на участке, как единый объект недвижимости.

**Вторая глава работы «Анализ систем налогообложения недвижимого имущества физических лиц»** посвящена выявлению основных принципов налогообложения недвижимости, используемых при установлении элементов соответствующих налогов в развитых странах, в сравнении с принципами, используемыми при установлении элементов налога на имущество физических лиц в России, а также в проектах и экспериментах по введению в России налога на недвижимость.

Следует отметить, что действующему в настоящее время в России налогу на имущество физических лиц присущ ряд недостатков, не позволяющих налогу выполнять обязательные для любого налога функции. Основным недостатком существующего налога является то, что он не выполняет фискальной функции, поскольку в отличие от зарубежных стран, в Российской Федерации данный налог играет гораздо менее значительную роль в консолидированном бюджете страны.

**Диаграмма 1**

**Доля налога на имущество в налоговых доходах консолидированных бюджетов разных стран.**



При этом помимо фискальной функции существующий налог не выполняет и иных функций. Так в частности, отсутствие четкого и понятного механизма определения налоговой базы не позволяет в полной мере выполнять регулируемую функцию, а отсутствие кадастра недвижимости, содержащего информацию о стоимости имущества, не позволяет налогу в полной мере выполнять контрольную.

Также выявлены основные принципы налогообложения недвижимого имущества физических лиц в развитых странах, а именно:

1) Налог на недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам, является, в большинстве развитых стран, местным налогом и поступает в местные бюджеты.

2) В большинстве стран налог уплачивается собственником недвижимости, однако плательщиками имущественного налога могут быть также арендатор или оба вышеупомянутых лица.

3) Объектом налогообложения, как правило, выступают земля (в тех странах, где существует единый налог на недвижимость), здания, помещения и сооружения, поскольку в отличие от движимого имущества они могут быть относительно легко выявлены и идентифицированы.

4) При определении налогооблагаемой базы имущественного налога обычно используется стоимость налогооблагаемых объектов, наиболее близко соответствующая рыночной, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование. Кроме того, в ряде стран в качестве основы берется арендная стоимость недвижимого имущества. Методика определения стоимости недвижимого имущества основывается либо на сравнении продаж, то есть на изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости, либо на капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества, либо на уровне затрат, то есть на расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости, либо на сочетании всех трех перечисленных методов.

Таблица 2

**Порядок определения базы налогов на недвижимое имущество физических лиц в различных странах.**

Страна	Порядок определения налоговой базы
Великобритания	Годовая чистая стоимость имущества (сумма дохода от имущества). Оценку осуществляет государство.
Германия	Земля оценивается по кадастровой стоимости. Недвижимость оценивается по рыночной стоимости на основе одного из трех подходов: доходного, сравнительного или затратного, в зависимости от выбора местных органов власти. Оценку осуществляет государство.
Италия	Произведение потенциального дохода, который может принести имущество, и коэффициента, устанавливаемого в зависимости от целей использования имущества.
Канада	В зависимости от муниципалитета один из трех подходов: расходы на создание данной стоимости; доход, который она приносит владельцу; учет рыночной стоимости на момент оценки. Оценку осуществляет государство
Молдова	Рыночная стоимость, определяемая на основе одного из трех методов: метод сравнительного анализа продаж, доходный метод, затратный метод. Оценку осуществляет государство.
СНГ (за искл. Молдовы)	Кадастровая стоимость. Оценку осуществляет государство
США	Определенная часть рыночной стоимости (в зависимости от штата). Оценку осуществляют профессиональные оценщики.
Франция	Произведение стоимости условной арендной платы жилья, определяемого местным земельным реестром на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления.
Чехия	Площадь помещения, умножаемая на коэффициент, устанавливаемый местным органом власти.
Швейцария	Земля – кадастровая стоимость. Строения – величина вложенного капитала (стоимость приобретения или затрат на строительство).
Швеция	75% от капитализированной стоимости объекта на два года ранее, чем соответствующий налоговый год. Оценку производит государство. Если объект находится за границей - его рыночная стоимость

5) При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения.

6) В большинстве стран, в которых в качестве налоговой базы используется в той или иной степени рыночная стоимость недвижимости, средняя ставка налога, предусматривающего в качестве объектов здания и строения, не превышает 1%.

**Таблица 3**

**Средняя ставка налога, предусматривающего в качестве объектов здания и строения (налоговая база определяется как рыночная стоимость недвижимости).**

<b>Страна</b>	<b>Средняя ставка, % от рыночной стоимости.</b>
Болгария	0,15%
Германия	0,1%
Испания	0,2%
Италия	0,05% (база – 50% рыночной стоимости)
Канада	1,2%
Нидерланды	0,7% (база - рыночная стоимость всего имущества, в том числе движимого за вычетом обязательств)
Швеция	2,5% (база - 75% рыночной стоимости)

7) Льготы по налогообложению предоставляются либо по категориям налогоплательщиков, как правило, социально незащищенных, либо в некоторых странах учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов, характер собственности, то есть недвижимое имущество, обеспечивающее осуществление общественно полезных видов деятельности.

8) При взимании налога на имущество физических лиц предусмотрены налогооблагаемые минимумы, которые устанавливаются либо в целях помощи малоимущим или многодетным налогоплательщикам, либо в целях снижения

расходов на сбор налога с налогоплательщиков, имеющих в собственности объекты налогообложения, обладающее сравнительно низкой налоговой базой.

9) Налог на имущество физических лиц находится в тесной взаимосвязи с другими налогами, и уплата налога на имущество может давать налогоплательщику право на вычет для целей подоходного налога.

Кроме того, во второй главе проанализированы как существующая в России система налогообложения недвижимости, так и иные, предлагавшиеся к введению, либо уже апробированные. В частности, рассмотрены результаты эксперимента по введению налога на недвижимость, проводимого в Великом Новгороде и Твери. По итогам данного анализа был сделан вывод, что в случае распространения данного эксперимента на всю территорию России, законодателям неизбежно придется столкнуться с рядом проблем, не все из которых смогут быть разрешены в рамках действующего российского законодательства. Кроме того, введение такого налога может не только не дать предполагаемого экономического эффекта, но и наоборот, привести к уменьшению доходов как региональных, так и местных бюджетов. Что может привести к дефициту данных бюджетов и изменению всех межбюджетных отношений страны.

При этом в процессе проведения эксперимента впервые была предпринята попытка осуществить оценку недвижимого имущества физических лиц по его рыночной стоимости. В соответствии с российским законодательством под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, определение налоговой базы на основании рыночной стоимости объектов является единственной возможностью выполнения налогом распределительной и социальной функции, так как в рыночной экономике взимание налога на основании других видов стоимости неизбежно



приведет к диспропорции налогового бремени. Поскольку, как уже указывалось ранее, имущество гражданина является одним из реальных показателей его финансовой состоятельности, а, следовательно, и налоговой платежеспособности.

Основной проблемой при определении рыночной стоимости объекта налогообложения является выработка единого механизма, позволяющего, как учитывать все показатели, влияющие на стоимость, так и гибко реагировать на изменение экономической ситуации в сфере недвижимости. Поскольку в рамках новгородского эксперимента были разработаны и успешно себя зарекомендовали технологии массового учета и оценки недвижимости и методы формирования системы баз данных недвижимости, данные методики и технологии в дальнейшем могут быть использованы при разработке механизма оценки недвижимости для целей налогообложения.

В данной работе также был проанализирован Законопроект № 51763-4 о введении местного налога на недвижимость, внесенный в Государственную думу 10 июня 2004 года.

В системе налогообложения недвижимости, предлагаемой в рассмотренном Законопроекте, выявлен ряд недостатков. В первую очередь, обложение жилой недвижимости, принадлежащей юридическим и физическим лицам, одним налогом вызовет ряд трудностей в определении налоговой базы и ставки налога такого. В зависимости от региона налоговая нагрузка физических и юридических лиц по отдельным объектам жилой недвижимости может отличаться в 400-800 раз. Таким образом, для того, чтобы объединить в один налог жилую недвижимость и физических, и юридических лиц, придется существенно понизить налоговую нагрузку юридических лиц за счет повышения налоговой нагрузки физических лиц, что противоречит социальной и регулирующей функциям налога. Следует также отметить, что механизм определения налоговой базы по данным бухгалтерского баланса наиболее оптимален для юридических лиц и абсолютно неприемлем для физических лиц. Следовательно, в случае обложения жилой недвижимости юридических и

физических лиц одним налогом, для каждого вида налогоплательщиков придется устанавливать разные ставки и, возможно, разный механизм определения налоговой базы.

Таким образом, в сложившихся в настоящее время в России условиях наиболее оптимальна существующая система, при которой земельные участки облагаются отдельным налогом, а прочее недвижимое имущество облагается двумя разными налогами, в зависимости от вида плательщиков.

Кроме того, выявлена необходимость оценивать недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам, по его рыночной стоимости и для этого принять методику оценки имущества. Также необходимо для целей реализации социальной функции налога установить системы налоговых вычетов (необлагаемых минимумов) и изменить вид налоговой ставки на сложную прогрессию.

**Третья глава работы «Концепция построения налога на недвижимое имущество физических лиц»** посвящена формулировке авторской концепции налогообложения недвижимого имущества физических лиц.

В данной работе предложена концепция налога на недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам, с учетом специфики современного этапа развития российской экономики, которая может быть использована органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов. Ключевыми моментами данной концепции являются:

1. Сохранение существующего разделения налогов на земельный налог и налоги, взимаемые с прочего имущества (движимого и недвижимого имущества для юридических лиц и недвижимого имущества для физических лиц).

2. Дифференциация налогоплательщиков на тех, кто имеет в собственности только один объект жилого недвижимого имущества и тех, кто имеет в собственности более одного объекта жилого недвижимого имущества. Соответственно, для второй категории плательщиков применяются более высокие ставки, в части «дополнительных» объектов. При этом, те объекты,

которые декларируются как используемые для коммерческих целей, облагаются по ставкам, предусмотренным для первой категории плательщиков. Кроме того, налогоплательщики могут одновременно относиться и к первой и ко второй категории.

3. Объектом налогообложения помимо зданий, жилых и нежилых помещений (доли в таких объектах) также является объект незавершенного капитального строительства. На установленный местным законодательством период с начала строительства такой объект не облагается налогом, а по окончании указанного периода становится объектом обложения. При этом с того момента, как объект незавершенного капитального строительства становится объектом налогообложения на определенный период, также устанавливаемый местным законодательством, собственник данного объекта получает льготу в виде уплаты 50% налога.

4. Налоговая база определяется на основании рыночной стоимости объектов, определяемой путем массовой оценки на основе доходного подхода к оценке. Переоценка стоимости происходит раз в три года.

5. Налоговая база определяется территориальными налоговыми органами на основе данных кадастров, содержащих информацию о стоимости одного квадратного метра недвижимости всех типов на территории муниципального образования, поправочных коэффициентах, а также сведения обо всех объектах налогообложения на территории данного муниципального образования. Поправочные коэффициенты разрабатывается профессиональными оценщиками, которые затем утверждаются законодательно. Налогоплательщики обязаны сообщать сведения о физических показателях недвижимости, на основании которых формируются коэффициенты, а также обо всех случаях постройки, ремонта объекта либо изменения любого из физических показателей.

6. В налоговых органах создаются специальные отделы, отвечающие за правильность исчисления налога, контроль за соответствием сведений, содержащихся в кадастре реальным показателям, а также за исчислением налога

для объектов незавершенного капитального строительства. При этом профессиональный состав данных отделов должны составлять, в том числе, специалисты в области оценки, архитектуры и строительства.

7. Пределы ставок налога для первой категории плательщиков, устанавливаемые на федеральном уровне, остаются неизменными, при этом ставка остается прогрессивной, но с применением сложной прогрессии. Предельные показатели стоимости имущества, используемые для шага прогрессии ставки, увеличиваются в 25 раз. Соответственно, пределы ставки, будут выглядеть следующим образом:

**Таблица 4.**

**Ставки налога на недвижимое имущество физических лиц, устанавливаемые на федеральном уровне для первой категории налогоплательщиков.**

<b>Суммарная стоимость имущества</b>	<b>Ставка налога</b>
До 7 500 000 рублей	До 0,1 %
От 7 500 000 рублей до 12 500 000 рублей	До 7 500 рублей + от 0,1 до 0,3% с суммы, превышающей 7 500 000 рублей.
Свыше 12 500 000 рублей	До 22 500 рублей + от 0,3 до 2,0% с суммы, превышающей 15 000 000 рублей.

8. Для второй категории плательщиков в отношении «дополнительных» объектов ставка увеличивается на 0,3%. Таким образом, пределы ставки для второй категории плательщиков, устанавливаемые на федеральном уровне, соответственно будут составлять:

**Таблица 5.**

**Ставки налога на недвижимое имущество физических лиц, устанавливаемые на федеральном уровне для второй категории налогоплательщиков.**

<b>Суммарная стоимость имущества</b>	<b>Ставка налога</b>
До 7 500 000 рублей	До 0,4 %
От 7 500 000 рублей до 12 500 000 рублей	До 30 000 рублей + от 0,4 до 0,6% с суммы, превышающей 7 500 000 рублей.
Свыше 12 500 000 рублей	До 60 000 рублей + от 0,6 до 2,3% с суммы, превышающей 12 500 000 рублей.

9. С целью снижения налоговой нагрузки на малоимущие слои населения вводится налоговый вычет, определяемый местными органами власти по формуле, учитывающей показатель прожиточного минимума в регионе. На федеральном уровне устанавливается минимальная сумма налогового вычета, которая составляет 850 000 рублей и переоценивается ежегодно с учетом изменения показателя прожиточного минимума. Кроме того, устанавливается налоговый вычет на каждого несовершеннолетнего ребенка, проживающего у собственника объекта обложения. Механизм расчета данного минимума также основан на показателе прожиточного минимума для ребенка, установленный в регионе. На федеральном уровне устанавливается минимальная сумма вычета, которая составляет 750 000 рублей и также ежегодно переоценивается.

Общая сумма налоговых отчислений, приходящихся на поимущественные налоги с недвижимости, при соотношении с доходами налогоплательщиков в зарубежных странах находится на уровне 3-5% доходов. В 2008 году в России доля имущественных налогов в доходах налогоплательщиков была в 20 раз меньше, чем в зарубежных странах. Для того, чтобы налог на имущество физических лиц играл в доходах местных бюджетов ту же роль, что и в развитых странах, и в то же время выполнял распределительную и социальную функции, необходимо, чтобы налоговая нагрузка по поимущественным налогам с недвижимости физических лиц (с учетом земельного налога) была на уровне 3% (учитывая отставание доходов населения России от доходов граждан развитых стран, при почти сопоставимом уровне цен, за основу принят наименьший показатель нагрузки). По итогам ряда расчетов, проведенных в работе, выявлено, что при увеличении налоговой нагрузки по налогам с недвижимости до указанного уровня, средняя сумма налога на имущество физических лиц по России, предъявляемая одному налогоплательщику, имеющему в собственности не более одного объекта жилой недвижимости, по данному объекту жилой недвижимости составляет 4286 рублей в год (без учета льгот и вычетов).

Предлагаемая концепция налогообложения недвижимости физических лиц соответствует всем основным принципам налогообложения, в том числе принципам, установленным еще Адамом Смитом, а именно:

1) Ставки налога и налогооблагаемые минимумы устанавливаются в зависимости от среднедушевого дохода населения и прожиточного минимума в том или ином регионе (*налогоплательщики платят налог соразмерно своим доходам и платежеспособности*).

2) Создание системы кадастра, содержащего информацию обо всех объектах недвижимости, в том числе об их рыночной стоимости, а также ясного и понятного механизма исчисления налога позволит налогоплательщикам с высокой достоверностью определять сумму налога к уплате еще к началу налогового периода (*налогоплательщик должен четко знать когда и сколько он должен уплатить налогов*).

3) Уплата налога по истечении налогового периода позволит налогоплательщику собирать необходимую сумму налога, известную ему заранее, на протяжении длительного периода (*время и способ уплаты налогов должны быть максимально удобны для плательщиков*).

4) Наличие в кадастре полной информации, позволяющей определить налоговую базу, позволит существенно уменьшить расходы на администрирование налогов (*взимание налогов должно быть максимально дешевым*).

Таким образом, реорганизованный налог сможет в полной мере выполнять присущие ему, как и любому другому налогу, функции.

*Фискальная функция.* Реорганизованный налог на имущество способен обеспечить достаточный и устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты, поскольку именно недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами. С другой стороны, создаются условия для повышения собираемости налогов, так как недвижимость значительно труднее скрыть от налогообложения.

*Регулирующая функция.* Узаконенная государством оценка зданий по их реальной стоимости будет способствовать развитию рыночных отношений в сфере недвижимости. Льготный режим налогообложения новостроек с одной стороны будет способствовать возведению новых объектов, и в то же время предельный срок освобождения строящихся объектов от налогообложения будет стимулировать возведение объектов в срок и создавать невыгодные условия для долгостроя. Кроме того, повышенная налоговая нагрузка на лиц, имеющих в собственности несколько объектов недвижимого имущества, но не используемых для коммерческих целей, будет стимулировать более рациональное использование имущества и развитие рынка аренды.

*Контрольная функция.* Создание кадастра, содержащего информацию обо всех объектах недвижимости, в том числе о рыночных ценах и об основных параметрах объектов, позволит выявлять эффективность обложения тех или иных объектов недвижимости. Кроме того, в процессе функционирования предлагаемой системы налогообложения спрос на здания и строения, построенные неэффективно с точки зрения налогообложения (несущие большую нагрузку на собственников, в связи со спецификой ряда параметров) уменьшится, что будет способствовать возведению объектов (повышению спроса на объекты) с учетом их последующего налогообложения.

*Распределительная функция.* Взимание большей суммы налога за большее количество жилья или более ценное жилье распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей, не основанные на качестве недвижимости или использующие неадекватные оценки стоимости. В то же время при существующей системе дифференциации величины налогов в зависимости от качества недвижимости не происходит, так как не учитывается ее реальная цена. При этом будет обеспечено более справедливое распределение налогового бремени в сторону собственников нового, комфортного и, следовательно, более дорогого жилья.

*Социальная функция.* Благодаря введению налогового вычета (необлагаемого минимума) жители ветхого и малоценного жилья должны быть

защищены от серьезного увеличения налоговой нагрузки. Кроме того, установление ставок налога и необлагаемого минимума (налогового вычета) в зависимости от существующих в том или ином регионе минимального прожиточного минимума и среднедушевых доходов населения позволит защитить от высокой налоговой нагрузки жителей неблагополучных с экономической точки зрения и дотационных регионов.

**В заключении** сформулированы основные выводы и предложения, полученные автором в результате проведенного исследования. В данной работе предложена поэлементная модель построения налога на недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам с учетом специфики современного этапа развития российской экономики, которая может быть использована органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов.

**По теме исследования опубликованные следующие научные работы:**

1. Маргулис Р. Л. «Налогообложение имущества физических лиц» // Бухгалтерский учет, № 2, 2010 г. 0,4 п. л. (журнал рекомендован ВАК).
2. Маргулис Р. Л. «Налогообложение имущества физических лиц за рубежом» // Налоги, № 1, 2010 г., 0,35 п. л. (журнал рекомендован ВАК).
3. Маргулис Р. Л. «Налог на недвижимость» // Бухгалтерский учет, № 7, 2010 г. 0,35 п. л. (журнал рекомендован ВАК).
4. Маргулис Р. Л. «Налог на имущество физических лиц» // Налоговый вестник, № 10, 2008 г., 0,4 п. л.
5. Маргулис Р. Л. «Основные принципы налогообложения имущества физических лиц в зарубежных странах» // Материалы 4-й научно-практической конференции «Проблемы и пути развития налоговой системы Российской Федерации», М., ГУУ, 2009 г. 0,1 п. л.
6. Маргулис Р. Л. «Налогообложение имущества физических лиц в развитых странах» // Материалы 24-й Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых и студентов «Реформы в России и проблемы управления – 2009», Выпуск 3. - М., ГУУ, 2009. 0,1 п. л.