

Минваева Маргарита Сергеевна**Minvaeva Margarita Sergeevna**

студент Тюменского индустриального университета

Student, Industrial University of Tyumen

**ПЕРЕХОД НА ИСЧИСЛЕНИЕ НАЛОГА
НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ:
ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ДЛЯ БЮДЖЕТОВ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ****A TRANSITION TO COMPUTING
THE PROPERTY TAX OF
NATURAL PERSONS ON THE BASIS
OF THE CADASTRAL VALUE OF
TAXABLE ITEMS:
ITS MERITS AND DEMERITS
FOR MUNICIPAL BUDGETS****Аннотация:**

Статья посвящена нововведениям в налоговом законодательстве. В связи с принятием Федерального закона № 284-ФЗ от 4 октября 2014 г. налог на имущество физических лиц исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения. При этом решение о переходе на данный порядок исчисления налога принимается законами субъектов РФ до 1 января 2020 г. В процессе исследования на основе анализа различных нормативных правовых актов регионального, федерального уровня и с опорой на статистические данные рассмотрены достоинства и недостатки перехода на новый порядок исчисления, а также взаимосвязь между указанным переходом и наполняемостью бюджетов муниципальных образований. Среди плюсов – повышение наполняемости местных бюджетов, включение в систему налогообложения дополнительных объектов, введенных в эксплуатацию после 2013 г. Вместе с тем, по мнению автора, вследствие налогового вычета в сельских поселениях многие дома освобождаются от налогообложения, что снижает процент наполняемости бюджетов муниципальных образований. В отношении ряда объектов налоговая база становится меньше, а также возникает возможность оспорить кадастровую стоимость. Соответствующие перспективы исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объекта воспринимаются неоднозначно.

Ключевые слова:

Налоговый кодекс РФ, кадастровая стоимость, налог на имущество физических лиц, инвентаризационная стоимость, объект налогообложения, исчисление налогов, бюджет, муниципальные образования.

Summary:

The paper deals with the novel ideas of the Russian tax law. Due to the adoption of the Federal Law No. 284-ФЗ as of October 04, 2014, the property tax of natural persons is charged on the basis of the cadastral value of taxable items. At the same time, the decision on the transition to this approach is made by laws of the constituent entities of the Russian Federation up to January 01, 2020. The analysis of various regional and federal laws and regulations and the statistics available makes it possible to assess the merits and demerits of the new tax method and its relationship with budget set-ups of the municipalities. The advantages include an increase in local budgets and the introduction of additional facilities brought into operation since 2013 to the tax system. However, many households are exempt from taxes because of tax deduction in rural areas that may lead to a decrease in municipal budgets. The tax base is reduced in relation to a number of items. Besides, the cadastral value can be challenged. Prospects for computing the property tax of natural persons on the basis of the cadastral value of an item seem to be ambiguous.

Keywords:

Tax Code of the Russian Federation, cadastral value, property tax of natural persons, assessed value, taxable item, tax computation, budget, municipalities.

В октябре 2014 г. принят Федеральный закон № 284-ФЗ [1], дополнивший Налоговый кодекс РФ главой 32 «Налог на имущество физических лиц» [2], которая дала возможность перехода на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения. Единую дату начала применения на территории субъекта РФ порядка определения налоговой базы от кадастровой стоимости объекта налогообложения устанавливает каждый субъект РФ самостоятельно до 1 января 2020 г. Если дата не установлена, то исчисление налога на имущество физических лиц до 1 января 2020 г. производится, как и ранее, исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, за исключением входящих в перечень, закрепленный пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (далее – Кодекс), налоговая база в отношении которых рассчитывается исходя из их кадастровой стоимости.

Напомним, что под кадастровой стоимостью объекта недвижимости понимается стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки с использованием методов массовой оценки. Считается, что кадастровая стоимость объекта недвижимости наиболее приближена к его рыночной стоимости. Однако, поскольку при ее определении использовалась

массовая оценка, без учета индивидуальных особенностей объекта, не исключается наличие по отдельным объектам значительных расхождений между кадастровой и рыночной стоимостью [3]. В соответствии с действующим законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Хотя ее периодичность может отличаться в отдельных регионах страны [4]. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта недвижимости с учетом износа и применения коэффициента, отражающего динамику роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. Она определяется организациями технической инвентаризации, и ее размер гораздо ниже рыночной.

Объектами налогообложения, согласно законодательству, являются жилой дом; квартира, комната; гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здания, строения, сооружения, помещения. Кодекс содержит предельные размеры налоговых ставок, а их конкретный размер устанавливается представительным органом муниципального образования в зависимости от порядка определения налоговой базы. При ее расчете исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения размер ставок зависит от его вида, а из инвентаризационной стоимости – от суммарной инвентаризационной стоимости соответствующего объекта, умноженной на коэффициент-дефлятор. При этом налоговые ставки могут быть дифференцированы с учетом кадастровой (инвентаризационной) стоимости объекта налогообложения, его вида, места нахождения, видов территориальных зон, в границах которых он расположен.

При исчислении налога на имущество физических лиц (далее – налога) исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения налоговая база рассчитывается на основании последних данных об инвентаризационной стоимости объекта, поступивших в налоговые органы до 1 марта 2013 г., с применением коэффициента-дефлятора, ежегодно устанавливаемого приказом Минэкономразвития России. В частности, на 2017 г. этот коэффициент-дефлятор утвержден в размере 1,425, а на 2018 г. – 1,481 [5; 6]. При данном порядке из налогообложения «выпадает» значительная часть объектов, введенных в эксплуатацию после 1 января 2013 г., из-за отсутствия налоговой базы – инвентаризационной стоимости.

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости налоговая база определяется как кадастровая стоимость объектов, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом налоговых вычетов. Последние равны величине кадастровой стоимости: 20 кв. м общей площади квартиры или части жилого дома; 10 кв. м площади комнаты, части квартиры; 50 кв. м общей площади жилого дома. Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы один жилой дом, определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на миллион рублей.

Кроме того, в первые три года применения в качестве налоговой базы кадастровой стоимости налог исчисляется ввиду понижающих коэффициентов: 0,2 – в первый год, 0,4 – во второй и 0,6 – в третий. Начиная с третьего налогового периода исчисления налога исходя из кадастровой стоимости объектов, рост налога ограничен 10 %. Понижающие коэффициенты не применяются в отношении объектов, включенных в перечень, сформированный согласно пункту 7 статьи 378.2 Кодекса. Если расчет налога на имущество физического лица происходит исходя из инвентаризационной стоимости имущества, то стоимость корректируется путем умножения на коэффициент-дефлятор. Его значение в 2018 г. составляло 1,481, в 2019 г. – 1,518. В течение налогового периода налоговая база может быть изменена при изменении кадастровой стоимости объекта налогообложения, в частности на основании установления его рыночной стоимости в соответствии с решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда [7].

По состоянию на 1 января 2019 г. на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения перешло 73 субъекта РФ, в том числе 28 – с 2015 г., еще 21 – с 2016, еще 15 – с 2017, еще 7, в том числе Тюменская область [8], – с 2018, еще 2 – с 2019. Остальные субъекты РФ перейдут с 1 января 2020 г., о чем в 2019 г. будут приняты соответствующие законы. Учитывая сроки уплаты налога (не позднее 1 декабря, следующего за истекшим налоговым периодом), в 2018 г. налог исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчислен в 64 субъектах РФ. Ввиду соответствующего перехода в исчислении налога прогнозировался значительный рост поступлений в бюджеты муниципалитетов [9].

Согласно статистической отчетности о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам (форма № 5-МН), сумма начисленного налога за 2017 г. в целом в России составила 74,5 млрд р., что на 39,9 млрд р., или практически в 2,2 раза, выше начислений 2014 г., когда налог в нашей стране исчислялся только исходя из инвентаризационной стоимости. На долю субъектов, перешедших до 1 января 2017 г. на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости, приходится около 80 % начисленного налога. Отмечается, что в первый год исчисления налога исходя из кадастровой стоимости не все субъекты РФ получили положительный результат. В частности, из 28 субъектов РФ, перешедших с 2015 г. на исчисление налога исходя из

кадастровой стоимости, в 11 наблюдается снижение исчисленного налога за 2015 г. по сравнению с 2014 г. Из 15, перешедших с 2017 г., в 9 зафиксировано снижение налога по сравнению с 2016-м – годом его исчисления в данных субъектах РФ исходя из инвентаризационной стоимости.

Средняя налоговая нагрузка по налогу в России за 2017 г. составила 1 573 р., что в два раза больше уровня 2014 г., в том числе в субъектах РФ, перешедших на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости. Она варьируется от 290 р. (Чукотский автономный округ) до 2 273 р. (Белгородская область) и 6 183 р. (г. Москва). Данные о фактическом поступлении в консолидированный бюджет Российской Федерации в 2018 г. налога на имущество физических лиц также отражают его рост по сравнению с 2015 г. (налог поступал за 2014 г.) в два раза (с 30,3 млрд р. в 2015 г. до 61,3 млрд р. в 2018 г.). При этом более 30 % налога поступило в бюджеты субъектов России – городов федерального значения. В бюджеты муниципальных образований перечислено 42,3 млрд р., что выше уровня 2015 г. на 16,6 млрд р. (на 65 %), из них в бюджеты сельских и городских поселений – 10,9 млрд р. с ростом к уровню 2015 г. на 21 %.

Анализ поступлений налога по видам муниципальных образований субъектов РФ показывает разный эффект. Например, в доход местных бюджетов Рязанской области, которая в числе первых субъектов перешла на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости, в 2018 г. перечислен налог в сумме 579 млн р. (151 % к уровню 2015 г.), в том числе в бюджеты городских округов – 444 млн р. (рост к уровню 2015 г. на 81 %), в бюджеты сельских и городских поселений – 135 млн р. (снижение на 1,9 %).

Указанные выше данные свидетельствуют о неравномерности результатов перехода на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения и для налогоплательщиков, и для бюджетов муниципальных образований, особенно в первые годы при соответствующем переходе. Основные причины сложившейся ситуации, на наш взгляд, заключаются в следующем: значительная часть жилых домов в сельской местности площадью не более 50 кв. м «выпадает» из налогообложения в связи с применением налогового вычета; в отношении ряда объектов налоговая база исходя из кадастровой стоимости после применения налоговых вычетов ниже налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости; налоговые ставки исходя из суммарной инвентаризационной стоимости объекта налогообложения выше ставок исходя из кадастровой стоимости. Например, в отношении жилого дома с кадастровой стоимостью 3 000 тыс. р. и инвентаризационной – 600 тыс. р. предельная налоговая ставка исходя из кадастровой стоимости 0,3 %, а из инвентаризационной – 2 %. Учитывается и применение понижающих коэффициентов.

В итоге рост налога по одним объектам налогообложения не перекрывает его снижение по другим. Кроме того, к уменьшению поступлений налога в бюджет приводит возможность оспаривания кадастровой стоимости, предусмотренная законодательством. Только в 2018 г. по итогам рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях, созданных при территориальных органах Росреестра, кадастровая стоимость объектов недвижимости, включая земельные участки, снижена на 607 млрд р. (на 21,2 %), а по решениям судов – на 718,2 млрд р. (на 40,6 %). К дополнительным выпадающим доходам местных бюджетов, в том числе из-за возврата сумм ранее уплаченного налога, приведут изменения в законодательстве, вступившие в силу с 1 января 2019 г., в соответствии с которыми измененные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании установления его рыночной стоимости учитываются при определении налоговой базы с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания [10].

Таким образом, переход на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения в целом играет положительную роль в наполняемости местных бюджетов (начисления налога за три года увеличились в 2,2 раза), в том числе за счет привлечения к налогообложению ранее не облагаемых налогом объектов из-за отсутствия по ним инвентаризационной стоимости. Вместе с тем в некоторых субъектах РФ отмечается уменьшение налога в первый год его исчисления исходя из кадастровой стоимости. В дальнейшем также не прогнозируется его рост в малочисленных сельских поселениях из-за наличия в основном жилых домов с небольшой площадью. В связи с этим очевидна, как нам кажется, необходимость и возможность снижения на федеральном уровне установленного размера налогового вычета, учитывая, что муниципальные образования вправе увеличивать его размеры ввиду пункта 7 статьи 403 Налогового кодекса РФ.

Ссылки:

1. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса РФ и признании утратившим силу Закона РФ «О налогах на имущество физических лиц» : федер. закон от 4 окт. 2014 г. № 284-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2) : от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ : в ред. от 25 дек. 2018 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Тютин Д.В. Налоговое право [Электронный ресурс] : курс лекций. 2017. URL: <http://ural-education.ru/wp-content/uploads/2017/01/Тютин-Д.В.-Налоговое-право.pdf> (дата обращения: 26.03.2019).
4. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2017 год : приказ Министерства экономического развития РФ от 3 нояб. 2016 г. № 698. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2018 год : приказ Минэкономразвития РФ от 30 окт. 2017 г. № 579. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Дегтев А.С. Переход на кадастровую стоимость недвижимости в оценке налога на имущество [Электронный ресурс]. 2016. 11 авг. URL: <http://rusrand.ru/analytics/perehod-na-kadastruvuyu-stoimost-nedvijimosti-v-ocenke-naloga-na-imuschestvo> (дата обращения: 26.03.2019).
8. О единой дате начала применения в Тюменской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения : закон Тюменской области от 24 окт. 2017 г. № 76. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Налоги и сборы: законодательные новеллы / под ред. А.А. Ялбулганова. М., 2015. Вып. 15. 159 с.
10. О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации : федер. закон от 3 авг. 2018 г. № 334-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

References:

Degtev, AS 2016, *The Transition to the Cadastral Value of Real Estate in the Assessment of Property Tax*, 11 Aug., viewed 26 March 2019, <<http://rusrand.ru/analytics/perehod-na-kadastruvuyu-stoimost-nedvijimosti-v-ocenke-naloga-na-imuschestvo>>, (in Russian).

Tyutin, DV 2017, *Tax Law: a course of lectures*, viewed 26 March 2019, <<http://ural-education.ru/wp-content/uploads/2017/01/Тютин-Д.В.-Налоговое-право.pdf>>, (in Russian).

Yalbulganov, AA (ed.) 2015, *Taxes and Fees: Legislative Novels*, Moscow, vol. 15, 159 p., (in Russian).