

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ КАК БАЗИС ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

А.Д. Мурзин

Донской государственный технический университет

THE CADASTRAL COST AS BASIS FOR THE TAXATION OF REAL ESTATE

A.D. Murzin

Donskoy state technical university

Исследован новый порядок определения налогооблагаемой базы недвижимого имущества исходя из кадастровой стоимости. На основе анализа федеральной нормативно-правовой базы и налогового законодательства некоторых субъектов Российской Федерации сделан обзор практики установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. Рассматриваются порядок расчета и уплаты налога на недвижимое имущество, объекты налогообложения, ставки и льготы. В результате исследования определены основные организационно-методические проблемы и недостатки нового порядка налогообложения недвижимости на базе кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимость, налогообложение, имущественный налог, земельный участок, налоговая база, Ростовская область.

The article is devoted to the new order of definition of taxable base of real estate based on the cadastral value. Through the analysis of federal legal and regulatory base and tax legislation of some subjects of the Russian Federation in the work, carry out review the practice of establishing cadastral cost of objects of real estate as a tax base. Considers the procedure of calculation and payment of tax on immovable property, objects of taxation, rates and exemptions. In the result of the study identified key organizational and methodical problems and shortcomings of the new order of taxation of real estate on the base of the cadastral value.

Keywords: cadastral value, real estate, taxation, property tax, land lot, tax base, Rostov region.

В связи с изменениями в Налоговом кодексе с 01.01.2016 г. сумма налога на имущество физических лиц должна определяться по новым правилам [1, гл. 32]. До 1 января 2020 г. законодательные органы государственной власти субъектов Российской Федерации должны установить дату начала применения на своей территории страны порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости [1, ст. 402].

В данный момент органы власти только 28 из 85 субъектов Российской Федерации установили с 01.01.2016 кадастровую стоимость объектов недвижимости в качестве налоговой базы. В остальных регионах налоговой базой на 2016 год осталась инвентаризационная стоимость недвижимости [6].

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки, а также стоимость, назначенная по итогам рассмотрения споров о кадастровой стоимости в суде [7].

Введение нового порядка налогообложения предлагается проводить в несколько этапов – по 20% в год, а к 2020 году жители 28 субъектов будут обязаны выплачивать полную сумму налога на недвижимость, рассчитанную по кадастровой стоимости, которая приближена к рыночной. Главной проблемой в этой ситуации является значительная

величина кадастровой стоимости и ее отличие от рыночной. Причем не в пользу собственника. Многие собственники пока не подозревают, сколько им придется тратить на уплату имущественного налога к 2020 г. По экспертным оценкам, некоторые собственники окажутся в затруднительном положении.

Налоговая ставка установлена в размере от 0,1 до 0,3% от кадастровой стоимости в зависимости от решения муниципальных властей.

В Ростовской области уже с 1 января 2017 г. налог на имущество физических лиц будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости [5]. По заявлениям министра имущественных и земельных отношений Ростовской области Николая Толмачева, органы власти в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки на бизнес региона планируют вводить новый порядок расчета имущественного налога поэтапно, как это уже закреплено на законодательном уровне в других регионах.

Так, например, в Краснодарском крае, на первом этапе, то есть с 1 января 2017 г., новый порядок налогообложения недвижимого имущества коснется объектов площадью свыше 5 тыс. кв. м. На втором – с 2018 г. – предполагается ввести его в отношении недвижимости площадью более 3 тыс. кв. м. И в завершении – с 2019 г. – распространить на объекты свыше 1 тыс. кв. м.

Между тем, с 01.01.2017 по 01.01.2020 в отношении объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Ростовской области) для целей налогообложения будут применяться результаты государственной кадастровой оценки, проведенной в 2016 г., с момента принятия правительством Ростовской области решения о переходе на налогообложение недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости.

Результаты государственной оценки объектов недвижимости и отчет об определении кадастровой стоимости были приняты в декабре 2016 г. В отношении земельных участков с 1 января 2017 г. будет применяться кадастровая стоимость, утвержденная постановлениями правительства Ростовской области в 2013-2014 гг.

Введение на территории Ростовской области нового порядка определения налоговой базы по налогу на имущество исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости (согласно ст. 378.2 НК РФ) региональное правительство планирует с 01.01.2018 г.

Таким образом, жителям региона первые налоговые платежи придут только в 2019 году. Для снижения фискальной нагрузки налог в течение первых четырех лет планируется рассчитывать с учетом поэтапного ежегодного увеличения не более чем на 20% от разницы между налогом, рассчитанным от кадастровой и инвентаризационной стоимости жилья.

Ожидается, что после перехода на новый расчет налога доходы бюджета региона увеличатся до 300 млн руб.

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения [1, ст. 400].

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования (либо города федерального значения) следующее имущество [1, ст. 401]:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здания, строения, сооружения, помещения.

Жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Ставка налога устанавливается в размерах

1) 0,1 % в отношении:

- жилых домов;
- жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства (жилой дом);
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений площадью до 50 кв.м;

2) 2,0 % в отношении объектов стоимостью свыше 300 млн руб.;

3) 0,5 % в отношении прочих объектов.

Налоговое законодательство предусматривает льготы по этому налогу для пенсионеров, Героев Советского Союза, ветеранов войны, инвалидов I и II группы, ликвидаторов аварии на ЧАЭС. Данные группы граждан имеют возможность полностью освободиться от уплаты налога на любой объект из всех находящихся в их собственности: комнат, жилых домов, квартир, гаражей, машино-мест, творческих мастерских. Но для предоставления льгот собственник, имеющий несколько объектов недвижимости, может выбрать только один объект на свое усмотрение. Конечно, разумно выбирать для льготы объект с максимальной кадастровой стоимостью. За остальные объекты налог будет начисляться в полном объеме.

Для объектов налогообложения законодательно предусмотрены налоговые вычеты. Налоговый вычет также предоставляется только на один объект недвижимости из списка нескольких. Налогоплательщик должен выбрать, на какой объект будет предоставлена льгота, в противном случае за него это сделает налоговая служба.

Особое внимание следует обратить на вступивший в силу с 1 января 2017 г. Федеральный закон от 03.07.2016 №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3]. Статьей 19 данного закона предусмотрены особенности применения результатов государственной кадастровой оценки, полученные в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на период с 01.01.2017 по 01.01.2020.

Вместе с тем, положения указанной статьи вызывают вопросы у собственников относительно будущего применения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства), проведенной в целях исполнения постановления правительства Ростовской области от 04.02.2016 № 36 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

Изменения в налогообложении приводят к возникновению большого количества вопросов к оценщикам. До июня 2016 г. кадастровую стоимость недвижимости оценивали независимые оценщики в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Для их отбора Росреестром проводился конкурс, отбирались оценочные компании, которые методами массовой оценки определяли кадастровую стоимость. По Российской Федерации было отобрано около десяти таких компаний. Однако методы массовой оценки еще несовершенны и допускают ситуации, когда в одном жилом доме стоимость однотипных квартир различается в разы, соответственно, и суммы налога на них будут различаться.

Чтобы унифицировать подходы к оценке в будущем законодательство наделяет правом оценки недвижимости только государственные бюджетные учреждения. Но в этом случае государство само для себя будет оценивать стоимость объектов недвижимости. Экспертное и научное сообщество очень обеспокоено этим фактом, т.к. к независимым оценщикам предъявляются серьезные требования, на них возложена высокая ответственность – вплоть до уголовного преследования за недостоверные результаты, а к оценщикам государственных бюджетных учреждений такие требования в ряде случаев

вовсе отсутствует, как в части опыта оценочной деятельности, так и в отношении численности оценщиков. Следовательно, имеются большие опасения, что государственные бюджетные учреждения будут отстаивать только интересы государства.

Чтобы узнать будущую сумму налога на недвижимое имущество, собственники имеют возможность уже сейчас узнать его кадастровую стоимость. Для этого необходимо направить запрос о предоставлении кадастровой выписки об объекте или кадастровой справки в органы Росреестра. Оформить запрос можно как напрямую, так и через многофункциональные центры, расположенные во всех муниципальных образованиях, а также через Интернет в электронном виде через портал госуслуг.

В случае несогласия с результатами кадастровой оценки собственнику предоставлена возможность оспаривать установленную государством кадастровую стоимость. На основании независимой оценки квалифицированного оценщика можно, обратившись в суд с иском об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности собственников [2, ст. 24.18], при этом предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости регламентирован приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 [4]. В соответствии с действующим законодательством, комиссия является независимым от государственной власти коллегиальным органом. Территориальные органы Росреестра не наделены полномочиями влиять на принимаемые комиссией решения, отменять их или проверять законность принятого ею решения.

Муниципалитеты тоже получили право оспаривать кадастровую стоимость, если по их мнению она является заниженной, т.к. в этом случае местные бюджеты могут недополучить значительную часть налоговых поступлений. Это одна из главных причин изменения порядка налогообложения недвижимого имущества. В то же время частный собственник будет стремиться снизить налоговое бремя. Это противоречие может привести к множеству длительных судебных разбирательств.

Таким образом, начисление налогов по кадастровой стоимости может существенно ухудшить социально-экономическое положение граждан и прежде всего социально незащищенных слоев населения. Для регулирования ситуации социальной напряженности законодательной власти и налоговым органам совместно с научным сообществом необходимо продолжать поиск оптимального решения данного вопроса.

Библиографический список

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая : [принят Гос.Думой 23 декабря 2009 г.] [Электронный ресурс] / Российская газета. — Режим доступа: <https://rg.ru/2009/12/29/nalog-dok.htm> (дата обращения 15.08.17). Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая : [принят Государственной Думой 19 июля 2000 г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения 15.08.17).
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон: [принят Гос.Думой 16 июля 1998 г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения 15.08.17).
3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон: [принят Государственной Думой 22 июня 2016 г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200729/ (дата обращения 15.08.17).
4. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ... : приказ Минэкономразвития России

от 04.05.2012 г. [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130804/ (дата обращения 15.08.17).

5. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области : пост. правительства Ростовской области от 27.12. 2016 г. [Электронный ресурс] / Официальный портал правительства Ростовской области. — Режим доступа: <http://www.donland.ru/documents/Ob-utverzhenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovojj-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-raspolozhennykh-na-territorii-Rostovskojj-oblasti?pageid=128483&mid=134977&itemId=25049> (дата обращения 15.08.17).

6. Мурзин, А.Д. Методологические проблемы и перспективы развития оценки кадастровой стоимости / А.Д. Мурзин // Экономика и экология территориальных образований. — 2016. — № 1. — С. 55–59.

7. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра: учебное пособие / А.Д. Мурзин. — Ростов-на-Дону : Феникс, 2013. — 216 с.

Bibliography

1. Tax Code of the Russian Federation. Part one: [it is accepted State. Duma on December 23, 2009] [Electronic resource] / Russian newspaper. — Access mode: <https://rg.ru/2009/12/29/nalog-dok.htm> (date of the address 15.08.17). Tax Code of the Russian Federation. Part second: [the electronic resource] / ConsultantPlus is accepted by State Dumoy19 of July, 2000] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (date of the address 15.08.17).

2. About estimated activity in the Russian Federation: feeder. law: [it is accepted State. Duma on July 16, 1998] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (date obrashcheniya15.08.17).

3. About introduction of amendments to separate acts of the Russian Federation: feeder. law: [the electronic resource] / ConsultantPlus is accepted by the State Duma on June 22, 2016]— Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200729/ (date of the address 15.08.17).

4. About the statement of the Order of creation and work of the commission on consideration of disputes on results of determination of cadastral cost ...: order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation from 5/4/2012 [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130804/ (date of the address 15.08.17).

5. About the approval of results of determination of cadastral cost of the real estate objects located in the territory of the Rostov region: post. governments of the Rostov region of 27.12. 2016 [Electronic resource] / Official portal of the government of the Rostov region. — Mode dostupa:<http://www.donland.ru/documents/Ob-utverzhenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovojj-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-raspolozhennykh-na-territorii-Rostovskojj-oblasti?pageid=128483&mid=134977&itemId=25049> (date of the address 15.08.17).

6. Murzin, A.D. Methodological problems and prospects of development of assessment of cadastral cost / A.D. Murzin//Economy and ecology of territorial educations. — 2016. — No. 1. — Page 55-59.

7. Murzin, A.D. Nedvizhimost: bases of the economy, assessment and inventory: manual / A.D. Murzin. — Rostov-on-Don: Phoenix, 2013. — 216 pages.

Антон Дмитриевич Мурзин – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, менеджмента и логистики в строительстве Донского государственного технического университета.

Anton Dmitriyevich Murzin - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Economies, management and logistics in a construction» the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1

Тел.: +7(863) 2019-125; e-mail: economrgsu@yandex.ru
