

Абакарова Рабият Шамсудиновна

методист налогового факультета

Дагестанского государственного университета народного хозяйства

abakarovarabiyat@mail.ru

Rabiyat Sh. Abakarova

Methodologist Tax Faculty

Dagestan State University of National Economy

abakarovarabiyat@mail.ru

Краткий обзор изменений по налогу на имущество физических лиц

Overview of changes in personal property tax

***Аннотация.** В последнее время проблемы налогообложения имущества физических лиц находится в центре внимания. Статья посвящена изменениям в налоговом законодательстве РФ по налогу на имущество физических лиц, проведено исследование данного налога. С 1 января налог на имущество физических лиц начинает исчисляться исходя из кадастровой стоимости имущества, что приведет к увеличению налогового бремени. Рассмотрены возможные последствия для налогоплательщиков – физических лиц. Подробно рассматривается новый порядок исчисления и уплаты данного налога. Особый акцент сделан на условиях применения льгот для отдельных категорий граждан. Описываются преимущества и недостатки налога.*

***Ключевые слова:** налог на имущество физических лиц, кадастровая стоимость, налоговые льготы, ставки, налоговая политика, налоговое администрирование, инвентаризационная стоимость, налоговая нагрузка.*

***Abstract.** In recent years the problem of taxation of property of individuals is in the spotlight. The article is devoted to changes in the tax legislation of the Russian Federation for the personal property tax. Since January 1, the tax on property of individuals will be calculated on the basis of the cadastral value that will increase the tax burden. The author considers the possible consequences for taxpayers – individuals. In the article the new procedure for the calculation and payment of this tax is considered in detail. Particular emphasis is placed on the conditions of application of benefits for certain categories of citizens. The author describes the advantages and disadvantages of the tax.*

***Keywords:** personal property tax, cadastral value, tax benefits, rates, tax policy*

Эффективное использование налогов в решении социально-экономических проблем невозможно без четко обоснованной государственной налоговой политики, соответствующей объективным экономическим, социальным и политическим условиям современной российской экономики.

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 поэтапно, так как возможно недовольство со стороны слоев населения с низкими доходами. Поправки в налоговое законодательство внесены Федеральным законом от 04.10.14 № 284-ФЗ о внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую НК РФ "О налогах на имущество физических лиц".

На первом этапе предлагается в качестве налогоплательщиков налога на недвижимое имущество признать физических лиц, обладающих правом собственности на здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также обладающие правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

Налог будет вводиться в действие Налоговым кодексом и нормативными актами органов местного самоуправления (муниципальных районов и городских округов). Для введения налога необходимо:

- сформировать кадастровую стоимость объектов недвижимости;
- установить единую дату, в соответствии с которой на территории субъекта РФ налоговая база по налогу будет определяться исходя из кадастровой стоимости.

До осуществления данных процедур налог на имущество физических лиц будет рассчитываться исходя из инвентаризационной стоимости имущества.

В качестве плательщиков налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на следующее имущество:

- жилой дом (в том числе жилое строение, расположенное на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства);
- жилое помещение (квартира, комната);
- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- иные здания, строения, сооружения, помещения.

При этом законом установлено, что субъекты Российской Федерации должны установить в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на их территориях порядка определения налоговой базы исходя только из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Но у налога есть и плюсы. Прежде всего, то обстоятельство, что местным властям предоставлено право взимать налог на недвижимость не с его инвентаризационной цены, а с кадастровой стоимости, более близкой к рыночной, что в принципе соответствует как исторической, так и ныне действующей мировой практике. И переход на кадастровое исчисление налога позволит муниципалитетам существенно пополнить свои бюджеты в интересах более полного обеспечения насущных интересов населения. Причем

пополнение бюджетов произойдет в первую очередь за счет владельцев значительных объемов недвижимости [3].

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки на дату проведения этой оценки.

Налоговая база по налогу будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости исходя из его кадастровой стоимости. В главе 32 НК РФ «Налог на имущество физических лиц» предусмотрены налоговые вычеты. По сути, они представляют из себя значения, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества, что следует из ст. 403 НК РФ.

Новой статьей 406 НК РФ определены налоговые ставки по налогу на имущество, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости:

до 0,1% — для жилых домов и жилых помещений, недостроенных жилых домов, гаражей и машино-мест;

до 2% — для административно-деловых и торговых центров, а также нежилых помещений, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн. рублей;

до 0,5 % — для прочих объектов налогообложения.

Платежи вырастут постепенно - законодатели предусмотрели льготный пятилетний период. В первый год рост платежей должен составить не более 20%, потом 40%, 60 и так далее. С 2020 налог на имущество придется платить в полном объеме.

Введение налога позволяет решить проблему налогообложения дорогостоящего имущества. При введении налога на недвижимость (земельные участки, здания, строения, жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических лиц) предполагается установить прогрессивную ставку налогообложения в зависимости от совокупной кадастровой стоимости всех объектов недвижимости в собственности физического лица в диапазоне от 0,05% до 0,3%.

По оценке ФНС России, в среднем налоговая нагрузка для нелюбимых категорий налогоплательщиков вырастет в два раза.

Реформирование налогообложения на имущество позволит значительно увеличить налоговые поступления в муниципальные бюджеты не только за счет повышения налоговой нагрузки на среднего платателя, но и за счет ограничения льгот, применения прогрессивных налоговых ставок на нежилую и элитную недвижимость, а также принятия мер, направленных на обложение налогом ранее неучтенных и неоцененных объектов [2].

Налог на недвижимость призван дать местным бюджетам собственный источник доходов и повысить заинтересованность местных властей в развитии своей территории.

Переход к новому порядку приведет к заметному перераспределению налогового бремени.

Другими словами, платит ли налогоплательщик сейчас 300 руб. или 5000 руб. в год, эта плата воспринимается как «нормальная». Главное — чтобы она существенно не увеличилась.

Обратной, по отношению к населению, стороной медали являются местные бюджеты, для которых важно, чтобы не только резко не сократились поступления от налога, но и желательно, чтобы их можно было постепенно увеличивать в будущем.

Переход к новому порядку в соответствии с главой 32 Налогового кодекса РФ предусматривает ступенчатое повышение величины налога со старого до нового уровня в течение 5 лет, если новый уровень выше.

Базовое нововведение состоит в переходе от инвентаризационной к кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость рассчитывается преимущественно на основе сравнительного подхода, на основе цен сделок (предложения) с аналогичными объектами и поэтому должна быть приближена к рыночной.

Для инвентаризационной стоимости основными факторами являются материал стен и возраст.

Для кадастровой стоимости основным фактором должно быть местоположение. Исходя из этого, налоговое бремя должно сместиться с новостроек на краю города на старые дома в центре.

Отметим, что во многих субъектах РФ инвентаризационную стоимость в крупных городах старались активно поднимать с помощью коэффициентов индексации в связи тем, что там выше платежеспособность населения.

Ввиду этого отличие уровня инвентаризационной стоимости от уровня рыночной и кадастровой стоимостей не столь значительно. Однако наибольшее воздействие на перераспределение налогового бремени должно оказать изменение вида налоговой ставки.[4]

Основные изменения налога с точки зрения последствий для населения состоят в следующем:

- льготы сохраняются, но теперь освобождается не более чем одна квартира, один гараж и одна дача на человека;

- небольшие по площади объекты теперь либо вообще не будут облагаться, либо будут платить минимальный налог, в частности многие жилые дома имеют площадь до 50 м² и выпадут из налогообложения;

- для офисов и коммерческих объектов - порядок расчета налога для них теперь не зависит от их принадлежности к физическим или юридическим лицам
- ставка 2%, льготы отсутствуют;

- налоговое бремя должно сместиться в центр и элитные районы, где кадастровая стоимость должна быть выше, а налог на ветхие дома будет ниже.

В плане совершенствования политики налогообложения недвижимости физических лиц можно порекомендовать следующее.

Во-первых, чтобы обеспечить возможность муниципалитетов реализовать фискальный потенциал, с одной стороны, и справедливость налогообложения - с другой, следует предоставить большую свободу местным властям в части управления ставкой, размерами вычетов и льготами.

Во-вторых, следует совершенствовать механизмы кадастровой оценки, в том числе за счет федерального регулирования и обучения оценщиков, чтобы результаты такой оценки более адекватно отражали реальную дифференциацию стоимости объектов.

Необходимо позаботиться также и о социальной стороне вводимого налога на имущество, несмотря на его зависимость от рыночной стоимости объекта, размер налога должен быть установлен исходя из уровня доходов населения с учетом недопустимости роста налоговой нагрузки на малообеспеченных граждан [1].

Литература:

1. Абакарова Р.Ш. Реформирование имущественного налогообложения, перспективы науки. 2014г. № 11(62). С.140-142.

2. Заббарова О.А., Ярославская О.К. Введение налога на недвижимое имущество для физических лиц: проблемы и перспективы. Управление экономическими системами. Электронный научный журнал. 2015 г. №1(73). С.2.4

3. Ильин Е.И. Новые аспекты налога на имущество физических лиц. Аудитор. 2014 г. №11.С.3-6.

4. Шаров С.Ю. Последствия изменений в расчете налога на имущество физических лиц. Народонаселение. 2015 г. № 2(68).С.101-106.

References.

1. Abakarova R.Sh. The reform of property taxation // Science Prospects. 2014. № 11 (62). P.140-142.

2. Zabbarova O.A. Yaroslavskaya O.K. The introduction of real estate tax for individuals: problems and prospects. // Management of economic systems. Electronic scientific journal. 2015. №1 (73). P. 24.

3. Il'in E.I. New aspects of personal property tax //Auditor. 2014. №11. P.3-6.

4. Sharov S.Yu. The effects of changes in the calculation of personal property tax // Population. 2015. № 2 (68). P.101-106.