

удачного формирования институтов гражданского общества правовая социализация и правовая культура личности, безусловно, смогут служить условием обеспечения прав человека, свободы и безопасности личности, гарантом ее правовой защищенности, высокой гражданской и правовой активности и законопослушного правового поведения в обществе.

Литература

1. Сидоров С.А., Честнов И.Л. Гражданское общество, государство и право: антологические основания юридической науки. СПб., 2002. С. 11–12.
2. Смоленский М.Б. Гражданское общество в условиях Российского конституционализма: аспекты правовой культуры. Ростов-на-Дону, 2003. С. 184.
3. Чичерин Б.Н. Свобода в государстве // Власть и право: из истории русской правовой мысли: сб. антологии науч. мысли. Л., 1990. С. 44–45.
4. Франк С.Л. Духовные основы общества. М., 1992. С. 140.
5. Гаджиев К. Гражданское общество и правовое государство // Мировая экон. и междунар. отношения. 1991. № 9. С. 17–18.
6. О состоянии гражданского общества в Тверской области за 2012 год: Доклад председателя региональной Общественной палаты Лидии Тумановой: [сайт]. URL: <http://www.tverlife.ru/news/68892.html> (дата обращения: 07.08.2013).
7. Кола Д. Политическая социология / пер. с фр., предисл. А.Б. Гофмана. М., 2001. С. 314.

ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Е.М. Максимова;

А.Б. Доильницын, кандидат юридических наук.

Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России

Рассмотрены вопросы правового регулирования налогообложения недвижимого имущества физических лиц, а также выявлены перспективы развития указанного института налогообложения.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, земельный налог, инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость, налог на недвижимое имущество

PROSPECTS OF LEGAL REGULATION OF THE TAXATION OF REAL ESTATE OF INDIVIDUALS

E.M. Maksimova; A.B. Doilnitsin.

Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia

Questions of legal regulation of the taxation of real estate of individuals are considered, and also revealed developments of the specified institute of the taxation.

Keywords: property tax of individuals, land tax, inventory cost, cadastral cost, tax on real estate

Налогообложение недвижимого имущества физических лиц в настоящий момент регулируется Законом Российской Федерации от 9 декабря 2001 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» и гл. 31 Налогового кодекса Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (Ч. 2) в части налогообложения земельных участков, правообладателями которых являются физические лица.

Налог на имущество физических лиц и земельный налог являются местными налогами.

Объектами налогообложения по налогу на имущество физических лиц признаются следующие виды имущества: жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение; доля в праве общей собственности на указанное имущество. При этом плательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица, являющиеся собственниками имущества, признаваемого объектом налогообложения. Ставки налога устанавливаются в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества в пределах, представленных ниже в табл. 1.

Таблица 1. Пределы ставок налога на имущество физических лиц

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения	Ставка налога
до 300 тыс. руб. (включительно)	до 0,1 % (включительно)
от 300 тыс. до 500 тыс. руб. (включительно)	от 0,1 до 0,3 % (включительно)
свыше 500 тыс. руб.	от 0,3 до 0,2 % (включительно)

Где суммарная инвентаризационная стоимость – это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения по данному налогу и расположенных на территории муниципального образования (города федерального значения), представительные (законодательные) органы которого устанавливают ставки по данному налогу. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта с учетом износа на дату оценки, динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги по его восстановлению. Порядок расчета такой стоимости для целей налогообложения устанавливается нормативными правовыми актами Минэкономразвития Российской Федерации [1] с применением поправочных коэффициентов, утверждаемых Постановлениями Правительств субъектов Российской Федерации в зависимости от месторасположения, типа строения, этажности, видов объектов. В качестве примера можно привести Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28 декабря 2012 г. № 1408 «О коэффициентах удорожания к инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений, применяемых в целях налогообложения, на 2013 год».

Органы, осуществляющие кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы) а также органы, осуществляющие государственный технический учет (специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро) обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года (п. 4 ст. 5 Закона Российской Федерации от 9 декабря 2001 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц»).

Представительные органы местного самоуправления (законодательные органы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга [2]) могут определять ставки налога; дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования, иных критериев; налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

Физическим лицам, являющимся налогоплательщиками земельного налога, принадлежат земельными участками, расположенные в пределах муниципальных образований (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которых введен налог, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Кадастровая стоимость земельного участка – это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного

от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них).

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для установления кадастровой стоимости земельных участков осуществляется государственная кадастровая оценка земель (за исключением случаев, определенных п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации), которая проводится в соответствии с методиками, разработанными по отдельным категориям земель, не реже одного раза в 5 лет.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). В настоящее время в соответствии с приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 28 ноября 2006 г. № 158 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге» на территории Санкт-Петербурга установлены 17 кадастровых стоимостей по 17 группам разрешенного использования земельных участков.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

Налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения, которые ежегодно до 1 февраля представляются в налоговые органы территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в Санкт-Петербурге – Управление Росреестра (ФРС) по Санкт-Петербургу) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации определены пределы налоговых ставок по земельному налогу, устанавливаемых нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга). Они представлены в табл. 2.

Таблица 2. Пределы ставок земельного налога

Категория земель	Предельная ставка налога
Земли сельскохозяйственного назначения или земли в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства, ограниченных в обороте	0,3 %
Прочие земельные участки	1,5 %

Кроме этого, указанными нормативными правовыми актами допускается устанавливать дифференцированные налоговые ставки в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, а также по иным основаниям; определять налоговые льготы, основания и порядок их уплаты; предусматривать для отдельных категорий налогоплательщиков право не исчислять и не уплачивать авансовые платежи по налогу в течение налогового периода.

Дискуссия о введении нового налога на недвижимое имущество физических лиц, который бы соответствовал современным экономическим реалиям, ведется уже в течение десяти лет. Существующий ныне в России налог на имущество физических лиц, по сути, является архаичным – это единственный налог, действующий не по нормам Налогового кодекса Российской Федерации, а по Закону «О налогах на имущество физических лиц», принятому еще в 1991 г.

Указанный закон не содержит в себе положений об определении стоимости объекта недвижимости. Инвентаризационная стоимость недвижимого имущества физических лиц до сих пор корректируется региональными органами власти с помощью поправочных коэффициентов. Нередко такое положение приводило к тому, что в течение одного года налог на имущество физических лиц мог увеличиваться в несколько раз, при этом местные органы власти не предоставляли никаких экономических обоснований для этого. Устарел и сам механизм оценки недвижимости. При неограниченной возможности ухода от налога на имущество физических лиц (платят его в основном работающие владельцы недорогой недвижимости) существует масса освобождений от него.

Среди мер, предусматривающих повышение доходов бюджетной системы Российской Федерации, содержащихся в «Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» [3] названо введение налога на недвижимое имущество для физических лиц путем учета предполагаемых поправок к принятому 10 июня 2004 г. Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении проекту Федерального закона № 51763-4 «О внесении изменений в ч. 2 Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации», проект которых был внесен Минфином России в Правительство Российской Федерации в начале 2013 г.

Предлагаются следующие основные элементы будущего налога на недвижимое имущество:

- налог будет местным, то есть будет устанавливаться Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными актами местных органов власти: поселений, муниципальных районов) и городских округов (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга);

- объекты налогообложения – здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, и согласно новой редакции – объекты незавершенного капитального строительства, а также земельные участки; при этом общее имущество многоквартирного дома объектом налогообложения не признается;

- налогоплательщики – физические лица, обладающие правом собственности на здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения; правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки;

- налоговая база – суммарная кадастровая (приближенная к рыночной) стоимость всех принадлежащих физическому лицу объектов недвижимости, определяемая на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении объектов недвижимости, образованных в течение года, налоговая база определяется как кадастровая стоимость на дату постановки этого объекта на кадастровый учет;

- ставки налога на недвижимость предлагается привязать к размеру налоговой базы:

- 0,1 % – в отношении жилых помещений, в том числе жилых зданий (строение), расположенных на земельных участках в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях, а также в отношении объектов незавершенного капитального строительства, относящихся к указанным объектам;

- 0,3 % – в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; земельных участков, занятых жилищным фондом (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; земельных участков, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- 0,5 % – в отношении иных зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений, включая объекты незавершенного капитального строительства;

- 1,5 % – в отношении иных земельных участков.

В отношении недвижимого имущества (за исключением земельных участков), суммарная кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб., налоговые ставки будут устанавливаться нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в размерах от 0,5 до 1 % включительно.

Предлагается налоговую базу в отношении жилого помещения, а также жилого здания (строения), расположенного на земельном участке в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении уменьшать на величину кадастровой стоимости 20 кв. м. общей площади объекта налогообложения. Предусмотренные ранее законопроектом налоговые вычеты для льготных категорий налогоплательщиков, в том числе в отношении земельных участков, теперь в законопроекте отсутствуют.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков, кадастровой стоимости и (или) вида использования соответствующего объекта недвижимости, а также категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, новый налог на недвижимое имущество должен заменить два существующих налога: налог на имущество физических лиц и земельный налог в части налогообложения земельных участков, правообладателями которых являются физические лица. Теперь его будут рассчитывать, исходя не из инвентаризационной (расчетной) стоимости объекта недвижимости, а из кадастровой (приближенной к рыночной) стоимости. Он должен стать основой для наполнения местных, практически повсеместно дефицитных, бюджетов создать условия для справедливого перераспределения налогового бремени с граждан России.

Однако существует множество спорных вопросов, связанных с введением рассматриваемого налога, в частности касающихся:

- оценки кадастровой стоимости объектов налогообложения и возможности оспорить ее результаты налогоплательщиком, а также расходов по проведению собственной оценки недвижимости;

- учета колебаний разницы между кадастровой и инвентаризационной стоимостью в отношении жилых помещений, находящихся в старом жилом фонде, новостроек, чья инвентаризационная стоимость максимально приближена к рыночной, а также «хрущевок», для которых характерна обратная ситуация – инвентаризационная стоимость гораздо ниже кадастровой;

- уплаты налога владельцами недостроенных дачных домов и коттеджей, которые сегодня от уплаты налогов освобождены и др.

Литература

1. О порядке расчета инвентаризационной стоимости объектов капитального строительства для целей исчисления налога на имущество физических лиц: Письмо Министерства эконом. развития Рос. Федерации от 13 апр. 2011 г. № 7288-ИМ/Д23; О порядке расчета инвентаризационной стоимости объектов технического учета в 2011 г., в том числе в целях исчисления налога на имущество физических лиц: Письмо Министерства эконом. развития Рос. Федерации от 27 дек. 2010 г. № Д 23-5366.

2. Об отдельных вопросах налогообложения в Санкт-Петербурге: Закон Санкт-Петербурга от 11 нояб. 2003 г. № 625-93 (в ред. от 16 июля 2010 г.) // С.-Петерб. ведомости. 2003. 13 нояб. № 209.

3. Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов: одобр. Правительством Рос. Федерации 30 мая 2013 г.: [сайт]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=147172> (дата обращения: 04.09.2013).