Федеральное агентство по образованию РФ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Волгоградский государственный университет»

Факультет мировой экономики и финансов

Кафедра теории финансов, кредита и налогообложения

Перспективы введения налога на недвижимость в РФ

Выполнили:

Студентки факультета

МЭиФ

Группы НО-062

Григорева В.

Хомутецкая М.

Проверила:

Ст. преодаватель Салосина Л.Г.

Волгоград, 2009

Оглавление

Введение

1. Теоретические основы налога на недвижимость

1.1 Понятие налога на недвижимость

1.2 Сущность налога на недвижимость

2. Анализ перспектив введения налога на недвижимость

2.1 Предпосылки введения налога

2.2 Причины введения налога

2.3 Проблемы, связанные с введением налога

3. Перспективы введения налога на недвижимость

3.1 Итоги налогового эксперимента в Великом Новгороде и Твери в 1997 - 2005 гг.

3.2 Налог на недвижимость в перспективе на 2010-2011 гг

Заключение

Список литературы

Введение

Недвижимость и ее основа - земля всегда являлись одним из основных источников доходов муниципальных бюджетов стран с рыночной экономикой. Сегодня в сфере рынка недвижимости развитых стран создается до 25% ВВП. Чтобы достичь в России результатов, близких к показателям развитых государств, надо повысить капитализацию недвижимости. Инструмент такого повышения - налоговое и земельное законодательство.

В современной системе налогов Российской Федерации предусмотрены три налога, связанных с недвижимостью (земельный, налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц). Несмотря на правовую обособленность каждого, с экономической точки зрения требуется их комплексное рассмотрение и анализ. Однако реализация комплексного подхода в оценке действующей практики налогообложения недвижимости в России осложняется разделением налогов еще и по уровням власти: региональный (налог на имущество организаций) и муниципальный (налог на имущество физических лиц и земельный налог). Кроме того, это создает дополнительные трудности при разработке единого налога на недвижимость, усложняет возможности применения зарубежного опыта, проведение сопоставимого анализа.[[1]](#footnote-1)

В настоящее время развитие налоговых отношений характеризуется наличием целого ряда проектов, направленных на создание оптимальной системы региональных налогов. В связи с этим анализ развития и современного состояния теории и практики налогообложения имущества, и прежде всего недвижимости, как его составляющей, представляет собой одно из приоритетных направлений работы.

Подобное обстоятельство выступает в качестве основания для активной широкомасштабной деятельности государства по поиску новой, более эффективной и прогрессивной формы обложения недвижимости.

Цель работы непосредственно заключается в анализе перспектив введения налога на недвижимость.

В соответствии с целью в работе решаются следующие задачи:

1) Рассмотреть понятие налога на недвижимость;

2) Проанализировать его сущность;

3) Рассмотреть предпосылки введения налога;

4) Определить проблемы, связанные с введением данного налога;

5) Проанализировать причины введения налога;

6) Проанализировать итоги эксперимента в Великов Новгороде и Твери.

7) Определить перспективы налога на 20010-20011 гг.

Объектом работы выступает налог на недвижимость.

Предметом работы является исследование перспектив введения налога на недвижимость.

В качестве теоретической основы изучения в работе применялись труды и учебные пособия российских авторов по налогу на недвижимость таких, А.А. Артемьев, Л.И. Гончаренко, Н.С. Воронцова, Е.В.Михина, Е.М. Перцева, Т.А. Рик , Е.Тишин и других. По ходу написания курсовой работы, были рассмотрены различные информационные источники: учебники, журнальные статьи, интернет-ресурсы.

Курсовая работа состоит из введения, основной части, включающей в себя три главы, заключения и списка литературы. В первой главе характеризуется налог на недвижимость. Во второй главе проводится анализ предпосылок, причин и проблем введения данного налога. В третий главе рассматривается налоговый эксперимент в Великом Новгороде и Твери.

1. Теоретические основы налога на недвижимость

1.1 Понятие налога на недвижимость

В настоящее время существует три вида имущественных налогов, каждый из которых имеет свое регулирующее законодательство: налог на имущество юридических лиц, налог на имущество физических лиц и налог на землю.

Налог на землю и налог на имущество физических лиц, в том числе жилищный, относятся к местным налогам, хотя часть всех платежей за землю поступает в федеральный бюджет. Эти два налога, вместе взятые, обеспечивают местное налогообложение недвижимого имущества, в том числе жилых объектов, находящихся в собственности граждан.

Ни один из указанных налогов не взимается на основе рыночной стоимости; в настоящее время налоги на имущество и доходы от них незначительны из-за заниженной оценки имущества и низких налоговых ставок, а также продолжающейся инфляции. Получение существенных социально-экономических и финансовых выгод от внедрения системы налогообложения жилой недвижимости по ее стоимости для финансирования деятельности муниципальных служб местных органов самоуправления РФ связано с тщательным анализом компонентов, которые необходимо включить в административно-правовую основу реализации налогообложения домов и квартир по рыночной стоимости.

Базой для исчисления налога является так называемая инвентаризационная стоимость. Она рассчитывается по эмпирической формуле, среди значений которой имеется и такое, как восстановительная стоимость. При исчислении инвентаризационной стоимости учитываются износ, изменение цен на строительную продукцию, работы и услуги.

Таким образом, стоимость квартиры, дома или дачи зависит от года постройки, объема помещения, стоимости строительных материалов и рабочей силы на дату оценки и года постройки. Инвентаризационная стоимость квартиры во вновь возведенном доме приравнивается к ее номинальной стоимости на дату принятия его в эксплуатацию.

Теоретически инвентаризационная стоимость квартиры может с годами падать, оставаться неизменной или расти - все зависит от уровня цен, зарплаты и инфляции. Однако реальное положение в нашей стране таково, что стоимость жилых объектов, несмотря на их износ, год от года растет.

Итак, налогообложения недвижимости как отдельного вида взимания налогов в России пока нет. В действующем федеральном законодательстве о налогах и сборах есть два понятия - земля и имущество. Земля относится к недвижимости. В состав же налогооблагаемого имущества входит как движимое, так и недвижимое имущество (здания, сооружения, дома, квартиры). Земля и имущество облагаются налогом на основании разных законов, имеют разные ставки, да и механизмы налогообложения земли и имущества различны. Законодательное оформление налогообложения жилой недвижимости должно сгладить эти различия, структурируя и гармонизируя налогообложение сходных по существу объектов.

В практике различают следующие типы налогов на жилищные объекты: периодические и непериодические.

Периодические налоги - это налоги, начисляемые периодически за определенный промежуток времени, обычно раз в год. При этом могут быть предусмотрены более частые налоговые выплаты, но сам налог начисляется ежегодно. Основной целью системы периодических налогов на жилье является создание потока налоговых поступлений. Периодическими налогами ежегодно облагаются владельцы и пользователи жилого фонда. Основой для налогообложения может служить стоимость или размеры объекта. Если основой является стоимость объекта, то за основу налогообложения берется стоимость всего объекта в целом, а не долевая часть владельца в этой недвижимости.

К непериодическим налогам на имущество относятся налоги на трансферты (продажу, наследование, дарение) и прирост стоимости. Налоги на трансферты включают государственные пошлины. Налоги на прирост включают налоги на увеличение капитала или стоимости земельной собственности[[2]](#footnote-2).

1.2 Сущность налога на недвижимость

Налог на недвижимость по сути заменяет три налога - земельный, на имущество организаций и на имущество физических лиц. Следовательно, упрощается налоговое администрирование, снижаются затраты на него. К тому же финансовое ведомство готово упростить документооборот между налогоплательщиками и налоговыми органами и отказаться от декларации по налогу на недвижимость. Налогоплательщики будут уплачивать налог на основании налоговых уведомлений, рассылаемых налоговыми органами.

Рассмотрим природу налога на недвижимость. Налог на недвижимость устанавливается в налоговой системе РФ для совершенствования налоговых отношений, связанных с недвижимым имуществом, с основной задачей - ликвидировать существующий разрыв между уровнем и сложностью современных экономических отношений в России и уровнем развития действующей налоговой системы, в некоторых случаях основанной на потерявших актуальность методиках исчисления и организации взимания налогов.

Для налога на недвижимость характерна статика объекта налога, обусловленная правом, на основании которого объект налога принадлежит налогоплательщику. Исходя из этого, в целях налогообложения недвижимости первостепенное значение приобретает вид имущественного (вещного) права, появление которого у организации или физического лица автоматически придает им статус налогоплательщиков, вследствие чего у таких лиц возникает обязанность по уплате налога на недвижимость.

Налог на имущество, или его частный вариант - налог на недвижимость, в преобладающем числе случаев не зависит от происхождения доходов налогоплательщиков. Единственным случаем зависимости налога на недвижимость от вида дохода, а именно ренты, является налогообложение природных ресурсов.

Налог на недвижимость выполняет следующие функции:

- воспроизводственная;

- консервационная;

- казначейская (фискальная);

- компенсационная;

- обременительная (регулирующая).

Воспроизводственная функция является наиболее важной среди всех остальных функций. Первостепенное значение воспроизводственной функции объясняется ролью природных ресурсов в обеспечении жизнедеятельности человека. Средства, собранные при выполнении налогом на недвижимость воспроизводственной функции, аккумулируются в целевых бюджетных фондах, предназначенных для финансирования природовосстановительных и охранных мероприятий. В объект налога на недвижимость не случайно должны входить земельные участки, участки лесного и объекты водного фондов, поскольку взимание налога с этих природных ресурсов обеспечит возврат собранных средств в виде финансирования общественно необходимых работ по охране, восстановлению и приумножению объектов природы.

Охарактеризуем теперь консервационную функцию. В связи с возрастанием экстенсивных способов использования природных ресурсов в промышленном производстве, повлекших за собой резкое увеличение негативного воздействия на природную среду, постепенно пришло осознание важности разработки и внедрения ресурсосберегающих технологий. Необходимость сохранения и даже консервации особо ценных видов природных ресурсов - плодородных сельскохозяйственных угодий, участков лесного фонда, пресной воды - обусловлена созданием перспектив для безопасного общественного развития.

Для казначейской функции важно достижение поставленных ориентиров в формировании бюджетных доходов и безразлично, что произойдет с налогоплательщиками после уплаты налогов. Поскольку все налоги в современных экономических условиях представляют собой денежные средства, а казначейская функция направлена на аккумулирование в бюджете денежных средств, признаваемых налогом, именно эта функция обезличивает налоги. Для казначейской функции не имеют значения индивидуальные признаки и особенности тех или иных налогов. Главное - обеспечить их поступление в единую кассу, где налоги теряют свою индивидуальность и выступают только как денежные средства.

Компенсационная функции. Компенсация ущерба, причиненного недвижимости, производится также частными и государственными страховыми организациями, которые осуществляют добровольное и обязательное имущественное страхование. Страховые компенсационные выплаты не исключают, а дополняют те суммы, которые направляются на восстановление недвижимости и компенсацию материального ущерба из специального бюджетного фонда.

2. Анализ перспектив введения налога на недвижимость

2.1 Предпосылки введения налога

В течение последних нескольких лет при обсуждении вопросов, связанных с налоговой системой России, наиболее интересным направлением является совершенствование имущественного налогообложения, в частности возможное введение в стране налога на недвижимость.

Идеи применения у нас этого налога были сформулированы еще в середине 1990-х годов. В июле 1997 г. был принят Федеральный закон № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери». И хотя с момента принятия этого закона прошло почти 10 лет, перспективы применения у нас налога на недвижимость пока остаются неясными.

В целях лучшего понимания этого вопроса в Совете Федерации был организован круглый стол «Налогообложение недвижимости организаций». Исходя из заявленной темы предполагалось в основном обсудить подготовленный в рамках законотворческой деятельности Совета Федерации специалистами Научно-исследовательского института развития налоговой системы законопроект, дополняющий Налоговый кодекс РФ главой по налогу на недвижимость организаций. Однако заинтересованные специалисты рассмотрели более широкой круг проблем налогообложения недвижимости.

Большинство выступивших на круглом столе в целом не отвергали идею введения налога на недвижимость. Тем более анализ международного опыта свидетельствует, что такой налог может стать весьма значимым источником доходов бюджетной системы, в основном региональных или муниципальных бюджетов. Этот вид налогообложения используется во многих странах Организации экономического сотрудничества и развития и характеризуется такими достоинствами, как немобильная налоговая база, равномерное распределение по территории страны, устойчивость к циклическим колебаниям экономики по сравнению с другими налогами.

Специалистами был обозначен целый ряд необходимых подготовительных мероприятий и вопросов, без решения которых налог на недвижимость может создать очень серьезные проблемы. В частности, были отмечены следующие аспекты, связанные с возможным использованием в нашей стране данного налога[[3]](#footnote-3):

1. Качественное администрирование является достаточно дорогим и сложным. Для правильного исчисления налога необходимо собирать, обрабатывать и периодически актуализировать значительный объем информации. Процедуры оценки недвижимости требуют как адекватного нормативного обеспечения, так и высокой квалификации занимающихся оценкой специалистов.

В настоящее время Россия только приступает к решению задачи по формированию и регистрации прав на единые объекты недвижимости: начато формирование кадастра недвижимости. Проект закона «О государственном кадастре недвижимости» принят Государственной Думой в первом чтении. Вопрос о регистрации прав на единый объект недвижимости сегодня законодательно вообще не урегулирован. Мероприятия по формированию государственного кадастра недвижимости и результатов государственной кадастровой оценки недвижимости, по мнению Роснедвижимости, могут быть завершены не ранее 2012 г.

2. Поскольку в условиях современной России наличие недвижимости не связано напрямую с текущим доходом и, следовательно, с фактической способностью уплачивать налог, налог на недвижимость может привести к дополнительным социальным проблемам.

3. Налог на недвижимость часто является непопулярным среди налогоплательщиков, особенно населения. Переоценка недвижимости в целях налогообложения, которая должна постоянно проводиться, сопряжена с большими политическими и социальными рисками.

4. Социально-политические причины могут спровоцировать власти переложить непропорционально большую долю нагрузки налога на недвижимость на бизнес с целью облегчить положение населения, что обусловит несправедливое налогообложение.

5. В настоящее время неочевидно, к какому уровню налогообложения целесообразно отнести налог на недвижимость и в бюджеты какого уровня должен зачисляться этот налог. Более того, новые законодательные подходы к земельному налогу, налогу на имущество организаций пока не сформировали правоприменительную практику, свидетельствующую о недостатках этих налогов по сравнению с налогом на недвижимость.

2.2 Причины введения налога

Минфин России как орган, непосредственно проводящий и реализующий налоговую политику, впервые обнародовал документ «Основные направления налоговой политики в РФ на 2008 - 2010 гг.». В докладе в качестве одного из таковых назвал совершенствование налога на имущество физических лиц (посредством введения налога на недвижимость).

Согласно указанной концепции реформирования налоговой системы введение налога на недвижимость предполагает преобразование налога на имущество физических лиц и земельного налога в единый налог на недвижимость.

Введение нового налога, заменяющего собой два существующих ныне, а также нового принципа налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости полностью соответствует целям налоговой политики государства. А именно обеспечения справедливости и эффективности налоговой системы, упрощения системы налогов, снижения затрат на сбор налогов.

Говоря о причинах, способствующих введению в России единого налога на недвижимое имущество, также нужно отметить, что меры налоговой политики направлены на снижение других налогов (НДС, налога на прибыль, налога на доходы, акцизов), налог на недвижимость как имущественный налог более экономически нейтрален. Нужно учитывать и международную налоговую конкуренцию по другим налогам, к налогу на недвижимое имущество это не относится. Упрощение сбора и контроля не вызывает сомнений[[4]](#footnote-4).

Одним из безусловных преимуществ обсуждаемого налога является то, что он позволяет предприятиям развивать производство без дополнительных налоговых издержек.

Анализируя причины введения налога на недвижимость, нельзя не увидеть, что порядок исчисления налога в зависимости от рыночной стоимости объекта и, как следствие, увеличение налогового бремени на владельцев нескольких объектов направлены также на стимулирование отчуждения собственниками подобных объектов.

Установление налога на недвижимость жилого назначения обеспечит возможность финансирования инфраструктуры и подготовки земельных участков под застройку с участием налогообложения уже построенного жилья. Создастся возможность снижения инвестиционной себестоимости возводимого жилья и увеличения вводов жилья, развития застройки и расширения налоговой базы. Кроме того, введение налога позволит повысить самостоятельность и независимость местных властей. Но нельзя забывать о том, что налог на имущество организаций является региональным, в связи с чем с введением местного налога на недвижимость бюджеты субъектов Федерации понесут значительные потери. Кроме того, в связи с обширностью территории нашего государства в разных регионах муниципалитеты обладают различной способностью к собиранию указанного налога, соответственно, налоговые поступления могут значительно отличаться.

Если рассматривать введение налога на недвижимость с позиций тех целей, которых хочет достигнуть государство, устанавливая этот налог, можно отметить следующее. Если налог на недвижимость юридических лиц, кроме фискальной, должен выполнять именно стимулирующую роль, то налоги на недвижимость и земельный участок, на физических лиц, прежде всего, призваны реализовать принцип справедливого распределения налогового бремени, потому что так или иначе оба эти налога - налоги на богатство в той или иной степени.

Придание первоочередного значения введению в РФ налога на недвижимость физических лиц связано с направленностью государства, прежде всего, на реализацию идей социальной справедливости. Соответственно, развитие бизнес-сектора за счет применения методов налогового стимулирования отодвигается на второй план.

Кроме того, введение налога на жилую недвижимость граждан не приведет к упрощению налоговой системы, уменьшению количества налогов.

2.3 Проблемы, связанные с введением налога

В качестве причин, вызвавших появление проблем с налогообложением недвижимости в нашей стране, можно отметить следующие:

- недостаточное развитие рынков земли и недвижимости;

- отсутствие адекватной системы учета объектов недвижимости;

- политические и социальные риски, ограничивающие его эффективное использование;

- незначительная роль в доходах территориальных и прежде всего местных бюджетов;

- отрыв в определении налоговой базы от рыночной стоимости недвижимости;

- неравномерность распределения налогового бремени (по видам недвижимости - жилая и нежилая, по объектам - земля, здания и сооружения);

- жесткое централизованное регулирование налоговой базы и налоговых ставок[[5]](#footnote-5).

Главная проблема введения этого налога связана с тем, что объект и налоговая база связаны с формированием кадастра объектов недвижимости и с разработкой методов кадастровой оценки объектов. И на сегодняшний день, пока работа с кадастром не завершена, говорить о том, чтобы ввести этот налог не очень правильно. Ее решение также требует разработки и принятия целого ряда документов, в частности:

- порядка проведения кадастровой оценки недвижимости;

- порядка формирования сведений об объектах недвижимости для целей налогообложения;

- методики кадастровой оценки недвижимости;

- досудебного порядка урегулирования споров о результатах оценки недвижимости;

- порядка утверждения результатов оценки недвижимости;

- порядка внесения результатов оценки недвижимости в кадастр недвижимости. Эта работа нацелена на довольно значительный период. Был разработан план-график по введению этого налога (а он должен в первую очередь заменить налог на имущество физических лиц). И этот план предусматривает, что только в 2010 году будут подготовлены поправки в тот законопроект о налоге на недвижимость, который уже прошел первое чтение в Госдуме. И налог будет вводиться, естественно, поэтапно начиная с 2011 года в тех муниципальных образованиях, где будет создаваться возможность его введения с учетом завершения работ по созданию кадастра объектов недвижимости. Естественно, будет переходный период, который будет позволять органам местного самоуправления принимать решение - либо вводить новый налог, либо сохранять налог на имущество физических лиц.

Таким образом, главное препятствие для введения этого налога прежнее - отсутствие базы со сведениями об объектах налогообложения.

А для того, чтобы сформировать кадастр, надо еще и оценить объекты. Методика кадастровой оценки в настоящее время разработана только в отношении земельных участков. В Госдуме есть законопроект, внесенный депутатами, касающийся изменений в закон об оценочной деятельности, который вводит понятие кадастровой оценки объектов недвижимости.

Соответственно, после принятия этого закона, разработки соответствующих методик оценки и проведения оценки станет ясно, какова же будет база для этого налога. Исходя из этого будет решено, какие можно применить ставки, коэффициенты, льготы, вычеты, поскольку этот налог рассчитан прежде всего на собственников жилья, на граждан, и он будет затрагивать определенный социальный аспект. Необходимо учесть все нюансы, чтобы этот налог не был в первую очередь обременителен для малообеспеченных слоев[[6]](#footnote-6).

3. Перспективы введения налога на недвижимость

3.1 Итоги налогового эксперимента в Великом Новгороде и Твери в 1997 - 2005 гг.

Налог на недвижимость предполагался как местный налог, который объединил бы два местных налога и один региональный. Особо отмечалось, что налог на транспортные средства, предусмотренный в то время Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц», продолжал бы взиматься.

Как показали итоги проведенного эксперимента по налогообложению недвижимости, введение налога на местном уровне требует проведения значительной по объему и срокам подготовительной работы, а также решения ряда проблем на федеральном уровне. Конструктивное взаимодействие государственной власти и местного самоуправления Великого Новгорода и Новгородской области позволило достигнуть определенных результатов. Прежде всего, став источником дохода для местного бюджета, налог на недвижимость повысил ответственность местного самоуправления за организацию налогообложения и показал эффективность проделанной работы. Поступления от налога на недвижимость за период с 2000 по 2005 гг. увеличились почти в 25 раз: с 300 тыс. до 7,5 млн руб.

Помимо финансового результата эксперимент стимулировал создание реестра объектов недвижимости, содержащего данные о 240 тыс. объектах. Более того, реестр сделал налогообложение прозрачным, чего так не достает нашей экономике.

Эксперимент стимулировал и спрос на недвижимость. Если на 1 января 2000 г. 18 организаций имели в собственности 38 земельных участков общей площадью 916 га, то по состоянию на 1 января 2006 г. уже 140 организаций владели 228 участками площадью 916 га.

Эксперимент послужил серьезным основанием для объединения функций государственного кадастрового учета и оценки объектов недвижимости в рамках полномочий Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Результаты эксперимента по налогообложению недвижимости исходя из рыночной стоимости объектов обсуждались на круглом столе, организованном Комитетом по бюджету Совета Федерации, который прошел в январе 2006 г. в Великом Новгороде. В его программе речь в том числе шла и о гл. 31 Налогового кодекса РФ «Местный налог на недвижимость», которая принята в первом чтении Государственной Думой РФ. Безусловно, принятие этой главы можно считать существенным шагом в реформировании имущественного налогообложения организаций и физических лиц. Вместе с тем, принимая такое решение, нужно исходить из того, что введение налога на недвижимость будет осуществляться постепенно, по мере создания определенных налоговых условий в муниципальных образованиях, формирования рынка доступного жилья и на основе этого увеличения доходной базы местных бюджетов.

Колоссальной и трудно разрешимой сегодня является триединая задача по формированию единого объекта недвижимости, регистрации прав на этот объект, а также определению стоимости объекта для целей налогообложения.

Плательщиками налога в ходе эксперимента являлись юридические лица, которые владеют объектами недвижимости (участками земли и расположенными на них зданиями одновременно) на праве собственности. Ставка налога на недвижимость была утверждена в размере 2% налоговой стоимости объекта для целей налогообложения (на весь период проведения эксперимента).

В основу «новгородской» концепции налога на недвижимость был положен принцип включения только зданий, сооружений и земельных участков и использования методики массовой оценки на основе рыночной стоимости.

Суть эксперимента заключалась в замене трех налогов: налога на имущество юридических лиц, налога на имущество физических лиц, земельного налога - одним консолидированным налогом на недвижимость, налогооблагаемой базой которого является рыночная стоимость объекта. Эти изменения призваны стимулировать как развитие рынка недвижимости, его легализацию, так и более эффективное использование земли, зданий и сооружений.

Новгородский вариант концепции налога на недвижимость базировался на следующих принципах:

- простота и прозрачность системы налогообложения недвижимости. База налога определяется исходя из рыночной стоимости объекта недвижимости, которая понятнее и известнее, чем балансовая или инвентарная стоимость;

- объектом налогообложения является земля и стоящие на ней здания и сооружения;

- справедливость распределения налогового бремени;

- разумная и понятная система налоговых льгот и стимулов, построенная на основе анализа изменения налогового бремени при переходе к новому налогу.

Учитывая изложенное, введение местного налога на недвижимость позволит, во-первых, повысить ответственность органов местного самоуправления, исключив разговоры о «необеспеченных мандатах», во-вторых, установить баланс между предметами ведения всех уровней публичной власти и их финансовым обеспечением, в-третьих, повысить заинтересованность органов местного самоуправления по содействию гражданам в регистрации их прав на объекты недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 г. «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

3.2 Налог на недвижимость в перспективе на 2010-2011 гг.

Одним из эффективных вариантов пополнения доходной части бюджетов муниципальных образований является введение налога на недвижимость, в том числе и для физических лиц.

В России может быть введен полноценный налог на недвижимость. Единым налогом на первых порах будут облагаться жилые квартиры, дома, гаражи, прочие строения и земля под ними.

Еще в Бюджетном послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 9 марта 2007 г. «О бюджетной политике в 2008 - 2010 годах» В.В. Путин акцентировал, что «налоговая политика в ближайшие три года должна быть ориентирована на создание максимально комфортных условий для расширения экономической деятельности и перехода экономики на инновационный путь развития», «в связи с переходом на утверждение бюджета на 3-летний период все наиболее принципиальные решения по совершенствованию налоговой системы должны быть приняты и законодательно оформлены в течение 2007 года», «необходимо принять главу Налогового кодекса Российской Федерации, регулирующую взимание налога на жилую недвижимость граждан, исчисляемого от рыночной цены объекта недвижимости, предусмотрев при этом такую систему вычетов, чтобы налоговое бремя в отношении малообеспеченных граждан осталось на существующем уровне»[[7]](#footnote-7).

Председатель налогового подкомитета Государственной Думы Федерального Собрания России Наталья Бурыкина подчеркнула, что переход к введению налога на недвижимость может занять десять лет, а в течение этого времени имеет смысл исчислять его в зависимости от метража[[8]](#footnote-8).

Новый налог в целом по стране может быть введен в 2010 или 2011 г.

Для жилья уровень налогообложения должен определяться с учетом платежеспособности населения и принципа справедливого распределения налогового бремени - чем дороже жилье, тем больше сумма налога. Тем самым тяжесть налогового бремени переносится на более обеспеченные слои населения.

Налог на недвижимость, рассчитанный исходя из ее рыночной стоимости, успешно применяется во многих странах мира. Система налогообложения недвижимости хорошо зарекомендовала себя с точки зрения выполнения фискальной, стимулирующей и социальной функции как в странах с хорошо развитой рыночной экономикой, так и в странах с переходной экономикой. Налог на недвижимость составляет до 95% всех поступлений в местные бюджеты в Нидерландах, до 81% - в Канаде и до 52% - во Франции. В США в зависимости от штата эта доля может составлять от 10 до 70%. Поэтому при последовательном проведении концептуальных приемов эта система может быть также успешно внедрена в Российской Федерации. В литературе ведутся дискуссии о том, является ли налог на недвижимость прогрессивным или регрессивным по своему характеру. Традиционная точка зрения состоит в том, что это налог регрессивный. В последнее время, однако, получает распространение так называемый новый взгляд на данный налог. Его начинают рассматривать как прогрессивный, особенно для тех, кто имеет низкий уровень дохода и может получить скидки при уплате налога. Распространению такого подхода способствует практика местных органов, ориентирующихся на способность налогоплательщика уплачивать налог.

В проекте Минфина России «Основные направления налоговой политики в РФ на 2008 - 2010 гг.» хотя и отмечается возможность включения налога на недвижимость в систему налогов и сборов, но внимание обращено на то, что для повсеместного введения этого налога необходима объемная подготовительная работа, которая на практике может занять несколько лет. Таким образом, для введения в России налога на недвижимость необходимо как минимум:

- завершить работу, связанную с реализацией положений существующего земельного законодательства (разграничение прав собственности на землю, межевание земель, оформление прав на землю и т.д.);

- принять законодательство, связанное с кадастром недвижимости, формированием и регистрацией прав на единые объекты недвижимости;

- создать единый реестр недвижимости;

- разработать методики массовой оценки объектов недвижимого имущества и механизм обжалования (в том числе досудебного) результатов оценки;

- обеспечить взаимодействие между налоговыми органами, органами, ведущими кадастровый и технический учет недвижимого имущества, а также занимающимися государственной регистрацией прав на недвижимость и сделок с ней[[9]](#footnote-9).

Срок введения последней главы Налогового кодекса о налоге на недвижимость физических лиц по техническим причинам отодвигается до 2011 г. Как пояснил С.Д. Шаталов, сначала надо разработать реестры объектов и собственников недвижимости, а также систему массовой оценки, необходимую для исчисления налоговой базы, и только потом вводить новый налог.

Отвечая на вопросы журналистов о предполагаемых ставках налога, замминистра отметил, что определять налоговую базу планируется исходя из приближенных к рыночным цен на недвижимость. Не предполагается увеличивать совокупную налоговую нагрузку на граждан, которая сегодня складывается из налога на землю и налога на имущество физических лиц. «При введении нового налога будет предусмотрена очень серьезная система вычетов, введены значительные необлагаемые минимумы», - подчеркнул он.

Вместе с тем Минфин России выступает за перераспределение налога между разными категориями граждан. В итоге владельцам элитного жилья придется раскошелиться[[10]](#footnote-10).

Заключение

По окончанию проделанной работы можно сделать следующие выводы.

Уже давно ведутся разговоры о налоге на недвижимость, который заменил бы существующие имущественные налоги. Предполагается, что в перспективе именно налог на недвижимость будет основным источником формирования местных бюджетов. Это обеспечит самостоятельность муниципальных властей.

Налог на недвижимость по сути заменяет три налога - земельный, на имущество организаций и на имущество физических лиц. Следовательно, упрощается налоговое администрирование, снижаются затраты на него.

Налог на недвижимость выполняет следующие функции: воспроизводственная, консервационная, казначейская (фискальная), компенсационная, обременительная (регулирующая).

Установление налога на недвижимость жилого назначения обеспечит возможность финансирования инфраструктуры и подготовки земельных участков под застройку с участием налогообложения уже построенного жилья. Создастся возможность снижения инвестиционной себестоимости возводимого жилья и увеличения вводов жилья, развития застройки и расширения налоговой базы. Кроме того, введение налога позволит повысить самостоятельность и независимость местных властей.

В качестве причин, вызвавших появление проблем с налогообложением недвижимости в нашей стране, можно отметить следующие:

- недостаточное развитие рынков земли и недвижимости;

- отсутствие адекватной системы учета объектов недвижимости;

- политические и социальные риски, ограничивающие его эффективное использование;

- незначительная роль в доходах территориальных и прежде всего местных бюджетов;

- отрыв в определении налоговой базы от рыночной стоимости недвижимости;

- неравномерность распределения налогового бремени (по видам недвижимости - жилая и нежилая, по объектам - земля, здания и сооружения);

- жесткое централизованное регулирование налоговой базы и налоговых ставок.

Обращаясь к эксперименту, который уже в течение нескольких лет проводится в Новгороде и Твери, можно сделать следующие выводы. В этих городах был введен налог на недвижимость. И как показывает опыт, внедрение нового налога даже на территории двух городов России сталкивается со значительными трудностями.

Наибольшее затруднение вызвал не процесс массовой оценки объектов недвижимости, как это можно было бы ожидать, а формирование единого реестра. Причина состоит в том, что до сих пор не преодолены существующие межведомственные барьеры, не до конца налажено взаимодействие разных служб по данному вопросу. А для формирования реестра требуется свести воедино информацию органов и организаций, находящихся в федеральном, региональном и муниципальном подчинении, вплоть до совмещения их компьютерных баз данных. Что касается оценки недвижимости, то эксперимент в Твери и Новгороде показал, что классические методы массовой оценки можно использовать в масштабах крупных и средних городов. Обновление ценовой информации вполне успешно осуществляется самими муниципальными образованиями. Одновременно с этим в ходе эксперимента выяснилось, что механизм кадастровой оценки земли оказался чрезмерно централизованным, поскольку оценку земли осуществляет федеральная структура. А это не позволяет учитывать местные особенности и, в результате, приводит к существенным искажениям. И еще один практический вывод: органы местного самоуправления, ориентируясь на конкретную ситуацию, должны иметь возможность варьировать налоговую ставку налога на недвижимость. Жесткие ограничения, установленные на федеральном уровне, сыграют скорее негативную роль.

Кроме того, руководители Минфина России осознают и прогнозируют увеличение налоговой нагрузки на население.

Обращение к зарубежному опыту позволяет увидеть, что в ряде стран (США, Канада, Нидерланды, Швеция) существует единый налог на недвижимость. В Великобритании недвижимое имущество облагается двумя налогами: налог на коммерческую собственность и налог на собственность физических лиц. Во всех этих странах сумма налога зависит от рыночной стоимости недвижимости.

Список литературы

1) Артемьев, А.А., Гончаренко, Л.И. Обсуждение проблем и перспектив введения в России налога на недвижимость [Текст] / А.А. Артемьев, Л.И. Гончаренко // Ваш налоговый адвокат. – 2007. - №4. – СПС КонсультантПлюс

2) Воронцова, Н.С. Налог на недвижимость: возможны варианты [Текст] / Н.С. Воронцова // Российский налоговый курьер. – 2007.- №7. – СПС КонсультантПлюс

3) Кукол, Е. По рублю за метр [Текст] / Е.Кукол // Российская газета. – 2007. - №9. – СПС КонсультантПлюс

4) Михина, Е.В. Правовые и экономические проблемы перехода к налогу на недвижимость в Российской Федерации [Текст] / Е.В.Михина // Налоги и налогообложение. - 2007. - № 12. - СПС КонсультантПлюс.

5) Перцева, Е.М. Налог на недвижимость - приоритетное направление налоговой политики Российской Федерации [Текст] / Е.М. Перцева // Финансовое право. – 2008. - №5. – СПС КонсультантПлюс

6) Рик, Т.А. Налог на недвижимость: итоги эксперимента и перспективы введения нового поимущественного налога [Текст] / Т.А. Рик // Право и экономика. - 2008. - №12. – СПС КонсультантПлюс

7) Тишина, Е. Налоговая партитура от Минфина России [Текст] / Е.Тишина // Российский налоговый курьер. – 2008. - №4.- СПС КонсультантПлюс

8) Санникова, А. Налог на недвижимость [Текст] / А.Санникова // Бухгалтерия и кадры. – 2008. - №10. – СПС КонсультантПлюс

9) Ходов, Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы [Текст] / Л.Г. Ходов // Жилищное право. – 2009. - №2. – СПС КонсультантПлюс

10) Основные направления налоговой политики на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов [Текст] //Современный бухучет. – 2008.- №7. – СПС КонсультантПлюс

11) http://www.kremlin.ru/text/appears/2007/03/119318.shtml

1. Михина, Е.В.Правовые и экономические проблемы перехода к налогу

на недвижимость в Российской Федерации [Текст] / Е.В.Михина // Налоги и налогообложение. - 2007. - № 12. - СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ходов, Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы [Текст] / Л.Г. Ходов // Жилищное право. – 2009. - №2. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-2)
3. Артемьев, А.А., Гончаренко, Л.И. Обсуждение проблем и перспектив введения в России
налога на недвижимость [Текст] / А.А. Артемьев, Л.И. Гончаренко // Ваш налоговый адвокат. – 2007. - №4. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-3)
4. Перцева, Е.М. Налог на недвижимость - приоритетное направление налоговой политики Российской Федерации [Текст] / Е.М. Перцева // Финансовое право. – 2008. - №5. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-4)
5. Михина, Е.В. Правовые и экономические проблемы перехода к налогу

на недвижимость в Российской Федерации [Текст] / Е.В. Михина // Налоги и налогообложение. - 2007. - №12. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-5)
6. Санникова, А. Налог на недвижимость [Текст] / А.Санникова // Бухгалтерия и кадры. – 2008. - №10. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-6)
7. http://www.kremlin.ru/text/appears/2007/03/119318.shtml [↑](#footnote-ref-7)
8. Кукол, Е. По рублю за метр [Текст] / Е.Кукол // Российская газета. – 2007. - №9. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-8)
9. Артемьев, А.А, Гончаренко, Л.И. Ваш налоговый адвокат [Текст] / А.А.Артемьев, Л.И.Гончаренко. – 2007. - №4. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-9)
10. Тишина, Е Налоговая партитура от Минфина России [Текст] / Е.Тишина // Российский налоговый курьер. – 2008. - №4.- СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-10)