Налог с рыночной стоимости квартиры – слабо?

сущность и современное состояние земельного налога и налогов на имущество в российской федерации

Шестемиров А.А.
аспирант Московского городского университета управления Правительства Москвы

Налоги обычно рассматривают как экономическую категорию, которой присущи две функции: фискальная и экономическая (регулирующая). За счет фискальной функции формируются финансовые ресурсы государства.

Основным показателем, характеризующим исполнение фискальной функции, является налоговая нагрузка на экономику. В странах Евросоюза ее уровень составляет примерно 40%, в США – около 30%, в России колеблется от 25 до 45%.

Совокупность разных видов налогов, в построении и методах исчисления которых реализуются определенные принципы, образуют налоговую систему страны.

Налог на имущество организаций

Налог на имущество организаций является региональным. Порядок его исчисления и уплаты регулируются главой 30 Налогового кодекса РФ и соответствующим законом субъекта федерации. Все платежи по налогу зачисляются в региональный бюджет. На территории Москвы налогообложение имущества организаций регулируется городским Законом «О налоге на имущество организаций» [5].

Плательщиками налога признаются отечественные и иностранные организации, осуществляющие деятельность в Российской

Федерации через постоянные представительства и (или) имеющие в собственности недвижимое имущество на территории Российской Федерации.

Объектом налогообложения является движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств. Законодательством Российской Федерации установлена предельная ставка налога на имущество организаций – 2,2%. Субъектам федерации предоставлено право дифференциации ставки налога по группам предприятий (вплоть до обнуления). В Москве установлена максимально возможная ставка – в размере 2,2%.

База для расчета налога на имущество организаций определяется как среднегодовая стоимость имущества за отчетный период. При ее расчете имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Основным недостатком данного налога является несовершенство порядка определения налоговой базы, при котором остаточная стоимость основных средств несопоставима с их рыночной стоимостью, применяемой при продаже. Кроме того, в объекты налогообложения по налогу на имущество организаций входит как недвижимое, так и движимое имущество, что затрудняет максимально эффективное использование объектов недвижимости, препятствует инвестициям и ставит в более выгодное положение предприятия, не использующие достижения научно-технического прогресса, а также подвергает сомнению выполнение налогом на имущество организаций возложенной на него экономической (регулирующей) функции.

Другим недостатком налога на имущество является отнесение его к категории региональных, что противоречит основным направлениям реформы налогообложения недвижимости, а также создает непреодолимый барьер для создания инфраструктуры перехода к налогу на недвижимость, поскольку налог на имущес-

основным показателем, характеризующим исполнение фискальной функции в государстве, является налоговая нагрузка на экономику

важнейшими в налоговой системе России являются поимущественные налоги

тво физических лиц и земельный налог как оставшиеся составные части налога на недвижимость имеют статус местных налогов. Статус местного необходим налогу на недвижимость, так как поступления по налогу выступают в качестве оплаты услуг, связанных с имущественно-земельными объектами. К таким услугам относятся обслуживание дорог, коммуникаций, ведение жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение общественного порядка и других функции, выполнение которых возложены на органы местного самоуправления.

Налог на имущество физических лиц

Налог на имущество физических лиц относится к местным. Организация взимания и методика исчисления налога регулируется Законом РФ «О налоге на имущество физических лиц» [3]. Все платежи по налогу зачисляются в бюджеты поселений, муниципальных районов и городских округов. На территории Москвы налогообложение физических лиц регулируется, помимо федерального законодательства, городским Законом «О ставках налога на имущество физических лиц» [6].

Плательщиками налогов на имущество являются физические лица – собственники жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений и их долей.

В качестве налоговой базы принимается суммарная инвентаризационная стоимость объекта, определяемая органами технической инвентаризации.

Законодательство Российской Федерации устанавливает предельные ставки налога на строения, помещения и сооружения в дифференцированных размерах от 0,1% до 2%.

В рамках предусмотренных пределов конкретные ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. При этом органы местного самоуправления могут учитывать и другие критерии, например, в Москве применяются иные ставки налога на имущество физических лиц, в зависимости от типа и стоимости имущества.

Мы — слабо?

Основным недостатком данного налога, как и налога на имущество организаций, является устаревшая методика определения налоговой базы, при которой суммарная инвентаризационная стоимость объекта значительно отличается от рыночной стоимости имущества. Применяемая органами технической инвентаризации методика настолько устарела, что получаемая в результате стоимость может быть в 10 и более раз ниже рыночной.

Другим недостатком данного налога является наличие значительного количества льгот[1]. В процессе эволюции льготы по налогу на имущество физических лиц приобрели дополнительно шесть категорий физических лиц. Все это приводит к тому, что сборы по данному налогу сопоставимы с затратами на его администрирование.

Земельный налог

Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является платность использования земельных ресурсов. Земельный налог в России относится к местным. Порядок его исчисления и уплаты регулируется главой 31 Налогового кодекса РФ. Все платежи по налогу зачисляются в бюджеты поселений, муниципальных районов и городских округов. В Москве земельное налогообложение регулируется, помимо федерального законодательства, городским Законом «О земельном налоге» [7].

Плательщиками земельного налога являются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Объектом налогообложения являются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Налоговые ставки устанавливаются норматив-

объектом налогообложения признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств

[1] Читайте пояснение в комментарии редакции – *прим. ред.*

ными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и варьируются от 0,3% до 1,5% в зависимости от типа земельного участка.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Основным недостатком земельного налога является проблема актуализации экономической составляющей оценки налоговой базы, которая устанавливается Федеральным законом «О государственном земельном кадастре». Данный документ не содержит прямых указаний о переоценке стоимости земель в соответствии с рыночной стоимостью объектов.

Другим недостатком налога является отсутствие механизма расчета налоговой базы для земельных объектов, расположенных на территории двух и более муниципальных образований.

Введение налога на недвижимость, предлагаемое в качестве основного направления реформирования имущественного и земельного налогообложения, позволит значительно снизить расходы на администрирование налога путем установления такого налогового бремени, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости.

Следующим доводом в пользу налога на недвижимость является необходимость социализации налогов, которая должна обеспечить более справедливое их начисление и взимание с реальной стоимости имущественных и земельных объектов, учитывая социально-экономические ограничения, главным из которых является платежеспособность населения.

в Москве устанавливаются иные ставки по налогу на имущество, учитывая его стоимость и тип использования

МНЕНИЕ РЕДАКЦИИ

По данному вопросу редакция не разделяет мнение автора по следующим причинам. Основным видом имущества, которым располагают физические лица, являются их квартиры (в том случае, если они приватизированы). Их рыночная цена зависит от множества факторов и действительно может в

десятки раз отличаться от реальной, оцениваемой органами технической инвентаризации исходя из стоимости трудозатрат и материальных расходов на строительство соответствующих жилых помещений. Например, в Москве на сегодня рыночная стоимость двухкомнатной квартиры среднего качества составляет примерно 10 млн руб. Согласно ст. 1 Закона г. Москвы «О ставках налога на имущество физических лиц» к строениям и помещениям данной ценовой категории применяется налоговая ставка в размере 0,5%. Следовательно, если идти по пути, предложенному автором, средняя московская семья, помимо квартплаты, должна будет ежегодно уплачивать налог на имущество в размере 50 000 руб. (10 000 000 руб. х 0,5%), то есть примерно по 4170 руб. (50 000 руб.: 12 мес.) ежемесячно. Принимая во внимание тот факт, что автор статьи считает недостатком данного налога наличие многочисленных льгот, а также то, что средний размер пенсии в стране составляет 3000-5000 руб., применение на практике его идей, привело бы к тому, что все категории социально незащищенных людей (пенсионеры, инвалиды, отставные военные и др.), а также малообеспеченные семьи, не имея возможности оплачивать налог в таких размерах, неизбежно оказались бы на улице, то есть фактически превратились бы в бомжей. Учитывая, что в больших городах население, имеющее доходы меньше прожиточного минимума (сейчас он равен 4005 руб. (постановление Правительства РФ от 06.05.2008 № 347)), может составлять до 50% (см. статью С.Ю. Солонцова, с. 10), подобные реформы могут обернуться серьезной социальной напряженностью, чреватой совершенно непредсказуемыми последствиями для всего общества.

pn

Литература

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) – Новосибирск: Сибирское унив. изд-во, 2008.
2. Земельный кодекс Российской Федерации – Новосибирск: Сибирское унив. изд-во, 2008.
3. Российская Федерация. Закон. О государственном земельном кадастре: федеральный закон: от 02.01.2000: №28-ФЗ.
4. Российская Федерация. Закон. О налоге на имущество физических лиц: от 09.12.1991: № 2003-1.
5. Закон города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций».
6. Закон города Москвы от 23.10.2002 № 47 «О ставках налога на имущество физических лиц».
7. Закон города Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге».
8. Кейнс Д.М. Общая теория занятости, процента и денег: избранное. – М.: Эксмо, 2007.