

И. В. Лукашова

ПРИНЦИПЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Объектом представленного в статье исследования является налогообложение жилой недвижимости. Предметом исследования – принципы налогообложения. Автор подробно рассматривает выработанные мировой теорией и практикой принципы налогообложения недвижимости, а затем переносит их в поле налогообложения жилой недвижимости, подвергая критическому осмыслению каждый из них. В исследовании отмечается, что статус жилья, проявляющийся в особом функциональном назначении, высокой значимости и социальной чувствительности, предъявляет требования к принципам, которые не тождественны принципам налогообложения недвижимости в целом. Методология исследования базируется на анализе теоретических работ современных ученых, исследующих вопросы налогообложения недвижимости, действующих законодательных документов, регулирующих налогообложение жилья в постсоветских странах, обобщении и систематизации данных. Научная новизна исследования состоит в развитии и систематизации принципов, на которых должно базироваться налогообложение жилой недвижимости, как сложного социально значимого объекта. Особым вкладом автора является обоснование ограниченного применения элементов рыночного ценообразования при расчете налогооблагаемой стоимости жилья и необходимости предоставления налоговых льгот не только объектам жилой недвижимости, но и их владельцам, обладающим определенным социальным статусом.

Ключевые слова: принципы налогообложения, жилая недвижимость, массовая оценка, рыночная стоимость, моделирование налога, ценообразующие факторы, налоговые льготы, социальная чувствительность, переменная ставка налога, прогрессивность налога.

Abstract. The object of the present research is the taxation of residential property. The subject of the research is the principles of taxation. The author of the article examines the principles of real property taxation according to the world theory and practice and then applies these principles to taxation of residential property critically re-evaluating each of them. The researcher underlines that the status of residential property illustrated by the purpose of use, high significance and social sensibility thereof sets requirements for the aforesaid principles which are not identical to the general principles of taxation. The methodology of the research is based on the analysis of the theoretical works written by contemporary scientists who study the issues of property taxation as well as effective legislative documents regulating taxation of residential property in post-Soviet countries and generalization and systematization of data. The scientific novelty of the research is caused by the fact that the author describes and systematizes the principles taxation of residential property should be based on as a complex and socially important phenomenon. The author's special contribution to the topic is the substantiation of the limited scope of application of the elements of market pricing when calculating taxable price of a piece of residential property and assessing the need to provide tax benefits not only for pieces of residential property but also to owners with special social status.

Keywords: principles of taxation, residential property, mass assessment, market value, modeling taxes, price factors, tax benefits, social sensibility, variable tax rate, tax progressivity.

Анализ зарубежных и отечественных научных работ, а также законодательства различных стран, регулирующих налогообложение недвижимости, показал, что мировой практикой, в целом, сформулированы принципы налогообложения недвижимости.

В работах Поколотина В. В. [1], Грибовского С. В. [2], Ходова Л. Г., [3] Эккерта Дж. [4] и др., даны и расшифрованы с разной степенью детализации

современные принципы налогообложения недвижимости, к которым относятся следующие:

1. Объектом налогообложения является земля, с расположенными на ней зданиями и сооружениями.
2. Налогооблагаемая стоимость базируется на рыночной стоимости объекта недвижимости.
3. Расчет налогооблагаемой стоимости недвижимости осуществляется по моделям массовой оценки.

4. Налог является местным.
5. Ставка налога является переменной.
6. Льготы предоставляются объектам

недвижимости.

Первые четыре из шести вышеприведенных составляют группу принципов, которые, в классификации А. Смита [5] (справедливости, определенности, удобства, экономии), формируют справедливое налогообложение, так как:

- объект налогообложения невозможно скрыть, следовательно, его владелец априори известен;
- рыночная стоимость недвижимости является показателем выгод, которые получает его владелец, а, следовательно, налогооблагаемая стоимость автоматически дифференцируется;
- применение формальных моделей массовой оценки (как правило, это статистически значимые эконометрические модели, моделирующие рыночную стоимость объектов недвижимости, с высокой прогнозной способностью) исключает субъективизм в оценке рыночной стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения;
- местный статус налога означает, что он должен приносить ощутимую пользу тем, кто его платит, что усиливает эффект справедливости.

Пятый принцип - переменность ставки налога на недвижимость - не нарушает принципа определенности, так как ставка определяется предварительно за год или ранее, и у местных властей имеется достаточно времени для проведения информационной кампании. Переменность ставки - функция стоимости решения задач, стоящих перед местными органами власти. Иногда это может быть недостающая разность между расходами и доходами местных бюджетов, иногда - сумма расходов на конкретный проект. Следует отметить, что некоторые авторы усматривают в гибкости ставки налога условия для несправедливого налогообложения [3].

Шестой принцип определяет эффективность, так как льготы предоставляются не налогоплательщикам, а объектам недвижимости, либо используемым в общественно-полезной деятельности (культура, образование, спорт, религия и др.), либо объектам, находящимся в

государственной или муниципальной собственности, для уменьшения неэффективных затрат на администрирование.

Принципы налогообложения жилой недвижимости, как отдельной категории, практически не рассматриваются в научной литературе. Хотя следует отметить, что некоторые теоретические аспекты налогообложения жилой недвижимости поднимались Грибовским С. В., Бариновым Н. П., [6] Яруллиным Р. Р. [7], Беловой Г. Ю. [8], Вяльцевым Н. Н. [9] и др. Однако в целом, при обобщении существующих научных работ, можно сделать вывод о том, что теория налогообложения жилой недвижимости не является всесторонне и глубоко исследованной.

Механический перенос принципов налогообложения недвижимости в поле жилой недвижимости приводит к несоответствию отдельных принципов социальной функции жилья.

Очевидно, что принципы налогообложения жилой недвижимости должны иметь некоторые отличия относительно недвижимости в целом, обусловленные особенностями жилой недвижимости, так как в качестве объектов налогообложения выступают не просто социально чувствительные объекты, а объекты, налогообложение которых затрагивает интересы всех собственников жилья.

Из шести сформулированных выше принципов налогообложения недвижимости, четыре требуют изменений или уточнений.

«Объектом налогообложения является земля, с расположенным на ней объектом жилой недвижимости». В целом, этот принцип не противоречит теории недвижимости, однако, существующая практика налогообложения во многих странах мира такова, что налог на землю и налог на жилую недвижимость - это отдельные налоги. В Кыргызстане, России, Казахстане, Молдавии и других странах СНГ налог на жилье - это налог на имущество физических лиц или налог на недвижимое имущество. Поэтому данный принцип можно сузить до формулировки - объектом налогообложения является жилая недвижимость, используемая по прямому функциональному назначению.

«Налогооблагаемая стоимость базируется на рыночной стоимости объекта жилой недвижимости». Данный принцип подразумевает, что

известна рыночная стоимость объекта жилой недвижимости, но для подавляющей части собственников жилье обладает только потребительской стоимостью, не является предметом купли-продажи и не обращается на рынке жилой недвижимости [10], а владелец, даже теоретически, не является продавцом. Следовательно, понятие рыночная стоимость, в ее современном определении, по отношению к используемому по прямому назначению жилью теряет свой смысл и содержание. Кроме того, потребительская стоимость жилья может быть равной для семей, проживающих как в крупном городе, где есть развитый рынок жилья, так и в депрессивном, экономически слабом поселении. Во всех случаях, люди, компактно проживающие на одной территории, должны способствовать ее развитию, а, следовательно, имеются предпосылки для того, чтобы налог платили все владельцы жилья, а налогооблагаемая стоимость была бы основана на ином принципе, нежели на рыночной стоимости, которая в одном случае может быть несоразмерно высокой, а во втором – ничтожно малой. К тому же налогооблагаемая стоимость обязана меняться, при изменении рыночной стоимости, что закладывает риски снижения эффективности системы налогообложения. Приведенные рассуждения не исключают обоснованного применения некоторых рыночных элементов в расчете налогооблагаемой стоимости, так как их использование может сделать налогообложение более гибким и справедливым.

«Расчет налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости осуществляется на основе модели массовой оценки». С учетом вышесказанного, этот принцип может быть истрактрован, как - «Расчет налогооблагаемой стоимости осуществляется на основе модели массовой оценки рыночной стоимости жилой недвижимости». В таком прочтении принцип нарушает, простоту, эффективность и справедливость системы налогообложения. Что касается первого, то модель массовой оценки рыночной стоимости жилой недвижимости, чтобы быть адекватной не может быть простой, а простота является необходимым условием для понимания и поддержки налогоплательщиками результатов оценки.

По мнению Грибовского С. В., «... определение налоговой стоимости недвижимости на базе ры-

ночной стоимости означает, что при отсутствии погрешности измерения последней налоговая стоимость могла бы быть приравнена к рыночной стоимости. На практике рыночная стоимость может быть определена методами массовой оценки с конечной точностью - всегда существует вероятность ошибки ее измерения. При этом последствия ошибок в сторону уменьшения и в сторону увеличения стоимости оказываются различными. При недооценке рыночной стоимости занижается налоговая база, при переоценке будут недовольны налогоплательщики со всеми вытекающими отсюда последствиями: апелляции, суды и т.д. ...» [6]

По мнению Стерника Г. М. основные проблемы моделирования массовой оценки стоимости недвижимости заключаются в следующем:

- сложность разработки моделей и требования к уникальной квалификации специалистов, владеющих компетенциями в области экономико-математического моделирования и оценки недвижимости;
- трудности сбора рыночных данных и, как следствие, ограниченный объем и низкая достоверность данных, используемых для построения моделей;
- невозможность учета в модели латентных факторов, которые играют существенную, причем как положительную, так и отрицательную роль, в формировании рыночной цены и могут быть отражены в рыночной стоимости, полученной на основе индивидуальной оценки, но - никак не отражены в рыночной стоимости, полученной на основе массовой оценки;
- хорошее статистическое качество модели в целом и высокая погрешность моделирования для отдельных, как правило, дорогих и дешевых объектов недвижимости;
- системные сложности в организации и администрировании работ по массовой оценке [11].

Таким образом, ученые, работающие в области оценки и налогообложения недвижимости, признавая принцип расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости, а фактически, рыночной стоимости, на основе моделей массовой оценки, одновременно отмечают его недостатки, которые, по существу, делают эту

оценку для государства относительно дорогой и неэффективной, требующей постоянного и длительного согласования налогооблагаемой стоимости, в том числе и в судах, а для налогоплательщиков - несправедливой.

«Льготы предоставляются объектам недвижимости». Для случая жилья, имеющего только одно функциональное назначение, этот принцип не является ни справедливым, ни эффективным. Гипотетически, он может сработать тогда, когда налоговая система выстроена таким образом, что освобождает от налогообложения один объект жилой недвижимости, находящийся в собственности одного владельца, и распространяет налогообложение на все остальные объекты жилой недвижимости, имеющиеся в его собственности. Но в этом случае ставится под сомнение фискальный смысл существования такой системы налогообложения. Представляется справедливым признать, что льготы должны предоставляться не только объектам жилой недвижимости, в качестве признания особой социальной роли жилья, но и нуждающимся в социальной защите малообеспеченным слоям населения, которые определены в законодательстве страны. Так, например, в Кыргызстане к ним должны относиться малообеспеченные семьи, имеющие детей, правомочные на получение пособия, инвалиды и пенсионеры с пенсией ниже прожиточного минимума и др., т.е. налогообложение жилой недвижимости должно быть социально ориентированным.

Таким образом, изучение налогового законодательства многих стран мира, анализ, уточнение и детализация принципов налогообложения недвижимости позволяет сформули-

ровать 11 принципов налогообложения жилой недвижимости:

1. Объектом налогообложения является объект жилой недвижимости, не используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

2. Налог на жилую недвижимость платят все собственники жилья.

3. Налогооблагаемая стоимость жилой недвижимости учитывает различия в основных ценообразующих факторах.

4. Расчет налога осуществляется по модели массовой оценки.

5. Предоставление льгот жилью осуществляется в виде необлагаемого минимума общей площади.

6. Льготы предоставляются малообеспеченным налогоплательщикам, имеющими в собственности жилую недвижимость.

7. Налог на жилую недвижимость является местным.

8. Налог на жилую недвижимость является прогрессивным.

9. Ставка налога на жилую недвижимость является переменной.

10. Налогоплательщик самостоятельно рассчитывает размер налога, процедура расчета которого проста и понятна.

11. Способ взимания налога удобен налогоплательщику.

Сформулированные принципы могут служить критериями проведения сравнительного анализа эффективности налогообложения жилья в разных странах мира и основой для совершенствования законодательства, регулирующего налогообложение жилья.

Библиография

1. Поколодин В.В. Мировая практика налогообложения недвижимости и особенности формирования концепции налога на недвижимость для российской экономики. // [Электронный ресурс], -Режим доступа: http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm.
2. Грибовский С.В. Предложения по созданию методики оценки недвижимости для целей налогообложения. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. №4. С.42-49.
3. Ходов Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы. // Жилищное право. 2009. №2. С. 101-111.
4. Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т. 1. М: СТАР- ИНТЕР. 1997. 382 С.
5. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. М: Соцэкгиз. 1962. 684 С.

6. Грибовский С. В., Баринов Н. П. Оценка недвижимости для налогообложения // Имущественные отношения в РФ. 2006. №5. С. 96-106.
7. Яруллин Р.Р. О налоге на недвижимость с физических лиц, являющихся собственниками городского жилищного фонда// Вестник ОГУ. 2014. №9. С. 80-86.
8. Белова Г.Ю. Проблемы и перспективы реформирования налогообложения жилой недвижимости // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2010. №8. С. 213-238.
9. Вяльцев Н.Н. Проблемы введения налога на недвижимость физических лиц в России // Теория и практика общественного развития/2012/ №12. С. 484-487.
10. Кара-Мурза С. Концепция нового налога на жилье: методологические соображения.// Электронный ресурс],-Режим доступа: <http://centero.ru/digest/kontseptsiya-novogo-naloga-na-zhile-metodologicheskie-soobrazheniya>.
11. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Актуальные проблемы теории и практики массовой оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в РФ. 2010.№10.С. 47-57.
12. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Центральной Азии // Финансы и управление. - 2016. - 2. - С. 1 - 21. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578. URL: http://www.e-notabene.ru/flc/article_17578.html
13. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Закавказья // Финансы и управление. - 2016. - 2. - С. 22 - 37. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17659. URL: http://www.e-notabene.ru/flc/article_17659.html

References (transliterated)

1. Pokolodin V.V. Mirovaya praktika nalogooblozheniya nedvizhimosti i osobennosti formirovaniya kontseptsii naloga na nedvizhimost' dlya rossiiskoi ekonomiki.// [Elektronnyi resurs],-Rezhim dostupa: http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm.
2. Gribovskii S.V. Predlozheniya po sozdaniyu metodiki otsenki nedvizhimosti dlya tselei nalogooblozheniya. // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2009. №4. S.42-49.
3. Khodov L.G. Nalogi na nedvizhimost': zarubezhnyi opyt, rossiiskie problemy. // Zhilishchnoe pravo. 2009. №2. S. 101-111.
4. Ekkert Dzh.K. Organizatsiya otsenki i nalogooblozheniya nedvizhimosti. T. 1. M: STAR- INTER. 1997. 382 С.
5. Smit A. Issledovanie o prirode i prichinakh bogatstva narodov. M: Sotsekgiz. 1962. 684 С.
6. Gribovskii S. V., Barinov N. P. Otsenka nedvizhimosti dlya nalogooblozheniya // Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2006. №5. S. 96-106.
7. Yarullin R.R. O naloge na nedvizhimost' s fizicheskikh lits, yavlyayushchikhsya sobstvennikami gorodskogo zhilishchnogo fonda// Vestnik OGU. 2014. №9. S. 80-86.
8. Belova G.Yu. Problemy i perspektivy reformirovaniya nalogooblozheniya zhiloi nedvizhimosti // Nauchnye trudy: Institut narodnokhozyaistvennogo prognozirovaniya RAN. 2010. №8. S. 213-238.
9. Vyal'tsev N.N. Problemy vvedeniya naloga na nedvizhimost' fizicheskikh lits v Rossii // Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya/2012/ №12. S. 484-487.
10. Kara-Murza S. Kontseptsiya novogo naloga na zhil'e: metodologicheskie soobrazheniya.// Elektronnyi resurs],-Rezhim dostupa: <http://centero.ru/digest/kontseptsiya-novogo-naloga-na-zhile-metodologicheskie-soobrazheniya>.
11. Sternik G.M., Sternik S.G. Aktual'nye problemy teorii i praktiki massovoi otsenki nedvizhimosti dlya tselei nalogooblozheniya // Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2010.№10.S. 47-57.
12. Lukashova I.V. Sravnitel'nyi analiz naloga na zhiluyu nedvizhimost' v stranakh Tsentral'noi Azii // Finansy i upravlenie. - 2016. - 2. - С. 1 - 21. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578. URL: http://www.e-notabene.ru/flc/article_17578.html
13. Lukashova I.V. Sravnitel'nyi analiz naloga na zhiluyu nedvizhimost' v stranakh Zakavkaz'ya // Finansy i upravlenie. - 2016. - 2. - С. 22 - 37. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17659. URL: http://www.e-notabene.ru/flc/article_17659.html