

# §3 НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Курков И. И., Пьянова М. В.

## НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию актуальной на сегодняшний день проблемы введения налога на недвижимость физических лиц. В статье анализируются актуальные изменения в налогообложении имущества физических лиц, которые вступили в силу с 1 января 2015 г., методика исчисления, преимущества и недостатки, влияние на все слаты общества данного налога. Дана сравнительная характеристика инвентаризационной и кадастровой оценок объектов недвижимости, детально рассматриваются проблемы, с которыми сталкивается государство и налогоплательщики при взимании налога. Проанализирован зарубежный опыт взимания указанного налога. При написании работы были использованы следующие методы исследования: системного анализа, сравнений и аналогий, индукции и дедукции, обобщений. Авторами сформулирован вывод о целесообразности использования кадастровой оценки объектов недвижимости, приведены ряд рекомендаций по совершенствованию и дальнейшему развитию налога на имущество физических лиц в России, в том числе с учетом перспективы введения интегрированного налога на недвижимость физических лиц до 2020 года.

**Ключевые слова:** налог на имущество, налог на недвижимость, земельный налог, инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объект недвижимости, налоговая льгота, налоговый вычет, налоговое бремя.

**Review.** The article views the prospects of introduction of taxation of real estate of individuals, which is an acute problem in today's Russia. The authors analyze actual changes in taxation of individuals' real estate that came into force since January 1, 2015, the current methods of valuation of an individual's property, their advantages and disadvantages and the influence of this tax on all the strata of population.

The article provides a comparative characteristic of inventory and cadastral valuation of items of real estate and a detailed analysis of problems that authorities and tax payers may face in connection with taxation. The authors analyze the experience of real estate property taxation in several countries outside Russia.

*The authors come to the conclusion of reasonability of using cadastral valuation of items of real estate and provide a number of recommendations for perfecting and further development of tax on estate property of individuals, with allowances made for the prospect of introduction of integrated tax on individuals' estate property not later than in 2010.*

**Keywords:** tax concession, item of real estate, market value, cadastral value, assessed value, land tax, real estate tax, property tax, tax credit, tax burden.

**Н**ачиная с 1 января 2015 года, вступили в силу новые принципы налогообложения недвижимого имущества физических лиц (ФЛ). В частности, налоговой базой по налогу на имущество ФЛ стала кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества (объектов капитального строительства). Впоследствии планируется ввести интегрированный налог на недвижимость ФЛ, который придёт на смену налогу на имущество ФЛ и земельному налогу. Основной целью введения единого налога является создание более эффективной системы налогообложения недвижимости: унифицированный подход и проработанность всех возможных случаев уклонения от уплаты налога должны существенно увеличить поступления в бюджет не только за счет повышения суммы налога, но также в результате учета объектов, ранее не облагавшихся налогом. Каким образом будет работать единый налог на недвижимость, как отразится его введение на всех категориях налогоплательщиков, какие основные преимущества и недостатки данного налога, каковы перспективы его развития в России?

Необходимость введения единого налога на недвижимость в РФ обсуждалась на протяжении нескольких лет. Еще в 2004 году было предложено создать единый налог, который должен был прийти на смену налогу на имущество физических лиц и земельному налогу. Согласно законопроекту «О местном налоге на недвижимость», который рассматривался депутатами Госдумы в тот период, новый налог должен был рассчитываться, не исходя из оценки Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) (так, например, до сих пор рассчитывался налог на имущество ФЛ), а исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая будет максимально приближена к рыночной. В связи с этим

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (ныне Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, или Росреестр) должно было разработать прозрачные методики оценки недвижимости и земельных участков, и провести кадастровый учет всех объектов на территории РФ. В 2004 году законопроект был рассмотрен и принят депутатами Государственной Думы в первом и втором чтении, однако до третьего чтения так и не дошел, поскольку единый кадастр объектов недвижимости не был сформирован.

Необходимый для введения единого налога на недвижимость закон «О государственном кадастре недвижимости» был принят Госдумой, одобрен Советом Федерации и подписан президентом РФ лишь в июле 2007 года, а вступил в силу 1 марта 2008 года. В своем бюджетном послании Федеральному собранию до 2010 года Владимир Владимирович Путин вновь подчеркнул, что к 2009 году необходимо завершить разработку и принятие всех соответствующих нормативно-правовых актов, касающихся введения единого налога на недвижимость, и сформировать государственный кадастр.

В соответствии с «Основными направлениями налоговой политики на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» с января 2015 г. планировалось постепенно ввести в действие новый налог, взимаемый с объектов недвижимости, и дополнить Налоговый кодекс Российской Федерации новой главой — «Налог на недвижимое имущество физических лиц», который пришёл бы на смену действующим ныне налогу на имущество ФЛ и земельному налогу. Однако в начале октября 2014 г. Государственная Дума решила отложить введение полноценного налога на недвижимость, а Правительством в очередной раз продлены сроки окончательного

завершения введения налога на недвижимость (сначала 2016 г, затем 2018 г. и теперь до 2020 г.) на всей территории Российской Федерации. Продление сроков обусловлено, на наш взгляд, следующими причинами:

- сложностью и длительностью работы по учету объектов недвижимости и оценки их кадастровой стоимости;
- решением ряда принципиальных вопросов построения механизма исчисления данного налога;
- неоднозначными социально-экономическими последствиями его введения.

Поэтому было принято решение с 1 января 2015 г. сохранить налог на имущество ФЛ и земельный налог, но коренным образом изменить способ оценки объектов недвижимости по налогу на имущество ФЛ. Совет Федерации 1 октября 2014 г. одобрил поправки в Налоговый кодекс России, а Президент России В. В. Путин подписал их 6 октября 2014 г. Согласно этим поправкам, налоговой базой обновлённого налога стала кадастровая, а не инвентаризационная стоимость недвижимости, которая используется при исчислении величины данного налога в настоящее время.

Введение нового налога на недвижимость может стать важным шагом на пути развития системы местного самоуправления: все поступления от нового налога будут распределяться непосредственно в местные бюджеты. В частности, это может положительно отразиться на возможностях городов. Значительное увеличение доходной части бюджетов российских городов расширит возможности по улучшению городской среды, обновлению и модернизации городской инфраструктуры, благоустройству и реставрации городских объектов. Муниципальные образования смогут самостоятельно распоряжаться средствами и направлять их на преобразования на тех направлениях, которые являются приоритетными именно для данной территории, в отличие от целевого финансирования, направляемого с регионального и федерального уровней в местные бюджеты. Кроме того, муниципалитеты смогут финан-

сировать такие проекты если не полностью из собственного бюджета, то на условиях государственно-частного партнерства привлекать инвесторов, которые напрямую заинтересованы в модернизации окружения их объектов, но не могут полностью взять на себя расходы по ее реализации.

Одним из недостатков введения налога на недвижимость в России является то, что в связи с увеличением величины налога спрос иностранных граждан на объекты недвижимости в России может сократиться, тем самым уменьшив налоговые поступления в местные бюджеты. Однако это довольно спорный момент, ведь налоги за рубежом гораздо выше, чем в России и, на наш взгляд, данное нововведение существенно не скажется на рынке недвижимости и на налоговых поступлениях, поэтому недвижимость России сохранит свою привлекательность для иностранных граждан.

Что касается спроса на недвижимость со стороны наших соотечественников, то в связи с увеличением величины налога может произойти смещение заинтересованности покупателей из сегмента дорогой недвижимости в сегмент более дешевой, что может привести к некоторому недополучению налогов в связи с падением интереса к дорогой недвижимости.

За рубежом поступления от налога на недвижимость давно используются городскими властями для повышения качества жизни и улучшения городской среды. В частности, в городах США налог на имущество является главным источником налоговых поступлений, в Нью-Йорке этот налог обеспечивает в настоящее время около 40% собственных доходов бюджета города. Для сравнения, в консолидированном бюджете города Москвы налог на имущество ФЛ и земельный налог занимают самые последние места по величине собранных налогов. Поступления от налога на имущество ФЛ за период январь-июль 2014 г. составили 1 783,2 млн. руб., что составляет 0,22% от всех налоговых доходов консолидированного бюджета города Москвы (доходы от земельного налога не превышают 1,5%)<sup>[9]</sup>. Подобную долю

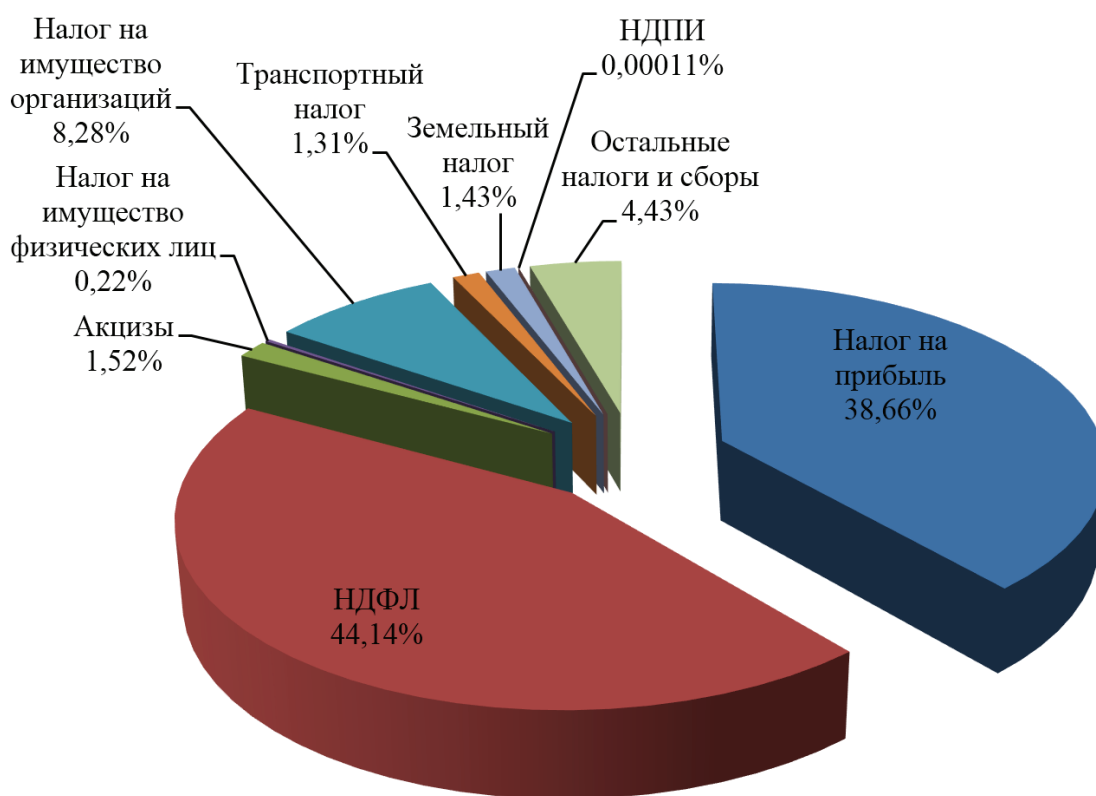


Рис. 1. Структура налоговых доходов консолидированного бюджета г. Москвы за январь-июль 2014 г.

Источник: <http://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>

в структуре доходов бюджетов субъектов РФ занимают данные налоги и в других субъектах РФ, поэтому данная особенность характерна не только для Москвы, но и для всех субъектов РФ. И о каком развитии городской среды можно говорить, имея такие низкие показатели поступлений от данного налога?! Местные власти не досчитываются миллиардов рублей из-за некорректной оценки объектов недвижимости. По оценкам Министерства финансов РФ, после введения налога на недвижимость поступления в местные бюджеты возрастут в 6 раз — это станет серьезной финансовой базой для развития деятельности органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в развитых странах поступления от налогов на недвижимость составляют до 30% доходов местных бюджетов. Причина незначительной доли налоговых поступлений от недвижимости в России, состоит

в том, что действующие механизмы исчисления земельного налога и налога на имущество физических лиц несовершенны, не полностью учитывают весь спектр объектов недвижимости, не имеют эффективной налоговой базы.

В частности, земельный налог собирается практически исключительно с негородских земель, а на урбанизированных территориях, застроенных многоэтажными домами, налогообложение земельных участков в действительности не осуществляется из-за сложностей с межеванием земли под многоквартирными домами, которое нужно проводить точно, выделяя доли каждого из собственников квартир в совместном владении земельным участком. В российских городах не более чем на 25% земель под многоквартирными домами проведен кадастровый учет и ведется сбор земельного налога. Вследствие недоучета больших площадей земли в городах, где кадастровая стоимость

земли выше, чем в сельской местности, бюджеты городских образований недополучают значительный объем поступлений.

Что касается налога на имущество, с ним ситуация еще сложнее. На данный момент налогообложение объектов недвижимости регулируется не Налоговым Кодексом РФ, а отдельным законом РФ «О налогах на имущество физических лиц» № 2003–1 от 09.12.1991, который кардинально не менялся с момента распада СССР, что говорит о его несоответствии нынешним экономическим реалиям. В соответствии с ним, налоговой базой для исчисления налога на строения, помещения и сооружения является суммарная инвентаризационная стоимость объекта, определяемая органами технической инвентаризации (БТИ). Инвентаризационная стоимость существенно дифференцирует строения в зависимости от года их постройки, но несколько не учитывает целый ряд факторов, формирующих реальную цену на недвижимость. Причем для большого числа объектов она и вовсе не определена и, соответственно, не может быть использована в качестве налоговой базы (это касается, прежде всего, загородной недвижимости, садово-дачных строений, гаражей).

Согласно п. 3. инструкции «По применению закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»» № 54 от 2 ноября 1999 г. инвентаризационная стоимость — это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги [2]. Инвентаризационная стоимость БТИ включает только стоимость конструкции объекта с поправкой на износ с течением времени, не принимая во внимание стоимость земельного участка. Стоимость БТИ рассчитывается на основе расценок строительства объекта недвижимости по существующим нормативам и коэффициентам. Инвентаризационная стоимость не учитывает такие важные факторы, как местоположение объекта, его близость к центру города, транспортную доступность и обеспеченность инфраструктурой. В результате,

на практике владелец квартиры в новостройке на окраине города часто вынужден платить в десятки раз больше, чем владелец квартиры той же площади в сравнительно старом здании (построенном, например, в середине 20-х годов прошлого века) в историческом центре города, где реальные цены на недвижимость чрезвычайно высоки.

Главным недостатком данного способа определения налоговой базы является существенный разрыв между реальной (рыночной) и инвентаризационной стоимостью объекта недвижимости, который образовался из-за того, что данная оценка не менялась продолжительный промежуток времени и давно устарела. Несмотря на это Правительство, пыталось приблизить её к рыночной цене, применяя поправочные коэффициенты (коэффициенты-дефляторы), которые учитывали рост цен в стране за прошедший год. Однако данная мера незначительно повлияла на стоимость недвижимости, и требовались кардинальные изменения в её оценку. Использование инвентаризационной оценки объектов недвижимости привело к незначительным налоговым поступлениям в местный бюджет, а соответственно, к невыполнению главной функции налога — фискальной. К тому же расходы на налоговое администрирование данного налога значительно превышают поступления от него, поэтому данный способ определения налоговой базы является неэффективным, изжившим себя и требующим замены.

Основной целью введения налога на недвижимость является увеличение доходной части местных бюджетов и обеспечение ее стабильности. На решение этой задачи нацелен выбор налоговой базы. В связи с этим было принято решение использовать кадастровую стоимость объектов налогообложения: зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, которая будет максимально приближенной к рыночной и будет учитывать все факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Данная оценка будет производиться раз в 5 лет государственным органом — Федеральной службой

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) с ежегодным повышением её стоимости на величину коэффициента дефлятора, который устанавливается Центральным Банком РФ в конце года, показывающий во сколько раз увеличились цены в предыдущем году. Данная мера не позволит кадастровой стоимости отстать от рыночной.

Преимущества кадастровой оценки:

- значительное увеличение местных бюджетов;
- максимально приближена к рыночной стоимости;
- введение новых объектов налогообложения (объектов незавершённого строительства, единых недвижимых комплексов, машино-мест);
- более простой механизм прогнозирования поступления от налога в местные бюджеты (по сравнению с рыночной оценкой), так как он будет находиться под контролем местных властей.

Тем не менее, с единым налогом на недвижимость связан ряд неопределенностей:

➤ каким образом будет рассчитываться кадастровая стоимость и насколько достоверной и близкой к рыночной она окажется.

Результаты уже осуществленной кадастровой оценки зачастую оказываются довольно спорными. Даже по Москве в некоторых случаях указанная кадастровая стоимость слишком мала по сравнению с реальной рыночной (например, на апартаменты), а в некоторых случаях наоборот ее превышает. Росреестр не отрицает, что в процессе оценки кадастровой стоимости могли быть допущены ошибки, и заявляет, что оспорить данные оценки, в случае несогласия с их результатами, будет несложно.

➤ рост налоговой нагрузки, снижение реальных доходов, прежде всего, социально незащищенных слоев населения.

В целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки на налогоплательщиков предусмотрен пятилетний переходный период для регионов, в течение которого сумма налога будет повышаться на 20% в год. Это будет осуществле-

но за счёт применения понижающих коэффициентов, которые будут максимальными в первые годы и минимальными в последние. Например, для первого года будет применяться понижающий коэффициент в размере 0,2, для второго — 0,4, для третьего — 0,6, для четвертого — 0,8, а начиная с пятого года, налогоплательщикам придётся платить налог в полном объёме. В случае если инвентаризационная стоимость будет больше кадастровой, тогда понижающие коэффициенты не применяются. Данные меры были приняты для того, чтобы не произошло резкого роста сумм уплаты налога (в среднем налог вырастет в 3–4 раза), а также, чтобы подготовить налогоплательщиков к полноценному переходу на налог на недвижимость физических лиц.

➤ долгая продолжительность кадастровой оценки объектов недвижимости.

Она началась в 2004 г. и до сих пор продолжается (полностью кадастровая оценка во всех регионах еще не проведена). В этом кроется одна из причин увеличения отсрочки перехода на новый единый налог. И даже теперь, когда решение уже принято, ввод единого налога будет постепенным, каждый регион будет переходить на него по мере того, как будет готова кадастровая оценка местной недвижимости (с 2015 г. на него перейдет только ряд пилотных регионов). Начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, производиться не будет, то есть во всех регионах будет использоваться кадастровая оценка.

В отличие от действующего в России неэффективного порядка исчисления налога с инвентаризационной стоимости, за рубежом широко распространено применение в качестве налоговой базы рыночной стоимости недвижимости. Причем в некоторых случаях, когда она оказывается чересчур высокой, вводится поправочный коэффициент, в результате использования которого налог рассчитывается не от полной стоимости объекта, а от какой-то ее части. Так, в США и Канаде налог рассчитывается от по-

Таблица 1. Налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц.

Объект налогообложения	Предельная налоговая ставка, установленная НК РФ
жилой дом, жилое помещение; объект незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; единый недвижимый комплекс, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); гараж и машино-место; хозяйственное строение или сооружение, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;	0,1%
объект налогообложения, кадастровая стоимость которого превышает 300 миллионов рублей	2%
прочие объекты налогообложения	0,5%

ловины оценочной стоимости объекта, в Швеции — 75% стоимости, во Франции — 80% <sup>[9]</sup>.

Многие эксперты при исчислении налоговой базы по налогу на недвижимость предлагают использовать не кадастровую стоимость, а рыночную, которая, по их мнению, в большей мере отражает реальную стоимость недвижимости и которая включает в себя стоимость земельного участка и здания на нем. При этом на стоимость квартиры на рынке влияет местоположение объекта, его состояние, тип жилья и другие детали. Получается, что наиболее правильной ценой, по которой квартира может быть продана на рынке в условиях конкуренции, будет являться полученная стоимость. Но данный метод определения налоговой базы имеет, на наш взгляд, существенные недостатки:

- во-первых, непонятно какой орган будет осуществлять рыночную оценку объектов недвижимости, и каким образом она будет определяться. Некоторые эксперты предлагают определять её по среднерыночной цене аналогичных объектов недвижимости, но на практике часто случается так, что в одном доме совершенно одинаковые квартиры могут отличаться по стоимости в разы;
- во-вторых, рыночная стоимость очень волатильна и нестабильна — она меняется каждый день. В связи с этим государству очень трудно прогнозировать свои нало-

говые поступления от введения вышеуказанного налога;

- в-третьих, это неподконтрольность рыночной цены государству, поскольку, таким образом, оно лишается рычага воздействия на рыночную стоимость (в отличие от кадастра). Такая неопределённость при оценке приведёт к увеличению недовольства граждан, поскольку непонятно с кого спрашивать за резкое снижение или увеличение рыночной стоимости, огромному количеству исковых заявлений, которые будут невыгодны как для налогоплательщиков, так и для государства в связи с огромной продолжительностью судебных тяжб;
- помимо этого, использование рыночной стоимости приведёт к ещё большему (по сравнению с кадастром) увеличению налогового бремени налогоплательщиков, что негативно скажется на уровне жизни населения России.

Что же касается налоговых ставок по обновлённому налогу, то поправки предусматривают введение трехуровневой ставки налога на имущество ФЛ.

На федеральном уровне будут установлены предельные ставки, а местной власти предоставлено право уменьшить до нуля или увеличить налоговую ставку (но не более чем в 3 раза) по отношению к объектам недвижимости, ко-

торые облагаются по ставке 0,1%. По мнению экспертов, местные администрации, скорее, будут увеличивать ставки, чем уменьшать их. В результате применения предельной ставки налог для граждан может вырасти в 20 раз [7].

На наш взгляд, 300 млн. руб. — слишком высокая стоимость, с которой нужно начинать облагать налогом недвижимость по максимальной ставке, разумнее было бы снизить ее до 100 млн. руб.. Данное нововведение будет очень невыгодно для обеспеченных слоёв общества, покупателей дорогой недвижимости, однако оно позволило бы значительно увеличить налоговые поступления, переложив часть бремени на богатых людей. За счёт увеличения налоговых доходов можно было бы увеличить количество и величину налоговых льгот, тем самым снижая налоговую нагрузку незащищённых слоёв общества. Целесообразно, на наш взгляд, установить большее количество интервалов стоимости недвижимости, и соответствующих им налоговых ставок в целях реализации принципа справедливости налогообложения. При действующей системе ставок лицо, имеющее недвижимость стоимостью 51 млн. руб., будет платить налог по такой же ставке, как лицо, имеющее недвижимость стоимостью 299 млн. руб. Возможно увеличение количества ставок и соответствующих им интервалов стоимости имущества приведет к увеличению издержек на налоговое администрирование, но прирост налоговых поступлений сможет полностью покрыть образовавшиеся расходы.

Многие обеспеченные налогоплательщики в целях минимизации суммы налога предпочитают покупать несколько объектов недвижимости по цене, которая находится у верхней границы интервала, установленного для налоговой ставки. Они склонны покупать несколько объектов недвижимости стоимостью, например, 299 млн. руб., чем один объект стоимостью, например, 900 млн. руб. Так как в первом случае все объекты будут облагаться по одной и той же более низкой ставке — 0,1%, а во втором — по более высокой ставке, что увеличивает величину уплаты налога в бюджет собственни-

ком объекта недвижимости. Чтобы избежать такого манёвра среди налогоплательщиков, мы предлагаем определять налоговую базу как сумму кадастровых стоимостей в одном и том же регионе всего принадлежащего собственнику имущества (то есть нарастающим итогом) для каждой ставки отдельно. В связи с этим необходимо пересмотреть интервалы для налоговых баз, исчисляемых по дифференцированным ставкам. Данная мера позволила бы коренным образом решить данную проблему и существенно увеличить поступления в местный бюджет.

Предлагаем также дифференцировать налоговые ставки по налогу на недвижимость для физических лиц и для индивидуальных предпринимателей (ИП). Конечно, большинство ИП используют специальные налоговые режимы, в рамках которых не уплачивается налог на имущество ФЛ, но всё же доля ИП, которые используют общую систему налогообложения, велика. Для занятия малым бизнесом требуются более обширные и, соответственно, дорогие площади, чем те, что находятся в собственности у физических лиц. Следовательно, необходимо установить порог в 300 млн. руб. для объектов недвижимости ИП и 100 млн. руб. — для ФЛ. Это позволило бы сделать установление налоговой ставки более справедливым по отношению ко всем категориям налогоплательщиков.

Кроме того, проектом введения налога на недвижимость предусматривается введение необлагаемого минимума для каждого собственника: из всей недвижимости, которой владеет собственник, он не будет платить налог на 20 кв. м. для квартиры, 10 кв. м. — для комнаты, 50 кв.м. — для жилых домов и 1 млн. руб. — для единого недвижимого комплекса. Представительные органы муниципальных образований вправе увеличивать размеры налоговых вычетов.

При этом сохраняются все существующие налоговые льготы для пенсионеров, ветеранов, инвалидов и т.д., которые будут освобождены от уплаты этого налога. Однако льгота будет действовать по выбору налогоплательщика только в отношении одного объекта недвижи-



мости, что исключит случаи уклонений от уплаты налога путём регистрации предприимчивыми налогоплательщиками своей недвижимости на людей льготных категорий граждан (что сейчас активно практикуется). Они смогут сделать это только в том случае, если пенсионер (или какой-либо другой льготник) не использовал данную льготу ранее. Налоговые льготы не будут предоставляться на недвижимость стоимостью более 300 млн. руб., на торговые и бизнес — центры. По нашему мнению, данная мера является правильной, поскольку государству следует поддерживать средние и низшие слои общества, на которые и направлена данная мера.

Стоит отметить, что важным изменением со вступлением в силу нового налога станет то, что облагаться налогом на недвижимость будут не только сданные в эксплуатацию, зарегистрированные объекты, но и объекты незавершенного капитального жилого строительства, причем по ставке, приравненной к жилым помещениям (0,1%). Введение налога на незавершенное строительство должно существенно пополнить налогооблагаемую базу в значительной мере за счет долгостроев на дачных участках, где в настоящее время большая часть домов налогом не облагается, потому что собственники растягивают сроки строительства на десятилетия, а затем не спешат регистрировать свой дом, чтобы не платить дополнительный налог.

Что касается жилых строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, то они пока (до введения полноценного налога

на недвижимость ФЛ) будут относиться к жилым домам. Не будут и признаваться объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома. Земельный налог при этом практически не изменится ввиду того, что он и в настоящее время рассчитывается по кадастровой стоимости.

Конечно, нельзя сказать, что кадастровая оценка — это панацея от всех проблем, но всё же она является главным разумным способом увеличения доходов местных бюджетов. А если увеличатся налоговые доходы местных бюджетов, то значит местные власти смогут больше тратить денег на развитие своего муниципального образования, что положительно скажется на каждом гражданине России. К тому же, с увеличением налоговых поступлений в местные бюджеты, снизятся расходы на дотации местным бюджетам из федерального бюджета РФ, так как местная власть сможет финансировать большую часть своих расходов за счёт собственных средств, привлечённых от взимания данного налога. А снижение расходов федерального бюджета, в свою очередь, приведёт к увеличению доходов и к инвестированию денег на социально-значимые программы государства, поэтому в любом случае, введение налога на недвижимость можно считать существенным шагом вперед. У муниципальных образований, наконец, появится реальный ресурс для развития дорожной инфраструктуры, благоустройства территорий и развития объектов ЖКХ. Насколько в действительности изменится подход к решению вопросов местного значения — покажет время.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Закон РФ «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.1991 N 2003–1.
2. Инструкция по применению закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» N 54 от 2 ноября 1999 г.
3. Основные направления налоговой политики на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов.
4. Федеральный закон от 4 октября 2014 г. N 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц».

5. Петрова Ю. Почему задерживается введение единого налога на недвижимость? [Электронный ресурс] // URL: <http://www.realestate.ru/events/344/> (дата обращения: 15.12.2014)
6. Пьянова М. В., Саркисян А. Г. Налогообложение предметов роскоши: реалии и перспективы // *Налоги и налогообложение*. — № 5 (119). — 2014.
7. РБК недвижимость. Новый налог на жилье: сколько придется платить. [Электронный ресурс] // URL: <http://realty.rbc.ru/articles/06/10/2014/562949992561258.shtml> (дата обращения: 22.12.2014)
8. РИА Новости. Совфед одобрил поправки о налоге на недвижимость физлиц. [Электронный ресурс] // URL: <http://riarealty.ru/news/20141001/403640857.html> (дата обращения: 15.10.2014)
9. Федеральная Налоговая Служба. Налоговая аналитика. Структура поступлений основных администрируемых доходов по уровням бюджета РФ за январь-июль 2014 года. [Электронный ресурс] // URL: <http://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm> (дата обращения: 20.11.2014)
10. Knightfrank.ru. Налог на недвижимость: как введение нового налога повлияет на расходы владельцев недвижимости и доходы муниципалитетов. [Электронный ресурс] // URL: <http://www.knightfrank.ru/research/issue1501/> (дата обращения: 17.12.2014)
11. З. У. Бестаева Налог на имущество физических лиц: актуальные проблемы и перспективы развития // *Налоги и налогообложение*. — 2012. — 6. — С. 26–32.
12. Кирина Л. С. Оценка направлений совершенствования налоговой политики в Российской Федерации // *Налоги и налогообложение*. — 2014. — 5. — С. 476–489. DOI: 10.7256/1812-8688.2014.5.11098.
13. Тадтаева В. В. Преимущества и недостатки планируемого налога на недвижимость // *Финансы и управление*. — 2013. — 2. — С. 45–50. DOI: 10.7256/2409-7802.2013.2.742. URL: [http://www.e-notabene.ru/flc/article\\_742.html](http://www.e-notabene.ru/flc/article_742.html)
14. Бестаева З. У., Пайзулаев И. Р. Формирование системы налогообложения физических лиц в России. // *Налоги и налогообложение*. — 2014. — 1. — С. 57–66. DOI: 10.7256/1812-8688.2014.1.10821.

#### REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Zakon RF 'O nalogakh na imushchestvo fizicheskikh lits' ot 09.12.1991 N 2003-1.
2. Instruksiya po primeneniyu zakona Rossiiskoi Federatsii 'O nalogakh na imushchestvo fizicheskikh lits' N 54 ot 2 noyabrya 1999 g.
3. Osnovnye napravleniya nalogovoi politiki na 2015 god i na planovyi period 2016 i 2017 godov.
4. Federal'nyi zakon ot 4 oktyabrya 2014 g. N 284-FZ 'O vnesenii izmenenii v stat'i 12 i 85 chasti pervoi i chast' vtoruyu Nalogovogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii i priznanii utrativshim silu Zakona Rossiiskoi Federatsii 'O nalogakh na imushchestvo fizicheskikh lits'.
5. Petrova Yu. Pochemu zaderzhivaetsya vvedenie edinogo naloga na nedvizhimost'? [Elektronnyi resurs] // URL: <http://www.realestate.ru/events/344/> (data obrashcheniya: 15.12.2014)
6. P'yanova M.V., Sarkisyan A. G. Nalogooblozhenie predmetov roskoshi: realii i perspektivy // *Nalogi i nalogooblozhenie*. — № 5 (119). — 2014.
7. RBK nedvizhimost'. Novyi nalog na zhil'e: skol'ko pridetsya platit'. [Elektronnyi resurs] // URL: <http://realty.rbc.ru/articles/06/10/2014/562949992561258.shtml> (data obrashcheniya: 22.12.2014)
8. RIA Novosti. Sovfed odobril popravki o naloge na nedvizhimost' fizlits. [Elektronnyi resurs] // URL: <http://riarealty.ru/news/20141001/403640857.html> (data obrashcheniya: 15.10.2014)
9. Federal'naya Nalogovaya Sluzhba. Nalogovaya analitika. Struktura postuplenii osnovnykh administriruemykh dokhodov po urovnym byudzheta RF za yanvar'-iyul' 2014

- goda. [Elektronnyi resurs] // URL: <http://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm> (data obrashcheniya: 20.11.2014)
10. Knightfrank.ru. Nalog na nedvizhimost': kak vvedenie novogo naloga povliyaet na raskhody vladel'tsev nedvizhimosti i dokhody munitsipalitetov. [Elektronnyi resurs] // URL: <http://www.knightfrank.ru/research/issue1501/> (data obrashcheniya: 17.12.2014)
  11. Z. U. Bestaeva Nalog na imushchestvo fizicheskikh lits: aktual'nye problemy i perspektivy razvitiya // Nalogi i nalogooblozhenie. — 2012. — 6. — С. 26–32.
  12. Kirina L. S. Otsenka napravlenii sovershenstvovaniya nalogovoi politiki v Rossiiskoi Federatsii // Nalogi i nalogooblozhenie. — 2014. — 5. — С. 476–489. DOI: 10.7256/1812–8688.2014.5.11098.
  13. Tadtava V. V. Preimushchestva i nedostatki planiruemogo naloga na nedvizhimost' // Finansy i upravlenie. — 2013. — 2. — С. 45–50. DOI: 10.7256/2409–7802.2013.2.742. URL: [http://www.e-notabene.ru/flc/article\\_742.html](http://www.e-notabene.ru/flc/article_742.html)
  14. Bestaeva Z. U., Paizulaev I. R. Formirovanie sistemy nalogooblozheniya fizicheskikh lits v Rossii. // Nalogi i nalogooblozhenie. — 2014. — 1. — С. 57–66. DOI: 10.7256/1812–8688.2014.1.10821.