

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Т. А. Логинова

РЕЗЕРВЫ РОСТА ДОХОДОВ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация. Низкая фискальная значимость налога на имущество физических лиц и земельного налога в местных бюджетах, наряду с осуществляемым в настоящее время постепенным переходом к налогообложению недвижимого имущества в Российской Федерации по кадастровой стоимости, предопределили интерес к выявлению факторов роста этих налогов. Предметом исследования является налогообложение недвижимого имущества физических лиц. Объектом исследования выступает влияние на устойчивость местных бюджетов решений, принимаемых на федеральном уровне в отношении данных налогов. Методологической основой исследования послужили нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований и законов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, установившие новые правила взимания налога на имущество физических лиц, данные статистической отчетности налоговых органов, а также результаты контрольных мероприятий в отношении взимания земельного налога. В исследовании применялись следующие методы научного познания: наблюдение, анализ, сравнение и обобщение. Научная новизна исследования состоит в развитии механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц по кадастровой стоимости на основе выявленных и, в настоящее время, задействованных не в полной мере, факторов роста этого налога. Особым вкладом автора является обоснование и предложение изменения действующего подхода к установлению вычетов по налогу и налоговых льгот.

Ключевые слова: налогообложение физических лиц, земельный налог, налоговые ставки, налоговое администрирование, вычеты, кадастровая стоимость, налоговые льготы, доходы местных бюджетов, задолженность, недвижимое имущество.

Abstract. Low fiscal significance of tax on property of individuals and land tax in local budgets along with gradual transition to taxation of immovable property in the Russian Federation based on cadastral value have defined interest to depiction of the factors of growth of these taxes. The subject of the research is taxation of immovable property of individuals. The object of the research is influence of the decisions made at federal level in relation to these taxes on the sustainability of local budgets. Legislative acts of representative bodies of municipalities and laws of cities of federal importance Moscow and St. Petersburg, which set new rules of collection of tax on property of individuals, data of statistical reportings of tax authorities and results of control actions in respect of land tax served as the methodological basis of the research. The author of the research used the following research methods: observation, analysis, comparison and generalization. The scientific novelty of the research is caused by the fact that the author creates the mechanism for taxation of immovable property of individuals on the basis of cadastral value with the use of defined and not fully used factors of growth. The special contribution made by the author is the grounding and proposal of change of the current approach to the establishment of tax deductions and tax benefits/exemptions.

Keywords: incomes of local budgets, tax credits, cadastral value, tax benefits, tax administration, tax rates, land tax, taxation of individuals, liabilities, immovable property.

Проводимая на протяжении многих лет реформа в отношении налогообложения недвижимого имущества не привела к желаемому результату: фискальная значимость как налога на имущество физических лиц, так и земельного налога продолжает оставаться низкой, основным источником налоговых доходов являются отчисления от налога на доходы физических лиц. Налоговые доходы местных бюджетов отражены в таблице 1.

Таблица 1

Налоговые доходы местных бюджетов (2012 - 2015)

Налоговые доходы местных бюджетов, млрд руб.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
НДФЛ	656,7	729,0	615,8	617,1
Акцизы на нефтепродукты	-	0,1	0,1	0,1
Земельный налог	124,9	137,8	155,3	163,8
Налог на имущество физических лиц	15,8	19,8	23,2	25,7
Налоги, относящиеся к специальным налоговыми режимам	105,2	120,1	117,9	127,3
Прочие налоговые поступления	31,1	34,9	31,7	36,4
Налоговые доходы	933,7	1 041,8	943,8	970,3

Источник – составлено автором по данным ФНС России

Из таблицы видно, что удельный вес поступлений налога на доходы физических лиц в налоговых доходах местных бюджетов снижается: в 2012 г. эта величина составила 70,0%, в 2014 г. – 65,2%, в 2015 г. – 63,3%, что связано, во-первых, с некоторым падением объема поступлений налога на доходы физических лиц; во-вторых, с ростом поступлений земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Удельный вес поступлений налога на имущество физических лиц и земельного налога в

налоговых доходах местных бюджетов составил в 2012 г. – 15,1%, в 2014 г. – 18,9%, в 2015 г. – 19,5% [7]. Объемы поступлений этих налогов в консолидированном бюджете субъектов Российской Федерации увеличились с 158,6 млрд руб. в 2012 г. до 202,4 млрд руб. в 2014 г., то есть в 1,3 раза. Рост поступлений, как налога на имущество физических лиц, так и земельного налога обусловлен увеличением налоговой базы по этим налогам. В таблице 2 приведены основные показатели, непосредственным образом, влияющие на величину налога.

Следует отметить, увеличение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу обусловлено в основном, проведенными мероприятиями по актуализации налоговой базы, в частности, применения результатов очередных туров государственной оценки земель, а также по верификации баз данных налоговых органов и органов Росреестра, содержащих сведения об объектах недвижимости и их правообладателях.

Следует отметить, что неоднозначно отразилось количество плательщиков на величине поступления этих налогов. Так, количество плательщиков (по которым был исчислен налог и не представлены налоговые льготы) налога на имущество физических лиц в 2014 г. по сравнению с 2012 г. сократилось на 988,1 тыс единиц. Кроме того, произошло снижение числа плательщиков этого налога, которым не предоставлены налоговые льготы на 1 027,9 тыс единиц. То есть количество плательщиков не явилось фактором роста объема поступлений этого налога.

В отношении земельного налога за аналогичный период количество налогоплательщиков увеличилось на 792,0 тыс единиц, при этом возросло и число плательщиков налога, которым не были предоставлены льготы по налогу на 1 031,9 тыс единиц. Такой рост числа плательщиков земельного налога обеспечен за счет увеличения числа плательщиков налога - физических лиц на 734,5 тыс единиц и роста плательщиков налога - юридических лиц – на 57,5 тыс единиц. Также произошло и увеличение плательщиков земельного налога, не применяющих льготы на 1 031,9 тыс единиц (в том числе на 967,5 тыс единиц в отношении физических лиц). То есть, рост количества налогопла-

Основные показатели, отражающие уровень поступления налогов

Показатель	Налог на имущество физических лиц				Земельный налог			
	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Налоговая база, млрд руб. в том числе:	9 456,8	10 599,5	11 467,7	12 337,1	30 928,5	32 763,6	36 134,1	39 423,6
Количество налогоплательщиков, учтенных в базе данных налоговых органов, млн единиц в том числе:	69,1	71,0	72,2	70,0	31,8	34,2	35,1	35,0
– по которым исчислен налог и не применяющих льготы, млн единиц	44,0	45,2	46,6	44,2	27,9	30,1	31,2	31,1
Количество объектов налогообложения, учтенных в базе данных налоговых органов, млн единиц в том числе:	53,9	55,1	55,3	55,5	29,0	30,4	31,3	31,8
– по которым налог исчислен к уплате	35,4	35,8	36,2	35,6	26,3	27,9	29,0	29,5
Сумма задолженности по налогу, млрд руб. в том числе:	7,9	10,7	13,9	18,5	14,2	19,5	23,8	29,9
– сумма неурегулированной задолженности	7,2	10,1	13,1	17,3	8,7	13,6	17,1	22,5
Сумма налога, не поступившая в бюджет в связи с предоставлением льгот, млрд руб.	15,7	18,2	21,4	24,4	51,6	53,0	48,0	54,3

Источник – составлено автором по данным ФНС России

тельщиков явился одним из факторов увеличения объема поступлений этого налога.

Неоднозначно отразилось на росте поступлений этих налогов и количество объектов налогообложения. Так, по налогу на имущество физических лиц в 2014 г. по сравнению с 2012 г. количество строений, помещений и сооружений, учтенных в базе данных налоговых органов, увеличилось на 430,2 тыс единиц, при одновременном снижении количества таких объектов, в отношении которых налог был исчислен к уплате на 171,0 тыс единиц. То есть количество налогооблагаемых объектов также не послужило фактором роста налога на имущество физических лиц.

Количество земельных участков, учтенных в базе данных налоговых органов за аналогичный период увеличилось на 1 355,2 тыс единиц, при этом увеличилось и количество земельных

участков, по которым налог был предъявлен к уплате (на 1 620,8 тыс единиц). В основном этот рост обусловлен увеличением числа земельных участков (на 1 014,9 тыс единиц), принадлежащих физическим лицам и по которым налог был предъявлен к уплате [6].

Основным фактором роста налоговой базы по налогу на имущество физических лиц явилось перераспределение основных фондов между инвентаризационными группами для целей налогообложения в результате проведенной переоценки. Как видно из рисунка 1, произошло уменьшение количества строений, помещений и сооружений с высокой инвентаризационной стоимостью при одновременном увеличении их количества в группе с более высокой инвентаризационной.

Снижение количества налогооблагаемых объектов в группе с инвентаризационной сто-

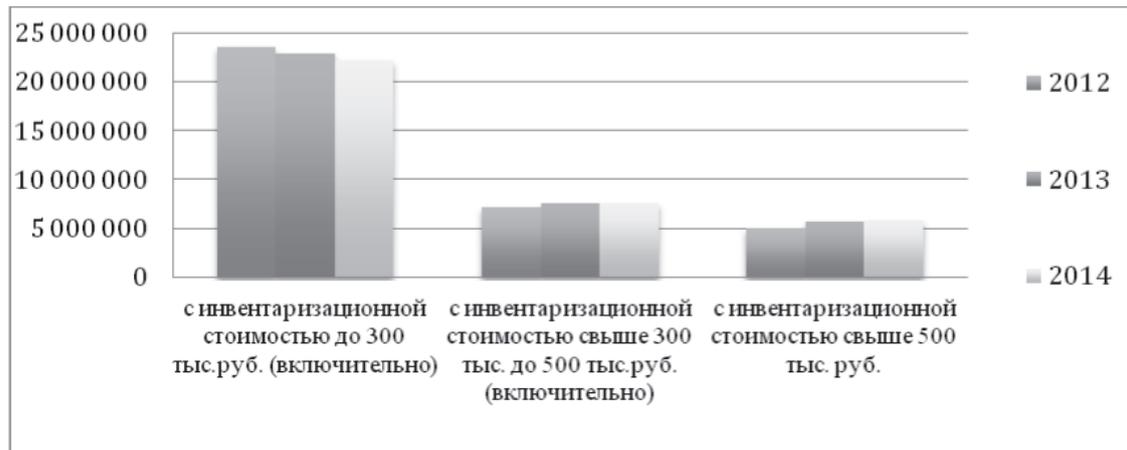


Рис. 1. Перераспределение строений, помещений и сооружений между инвентаризационными группами

Источник – составлено автором по данным ФНС России

имостью до 300 тыс руб. при одновременном увеличении их числа в группах с более высокой инвентаризационной стоимостью позволили применить к ним более высокие ставки налога, что непосредственным образом сказалось на росте поступлений налога на имущество физических лиц.

Таким образом, проведенный анализ, показал, что на росте поступлений налога на имущество физических лиц сказалось увеличение налоговой базы в сочетании с применяемыми к соответствующей стоимостной категории налогооблагаемых объектов дифференциальными ставками налога.

С 1 января 2015 г. правила налогообложения имущества физических претерпели значительные изменения. Федеральным законом от 04.10.2014 г. №284-ФЗ «О налоге на имущество физических лиц» в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации была введена новая 32 глава «Налог на имущество физических лиц». Согласно положениям ст. 399 НК РФ налог на имущество физических лиц устанавливается и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя). Этими же законами, указанным органам власти предоставлено право определения и установления налоговых ставок в

пределах, установленных НК РФ, а также установления определенных особенностей определения налоговой базы и налоговых льгот, оснований и порядка их применения налогоплательщиками.

Анализ 44 нормативных правовых актов представительных органов муниципальных образований (законов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) [2], на территории которых в настоящее время налог на имущество физических лиц взимается по кадастровой стоимости свидетельствует об отсутствии системного подхода к определению размера налоговых ставок. В таблице 3 обобщены действующие налоговые ставки по основным видам недвижимого имущества, подлежащего налогообложению по кадастровой стоимости в муниципальных образованиях, расположенных на территориях разных субъектов Российской Федерации.

Кроме того, согласно п. 3 ст. 406 НК РФ допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от кадастровой стоимости объекта налогообложения, вида объекта налогообложения, его места нахождения и видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения. Однако, проведенный анализ действующих ставок налога на имущество физических лиц показал, что большинство муниципальных образований правом увеличения ставок налога не воспользовались.

Таблица 3

Ставки по основным видам недвижимого имущества, подлежащего налогообложению по кадастровой стоимости

Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)									
Субъект РФ	Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места			
Центральный федеральный округ									
г. Владимир	До 8 млн руб. (вкл.)	До 2 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,1%	0,1%				
	Свыше 8 млн руб. до 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 8 млн руб. до 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 8 млн руб. до 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 8 млн руб. до 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 8 млн руб. до 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	0,15%	0,15%	0,15%
	Свыше 10 млн руб. до 12 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 12 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 12 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 12 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 12 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,2%	0,2%	0,2%
	Свыше 12 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 12 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 12 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 12 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 12 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 5 млн руб.	0,3%	0,3%	0,3%
гор. округ Иваново	До 2 млн руб. (вкл.)	До 2 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,1%	0,1%				
	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	Свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. (вкл.)	0,15%	0,15%	0,15%
	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,2%	0,2%	0,2%
	Свыше 5 млн руб.	Свыше 5 млн руб.	0,3%	0,3%	0,3%				

Налогообложение физических лиц

Таблица 3 (продолжение)

Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)												
Субъект РФ	Жилые помещения (квартира, комната)		Хозяйственные строения или сооружения		Единые недвижимые комплексы		Жилые дома		Объекты незавершенного строительства		Гаражи и машино-места	
	До 300 млн руб.	0,1%	До 300 млн руб.	0,3%								
гор. округ Химки	До 300 млн руб.	0,1%	До 300 млн руб.	0,3%								
гор. округ Балашиха	До 300 млн руб.	0,1%	До 300 млн руб.	0,3%								
гор. округ г. Рязань	0,3%		0,3%		0,3%		0,3%		0,3%		0,3%	
г. Тверь	0,1%		0,1%		0,1%		0,1%		0,3%		0,1%	
г. Ярославль	До 2 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	До 2 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
	От 2 000 001 руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,15%					От 2 000 001 руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,15%				
	От 5 000 001 руб.	0,2%					От 5 000 001 руб.	0,2%				
г. Москва	До 10 млн руб. (вкл.)	0,1%										
	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	Свыше 10 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%
	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 20 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	0,2%
	Свыше 50 млн руб.	0,3%										

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ		Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)					
		Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места
г. Брянск	До 3 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
	Свыше 3 млн руб. до 4 млн руб. (вкл.)	0,15%					
	Свыше 4 млн руб. до 7 млн руб. (вкл.)	0,2%					
	Свыше 7 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	0,3%					
г. Тула	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Кострома	До 2 000 тыс руб. (вкл.)	0,1%	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,1%
	От 2 001 тыс руб. до 5 000 тыс руб. (вкл.)	0,15%					
	От 5 001 тыс руб. до 7 000 тыс руб. (вкл.)	0,2%					
	Свыше 7 001 тыс руб.	0,3%					

Налогообложение физических лиц

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ		Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)						
		Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места	
гор. округ г. Белгород	До 4 млн руб. (без учета налоговых вычетов)	0,1%	0,1%	0,15%	0,3%	0,3%	0,1%	
	Свыше 4 млн руб. (без учета налоговых вычетов)	0,15%						
г. Курск	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	
гор. округ г. Воронеж	До 3 млн руб. (вкл.)	0,1%	До 0,5 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,3%	0,3%	До 0,5 млн руб. (вкл.)	0,1%
	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,2%	Свыше 0,5 млн руб. до 1 млн руб. (вкл.)	0,2%			Свыше 0,5 млн руб. до 1 млн руб. (вкл.)	0,2%
	Свыше 5 млн руб.	0,3%	Свыше 1 млн руб.	0,3%			Свыше 1 млн руб.	0,3%
Северо-Западный федеральный округ								
гор. округ Сыктывкар	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	
г. Великий Новгород	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ		Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)									
Жилые помещения (квартира, комната)	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места	Жилые дома		Единые недвижимые комплексы		Хозяйственные строения или сооружения		Жилые помещения (квартира, комната)	
				До 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб.	До 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб.	До 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб.	До 10 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб.
г. Архангельск	До 10 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Свыше 10 млн руб.	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
г. Псков	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
гор. округ Калининград	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Санкт-Петербург	До 7 млн руб. (вкл.)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Свыше 7 млн руб. до 20 млн руб. (вкл.)	0,15%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	Свыше 20 млн руб.	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Северо-Кавказский федеральный округ											
гор. округ Магас	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Черкесск	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
гор. округ Нальчик	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ		Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)								
		Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места			
г. Ставрополь	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%			
Южный федеральный округ										
г. Элиста	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%			
Приволжский федеральный округ										
гор. округ г. Уфа	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%			
	От 4 млн руб. до 7 млн руб. вкл.	0,15%	От 4 млн руб. до 7 млн руб. вкл.	0,15%	От 4 млн руб. до 7 млн руб. вкл.	0,15%	0,15%			
	Свыше 7 млн руб. до 10 млн руб. вкл.	0,18%	Свыше 7 млн руб. до 10 млн руб. вкл.	0,18%	Свыше 7 млн руб. до 10 млн руб. вкл.	0,18%	0,1%			
	Свыше 10 млн руб.	0,2%	Свыше 10 млн руб.	0,2%	Свыше 10 млн руб.	0,2%	0,3%			
гор. округ Саранск	До 3 млн руб. (вкл.)	0,1%								
	Свыше 3 млн руб. до 5 млн руб. (вкл.)	0,2%						0,1%	0,3%	0,3%
	Свыше 5 млн руб.	0,3%								
г. Казань	0,2%	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%			

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ		Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)							
		Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места		
г. Ижевск	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)	До 10 млн руб. (вкл.)
г. Нижний Новгород	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)	Свыше 10 млн руб. до 50 млн руб. (вкл.)
г. Пенза	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)	Свыше 50 млн руб. до 300 млн руб. (вкл.)
г. Пенза	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)	До 500 тыс руб. (вкл.)
г. Пенза	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)	Свыше 500 тыс руб. до 1 000 тыс руб. (вкл.)
г. Пенза	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.	Свыше 1 000 тыс руб.

Таблица 3 (продолжение)

Субъект РФ	Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)					
	Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места
гор. округ Самара	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
г. Чебоксары	До 2,5 млн руб. (вкл.)	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Свыше 2,5 млн руб. до 4 млн руб. (вкл.)					
	Свыше 4 млн руб.					
г. Киров	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Уральский Федеральный округ						
г. Ханты-Мансийск	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Салехард	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Верхнеуфалейский гор. округ Челябинской области	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Сибирский Федеральный округ						
гор. округ г. Улан-Удэ	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Новосибирск	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

Таблица 3 (окончание)

Субъект РФ	Объект налогообложения (основные виды недвижимого имущества)					
	Жилые помещения (квартира, комната)	Хозяйственные строения или сооружения	Единые недвижимые комплексы	Жилые дома	Объекты незавершенного строительства	Гаражи и машино-места
гор. округ г. Чита	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Абакан	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
г. Кемерово	До 2 млн руб. вкл.	0,1%	0,3%	До 1 млн руб. вкл.	0,3%	0,1%
	Свыше 2 млн руб. до 4 млн руб. вкл.			0,2%		
	Свыше 4 млн руб.			0,3%		
Дальневосточный федеральный округ						
г. Благовещенск	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
г. Магадан	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
г. Южно-Сахалинск	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%	0,1%	0,1%
г. Петропавловск-Камчатский	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%

Источник - составлено автором по данным действующих нормативных правовых актов представительных органов муниципальных образований (законов городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга)

Следует отметить, что и в отношении земельного налога установление ставок не носит системного характера. В результате это приводит к случаям, когда земли, используемые в коммерческих целях, облагаются по более низкой ставке по сравнению с земельными участками, выделенными для индивидуального жилищного строительства [1].

За последние годы происходит снижение темпов роста поступлений налога на имущество физических лиц и земельного налога. Темпы роста поступлений местных имущественных налогов в разрезе федеральных округов представлены в таблице 4.

физических лиц составила 92,9%, по земельному налогу – 75,6%. Наибольшая часть неурегулированной задолженности по земельному налогу приходится на налог, взимаемый с физических лиц [5].

Систематическая задолженность по местным налогам на имущество обусловлена многими причинами. Наиболее проблемным вопросом, не утратившим своей актуальности, остается отсутствие необходимой информации у контролирующих органов как о налогооблагаемых объектах, так и налогоплательщиках [10]. Кроме того, сдерживающими факторами администрирования налога на имущество физических лиц и

Таблица 4

Темпы роста поступлений налога на имущества физических лиц и земельного налога к предыдущему году

Федеральный округ	Темп роста к предыдущему году, %				
	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Российская Федерация, в том числе:	97,1	124,8	112,8	113,2	106,4
Центральный федеральный округ	98,1	128,1	117,8	125,3	116,6
Северо-Западный федеральный округ	91,9	130,7	122,2	105,3	102,9
Северо-Кавказский федеральный округ	87,9	128,5	117,0	106,0	107,7
Южный федеральный округ	86,2	127,1	117,1	113,8	99,6
Приволжский федеральный округ	99,5	127,4	108,8	107,2	99,5
Уральский федеральный округ	94,8	122,0	107,5	98,4	94,5
Сибирский федеральный округ	103,9	107,5	98,4	105,5	96,4
Дальневосточный федеральный округ	115,7	137,6	112,2	107,0	104,1

Источник – составлено автором по данным ФНС России

Одной из причин этому служит низкий уровень администрирования этих налогов, о чем свидетельствует высокий уровень неурегулированной задолженности по данным налогам. Так, доля неурегулированной задолженности по местным налогам на имущество в общей сумме задолженности по двум налогам составила в 2015 г. 81,9%, при этом доля неурегулированной задолженности по налогу на имущество

земельного налога являются необеспеченность их своевременного исчисления, направления налоговых уведомлений налогоплательщикам, отсутствие качественного обеспечения информационно-разъяснительной работы с налогоплательщиками для повышения налоговой культуры и финансовой грамотности, а также несвоевременность принимаемых мер судебного взыскания задолженности [4].

В целях сокращения затрат на администрирование, с 1 января 2015 г. предусмотрены единые сроки уплаты физическими лицами транспортного, земельного налогов и налога на имущество физических лиц. Однако следует учитывать, что, применяемая ранее, для расчета налоговой базы инвентаризационная стоимость объектов недвижимости представляла собой восстановительную стоимость этих объектов, с учетом их износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги, а кадастровая стоимость приближена к рыночной. Таким образом, переход к новому исчислению налоговой базы в отношении старого фонда недвижимости приведет к существенному увеличению сумм исчисленного к уплате налога на имущество физических лиц.

Следует отметить, что согласно данным официальной государственной статистики по итогам 2014 г. в целом по Российской Федерации доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума составила 11,2%, при этом наблюдается тенденция к росту числа этой категории населения. Так, в 2012 г. процент населения, денежные доходы которого ниже величины прожиточного минимума составлял 10,7%, в 2013 г. – 10,8% [9]. Поэтому, значительное увеличение размера налогооблагаемой базы может привести к еще большему увеличению задолженности по местным имущественным налогам. В связи с этим, необходимо рассмотреть возможность установления более короткого срока уплаты налога с предоставлением налогоплательщикам права уплаты налога авансовыми платежами. При этом для удобства взимания налога, а также сокращения затрат на администрирование возможен вариант включения суммы исчисленного налога отдельной строкой в квитанции об оплате услуг жилищно-коммунального хозяйства.

Наряду с этим, следует учитывать, что переход к налогообложению недвижимого имущества организаций и физических лиц по кадастровой стоимости непосредственным образом связан с проведением государственной кадастровой оценки недвижимости. И от того, насколько эффективно будет работать данный механизм – будет в существенной степени зависеть качество налогового администрирования и, как следствие, уровень налоговых поступлений.

В настоящее время методология проведения государственной кадастровой оценки не формализована, что приводит к ее размытости, а имеющиеся правовые механизмы по регламентации деятельности оценщиков приводят к крайней субъективности полученного результата. Кроме того, качественному выполнению работ по оценке объектов недвижимости методами массовой оценки препятствует отсутствие необходимой информации об оцениваемых объектах в Государственном кадастре недвижимости, а также низкий профессиональный уровень исполнителей этих работ. В результате, государственная кадастровая оценка земель, проведенная массовым методом, зачастую, не отражает реальной стоимости земельных участков и ведет к оспариванию и пересмотру ее результатов, выплате из средств федерального бюджета судебных издержек по оспариванию кадастровой стоимости, а также усложняет процесс администрирования налогов. Также затруднена постановка объектов недвижимости на государственный кадастровый учет, при этом, одним из сдерживающих факторов постановки недвижимости на государственный кадастровый является процесс формирования необходимого пакета документов, подтверждающих право собственности на недвижимость. Таким образом, в целях вовлечения в процесс налогообложения незарегистрированных объектов недвижимости, требуется оказание стимулирующего воздействия на правообладателей объектов недвижимости к постановке их на государственный кадастровый учет через совершенствование механизма осуществления таких процедур.

Результаты проведенной в 2011 - 2012 гг. оценки объектов капитального строительства также свидетельствуют о низком качестве исходных данных кадастрового учета и многочисленных случаях отсутствия связи объектов недвижимого имущества с их местоположением на соответствующем земельном участке [8].

Следует отметить, что мониторинг сложившейся ситуации по вопросу налогообложения недвижимого имущества физических лиц по кадастровой стоимости свидетельствует не только об отсутствии системного подхода к установлению ставок органами местного самоуправления,

но к установлению льгот, а это лишь означает, что заложенный потенциал в механизме налога продолжает использоваться неэффективно.

Таким образом, проведенный анализ свидетельствует, что основным лейтмотивом предпринятых в последние годы мер в отношении развития налогообложения недвижимого имущества в России является увеличение фискальной значимости поступлений в местные бюджеты. Однако, принимая во внимание тот факт, что существенное воздействие на уровень поступлений местных налогов на имущество оказывает высокий уровень образовавшейся задолженности, а также отсутствие целевого и адресного характера действующих льгот и освобождений по налогам, переход к единообразному налогообложению недвижимого имущества по

кадастровой стоимости не приведет к положительному результату в долгосрочной перспективе. Возможный потенциал роста поступлений от налогообложения недвижимого имущества необходимо искать, прежде всего, в использовании единообразного подхода к установлению ставок, а также в механизме предоставления льгот и вычетов по налогу.

В качестве поддержки социально незащищенных слоев населения от чрезмерного налогового бремени целесообразным видится увязка права на применение льготы с источником дохода налогоплательщика. Реализация стимулирующей и распределительной функций налогообложения недвижимого имущества возможна во многом за счет унификации подхода к предоставляемым вычетам по налогу [3].

Библиография

1. Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации Администрирование налоговыми органами земельного налога и взаимодействие с другими территориальными органами в Московской и Рязанской областях в 2012-2013 годах. – №5(209).
2. Информационно правовое обеспечение «Гарант». URL: <http://www.garant.ru/>
3. Логинова Т. А. Реформа налогообложения недвижимого имущества: социальный аспект // Экономика и предпринимательство. – 2015.– №9 (2). – С. 764-768.
4. Малис Н. И. Налоговое администрирование как резерв роста государственных доходов // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал.– 2012. – №1 (11). – С.19-20.
5. Отчет о задолженности по налогам и сборам, пеням и налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (форма №4-НМ). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (24.04.2016).
6. Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам (форма №5-НМ). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (24.04.2016).
7. Отчет о начислении и поступлении налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации (форма №1-НМ). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (дата обращения: 24.04.2016).
8. Письмо Росреестра от 03.12.2014 №14-исх/14018-ГЕ/14.
9. Регионы России. Социально-экономические показатели, 2015. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156 (дата обращения: 24.04.2016).
10. Семкина Т. И., Сорокин А. В. Потенциал роста поступлений налогов на имущество в Российской Федерации // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал.– 2016. – №2. – С.57-58.

References (transliterated)

1. Byulleten' Schetnoi palaty Rossiiskoi Federatsii Administrirovanie nalogovymi organami zemel'nogo naloga i vzaimodeistvie s drugimi territorial'nymi organami v Moskovskoi i Ryazanskoi oblastiakh v 2012-2013 godakh. – №5(209).
2. Informatsionno pravovoe obespechenie «Garant». URL: <http://www.garant.ru/>
3. Loginova T. A. Reforma nalogoblozheniya nedvizhimogo imushchestva: sotsial'nyi aspekt // Ekonomika i predprinimatel'stvo. – 2015.– №9 (2). – S. 764-768.
4. Malis N. I. Nalogovoe administrirovanie kak rezerv rosta gosudarstvennykh dokhodov // Nauchno-issledovatel'skii finansovyi institut. Finansovyi zhurnal.– 2012. – №1 (11). – S.19-20.
5. Otchet o zadolzhennosti po nalogam i sboram, penyam i nalogovym sanktsiyam v byudzhethnyu sistemu Rossiiskoi Federatsii (forma №4-NM). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (24.04.2016).
6. Otchet o nalogovoi baze i strukture nachislenii po mestnym nalogam (forma №5-NM). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (24.04.2016).
7. Otchet o nachislenii i postuplenii nalogov, sborov i inykh obyazatel'nykh platezhei v byudzhethnyu sistemu Rossiiskoi Federatsii (forma №1-NM). URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/ (data obrashcheniya: 24.04.2016).
8. Pis'mo Rosreestra ot 03.12.2014 №14-iskh/14018-GE/14.
9. Regiony Rossii. Sotsial'no-ekonomicheskie pokazateli, 2015. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156 (data obrashcheniya: 24.04.2016).
10. Semkina T. I., Sorokin A. V. Potentsial rosta postuplenii nalogov na imushchestvo v Rossiiskoi Federatsii // Nauchno-issledovatel'skii finansovyi institut. Finansovyi zhurnal.– 2016. – №2. – S.57-58.