

---

### **О ПОВЫШЕНИИ РОЛИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ В ФОРМИРОВАНИИ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА Г. БРЯНСКА**

---

**Кирюшина Мария Олеговна**, асп.

Брянская государственная инженерно-технологическая академия, Танк Димитрова ул., 3, Брянск, Россия, 241037; e-mail: maria98@mail.ru

*Цель:* В статье освещен вопрос замены местных налогов единым налогом на недвижимость, рассмотрен объект налогообложения и налоговая база нового налога, а также другие его элементы. *Обсуждение:* Автор предлагает увязать налоговое бремя с доходами населения в регионе и осуществить выбор наиболее оптимальной из возможных ставок налога на недвижимость. Приведенный в статье подробный расчет налоговой нагрузки на одного налогоплательщика, с учетом будущих льгот, предоставляемых государством, позволяет судить о размере налогового бремени, ложащегося на гражданина с введением этого налога. *Результаты:* Автором произведен расчет налога с учетом как максимальной его ставки, так и с учетом ее корректировки местными властями. Приведены примеры возможных ставок налога во взаимосвязи с доходами населения города.

**Ключевые слова:** инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость, налоговая база, ставка налога.

#### **1. Введение**

Сомнения и споры относительно нового налога на недвижимость одолевают население все больше с приближающимся стартом этого налога, а именно началом 2014 г. Все еще не ясным сегодня для граждан остается метод расчета кадастровой стоимости недвижимости – кто же будет заниматься оценкой имущества: независимые оценочные компании или все же это будет государственный орган власти? Отсюда плавно вытекает второй вопрос – за чей счет будет производиться данная оценка недвижимости: за счет самого собственника или за счет государства? Кроме того, беспокоит предусмотренный законопроектом стандартный вычет, который будет предоставлен собственнику жилья в размере двадцати квадратных метров: будет ли он предоставлен каждому из собственников жилья или только

одному? К примеру, в квартире общей площадью шестьдесят квадратных метров проживает семья из 3 человек, каждый из которых является собственником данной жилплощади. Если вычет в двадцать метров квадратных будет предоставлен всем трем членам семьи, то и объект налогообложения, собственно говоря, отсутствует, а следовательно, сумма налога, подлежащая уплате в местный бюджет, будет равна нулю. Это будут весьма высокие потери для бюджета, учитывая, что законодатели, разрабатывая законопроект налога на недвижимость, руководствовались как минимум двумя значимыми причинами: справедливости и фискальности. Исходя из этого, скорее всего, указанный вычет будет предоставляться лишь одному из собственников жилья, дабы сохранить функцию любого из ныне действующих налогов – фискальную. Кроме всего, ситуация, обозначенная в примере, достаточно распространенное явление – именно так чаще всего проживает среднестатистическая российская семья.

Еще одной новинкой налога на недвижимость является включение в состав объектов налогообложения объектов незавершенного капитального строительства, однако, все еще непонятно, как предполагается это сделать. Сегодня указанные объекты ставятся на учет лишь в определенных случаях. Положительным, по мнению автора, с введением такого объекта налогообложения, как незавершенное строительство, будет то, что новый налог позволит вывести из тени недобросовестных налогоплательщиков из категории богатых слоев населения, которые годами маскируют свое жилье под видом дачных домиков и незавершенных строений. Кроме того, данные объекты вовлечены в гражданский оборот наравне с полноценными объектами, на них оформляются права собственности в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», данные объекты ставятся в учет в государственном кадастре недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Поэтому объекты незавершенного строительства должны наравне с остальными объектами недвижимости подлежать налогообложению.

А между тем следует также сказать, что налоговая нагрузка вырастет неравномерно: она почти не изменится для владельцев одной-единственной квартиры и значительно возрастет для собственников нескольких помещений – собственник трех квартир суммарной площадью 300 квадратных метров должен будет перечислять в бюджет около 45 тыс. руб.

## **2. Методология исследования**

Рассчитаем налоговую нагрузку на 1 налогоплательщика, исходя из максимальной ставки налога, устанавливаемой на уровне федерального законодательства в размере 0,1%.

Расчет, исходя из инвентаризационной стоимости оценки БТИ:

Для квартиры площадью 90 м<sup>2</sup>:

Инвентаризационная стоимость, то есть налоговая база – 254 123 руб.

✓ Налог за 2012 год:  $254\,123 \times 0,1\% = 254,12$  руб.

Кадастровая стоимость – 2 530 144 руб.

Рассчитаем стоимость двадцати квадратных метров для применения вычета:  $20 \times 2\,530\,144/90 = 562\,254$  руб.;

✓ Налоговая база:  $2\,530\,144 - 562\,254 = 1\,967\,889$  руб.;

✓ Налог за 2014 год:  $1\,967\,889 \times 0,1\% = 1\,967,89$  руб.;

✓ Рост суммы налога в 7,7 раза.

Для квартиры площадью 104,2 м<sup>2</sup>:

Инвентаризационная стоимость – 230 194 руб.

✓ Налог за 2012 год:  $230\,194 \times 0,1\% = 230,19$  руб.

Кадастровая стоимость – 3 117 847,76 руб.

Рассчитаем стоимость двадцати квадратных метров для применения вычета:  $20 \times 3\,117\,847,76/104,2 = 598\,435,27$  руб.;

✓ Налоговая база:  $3\,117\,847,76 - 598\,435,27 = 2\,519\,412,6$  руб.;

✓ Налог за 2014 год:  $2\,519\,412,6 \times 0,1\% = 2\,519,6$  руб.;

✓ Рост суммы налога в 10,9 раза.

Более наглядно поступление денежных средств можно увидеть на рис. 1:

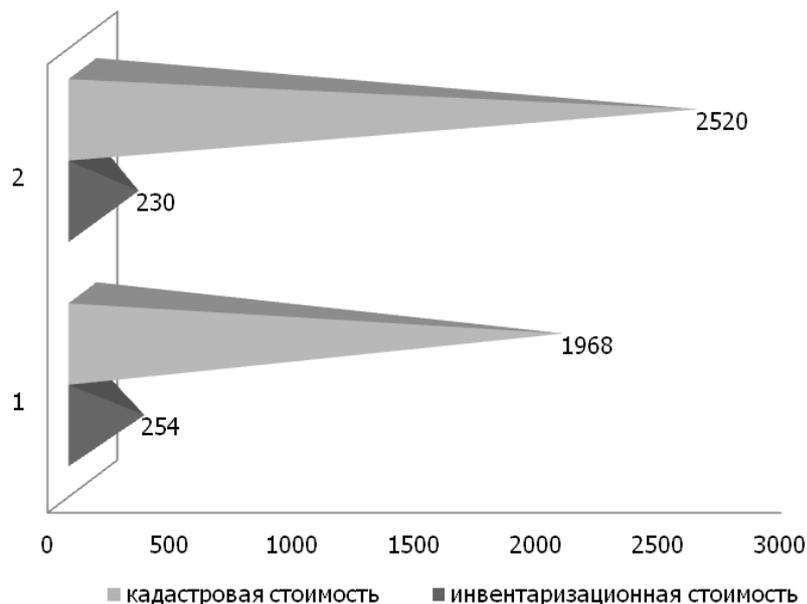


Рис. 1. Сравнительный анализ налоговых поступлений от налога на недвижимость при ставке 0,1%, в рублях

Теперь произведем аналогичный расчет, учитывая то, что местным органам самоуправления разрешено устанавливать ставки налога на свое усмотрение в пределах норм, обозначенных федеральным законодательством. Так как в приведенном примере стоимость имущества менее 300 млн руб., то налоговая ставка не должна превышать 0,1%. Не стоит преумень-

шать и тот факт, что Брянскую область нельзя назвать передовой по уровню жизни населения, развитости инфраструктуры и производства, таким образом, ставка налога на недвижимость не может быть максимальной, то есть равной 0,1% кадастровой стоимости. По мнению автора, она не должна превышать 0,05% от рыночной стоимости.

Примерный расчет приведен ниже:

Для квартиры площадью 90 м<sup>2</sup>:

- ✓ Кадастровая стоимость – 2 530 144 руб.;
- ✓ Налоговая база ( – стоимость 20 м<sup>2</sup>) – 1 967 889 руб.;
- ✓ Налог за 2014 год: 1 967 889×0,05%= 984 руб.
- ✓ Рост суммы налога в 3,9 раза.

Для квартиры площадью 104,2 м<sup>2</sup>:

- ✓ Кадастровая стоимость – 3 117 847,76 руб.;
- ✓ Налоговая база ( – стоимость 20 м<sup>2</sup>) – 2 519 412,6 руб.;
- ✓ Налог за 2014 год: 2 519 412,6 × 0,05%= 1259,7 руб.
- ✓ Рост суммы налога в 5,47 раза.

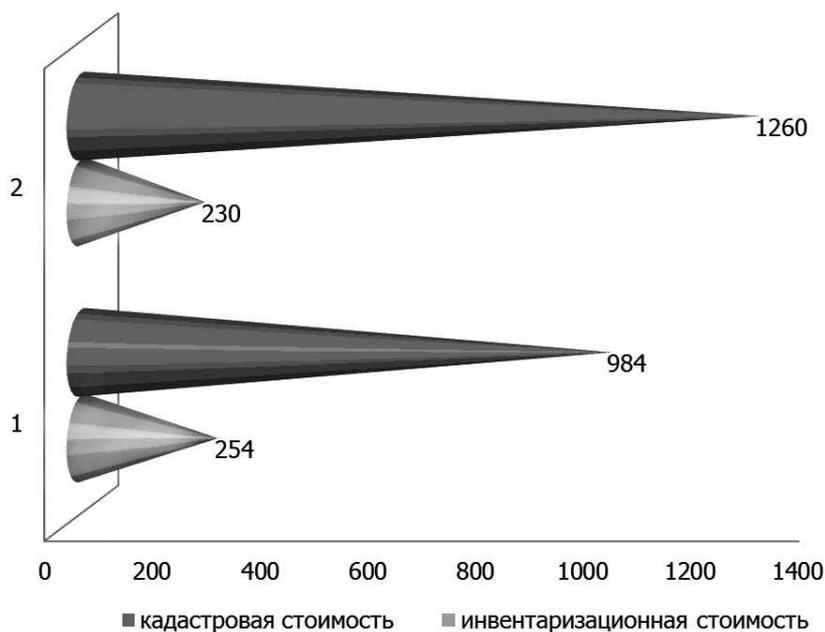


Рис. 2. Сравнительный анализ налоговых поступлений от налога на недвижимость при ставке 0,05%, в рублях

Если говорить о распределении налогового бремени, не стоит забывать, что налог будет взиматься один раз в год и если сумму налога для квартиры в 104,2 квадратных метра разделить на 12 месяцев, то ежемесячная уплата налога составит 104,98 руб. Такой результат воплощения в жизнь налога на недвижимость не позволяет говорить о непомерном повышении налогов ни для средних, ни для малоимущих слоев населения.

Если же производить расчет налога для элитного жилья, стоимость которого более 300 млн руб., то здесь прослеживается совсем иная картина.

Для дома, кадастровая стоимость которого 305 000 000 руб.

Налоговая база –  $40 \text{ м}^2 = 305\,000\,000 - (40 \times 305\,000\,000/300) = 305\,000\,000 - 40\,666\,666 = 264\,333\,333$  руб.

Налог за 2014 год:  $264\,333\,333 \times 0,05\% = 132\,166,67$  руб.

Такая сумма налога просто огромна, но не стоит забывать о том, что собственник этого жилья смог позволить себе его построить, либо купить, а также содержать на протяжении ряда лет, что составляет также не малые расходы, вследствие чего ежемесячная сумма налога составит для такого налогоплательщика 11 013,89 руб. и вряд ли окажется для него непомерной ношей.

Если сравнивать налог на недвижимость с другими существующими налогами, то, по мнению автора, этот налог должен быть примерно таким же, как и транспортный налог, который также ежегодно уплачивает каждый автовладелец – налог за квартиру должен быть не больше налога за автомобиль, владелец которого проживает в этой квартире.

Таким образом, автор предлагает возможные варианты ставок налога на недвижимость, учитывая, что город Брянск на сегодняшний день является депрессивным регионом.

Таблица

Ставки налога на недвижимость

Размер ставки	Наименование объекта недвижимости
Суммарная кадастровая стоимость до 300 млн рублей включительно	
0,05 процента	– жилые помещения; – жилые строения, расположенные на земельных участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях
0,5 процента	– прочие объекты налогообложения (здания, строения, сооружения и нежилые помещения)
0,3 процента	– земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах
0,3 процента	– земельные участки, занятые жилищным фондом (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства; – земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства
1,5 процента	прочие земельные участки
Суммарная кадастровая стоимость свыше 300 млн рублей	
0,5 процента	здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения
1,5 процента	земельные участки

Для большей наглядности, как же скажется замена имущественных налогов на единый налог на бюджете России в целом, проведен анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость. Исходными данными для проведения данного анализа послужили результаты работ по определению кадастровой оценки объектов капитального строительства, проведенных Росреестром к настоящему времени в 41 субъекте Российской Федерации. На рис. 3 можно видеть результаты данного анализа.

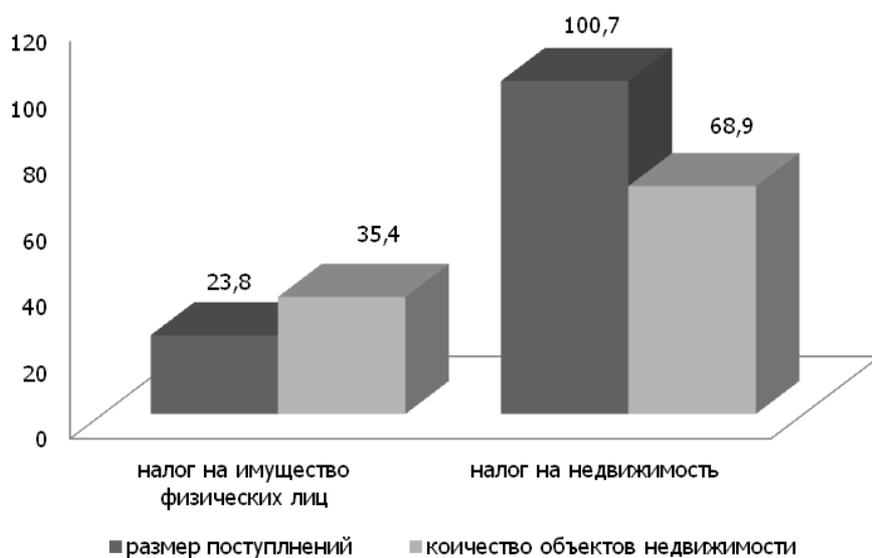


Рис. 3. Ориентировочный размер поступлений (в млрд руб.) и количество объектов недвижимости (в млн) в России

### 3. Обсуждение результатов

Размер поступлений по налогу на недвижимое имущество, не считая земельного налога, при предложенных Минфином России условиях составит около 100 млрд руб. Конечно, это значительный рост, почти в 4,5 раза в отношении к планируемым поступлениям налога на имущество физических лиц за 2013 г. в размере 23,8 млрд руб. Он достигается за счет значительного увеличения объектов налогообложения – согласно сведениям Росреестра, кадастровой оценке подлежало 68,9 млн объектов, это почти в 2 раза больше количества объектов облагаемого налогом сейчас. Вторая причина – это, конечно, налоговая база, которая просто несопоставима с инвентаризационной стоимостью. Более того, по ряду объектов недвижимости инвентаризационная стоимость вообще не была определена или ее значения были предельно низкими вплоть до рубля. Тем не менее, рост налоговой базы по объектам недвижимости в среднем по Российской Федерации составит от 5 до 10 раз.

### 4. Заключение

Таким образом, в целях достижения максимального эффекта от введения данного налога необходимо проведение дополнительных мероприятий по вовлечению объектов недвижимого имущества в налоговый оборот,

что позволит не только дополнить Государственный кадастр недвижимости новыми объектами, но и откорректировать существующие сведения по объектам налогообложения, находящимся в информационных ресурсах налоговых органов. Повышение роли имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами в формировании бюджета города, может быть достигнуто только при актуальном состоянии баз данных налоговых органов, проведении на постоянной основе мероприятий по выявлению новых объектов налогообложения и, конечно же, при установлении оптимальной ставки будущего налога на недвижимость.

В заключение хочется отметить, что ответы на все интересующие каждого жителя города вопросы можно получить, только продолжая исследовать аспекты нового налога на недвижимость.

#### **Список источников**

1. О бюджетной политике в 2012-2014 годах: Бюджетное послание Президента Рос. Федерации от 29.06.2011.
2. Налоговый кодекс Рос. Федерации (часть вторая): Федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ (в ред. от 19.07.2011).
3. О введении на территории РФ местного налога на недвижимость: Пис. Мин. финансов Рос. Федерации от 08.11.2011 г. № 03-05-06-02/113.
4. О налогах на имущество физических лиц: Федер. закон Рос. Федерации от 09.12.1991 г. № 2003-1.
5. Березин М.Ю. *Региональные и местные налоги. Правовые проблемы и экономические ориентиры*. Москва, Волтерс Клувер, 2006. 569 с.
6. Лаврухин Г.В., Бушинская Т.В. *Налоговое планирование в регионе на основе валового регионального продукта. Современная экономика: проблемы и решения*, 2014, по. 1, с. 39-47.
7. Миляков Н.В. *Налоги и налогообложение*. Москва, ИНФА-М, 2009. 519 с.
8. Михина Е.В. *Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе*. Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10: защищена 2005. Москва, 2005. 250 с.

---

# ENHANCEMENT OF THE PROPERTY TAXES ROLE PAID BY PRIVATE PERSON IN FORMATION OF BRYANSK LOCAL BUDGET

---

**Kiryushina Maria Olegovna**, Post-graduate student

Bryansk State Academy of Engineering and Technology, Tank Dimitrova st., 3, Bryansk, Russia, 241037; e-mail: marya98@mail.ru

*Purpose:* The article highlights the issue of replacing local tax by single tax on real estate, considered the object of taxation and the tax base of the new tax, as well as its other elements. *Discussion:* The author suggests to coordinate tax burden to the income of the population in the region and to carry out a choice of the most optimum of possible rates of a real estate tax. The detailed calculation of tax loading given in article on one taxpayer, taking into account future privileges provided by the state, allows judging the extent of tax burden laying down on the citizen with introduction of this tax. *Results:* The author has made the calculation of a tax taking into account its maximum rate and its adjustment by local authorities. There are given the examples of possible rates of a tax in interrelation with the income of the population of the city.

**Keywords:** inventory value, cadastral value, tax basis, taxation rate.

## References

1. RF Budget Message of the President «On fiscal policy in 2012-2014» of June 29, 2011.
2. RF Federal Law «Tax Code of the Russian Federation (Part II )» of August 05, 2000 № 117-FZ (as amended of June 07, 2011).
3. RF Letter of the Ministry of Finance «On the introduction of the Russian Federation the local property tax» of November 08, 2011 № 03-05-06-02/113.
4. RF Federal Law «On taxes on personal property» of December 09, 1991 № 2003-1.
5. Berezin M.Yu. *Regionalnye i mestnye nalogi. Pravovye problem i ekonomicheskie orientiry* [Regional and local taxes. Legal problems and economic benchmarks]. Moscow, Wolters Kluwer, 2006. 569 p. (In Russ.).
6. Lavrukhin G.V., Bushinskii T.V. *Nalogovoe planirovanie v regione na osnove valovogo regionalnogo produkta* [Tax planning in the region on the basis of the gross regional product]. *Sovremennaya ekonomika: problem i resheniia*, 2014, no. 1, pp. 39-47.
7. Milyakov N.V. *Nalogi i nalogooblogenie* [Taxes and Taxation]. Moscow, INFA-M, 2009. 519 p. (In Russ.)
8. Mihina E. V. *Nalog na nedvigimost I perspektivy ego razvitiia v regione* [Tax nedvizhimost and its development prospects in the region]. Dis. ... Cand. ehkon. Sciences: 08.00.10: protected 2005. Moscow, 2005. 250 p.