

---

## **АНАЛИЗ НАЛОГОВОЙ НАГРУЗКИ НА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В УСЛОВИЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА БРЯНСКА**

---

**Кирюшина Мария Олеговна**, асп.

Брянская государственная инженерно-технологическая академия, Танк Димитрова ул., 3, Брянск, Россия, 241037; e-mail: [marya98@mail.ru](mailto:marya98@mail.ru)

*Цель:* в статье рассмотрены некоторые нормы нового Федерального закона № 284-ФЗ от 04.10.2014 г., изменяющего порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц с января 2015 г. Кроме того, приведены понятия кадастровой и инвентаризационной стоимости объектов недвижимости. *Обсуждение:* осуществлено сопоставление среднего по региону показателя уровня денежных доходов населения с производимыми ими расходами. Автором произведен расчет налоговой нагрузки на налогоплательщиков налога на имущество физических лиц, путем определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости имущества, во взаимосвязи с повседневными расходами населения, с последующими выводами. *Результаты:* сделаны заключения о положительной и отрицательной сторонах установления налоговой базы от кадастровой стоимости имущества.

**Ключевые слова:** инвентаризационная стоимость, кадастровая стоимость, налог на имущество физических лиц, налоговая база.

### **1. Введение**

Одним из множества экономических рычагов, при помощи которых государство воздействует на экономику, являются налоги. Они есть важнейшее звено экономических отношений в обществе с самого момента возникновения государства. Кроме того, налоги являются первостепенным источником формирования доходной части бюджетов Российской Федерации (далее РФ) всех уровней. Так, не последнюю роль в этом формировании играют налоги, взимаемые с физических лиц. Граждане в РФ облагаются различными видами налогов, одним из них является налог на имущество физических лиц. Этот налог является местным, то есть данный вид налога устанавливается Налоговым кодексом РФ (далее НК РФ) и нормативными

правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и обязательен для физических лиц к уплате на территории соответствующего муниципального образования.

В период до 31 декабря 2014 г. налогообложение имущества физических лиц регламентировалось Федеральным законом от 09.12.1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (далее ФЗ № 2003-1 от 09.12.1991 г.). Данный Закон устанавливал порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости имущества. Инвентаризационная стоимость, в соответствии с п. 3. Раздела 1 Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 02.11.1999 г. № 54 (далее Инструкции МНС РФ от 02.11.1999 г. № 54), есть восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. В свою очередь, определение восстановительной стоимости производится по сборникам укрупненных показателей — восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом на уровень цен 1991 г. по индексам и коэффициентам, введенным постановлениями Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 г. № 15-148/6 и 15-149/6, а затем на уровень цен текущего года по коэффициентам, утвержденным органами исполнительной власти республик в составе РФ, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Так, необходимо отметить, что доля поступлений от имущественных налогов, при определении налоговой базы, из учета инвентаризационной стоимости объектов недвижимости для налога на имущество физических лиц, среди общего объема налоговых доходов в бюджете города Брянска за периоды 2011-2013 гг. колебалась в размере от 13,7% до 16,8%. В то время как доля доходов от местных налогов в бюджетах зарубежных стран составляет в среднем 40%, следует также сказать, что для определения налоговой базы в этих странах служит рыночная стоимость объектов недвижимости.

Таким образом, очевидно, что оценка строений по инвентаризационной стоимости в условиях сегодняшнего развития экономики не актуальна. Размеры ее далеки от реальных примерно в 10 раз. Такая оценка учитывает только лишь сумму всех затрат на строительство и дополнительные коэффициенты на износ. Устаревшая методика расчета, разработанная еще в 1960-е годы, принимает во внимание слишком мало параметров объекта оценки, а дополнительных коэффициентов недостаточно, что не позволяет ей хотя бы приблизиться к реальной стоимости оцениваемых объектов, даже с учетом их износа.

Сегодня Правительство РФ, принимая во внимание, что такой метод оценки устарел, нашло решение этой проблемы в планомерном изменении подхода к определению налоговой базы налога на имущество в соответствии с Федеральным законом № 284-ФЗ от 04.10.2014 г. «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» (далее Закон № 284-ФЗ от 04.10.2014 г.), который вводит в действие новую главу НК РФ. Так, в переходный период с 2015 по 2020 год, Главой 32 «Налог на имущество физических лиц» НК РФ (далее глава 32 НК РФ) предусмотрены 2 варианта определения налоговой базы для объектов недвижимости: с кадастровой или инвентаризационной стоимостей имущества. Это значит, что регионам дано право самостоятельно определиться с тем, какой именно вид стоимости объектов недвижимости будет принят за основу для исчисления налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, в переходный период до 2020 г.

Таким образом, необходимо рассмотреть понятие «кадастровая стоимость». Существует несколько вариантов определений этого понятия. Наиболее подходящим, по мнению автора, является следующее: кадастровая стоимость – это установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [3]. Очевидно, что такой вариант определения стоимости имущества наиболее актуален в связи со своей приближенностью к рыночной. Следует отметить, что определение налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости имущества, видится наиболее правильной и актуальной в сегодняшних условиях, также принимая во внимание такие функции налога, как фискальная и распределительная.

Ставку по налогу на имущество в случаях определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости имущества, предполагается установить на федеральном уровне от 0,1% до 2%, в то время как местные органы власти смогут регулировать ее, уменьшив до нуля, либо увеличив до трех раз.

## **2. Методология исследования**

Таким образом, ниже автором приведены результаты некоторых исследований, позволяющих проанализировать налоговую нагрузку на население города Брянска, со средним уровнем доходов, при условии определения налоговой базы будет производиться, исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Согласно Приложению к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 января 2014 г. № 7/пр (далее Приказ № 7/пр от 10.11.2014 г.) для Брянска установлены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в размере 26 975 руб. Одновременно с этим, проанализировав порядка 189 предложений о продаже объектов недвижимости на сайте РосРиэлтНедвижимости г. Брянска, а

также изучив предложения от различных агентств по продаже недвижимости в сети Интернет, автор сделал вывод о том, что средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройке в 2014 г. составляет 39 541 руб. за квадратный метр (далее кв. м без отделки), таким образом, квартира площадью 70 кв. м, например, в Бежицком районе города будет стоить 2 767 870 руб. Стоит также сказать, что стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке будет немного выше, чем на рынке первичном. Необходимо обратить внимание, что оценка Бюро технической инвентаризации (далее БТИ) значительно ниже существующей рыночной стоимости имущества, а следовательно, налог, уплачиваемый со стоимости, определенной бюро технической инвентаризации, будет значительно меньше в любом случае. Так, инвентаризационная стоимость все той же квартиры в 70 кв. м в Бежицком районе равна приблизительно 200 000 руб. (с учетом затрат на строительство и износ объекта оценки), из чего следует, что налог за данную недвижимость составит 200 руб. – согласно действующей ставке налога, равной 0,1%, с инвентаризационной стоимости имущества до 300 000 руб.

Проанализировав вышеизложенное, очевидно, что налог на имущество принесет городскому бюджету доход, превышающий сегодняшний примерно в 10 раз.

Но не стоит слишком бояться роста налогового бремени, ведь законодатель, помимо льгот для менее защищенных слоев населения, предусмотрел возможность уменьшения налоговой базы для всех категорий налогоплательщиков. Так, налоговая база в отношении квартиры будет определяться как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости в 20 кв. м от общей площади; налоговая база в отношении комнаты, будет определяться как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости в 10 кв. м от общей площади; налоговая база в отношении дома, будет определяться как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости в 50 кв. м от общей площади. Таким образом, владелец квартиры, площадью 70 кв. м раз в год должен будет заплатить налог в размере 1 976, 05 руб. (2 757,87 – 790,82 – стоимость 20 кв. м жилья).

Учитывая изложенное, проанализируем налоговую нагрузку на одного налогоплательщика по одному объекту недвижимости.

Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях г. Брянска, по данным сайта Единой межведомственной информационно-статистической системы на 1 января 2014 г., составила 20 087,5 руб., что в 1,15 раза выше показателя 2012 г. и в 1,3 раза показателя 2011 г. При этом среди близлежащих областей в Брянске наблюдается самый низкий уровень доходов в среднем на душу населения:

## Денежные доходы (в среднем на душу населения) по городам. [6]

Город	Значение показателя по периодам, в рублях		
	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Брянск	15 347,6	17 421,6	20 087,5
Белгород	18 799,7	21 562,9	23 521,7
Калуга	17 556,9	20 621,2	23 293,1
Курск	16 386,9	18 807,8	20 832,6
Орел	14 824,3	16 762,2	18 262,4
Смоленск	15 969,1	18 250,4	19 775,7

Таким образом, несмотря на имеющийся рост заработной платы в регионе, она по-прежнему остается одной из самых низких в Центральном федеральном округе (далее ЦФО).

Так, например, молодая семья, состоящая из двух взрослых человек и маленького ребенка, проживающая в Брянске, будет иметь среднемесячный доход в размере 40 175 руб., а среднегодовой в размере 482 100 руб. Кроме того, верным будет предположить, что около 40-45% месячного дохода тратится семьей на питание, 10-12% будут составлять расходы на ЖКХ, 5% расходы на здравоохранение и 5% расходы на транспорт. Таким образом, в распоряжении семьи остается примерно 30-35% денежных средств, это около 13 000 руб. – ежемесячно и 156 000 руб. – ежегодно. Вместе с тем следует учитывать, что практически в каждой семье сегодня имеется кредит – ипотечный, либо же потребительский. Кредит до 1 500 000 руб., сроком до 5 лет, Сбербанк России предоставляет по ставке 17-22% [4]. Так, например, при наличии в семье кредита на сумму 500 000 руб. сроком на 5 лет, под 19%, ежемесячная уплата по такому кредиту будет составлять 12 970 руб. и 155 540 руб. в год. Итак, в рассматриваемом случае свободных финансовых средств в семье не остается. Таким образом, уплатить налог на недвижимость сразу для такой семьи будет проблематично, в то же время, если разделить сумму налога, подлежащего уплате в конце года на 12 месяцев, мы получим незначительную сумму в 170,83 руб. ежемесячно (при расчете за квартиру в 70 кв. м, стоимостью 41 000 руб. за кв. м. вторичного жилья:  $70 \cdot 41\,000 \cdot 0,1\% - 20 \cdot 41\,000 \cdot 0,1\%$ ).

Если же рассматривать наличие у семьи ипотечного кредита стоимостью, например, 2 000 000 руб. при ставке 14%, сроком на 30 лет, при покупке жилья в новостройке, то ежемесячный платеж по такому кредиту составит 25 689 руб. и 308 268 руб. в год, что будет являться достаточно значительной суммой, выпадающей из семейного бюджета, составляющего в среднем 482 100 руб. в год, тогда уплата налога на недвижимость в сумму 1 976,05 руб. за новое жилье для такой семьи становится значительно весомей [5].

Вместе с тем следует учитывать, что все население, помимо стандартных расходов на питание, лечение, проезд, кредиты и услуги ЖКХ, еще осуществляет и другие дополнительные расходы, такие как: покупка

одежды, обуви, отдых, уплата транспортного налога и расходы социального характера (например, оплата за детский сад, школы и т.д.). Все эти расходы уменьшают количество свободных денежных средств в распоряжении каждой семьи.

Также стоит отметить, что такая наименее защищенная категория населения, как пенсионеры, от уплаты налога на имущество освобождены.

### **3. Обсуждение результатов**

Таким образом, следует сказать, что изменение размера налоговой базы с инвентаризационной на кадастровую стоимость (наиболее приближенную к рыночной) способно вызвать ряд социальных проблем не только в рассматриваемом регионе, но и по всей стране, таких как:

– ежегодная переоценка недвижимости. Она потребует дополнительных денежных вложений и временных затрат. Этот вид оценки предполагает осмотр объекта недвижимости, при котором необходимо будет непосредственное присутствие собственника объекта. Так, встает вопрос с наличием свободного времени у налогоплательщика-собственника объекта недвижимости при осуществлении такого осмотра;

– несправедливость налогообложения. Может быть обусловлена территориальными признаками, так на территории одного и того же региона могут присутствовать объекты недвижимости с одинаковыми параметрами (площадь, планировка, коммуникации и другое), но различной рыночной стоимостью. В свою очередь это приведет к неравномерному распределению налоговой нагрузки одинаковых слоев населения;

– увеличение налоговой нагрузки на налогоплательщиков-собственников квартир. Ежемесячный доход не каждого налогоплательщика позволит ему платить высокие налоги. Такая неспособность субъекта налогообложения уплачивать налог на недвижимость приведет к дополнительным социальным проблемам;

– на сегодняшний день еще не сформирован единый общероссийский кадастр недвижимости.

### **4. Заключение**

Следовательно, во избежание социального «бунта», местным органам власти при установлении размера ставок налога на имущество (в рамках, установленных на федеральном уровне) необходимо исходить из такого принципа налогообложения, как принцип справедливости. В свою очередь, этот принцип предполагает фактическую способность налогоплательщика уплачивать налог и обязанность каждого участвовать в формировании доходов и финансировании расходов государства.

И все же есть и положительные моменты взимания налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости: введение налога, безусловно, позволит увеличить доходную часть муниципального бюджета (такая мера необходима в условиях нахождения региона в депрессивном состоянии), увеличение налоговой нагрузки на богатых людей уменьшит спрос на

недвижимость, что в свою очередь приведет к отказу от инвестирования данной отрасли и как следствие к снижению цен на жилье.

### **Список источников**

1. 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»: Федер. закон Рос. Федерации от 04 октября 2014 г. № 284-ФЗ.
2. О налогах на имущество физических: Федер. закон Рос. Федерации от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 (в ред. Федер. закона от 02 ноября 2013 г. № 306-ФЗ).
3. По применению Закона «О налогах на имущество физических лиц»: инструкция Рос. Федер. от 2 ноября 1999 г. № 54 (в ред. Изменений и дополнений № 1, внесенных Приказом МНС РФ от 27.02.2003 № БГ-3-04/88)
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 22 октября 2010 № 508.
5. Информация о процентных ставках Сбербанка России. Доступно: <http://www.sberbank.ru/bryansk/ru/person/credits/money>. (дата обращения: 14.11.2014)
6. Информация о процентных ставках Сбербанка России. Доступно: <http://www.sberbank.ru/bryansk/ru/person/credits/home>. (дата обращения: 14.11.2014)
7. Информация о средней заработной плате. Доступно: <http://www.fedstat.ru>. (дата обращения: 14.11.2014)

---

# **ANALYSIS OF THE TAX BURDEN ON TAXPAYERS INDIVIDUALS, UNDER DETERMINING THE TAX BASE, PROCEEDING FROM CADASTRAL VALUE OF THE PROPERTY BY THE EXAMPLE OF BRYANSK**

---

**Kiryushina Maria Olegovna**, graduate student

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

*Purpose:* the article deals with some provisions of the new Federal Law № 284-FZ of 04.10.2014, modifying the procedure for determining the tax base on personal property in January 2015. Furthermore, given the concept of inventory and the inventory value of the property. *Discussion:* a collation of the regional average indicator of population income produced by them with costs. The author calculated the tax burden on the taxpayers of the tax on personal property, by determining the tax base, based on the cadastral value of the property in relation to the daily expenses of the population, followed by the conclusions. *Results:* conclusions about the positive and negative sides of the establishment of the tax base of the cadastral value of the property.

**Keywords:** inventory cost, cadastral value, the tax on personal property, the tax base.

## **Reference**

1. RF Federal Law On Amendments to Articles 12 and 85 of the first part and the second part of the Tax Code of the Russian Federation and the Annulment of the Russian Federation Law «On taxes on personal property» of October 04, 2014, no. 284-FZ. (in Russ.).
2. RF Federal Law «The property tax» of December 09, 1991, no. 2003-1 (as amended by Federal Law of November 02, 2013, no. 306-FZ). (in Russ.).
3. RF Federal Law Directive «The property tax» of November 02, 1999, no. 54 (as amended by Decree Ministry of Taxes and fees of February 27, 2003, no. 3-04/88). (in Russ.).
4. RF Federal Law Directive «Determination of the cadastral value» of October 22, 2010, no. 508. (in Russ.).
5. Information about percentage rates of Sberbank of Russia. Available at: <http://www.sberbank.ru/bryansk/ru/person/credits/money>. (accessed: 14.11. 2014) (in Russ.)
6. Information on percentage rates SberbankofRussia. Available at: <http://www.sberbank.ru/bryansk/ru/person/credits/home>. (accessed: 14.11.2014) (in Russ.)
7. Information about the average of income. Available at: <http://www.fedstat.ru>. (accessed: 14.11.2014) (in Russ.)