Дрожжина Ирина Алексеевна. Формирование системы налогообложения объектов недвижимости на основе дифференцированного подхода : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Орел, 2005 188 c. РГБ ОД, 61:05-8/4406

**Содержание к диссертации**

Введение

1 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 9

1.1 Теоретические основы налогообложения объектов недвижимости 9

1.2 Ретроспективный анализ и оценка международной практики налогообложения недвижимости 26

1.3 Анализ современного состояния имущественного налогообложения в Российской Федерации 50

2 ОЦЕНКА И ВЫЯВЛЕНИЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 71

2.1 Концептуальные основы формирования модели налога на недвижимость в Российской Федерации 71

2.2 Система организации налогообложения объектов недвижимости 85

2.3 Теоретические и методические аспекты массовой оценки рыночной стоимости объектов недвижимости как базы налогообложения 95

3 РЕАЛИЗАЦИЯ НАПРАВЛЕНИЙ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 112

3.1 Обобщение опыта налогообложения объектов недвижимости в Российской Федерации 112

3.2 Разработка организационно-функциональной структуры внедрения модели налога на недвижимость в Орловской области 124

3.3 Методические рекомендации по применению дифференцированного подхода к налогообложению объектов недвижимости в Орловской области 137

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 156

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 159

ПРИЛОЖЕНИЯ 171

**Введение к работе**

В мировой практике имеется тенденция к унификации налогообложения имущества различных категорий налогоплательщиков посредством взимания налога на недвижимость. В настоящее время в Российской Федерации используется понятие «имущественное налогообложение», включающее в себя налоги на имущество физических и юридических лиц. Данная система не в полной мере отвечает фискальным и регулирующим функциям налогообложения. Это связано с недостатками механизма организации имущественного налогообложения: объекты недвижимости учитываются и используются нерационально, налоговая база не соответствует современной рыночной ситуации.

В связи с изложенным наибольшую актуальность приобретают проблемы научного обоснования формирования системы налогообложения объектов недвижимости, способствующей стимулированию эффективного использо-вания недвижимости всех форм собственности и увеличению доходов региональных и местных бюджетов.

Одним из факторов, оказывающих позитивное влияние на экономику Российской Федерации, является формирование эффективных норм налогового законодательства, обеспечивающих в процессе налогообложения иму-щественные и предпринимательские интересы граждан и юридических лиц с учетом влияния международных налоговых норм.

Актуальность исследования возрастает в связи с появлением необходимости интегрирования международного и отечественного опыта имущественного налогообложения и определения категорий и понятий объектов недвижимости для целей налогообложения. Ориентируясь на теоретические достижения в исследовании вопросов оценки объектов недвижимости важно объединить комплекс научных проблем налогообложения в рамках концепции реформирования системы имущественных налогов в России.

Степень научной разработанности проблемы. В настоящее время пока не существует целостной теории имущественного налогообложения.

При рассмотрении теоретических и практических вопросов налогообложения имущества большое внимание было уделено трудам Т. Коупленда, В. Пети, Д Риккардо, А. Смита.

Значительный вклад в исследования теоретико-методических основ формирования системы налогообложения имущества внесли отечественные авторы: СЮ. Алехин, Н.Г. Апресова, И.Т. Балабанов, М.Ю. Березин, В.П. Дьяченко, И.А. Маслова, Ю.Н. Никулина, О.П. Овчинникова, Е.В. Паньшина, Л.В. Попова, О.В. Скворцов, Д.А. Смирнов и другие.

Проблемы теории и практики оценки недвижимости, в том числе для целей налогообложения в России, исследовались в работах А.Г. Грязновой, Н.А. Калининой, М.М. Соловьева, В.П. Федорова, З.Г. Усовой, А.В. Ульянина.

Теоретические и методические основы оценки недвижимости были заложены в трудах таких зарубежных ученых, как Т. Голланда, М. Леруа, М. Прайссера, Г. Харрисона, Дж. Эккерта и других.

Большинство работ сводится к анализу и отдельным предложениям по действующей, практике исчисления и взимания имущественных налогов. В связи с этим существует необходимость в формировании научно обоснованной системы налогообложения объектов недвижимости, основанной на применении существующих методик оценки имущества и соответствующей современным тенденциям развития налогообложения в Российской Федерации.

Целью диссертационного исследования является разработка и обоснование методических рекомендаций по совершенствованию системы налогообложения недвижимости на основе ее рыночной оценки, учитывающих дифференцированный подход к налогообложению.

Постановка цели исследования обусловила необходимость решения следующих комплексных задач:

- исследовать теоретические основы, провести ретроспективный анализ и дать оценку международной практике налогообложения объектов недвижимости;

- . предложить понятийный аппарат на, базе научно обоснованной трактовки недвижимости для целей налогообложения;

провести анализ действующей системы имущественного налогообложения Российской Федерации и разработать концептуальные основы формирования модели налога на недвижимость;

предложить систему организации налогообложения объектов недвижимости на основе применения массовой оценки их рыноччой стоимости;

- предложить пути совершенствования налогообложения недвижимости в Российской Федерации на основе систематизации существующего опыта в налогообложении объектов недвижимости;

- разработать организационно-функциональную структуру внедрения предложенной модели налога на недвижимость;

предложить методические рекомендации по применению дифференцированного подхода к налогообложению объектов недвижимости с учетом поправочных коэффициентов.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе построения системы налогообложения объектов недвижимости.

Объектом исследования является система налогообложения имущества Российской Федерации.

Область исследования соответствует п. 2.3 «Бюджетно-налоговая система и бюджетная политика государства в рыночной экономике» и п. 2.9 «Концептуальные основы, приоритеты налоговой политики и основные направления реформирования современной российской налоговой системы» специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» паспорта специальностей ВАК.

Теоретической и методологической основой является общенаучная методология, предусматривающая использование диалектического метода познания, положений экономической теории и теории налогообложения, трудов отечественных и зарубежных экономистов по исследуемой проблеме, законодательных и нормативных актов органов государственной власти Российской Федерации. Возможно применение частнонаучных методов познания, предполагающих реализацию возможностей моделирования, прогнозирования, структурно-функционального, исторического и документального анализа, а также конкретных методов научного исследования: сочетание анализа и синтеза, сравнительная статистика.

Информационной базой послужили законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации в области налогообложения имущества, официальные материалы Федеральной службы государственной статистики РФ, аналитические данные Федеральной налоговой службы и Министерства финансов РФ.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке и обосновании теоретико-методических положений по формированию системы налогообложения объектов недвижимости, предусматривающих использование дифференцированного подхода с выработкой конкретных теоретических и практических рекомендаций.

Научная новизна подтверждена следующими научными результатами, выносимыми на защиту:

- на основе анализа терминологии уточнена законодательная и научно обоснованная трактовка понятия «недвижимость», используемое для целей налогообложения (п. 2.3 паспорта специальности 08.00.10 ВАК);

обобщены тенденции формирования российской системы имущественных налогов с учетом зарубежного опыта, опирающегося на классические элементы налогообложения (п. 2.3 паспорта специальности 08.00.10 ВАК);

- обоснована необходимость введения налога на недвижимость в субъектах РФ и разработаны концептуальные основы формирования модели налога на недвижимость (п. 2.9 паспорта специальности 08.00.10 ВАК);

- поэлементно структурирована и функционально определена система организации налогообложения объектов недвижимости в Российской Федерации на основе применения массовой оценки их рыночной стоимости (п. 2.3 паспорта специальности 08.00.10 ВАК);

- на основе обобщения опыта налогообложения недвижимости на территории РФ разработана организационно-функциональная структура внедрения предложенной модели налога на недвижимость (п. 2.3 паспорта специальности 08.00.10 ВАК);

предложены методические рекомендации по применению дифференцированного подхода к налогообложению объектов недвижимости с учетом поправочных коэффициентов (п. 2.9 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

., Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в обобщении и развитии теоретических и методических подходов к построению рациональной системы налогообложения объектов недвижимости, а также в адаптации зарубежного опыта, традиционной методологии и результатов эксперимента налогообложения недвижимости в Российской Федерации к современной экономической ситуации.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности использовании органами власти субъектов РФ и местного самоуправления методических рекомендаций по введению налога на недвижимость, что в свою очередь окажет позитивное воздействие на общую социально-экономическую ситуацию в Российской Федерации. Использование модели оценки недвижимости для целей налогообложения позволит научно обоснованно определять налогооблагаемую базу по налогу на недвижимость, учитывая интересы налогоплательщиков и бюджетов.

Реализация предложенных мероприятий будет способствовать обеспечению справедливого распределения налогового бремени между налогоплательщиками и росту доходов региональных и местных бюджетов.

Достоверность полученных результатов диссертационного исследования подтверждается их практическим использованием. Механизм реализации модели налога на недвижимость представлен на рассмотрение в Администрацию Орловской области, Управление ФНС по Орловской области, а также в отделы налогового планирования предприятий Орловской области.

Выводы и рекомендации, сделанные в ходе диссертационного исследования могут быть использованы:

- при разработке и корректировке налоговой политики государства в сфере имущественного налогообложения с целью повышения ее эффективности;

- в законотворческом процессе при создании нормативно-правовых актов, направленных на регулирование отношений, складывающихся при установлении, исчислении и уплате налога на недвижимость;

- при преподавании курсов «Налоги и налогообложение», «Методика, методология и практика исчисления налогов», «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий», «Налоговые системы зарубежных стран».

Апробация и реализация результатов диссертационного исследования. Основные результаты исследования, сформулированные в диссертации, опубликованы, апробированы в установленном порядке и доложены на Международной научно-практической конференции «Система учета, анализа и аудита в едином информационном пространстве» (Орел, 2003); на Международной научно-практической конференции «Формирование учетно-аналитической системы, финансового менеджмента и контроля для прогнозирования и , планирования налогообложения» (Орел, 2004); на Всероссийской научно-практической конференции «Учетно-налоговая политика: планирование и перспективы развития» (Орел, 2005); на Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 75-летию Тюменского государственного университета «Актуальные • проблемы социально-экономических трансформаций России» (Тюмень, 2005); на международной научно-практической Интернет - конференции «Система налогового менеджмента, учета, анализа и аудита в современном экономическом пространстве» (Орел, 2005).

Публикации. По результатам выполненного диссертационного исследования опубликовано 11 научных работ общим объемом 3,91 п.л., в том числе авторских 3,4 п.л.

Объем и структура диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемых источников, содержащего 145 наименований. Объем работы - 170 страниц основного текста, 34 таблицы, 33 рисунка, 13 приложений.

## Теоретические основы налогообложения объектов недвижимости

В настоящее время существуют различия в определении таких понятий, как «имущество», «недвижимость», «недвижимое имущество», «объект недвижимости».

Законодательного определения понятия «имущество» нет. Налоговый кодекс РФ в статье 38 предусматривает понятие имущества как части общего определения объекта налога: «Под имуществом понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации»1.

В статье 128 Гражданского кодекса РФ под объектами гражданских прав понимаются «вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага» .

Здесь усматривается несоответствие понятий имущества и объектов имущественного налогообложения, поскольку в большинстве случаев налогами облагаются материальные блага (например, здания, сооружения, земельные участки, основные средства).

Поскольку гражданские права включают в себя имущественные и личные неимущественные права, а имущественные права в свою очередь подразделяются на вещные права (определяют принадлежность вещи определенному лицу) и обязательственные права (определяют условия возможности перехода имущества от одного лица к другому), то предлагается уточнить понятие имущества для целей налогообложения: «Под имуществом понимаются объекты вещных прав в соответствии с Гражданским кодексом РФ». Данное определение с использованием только одного вида имущественных прав - вещных прав дано осознанно, поскольку вещные права отражают статику имущественного положения. Из понятия имущества в целях налогообложения, таким образом, исключены объекты обязательственных и личных неимущественных прав. Сами вещные права не признаются имуществом в целях налогообложения, они не представляют собой самостоятельного объекта налогообложения, а только привязаны к объекту права, который и является объектом налога [35, 58].

Что касается недвижимого имущества, законодательное определение дано в статье 130 Гражданского кодекса РФ. Согласно данной статье «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [100, 67].

Из анализа данного определения следует, что законодательно определены синонимы понятия «недвижимость»: «недвижимое имущество», «недвижимые вещи». Главным признаком здесь является неперемещаемссть вещи. Однако на наш взгляд, представляется интересным и не бесспорным тот факт, что к недвижимым вещам относятся также и движущиеся объекты, которые объединены в одну группу по условию обязательности их государственной регистрации. Законодательно к недвижимости относятся те виды имущества, для которых ключевым является признак государственной регистрации прав на них, привязанной к неподвижной системе координат юридических адресов [38,135].

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в настоящее время осуществляется на основании Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который определяет понятие недвижимого имущества, тем самым внося уточнение и дополнение в редакцию определения недвижимого имущества, данного в ГК РФ. К недвижимому имуществу (недвижимости) в соответствии с законом относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей, так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы3.

На наш взгляд, идентичный порядок регистрации прав и сделок с недвижимостью и какими-либо другими материальными объектами не может служить основанием для их отнесения к экономической категории «недвижимость». Это вносит дополнительные проблемы и неясности в хозяйственный оборот и негативно в свете введения налога на недвижимое І о)8

В профессиональном и бытовом смысле недвижимостью обычно считают физические объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. И ни в отечественной, ни в зарубежной литературе недвижимость не ассоциируется с другим имуществом: недвижимость -«земля как физический объект и все, что с ней прочно связано»4.

## Концептуальные основы формирования модели налога на недвижимость в Российской Федерации

На основе рассмотренного опыта налогообложения недвижимости в зарубежных странах и анализа существующей системы имущественного налогообложения в РФ можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным источником финансирования региональных и местных бюджетов является налог на недвижимость, поскольку способствует укреплению доходной базы и созданию разумной системы справедливого распределения налогового бремени между налогоплательщиками.

Введение данного налога, в конечном счете, должно явиться важным средством укрепления региональных и местных бюджетов, источником их самостоятельности и стабильности и, как следствие этого, создания финансовой основы демократии и сильного федеративного государства.

Помимо фискальных оснований, налогообложение объектов недвижимости на основе рыночной стоимости является важным средством повышения эффективности использования ресурсов, в первую очередь городских земель. Если будут оплачиваться объекты недвижимости в зависимости от качества и местоположения, собственники имущества будут соизмерять результаты своей деятельности со спросом и потребностями рынка. Также возникает реальная возможность улучшения экологической ситуации и создания благоприятных условий для проживания.

Имущественное расслоение общества наглядно и более осязаемо проявляется в связи с развитием рынка недвижимости. Введение налога на недвижимость на основе рыночной стоимости позволит соотносить имущественное положение различных категорий плательщиков и направлять часть доходов наиболее обеспеченных категорий на помощь малообеспеченным слоям населения, что в принципе позволит создать социальный рынок недвижимости и поможет снять социальную напряженность в обществе.

Налог на недвижимость является важным стимулом формирования самого рынка недвижимости, поскольку изначально предполагается, что известны как сам объект недвижимости, его характеристики и рыночная стоимость, так и налогоплательщик, и его права. Поэтому введение налога на недвижимость позволит создать законный рынок недвижимости.

Поскольку для устойчивых поступлений в бюджет налога, необходимо создание системы регистрации и оценки, то легитимизация недвижимости как предмета рынка - это необходимое условие для развития всего хозяйственного механизма.

Таким образом, введение налогообложения объектов недвижимости на основе рыночной стоимости позволяет не только стабилизировать поступления в местный бюджет, но и стимулирует распределение ресурсов и способствует развитию, как инвестиционной активности, так и самого рынка недвижимости.

В настоящее время не существует единого механизма создания системы налогообложения недвижимости. Поэтому на основе синтеза действующих положений имущественного налогообложения и мирового опыта может быть предложена концепция создания системы налогообложения недвижимости и механизм ее реализации. .

Использование недвижимости как основной категории в системе имущественного налогообложения предусматривает определенные преимущества. В качестве одного из них можно определить простоту выявления объекта, поскольку недвижимость имеет фиксированное местоположение.

## Обобщение опыта налогообложения объектов недвижимости в Российской Федерации

В настоящее время существует ряд объективных предпосылок для выработки рекомендаций по совершенствованию системы налогообложения объектов недвижимости. Это связано, во-первых, с реформированием действующей системы имущественного налогообложения, а во-вторых, с введением самого налога на недвижимость.

По опыту развитых стран налог на недвижимость несет в себе идею унификации налогообложения имущества различных категорий налогоплательщиков. Однако возможность реализации такого механизма непосредственно зависит от социально-экономического развития государства. Унифицированный режим налогообложения недвижимости хорошо действует в странах с относительно высоким уровнем денежных доходов и накопления граждан. Однако в настоящее время Российская Федерация находится только на стадии становления класса собственников. Именно поэтому объективно необходимым является четкое выделение этапов реализации механизма налогообложения недвижимости.

В Российской Федерации налог на недвижимость был впервые введен в г. Великий Новгород и Твери в качестве эксперимента. Цели эксперимента подразделяются на две группы:

- тактические - разработка приемлемой для российских условий модели налогообложения недвижимости и проверка ее работоспособности;

- стратегические - обусловлены взаимосвязью налоговой системы и задач развития федерализма и демократических институтов местной власти, и обеспечения экономического роста [3].

Наиболее подготовленными к реформированию систем налогообложения объектов недвижимости оказались г. Великий Новгород и

Тверь, поскольку в то время только в этих городах наибольшее развитие получили рынки земли и недвижимости, рациональная система землепользования и стимулирования эффективного использования городских территорий.

Главным юридическим документом для проведения эксперимента является Федеральный закон от 20.07.1997г. № 110-ФЗ «О проведении эксперимента по налогообложению объектов недвижимости в городах Новгороде и Твери» [102]. Однако необходимо было принятие также нормативных актов местного значения. В Великом Новгороде налог действует на основании Постановления Городской Думы от 30 декабря 1998г., а в Твери в связи с отсутствием соответствующего нормативно-правового акта о введении налога на недвижимость на первом этапе эксперимента налог не был введен.