Михасева Елена Николаевна. Формирование и развитие системы налогообложения недвижимости в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Михасева Елена Николаевна; [Место защиты: Волгогр. гос. ун-т]. - Волгоград, 2008. - 156 с. РГБ ОД, 61:08-8/500

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Потребность в реформировании налогообложения недвижимости обусловлена необходимостью рационализации использования земли и строений, находящихся на ней. Существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера, и имеет массу недостатков, которые затрудняют эффективное использование земель поселений, зданий и сооружений. Налог на имущество предприятий не стимулирует внедрение новых технологий, инвестиции в модернизацию основных фондов. Введение консолидированного налога на недвижимость на основе рыночной стоимости объектов недвижимости должно способствовать обновлению производственной базы, внедрению новых технологий, развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов \_ недвижимости, а таюке постепенно вытеснять с наиболее привлекательных для \ развития экономики городских земель землепользователей, не способных- реализовать доходный потенциал объектов недвижимости. Еще одним доводом в- - - пользу консолидированного налога является необходимость социализации "ь налогов, которая должна обеспечить более справедливое их начисление и взимание с реальной стоимости объектов недвижимости и с учетом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения).

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, позволит существенно сократить расходы на администрирование налога и с помощью методов оценки рыночной стоимости всей недвижимости в совокупности (земли и строений) устанавливать такое налоговое бремя, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости.

Наблюдаются низкая собираемость имущественных налогов и проблемы администрирования (использование в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц инвентаризационной стоимости, сложность и многообразие системы льгот, несовершенство процедур расчета и порядка уплаты налога).

Проблема оценки недвижимости является наиболее серьезной трудностью, которая существует в настоящий момент и препятствует введению налога на недвижимость. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости.

Все это свидетельствует об актуальности темы диссертационного исследования.

Степень разработанности проблемы. Различные аспекты теории налогов детально представлены в работах зарубежных ученых-экономистов: Д. Кейнса, А. Маршалла, А. Смита, Д. Рикардо.

В современной отечественной литературе теория налогов и налогообложения, совершенствования налогового механизма отражена в трудах А.В. Брызгалина, Л.А. Дробозиной, Н.В. Милякова, С.Г. Пепеляева, Д.Г. Черника, Т.Ф. Юткиной.

Теория финансового, налогового контроля и отдельных вопросов налогообложения получила освещение в работах СВ. Барулина, Е.В.Паныниной, Л.В. Перекрестовой, Г.Я. Чухниной.

Проблема государственного регулирования процессов налогообложения недвижимости освещены в работах В.Б. Балкизова, М.Ю. Березина, Б.В. Гусева, А.З. Дадашева, Е.В. Лобановой, Д.А. Смирнова, З.И. Усовой, Ю.В. Фокина, которые исследовали социально-экономические и экономико-правовые аспекты налогообложения, широко известны труды В.Г. Князева, Л.Э. Лимонова, А.П. Починка, и др., обобщивших зарубежный опыт налоговой политики и определивших основные направления его адаптации в России.

Проблемы теории и практики оценки имущества по рыночной стоимости в России исследовались в работах М.Ю. Березина, В. А. Горемыкиной, А.Г. Грязновой, В.В .Григорьева, А.В. Ульянина, М.А. Федотовой и др. В настоящее время недостаточно разработана теоретическая и методологическая основы имущественного налогообложения (в экономической литературе отсутствует единство в вопросе отнесения тех или иных объектов к имуществу, нет четких критериев, на основе которых возможно определить, какие виды имущества должны относиться к объектам имущественного налогообложения, а также не определен состав платежей, которые можно отнести к имущественному налогообложению).

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является теоретическое обоснование системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации на основе развития теории единого имущественного налога. Для достижения указанной цели в работе поставлены и решены следующие основные задачи:

- исследовать теоретические основы налогообложения недвижимости, выявить экономическую сущность налога на недвижимость;

- уточнить имеющиеся на сегодняшний день в научной литературе определения понятий «недвижимость», «налогообложение недвижимости», «недвижимое имущество для целей налогообложения»;

проанализировать мировую практику налогообложения недвижимости для оценки возможности ее адаптации в России;

исследовать современное состояние налогообложения недвижимости, обозначить проблемы налогообложения объектов недвижимости, обосновать необходимость реформирования системы налогообложения недвижимости;

- провести анализ содержания законодательных и нормативно правовых актов в области налогообложения имущества и оценки недвижимости для целей налогообложения;

- разработать концепцию развития системы налогообложения недвижимости;

- предложить и научно обосновать модель единого налога на недвижимость.

Предметом диссертационного исследования финансовые отношения, возникающие между физическими лицами, хозяйствующими субъектами и государством при налогообложении недвижимости.

Объектом. диссертационного исследования является девствующая система налогообложения недвижимости современной России.

Теоретическую основу и методологическую базу исследования составили позиции, положения и гипотезы, представленные и обоснованные в классических и современных трудах отечественных и зарубежных ученых. Методологическую базу исследования составили категории материалистической диалектики «форма - содержание». Работа выполнена с использованием методов экономического анализа, методов сравнительного анализа и синтеза, использован диалектический метод в исследовании экономических и нормативных особенностей предмета исследования. В работе применялись методы группировки, сравнения, другие общепринятые экономико-статистические и аналитические методы.

Информационную и эмпирическую основу диссертационной работы составили действующие федеральные законы, Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ (законодательные и нормативные акты органов власти РФ), Государственные целевые программы, директивные и аналитические материалы центральных органов власти и управления, другие нормативно-правовые акты, данные Госкомстата России, региональные нормативно-правовые акты, периодические издания и ресурсы сети Интернет.

Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту:

1. Недвижимость - это особый объект рыночного оборота, собственности и управления (т.е. участок земли с находящимися на нем природными, водно-биологическими ресурсами, а также объектами (зданиями и сооружениями), перемещение которых без существенного ущерба их назначению невозможно).

Под налогообложением недвижимости понимается обязательный безвозмездный платеж денежных средств в местный бюджет на основании налогового законодательства, который составляет определенный процент от оценочной стоимости недвижимого имущества (или процент от налогооблагаемой базы), уплачиваемый налогоплательщиками в отношении объектов недвижимости, принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления, включая земельные участки, признаваемые объектами налогообложения.

Недвижимое имущество для целей налогообложения включает в себя земельный участок, имеющий правообладателя (пользователя) и оценочную стоимость (часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке) с находящимися на нем объектами (зданиями и сооружениями), перемещение- которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

2. Регистрация и идентификация земельного участка, правообладателем которого является физическое лицо, осложняется разобщенностью административных служб: у Федеральной регистрационной службы (ФРС) -Условные номера, у Федеральной налоговой службы (ФНС) -Индетификационный Номер Налогоплательщика, у «Роснедвижимости» -кадастровый номер земельного участка; в связи с этим необходимо введение комплексного идентификатора, состоящего из номера паспорта налогоплательщика с добавлением к нему кода ФНС и кадастрового номера земельного участка.

3. Мировая практика, накопив к настоящему времени богатый опыт взимания налогов с имущества по его рыночной стоимости, выработала основные принципы, позволяющие организовать налогообложение наиболее рациональным образом. В России может быть адаптирован опыт взимания этих налогов: поступления от взимания налога должны формировать местный бюджет; налогоплательщиками должны быть признаны лица, владеющие недвижимостью (в случае невозможности определения владельца - пользователи (бенефициарии) недвижимости), объект налогообложения представить как земельный участок с находящимися на нем объектами (зданиями и сооружениями); определять налоговую базу для единого комплекса объекта недвижимости, исходя из. оценочной стоимости всех составляющих объектов недвижимости; предоставлять право на льготы для определенных категорий объектов недвижимости.

4. Региональный статус налога на имущество организаций препятствует формированию условий введения налога на недвижимость и делает эту перспективу достаточно неопределенной. Так, отнесение этого налога к региональным, а налога на имущество физических лиц и земельного налога - к местным ставит практически непреодолимую преграду для налогообложения недвижимости как единого комплекса, в связи с чем необходимо придать налогу статус местного налога.

5. Для предотвращения ухода от обложения налогом на имущество, возможного из-за несовершенства налогового законодательства, необходимо включить в налогооблагаемую базу имущество, не прошедшее государственную регистрацию, объекты незавершенного строительства. Движимые объекты могут быть легко скрыты от налогообложения или стать объектами двойного налогообложения, следовательно, движимое имущество, учитываемое на балансе организации, следует исключить из объекта налогообложения при исчислении налога на недвижимость.

6. Концепция развития- системы эффективного налогообложения недвижимости, содержащая принципы, цели и направления развития единого налога, должна стать основополагающим документом, база и идеи которого лягут в основу изменения законодательства. Эта система призвана обеспечить реформирование отношений налогообложения недвижимости.

7. Модель единого налога на недвижимость включает следующие элементы: статус налога на недвижимость определен как местный налог; налогоплательщиками являются физические и юридические лица, владеющие недвижимостью (распоряжающиеся, пользующиеся); объектами налогообложения признаются единые комплексы недвижимого имущества, включающие землю или часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, с находящимися на нем объектами (зданиями, сооружениями), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; налоговая база определяется исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной с применением методов массовой оценки, с предоставлением права (возможности) оспорить результаты оценки; льготы устанавливаются для определенных категорий объектов недвижимости, а не налогоплательщиков.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующих результатах:

- уточнено определение понятия «недвижимость» как определенного процента от оценочной стоимости недвижимого имущества (или процента от налогооблагаемой базы);

-представлена авторская трактовка понятия «недвижимое имущество для целей налогообложения» включающая основные элементы соответствующего налога.

- разработана упрощенная процедура идентификации земельного участка путем введения единого идентификатора;

- установлены основные элементы налога на недвижимость, применяемые для адаптации зарубежного опыта при формировании модели единого налога на недвижимость в России;

- доказана необходимость признания статуса налога на недвижимость как местного налога для соблюдения принципа: один налог - один бюджет;

- внесен ряд уточнений по включению в налогооблагаемую базу имущества, не прошедшего государственную регистрацию; исключению из объекта налогообложения движимого имущества; установлению льгот для научных организаций и сельскохозяйственного производства;

- разработан комплекс предложений по развитию системы налогообложения недвижимости (расширены принципы, цели, определены приоритеты и условия введения единого налога на недвижимость);

- сформирована модель единого налога на недвижимость), включающая конкретизацию его элементов (статус налога, объект, налогоплательщики, налоговая база, ставки налога, льготы).

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования состоит в обобщении и приращении научного знания в теории налогообложения недвижимости, а также в их адаптации к условиям современной России.

Практическая значимость результатов, полученных в ходе проведенного диссертационного исследования, заключается в том, что авторские методические разработки могут быть использованы органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов, введения на территориях налога на недвижимость и обеспечения функционирования налогового механизма в рамках единого налога на недвижимость. Возможно применение положений исследования в учебном процессе при изучении дисциплин: «Финансы предприятий», «Налоги и налогообложение», «Финансовый менеджмент».

Апробация результатов исследования. Основные положения, выводы, результаты диссертационного исследования обсуждались на научных межвузовских, межрегиональных и международных конференциях в городах Москве (2005 г.), Санкт-Петербурге (2005 г.), Волгограде (2004-2006 гг.), Пензе (2005 г., 2007г.). Основные положения и результаты диссертационного исследования нашли отражение в 13 публикациях автора общим объемом 3,0 п.л., в том числе авторских - 2 п.л.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка используемой литературы из 197 наименований и 3 приложений. Положения и выводы диссертации проиллюстрированы 5 рисунками, 10 таблицами. Объем работы составляет 141 страницы машинописного текста.

Во введении обосновывается актуальность темы, цель и задачи, теоретическая и практическая значимость исследования, его предмет и объект, определяются теоретические и методологические основы, формулируются положения, выносимые на защиту, и научная новизна работы.

В первой главе - «Теоретические основы налогообложения недвижимости» - рассмотрено понятие имущества как объекта налогообложения, экономическая сущность налога на недвижимость, проведен системный анализ зарубежного опыта эффективного налогообложения объектов недвижимости.

Во второй главе - «Анализ имущественного налогообложения в России: проблемы и перспективы» - рассмотрены состояние и; проблемы функционирования налогообложения недвижимости в России, проведена оценка экономико-правовой базы налогообложения недвижимости, обоснована необходимость реформирования системы налогообложения недвижимости.

В третьей главе - «Основные направления совершенствования налогообложения недвижимости» - предложена расширенная Концепция формирования и развития системы налогообложения недвижимости в России и уточненная модель единого налога на недвижимость.

В заключении обобщены результаты исследования, сформулированы выводы и предложения научного и практического характера.