Маргулис, Роман Львович. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества физических лиц : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Маргулис Роман Львович; [Место защиты: Гос. ун-т упр.].- Москва, 2010.- 187 с.: ил. РГБ ОД, 61 11-8/34

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Эволюция налогообложения недвижимого имущества физических лиц... 10

1.1. Характеристика недвижимого имущества как объекта экономических отношений 10

1.2. История налогообложения недвижимого имущества 23

1.3. История налогообложения имущества физических лиц в России 37

1.4. Общие выводы относительно предмета исследования и эволюции его налогообложения 52

Глава 2. Анализ систем налогообложения недвижимого имущества физических лиц. 54

2.1. Налогообложение имущества физических лиц за рубежом 54

2.2. Действующий налог на имущество физических лип России и его роль в бюджетах различных уровней...72

2.3. Анализ проектов к "экспериментов по введению в России налога на недвижимость 88

Глава 3. Концепция построении налога на недвижимое имущество физических лиц в РФ 104

3.1. Налогоплательщики 104

3.2. Объект налогообложения 108

3.3. Налоговая база 114

3.4- Ставка налога 131

3.5. Налоговые вычеты и льготы 148

Заключение 153

Список используемой литературы 159

Приложения 170

**Введение к работе**

Актуальность темы диссертационного исследования, Еше в 2007 году, в Бюджетном послании Федеральному Собранию «О бюджетной политике в 2008 - 2010 годах» 9 марта 2007 г. Президент России, определив основные направления бюджетной политики, указал, что до настоящеі о еремени не введен налог на жилую недвижимость, обеспечивающий более справедливую систему налогообложения имущества граждан. Президент предложил принять главу налогового кодекса, регулирующую взимание налога на жилую недвижимость граждан, который должен исчисляться от рыночной цены объекта недвижимости и предусмотреть такую систему вычетов, чтобы налоговое бремя в отношении малообеспеченных граждан осталось па существующем уровне. Однако до настоящего времени данная глава кодекса введена не была.

При этом наличие действенного и понятного механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц является одним из признаков эффскгиЕ«юй налоговой системы государе-гна. Особенность имущества, принадлежащего физическому лицу, как объекта налогообложения заключается в том, что имущество іражданина является одним из реальных мокцгштелей его финансовой состоятельности, а, следовательно, и налоговой платежеспособности; чем выше уроьень доходов, тем большая часть из них тратится на «имущественное улучшение»\*

Существующий налог на имущество физических лии был введен еще в 1991 году, но поступления по данному налогу за эти 20 лет иногда даже не оправдывали расходы тто его администрированию. Такое положение дел, в первую очередь, связано с тем, что законодательства большей части стран с развитой экономикой облагают налогом имущество по его рыночной стоимости, либо его доходности, а в нашей стране налоговой базой является инвентаризационная стоимость, основывающаяся на установленных еще в советское время показателях. Попытки приблизить базу налога к рыночной стоимости или потенциальной доходности объекта в разное время предпринимались и в России, однако эффективные механизмы определения налоговой базы по его рыночной стоимости так и не были разработаны.

При этом налогообложение недвижимости по рыночной стоимости позволит стать такому налогу одним из основных источников поступлений в местные бюджеты. В этих условиях перспектива получения существенных доходов в бюджеты за счет налогообложения недвижимости является стимулом для местных органов управления к сочданию необходимой информационной базы, а для органон государственной власти - к разработке методических подходов на основе единых критериев и соизмеримой системы показателей опенки различных видов и типов объектов недвижимости. Прозрачность механизма оценки недвижимости для целей налогообложения будет также способствовать развитию и самого рынка недвижимости.

Кроме того, существующий механизм взимания налога не обеспечивает справедливого распределения налогового бремени. В настоящее время в России дорогостоящие коттеджи, не зарегистрированные в качестве объекта недвижимого имущества» не являются объектом налога на имущество физических лиц, что порождает массу злоупотреблений. При этом налоговая нагрузка на собственников однокомнатных квартир, находящихся в новостройках и расположенных вдали от удобных транспортных коммуникаций, зачастую даже больше, чем налоговая нагрузка на собственников двухкомнатных квартир, расположенных в домах «старой формации» и находящихся в самых престижных районах исторических центров городов.

Таким образом, актуальность изменения существующего механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц, продиктована как фискальными, так и социальными факторами.

Изучение теоретических основ и практического опыта построения налогообложения недвижимости как в пашей стране, так и за рубежом, способно помочь в создании эффективной системы налогообложения недвижимости.

Степень изученности проблемы. Вопросы теории и практики, связанные с вопросами налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам» исследовались в работах: М.Ю. Березина, А.В. Брызгалина, Р.Г, Габбасова, В.А. Горемыкиной, Б.В. Гусева, И.Л. Дрожжиной, СИ, Иловайского, Н,В. Калининой, В.А. Кашина, Е,В. Михиной, М.В. Мишустина, Ю.Н. Никулиной, И.Х. Озерова, ВЛ\ Панскова, А.Б. Паскачева, СТ. Пеїтеляева, В. Поколодини, ГН- Присягшшй, В.А. Прокопопа, С.Н. Рагимова, К.Г, Pay, А.В. Толкушкипа, НЛ Тургенева, А,В. Ульянина, Д.Г. Черника, И.И. Янжула, а также в трудах таких зарубежных ученых, как Дж. Маламе Р. Нстцер, V. Печти, Д. Скарретт, А, Смит, Л. Тсиман, Г. Харрисон, Дж. К, Эккерт, Дж. Янгман,

Целью данного исследования стал анализ функционирования налога на имущество физических лиц в РФ, выявление проблем, присущих данному налогу, и определение возможных путей его реформирования.

Цель исследования определила необходимость постановки и решения следующих задач: сформировать понятийный аппарат налогообложения недвижимости; обобщить исторический опыт и провести анализ становления и развития налогообложения имущества в мире; проанализировать эволюцию налогообложения недвижимости в России; изучить зарубежный опыт налогообложения недвижимости для оценки возможности его применения в современной России; проанализирован, действующий механизм исчисления и взимания налога на имущество физических лиц; исследонать все предлагаемые проекты и проведенные эксперименты 1то введению в России налога на і ^движимость, в том числе эксперимент в г. Великом Новгороде; определить наиболее оптимальную систему налогов на недвижимость в

Российской Федерации; раскрыть значение и возможности кадастра как необходимого условия для определения налоговой базы; дать сравнительную характеристику используемых современных методологических подходов к оценке стоимости имущества; разработать авторскую модель построения налога на недвижимое имущество физических лиц для Российской Федерации.

Объектом диссертационного исследования являются теоретические и практические вопросы налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации,

Предметом исследования иыступает механизм налогообложения имущества физических лиц.

Теоретические и методологические основы исследования. Теоретической базой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области налогообложения имущества. Научное исследование проведено на основе сочетания принципов исторического и логического анализа с использованием диалектического метода в исследовании экономических и нормативно-правовых особенностей предмета исследования. Кроме того, в работе применялись методы группировки, сравнения и Другие общепринятые эконом и ко-статисти чес кие и аналитические методы.

Информационной базой исследования послужили научные и учебные издания, законодательные и норматив но-правовые акты Российской Федерации, законодательства субъектов Российской Федерации, нормативных актов органов местного самоуправления в области налогообложения, а также материалы государственной статистики, налоговых органов, данные, опубликованные в периодической печати по проблемам исследования, результаты авторских расчетов.

Научная новизна диссертационного исследования. В результате проведенного исследования на защиту выносятся следующие положения-.

1- Предложена авторская концепция налогообложения недвижимого имущества физических лиц, отличающаяся от существующей системы налогообложения, распределением налогового бремени между налогоплательщиками в зависимости от их имущественного положения, социально-экономических условий в месте их проживания и количественного состава семьи,

Разработаны ключевые особенности элементов налога на недвижимое имущество физических лиц, основанные на опыте развитых стран, в которых налогообложение имущества физических лиц максимально эффективно и, учитывающие как исторически сложившиеся принципы взимания поимущественных налогов в пашей стране, так и современную специфику социально-экономических условий в России,

Предложена, ранее не применявшаяся в Российском законодательстве, сисіема дифференциации налогоплательщиков с учетом их имущественного положения, направленная на снижение налогового бремени для малоимущих слоев населения, использующих недвижимое имущество только для целей проживання, и увеличение налогового бремени на имущие, а, следовательно, и платежеспособные слои населения.

Обоснованна необходимость борьбы с массовым уклонением от уплаты налогов с доходов, получаемых физическими лицами от сдачи внаем объектов недвижимого имущества, преимущественно экономическими мерами, и предложен соответствующий механизм экономического стимулирования отказа от неуплаты налогов с таких доходов.

Предложена методика массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения по разным видам зданий и помещений (объекты нежилого назначения, жилые дома, квартиры в многоквартирных домах), устраняющая основные недостатки существующей в стране системы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения,

6, Разработаны основные принципы формирования кадастра недвижимого имущества для целей определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, способствующие наиболее полному учету объектов налогообложения, максимально оперативному реагированию на изменение данных, содержащихся в кадастре, а также, простоте и удобству исчисления налога на основе кадастровых данных;

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в обобщении и развитии теоретических и методологических основ налогообложения недвижимого имущества физических лиц.

Практическая значимость научного исследования заключается в возможности широкого использования выводов и предложений, сделанных автором при разработке концепции налогообложения зданий, сооружений и помещений, принадлежащих физическим лицам- В работе предложена поэлементная модель налога на недвижимое имущество физических лиц с учетом специфики современного этапа развития российской экономики, которая может быть использована органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших в Государственном университете управления (IV-ая научно-практическая конференция «Проблемы и пути развития налоговой системы Российской Федерации», 14-ая Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы управления — 2009», 24-ая Всероссийская научная конференция молодых ученых и студентов «Реформы в России и проблемы управления», V-ая научно-практическая конференция «Цооблемы и пути развития налоговой системы Российской Федерации»).

Результаты диссертационного исследования использованы в деятельности Государственного научно-исследовательского института системного анализа Счетной Палаты Российской Федерации (НИИ СП) и при разработке методик контроля за формированием и расходованием средств государственного бюджета, что подтверждено справкой о внедрении.

Выполненные научные разработки также используются в учебном пронессе Института налогов и налогового менеджмента Государственного университета управления кафедрой «Налоги и налогообложение» для студентов, обучающихся по специальности.

Публикации. Результаты научного исследования и основные его положения отражены в 6 научных публикациях, общим объемом 1,7 ил., в том числе в изданиях, рекомендованных ВАК.

Структура диссертации\* Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих девять параірафов, заключения и приложений. Диссертация содержит 187 страниц машинописного текста, 3J таблицу, 2 диаграммы, 10 формул.

## Характеристика недвижимого имущества как объекта экономических отношений

Одной из важнейших задач любого исследования является четкое определение основных понятий предмета исследования- Для того, чтобы эффективность взимания налога была максимальной, необходимо четкое определение всех его элементов и в первую очередь объекта. Одной из существенных проблем, препятствующих эффективному взиманию налога на недвижимое имущество, является отсутствие в налоговом законодательстве четкого определения имущества для целей налогообложения. Как указывает М-Ю- Березин, неясность в теоретическом определении имущества, выступающего родовым понятием для всей совокупности вещей и иных объектов, признаваемых имуществом, порождает трудности в идентификации более узкой составной части имущества-недвижимости, унифицированного определения которой в налоговом законодательстве также не представлено. Решение этих проблем, в основном, зависит от исследования вопроса, связанного с раскрытием понятия имущества в сфере налогообложения» поскольку именно те содержательные критерии, которые будут заложены в это понятие, являются причиной отнесения того или иного объекта к имуществу, а налога с таким объектом - к имущественным налогам .

Следовательно, исходя из определения, данного в статье 128 ГК РФ, можно лишь сделать вывод, что имуществом не являются: работы, услуги, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность) и нематериальные блага.

Таким образом, учитывая іакже тот факт, что налоговое законодательство не включает в понятие «имущество» имущественные права, можно сделать вывод, что для целей налогообложения имуществом являются материальные предметы, что очень близко такому понятию» как «вещь». В частности, составители современного экономического словаря Б.А, Райзбсрг, Л,Ш. Лозовский и Б.Б. Стародубцева указывают понятие «вещь» как осязаемый, материальный предмет, представляющий имущественную ценность.

Гражданское законодательство России также в некоторой степени отождествляет понятия «имущество» и «вещь». Так, в соответствии со ст. 130 ГК РФ понятия недвижимого имущества и недвижимой вещи идентичны, а вещи, не относящиеся к недвижимым вещам, признаются движимым имуществом. Следовательно, исходя из определения имущества для целей налогообложения, можно сделать вывод, что под таким имуществом понимаются движимые и недвижимые вещи.

Действующее российское налоговое законодательство предусматривает в качестве объектов обложения имущества физических лиц только недвижимое имущество, в частности, земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения. Данный выбор представляется достаточно оправданным, поскольку в сложившихся условиях налогового правосознания в России наиболее целесообразным следует признать включение в объект данного налога исключительно недвижимое имущество. Налогообложение движимого имущества по примеру ряда центрально-европейских стран (ценных бумаг, денежных средств предметов роскоши) на нынешнем этапе развития российской правовой и налоговой системы может не оправдать себя, поскольку затраты на выявление собственников такого имущества могут превысить налоговые поступления от налогообложения таких объектов.

Таким образом, можно сделать вывод, что основным анализируемым понятием данной работы будет понятие «недвижимое имущество» или «недвижимая вещь».

## Налогообложение имущества физических лиц за рубежом

Проанализировав эволюцию налога, взимаемого с недвижимого имущества физических лиц, для выявления недостатков системы взимания данного налога в пашей стране и возможных путей ее реформирования, необходимо также исследовать действующие налоги на недвижимость в разных странах.

Налогообложение недвижимого имущества физических лиц в той или иной мере присутствует более чем и 130 странах мира, и поступления от этих налогов в большинстве стран составляют от 1 до 10% от общих налоговых поступлений.

Как видно из таблицы в разных странах его значимость различна, однако в странах с англо-саксонской системой права поступления от таких налогов существенно выше. Что особенно важно для России, поскольку большинство таких стран являются федерациями, что является причиной наличия, как и в России, трехуровневых систем бюджетов Проанализировав классификацию налогов в данных странах, в зависимости от уровня администрирования, можно сделать вывод, что в подавляющем большинстве зарубежных стран с федеративной системой государственного устройства налог па недвижимое имущество является местным, и поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти. Например, в некоторых штатах Австралии поступления от этого налога в среднем составляют более 90% местного бюджета, в США - до 75%, в Канаде - до 80%50. При этом следует отметить, что такой высокий процент поступлений по данному налогу вовсе не означает непомерную налоговую нагрузку на налогоплательщиков, поскольку в большинстве зарубежных стран данный показатель колеблется в среднем от 3 до 5% совокупного личного дохода налогоплательщика.

На данный момент за рубежом накоплен достаточно богатый опыт налогообложения недвижимости, и можно выделить основные принципы, характеризующие иностранные системы налогообложения недвижимости, которые также в той или иной степени отражены в законодательстве зарубежных государств. К этим принципам можно отнести следующие.

## Налогоплательщики

Плательщиками налога являются физические лица. Однако следует разделить всех плательщиков на две категории: на тех, у кого в собственности находится один объект жилого недвижимого имущество, которое налогоплательщик использует для проживания, и на тех, у кого в собственности несколько объектов жилого недвижимого имущества. При этом налоговая нагрузка на вторую категорию плательщиков должна быть выше, чем на первую категорию. Очень важно при определении налогоплательщиков также учесть, как используются им данные объекты. При решении данного вопроса может быть использован опыт Германии и Нидерландов, в которых налог на недвижимое имущество физических лиц взимается как налог на владение недвижимым имуществом, позволяющим реально или потенциально получать доход от этого владения. В случае если жилье сдается внаем, а владелец там не зарегистрирован как постоянно в нем проживающий, данный налог заменяется на подоходный, который варьируется от разряда налогообложения его владельца и может составлять 10-40% дохода от аренды.

Таким образом, при решении вышеназванного вопроса можно исходить из потенциального дохода, получаемого владельцем. Целью использования жилой недвижимости является постоянное (или временное) проживание там физических лиц. В том случае, если владелец такой недвижимости постоянно проживает в другом месте, наиболее экономически эффективным использованием данного объекта является его сдача внаем. Сдавая указанную недвижимость внаем, налогоплательщик получает арендную плату, которая облагается налогом на доходы физических лиц. Не сдавая «липшие» объекты внаем, он лишает себя потенциального дохода от сдачи их внаем, а государство потенциального дохода в виде НДФЛ, уплачиваемого с арендной платы. Таким образом, налогоплательщик лишает потенциального дохода не только себя, но и государственный бюджет, потери которого должны быть восполнены за счет повышенной налоговой ставки на такие объекты недвижимости.

Данная дифференциация налогоплательщиков, в зависимости от количества объектов и цели их использования может привести к следующим результатам,

В нервую очередь, к развитию рынка найма жилых помещений, В настоящее время данный рынок в крупных городах не является развитым и сбалансированым. Спрос существенно превышает предложение, отношения между сторонами чачастую юридически не оформляются, что приводит к многочисленным конфликтам между сторонами, причем пострадавшей стороной в большинстве случаев является наниматели. Увеличение налоговой нагрузки на собственников жилой недвижимости, не используемой ими для проживания, будет стимулировать их использовать такое жилье наиболее эффективно, а именно сдавать внаем. Рост предложения на рынке найма жилья позволит как снизить стоимость найма, которая в крупных городах является чрезмерно завышенной, так и упорядочит отношения между сторонами найма, так как увеличение конкуренции будет способствовать росту заинтересованности в юридическом оформлении отношений между сторонами.