Алиев Магомед Басирович. Финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимостью : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10, 08.00.05 / Алиев Магомед Басирович; [Место защиты: Дагестан. гос. ун-т].- Махачкала, 2008.- 157 с.: ил. РГБ ОД, 61 08-8/1584

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретико-методические аспекты управления недвижимым имуществом 9-49**

1.1. Теоретические основы управления недвижимостью 9-25

1.2. Финансовые рычаги управления недвижимым имуществом 25-36

1.3. Налоговое регулирование в системе управления недвижимостью ...36-49

**Глава 2. Формирование бюджетно-налоговых отношений в сфере управления недвижимостью муниципального образования 50-99**

2.1. Анализ формирования и регулирования рынка недвижимости в г.Махачкале 50-63

2.2. Экономические подходы к регулированию земельных отношений ...63-88

2.3 Налоговые доходы от операций на рынке недвижимости муниципального образования 88-99

**Глава 3. Совершенствование финансово-экономических механизмов управления недвижимым имуществом города 100-144**

3.1. Направления совершенствования системы управления недвижимостью города 100-109

3.2. Совершенствование правовых основ регулирования отношений на рынке недвижимости 109-121

3.3. Приоритетные направления бюджетно-налоговой политики в сфере управления недвижимостью муниципального образования 121-144

Заключение 145-150

Литература 151-157

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Формирование и развитие полноценных рыночных отношений немыслимо без преобразования отношений собственности, развития конкуренции и создания соответствующей рыночной инфраструктуры Вполне естественно, что при этом особое значение приобретают те направления, развитие которых служит решающим условием успеха преобразований экономической системы в целом Процесс осуществления экономических реформ в России убедительно показал, что одним из таких направлений, своего рода "узловой точкой" системных преобразований, является сфера управления недвижимостью На этом направлении достигнуты определенные результаты - устойчивыми темпами растут объемы индивидуального жилищного строительства, на первом месте по размерам привлекаемых средств населения находятся операции купли-продажи недвижимости Огромное значение имеет вовлечение в рыночный оборот земельной собственности (в первую очередь, городских территорий)

Недвижимость, будучи базовой основой жизнедеятельности человека и общества в целом, представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления Нельзя не учитывать огромную социальную роль недвижимости С одной стороны, нормальное функционирование рынка недвижимости вызывает положительный социальный эффект - прежде всего за счет такого вида недвижимости, как жилье, которое имеет первостепенный потребительский приоритет С другой стороны, отсутствие эффективной системы, включающей нормативно-правовые, финансово-экономические и налоговые механизмы, мешает успешной деятельности в сфере управления недвижимостью и может привести к нежелательным социальным последствиям

Сложность и многогранность проявлений финансово-экономической деятельности в сфере управления недвижимостью, обуславливает необходимость создания и совершенствования механизмов управления ею Однако, несмотря на актуальность и необходимость научных исследований в области управления жилищной недвижимостью, данная проблема не нашла пока должного отражения в

работах отечественных экономистов Сложность, многоплановость и недосіатомная прорабоїанносіь проблемы управления недвижимостью с помощью финансово-экономических рычагов и объективная необходимость ее научного осмысления, предопределили выбор темы настоящего исследования

Степень разработанности проблемы. Проблемы управления недвижимостью исследованы в трудах отечественных ученых-экономистов И Т Балабанова, Э Р Бугулова, Н В Буланова, В А Го-ремыкина, Н Р Гинзбурга, П Г Грабовского, Е.Н. Жильцова, Л Л Игнатова, А В Константиновского, Н.В Маслова, Б Д Новикова, В В Смирнова, Г М Стерника, А В Черняка, В Г Шабалина Работы перечисленных и других авторов позволили сформировать научную основу настоящей диссертационной работы, попытка развития которой была осуществлена посредством решения поставленных в диссертации цели и задач исследования

Цель диссертационного исследования - разработка и научное обоснование теоретических и методических основ, положений и рекомендаций, направленных на совершенствование финансо-экономических отношений в сфере управления недвижимостью муниципального образования

Для достижения указанной цели в диссертации решаются следующие задачи

- анализ существующих подходов, методов и практики классифика  
ции объектов недвижимости,

- исследование и уточнение функций управления недвижимостью  
іорода,

разработка основных направлений развития и совершенствования системы регистрации объектов недвижимости и прав на них,

определение путей совершенствования земельных отношений в условиях формирования частной собственности на землю,

обоснование механизма оценки недвижимого имущества на основе определения рыночной стоимости объектов недвижимости,

- выявление приоритетных направлений совершенствования нало  
говой политики в сфере управления недвижимостью на современном  
jrune РФ

Предметом исследования является финансово-экономическая деятельность в сфере управления недвижимым имуществом

Объект исследования - недвижимость муниципального образования.

Теоретическую и методологическую основу диссертационного исследования составляют научные положения, содержащиеся в трудах отечественных и зарубежных экономистов по проблемам экономики, недвижимости, развитию рынка недвижимости, оценке стоимости и эффективности использования недвижимости В ходе подготовки диссертационного исследования использовались действующие и разрабатываемые нормативные акты Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативно-правовые акты субъектов РФ по вопросам экономической деятельности в области недвижимости В качестве источников информации использовались данные Управления Федеральной службы по статистике РФ по Республике Дагестан (РД), аналитические и текущие материалы экономических служб администрации города Махачкалы и Регистрационной палаты РД

В процессе исследования использовались методы исторического и логического исследования, теоретического обобщения и прогнозирования, системного, экономического анализа, экономико-математического моделирования и др

На защиту выносятся следующие научные положения, обладающие научной новизной:

уточнение понятия объекта и субъекта в системе управления недвижимостью, классификация объектов городской недвижимости,

методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости для различных целей оценки,

методические рекомендации к определению ставок арендной платы для объектов нежилого фонда города на основе использования рыночных ставок и поправочных коэффициентов, позволяющие увеличить доходы местного бюджета,

методика разработки п создания кадастра недвижимого имущества (жилой и коммерческой недвижимости),

комплекс практических рекомендаций по совершенствованию механизма исчисления и взимания земельного налога и налога на имущество физических лиц,

направления совершенствования налоговой политики в сфере  
управления недвижимостью, обеспечивающие сохранение бюджетных  
поступлений города при переходе к устойчивому развитию

Научная навита диссертационной работы состоит в обосновании научно-методических положений и разработке практических рекомендаций, направленных на совершенствование финансово-экономической деятельности в сфере управления объектами недвижимости города в условиях рынка

Новые научные результаты, полученные автором в ходе исследования, состоят в следующем-

- по специальности 08 00 10 - финансы, денежное обращение и кредит -

предложена методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости для различных целей оценки,

обоснованы методические рекомендации к определению ставок арендной платы для объектов нежилого фонда города на основе использования рыночных ставок и поправочных коэффициентов, позволяющие увеличить доходы местного бюджета,

обоснован комплекс иракіических рекомендаций по совершенствованию механизма исчисления и взимания земельного налога и налога на имущество физических лиц, направленный на вовлечение в налогооблагаемый оборот неучтенных объектов недвижимости;

разработаны основные направления совершенствования налоговой политики в сфере управления недвижимостью, обеспечивающие сохранение бюджетных поступлений города в условиях рынка,

- по специальности 08 00 05 - строительство -

уточнены понятия «объект» и «субъект» в системе управления недвижимостью, предложена классификация объектов городской недвижимости,

сформулированы предложения по разработке кадастра недвижимою имущества (жилой и коммерческий недвижимости), позволяющий совершенствовать систему территориального налогового планирования.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что использование разработанных рекомендаций будет способствовать

формированию рациональной структуры органов управления недвижпмосіью,

пополнению доходной части бюджета территории на основе определения cioHMOCiii недпижпмосш с использованием рыночного подхода, а также увеличению поступлении в бюджет за счет рационализации порядка определения арендной платы за объекты нежилого фонда,

привлечению инвесторов в сферу недвижимости для реализации проскюв различного уровня доходности;

рационализации налоговой политики и регулированию земельных отношений.

Апробация работы. Результаты диссертационного исследования докладывались автором в Дагестанском государственном университете, Институте социально-экономических исследований ДНЦ РАН, а также на конференциях и семинарах республиканского и межрегионального уровней

Обработка и внедрение результатов диссертационного исследования производилось в бюджетном отделе Управления финансов Администрации г Махачкалы РД Ряд научных положений диссертационной работы нашли применение в учебном процессе преподавания дисциплин «Государственные и муниципальные финансы», «Региональные и местные налоги» в Дагестанском государственном университете

Публикации. Основные положения диссертационного исследования оірлжепьі в 5 ылгьях и іезнсах общем объемом 1,6 п л

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех логически взаимосвязанных глав и заключения, приложений н списка использованной литературы Общий объем диссертационной работы составляет 157 страниц Расчетно-графический

## Финансовые рычаги управления недвижимым имуществом

Важнейшее условие прогнозирования - моделирование различных ситуаций и состояний системы в течение планируемого периода. Экономическое моделирование, в известной мере, призвано служить эквивалентом экспериментированию в естественных науках.

Задача программирования, исходя из реальных условий функционирования системы, - запрограммировать ее перевод в новое заданное состояние. Сюда входит разработка алгоритма функционирования системы, определение требующихся ресурсов, выбор методов управления.

Планирование как функция управления представляет собой процесс определения целей и путей их достижения. Оно охватывает различные уровни той или иной организации и во времени носит долгосрочный, среднесрочный и краткосрочный характер.

В ходе долгосрочного планирования (15-20 лет) определяются общие цели и стратегия. Основная задача среднесрочного планирования (обычно на 5 лет) - выбор средств для выполнения намеченных целей. В этих планах определяется общая производственная стратегия, общая финансовая политика, общая маркетинговая стратегия.

Краткосрочное (или текущее) планирование (обычно на год) с детализацией по кварталам и месяцам представляет собой процесс разбивки среднесрочных планов на краткосрочные, с более детализированными отрезками. При этом, обычно на год, составляются производственный план, финансовый план, план по маркетингу.

Функцию организации можно рассматривать в двух аспектах: во-первых, как процесс создания системы, во-вторых, как процесс ее совершенствования, упорядочения.

Функция «организация» при осуществлении местного управления требует формирования системы органов, которые обеспечивали бы разработку стратегии, способствующей повышению уровня жизни населения и решению текущих задач жизнеобеспечения.

Под организацией понимается процесс распределения работы среди сотрудников, их групп или подразделений и т.п., а также координация их действий. Организация есть нечто большее, чем простая сумма ее составляющих. Распределение работы в принципе означает создание формальной структуры органов управления.

Организационные формы, служащие достижению всех поставленных выше целей территориального управления, отстают в своем развитии. В определенной мере развиваются организационные формы социальной защиты населения, так как они практически полностью зависят от бюджета.

Наиболее неразвиты функции организации, обеспечивающие сочетание возможностей населения и бюджета по реализации целей развития социальной сферы. Здесь формы привлечения ресурсов населения отражены в наименьшей степени. Даже отработанные ранее формы организации в определенной мере утрачены. Например, имелся достаточно позитивный опыт кооперативного строительства жилья за счет ссуд, предоставляемых заинтересованному лицу. Это во многом позволяло решать жилищную проблему. В настоящее время система организации долгосрочных ссуд практически полностью утрачена.

С функцией планирования тесно связана функция регулирования и координирования, которая осуществляется органами управления в процессе выполнения планов. Регулирование есть деятельность по поддержанию в динамической системе управления заданных параметров. Она определяется задачей сохранять состояние упорядоченности. Такой взгляд на функцию регулирования является наиболее распространенным в отечественной литературе. Это как раз та функция, которая связывает систему управления с внешней средой.

Функция регулирования детерминируется нормативностью: в ее поле зрения находится всякое отклонение от нормы. Регулирование состоит в достижении такой деятельности системы, при которой выравниваются все отклонения состояния выхода системы от заданного значения этого состояния, т.е. от нормы.5

Функция координации занимает особое место в системе управления. Она обеспечивает соответствие всех элементов управления общим правилам и нормам, способствующим согласованию межу управляющей и управляемой системами, между отдельными элементами этих систем. С помощью координации обеспечиваются устойчивые связи между различными звеньями и ступенями управления. Координация устраняет возможные отклонения от заданной программы, способствует решению оперативных вопросов. Реализации функции регулирования предшествует анализ возникающих отклонений, выявление их причин и разработка мер по их ликвидации.

Координация обеспечивает согласованность действий во времени и пространстве органов управления и должностных лиц, а также между системой в целом и внешней средой. Функция координации играет в управлении роль, которую образно можно сравнить с ролью дирижера в оркестре. Объектом функции координации является как управляемая, так и управляющая подсистемы. Координация деятельности органов управления призвана обеспечить единство действий всех управленческих подразделений, работников управления и специалистов для наиболее эффективного воздействия на объекты управления.

Таким образом, координация деятельности означает синхронизацию прилагаемых усилий, их интеграцию в единое целое, т.е. это процесс распределения деятельности во времени, приведение ее отдельных элементов в такое сочетание, которое позволило бы наиболее эффективно и оперативно достигать поставленных целей. Координация - это центральная функция процесса управления, обеспечивающая, во-первых, его бесперебойность и непрерывность, и, во-вторых, взаимосвязь всех функций (см. рис. 1.З.).

## Налоговое регулирование в системе управления недвижимостью

Пунктом 4 ст. 374 НК РФ определено, что объектами налогообложения налогом на имущество не признаются: земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы); имущество, принадлежащее на праве хозяйственного ведения или оперативного управления федеральным органам исполнительной власти, где законодательно предусмотрена военная и (или) приравненная к ней служба, используемое этими органами для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка в Российской Федерации.

На основании проводимой в настоящее время работы по разграничению полномочий между бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и федеральным центром в соответствии с концепцией реформирования системы поимущественных налогов Российской Федерации, а также следуя принципу самостоятельности бюджетов, закрепленному ст. 31 Бюджетного кодекса РФ, каждый уровень власти вправе по своему усмотрению распоряжаться доходами своего бюджета. Глава 31 НК РФ содержит максимальные размеры налоговых ставок по земельному налогу. При определении в соответствии со ст. 394 НК РФ налоговых ставок, которые будут устанавливаться нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, учитываются все категории земель. Согласно Земельному кодексу земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.14

По всем категориям земель налоговые ставки устанавливают представительные органы муниципальных образований не в виде фиксированных платежей (в рублях и копейках) на единицу площади земельного участка, как это было в Законе о плате за землю, а в процентах от налоговой базы. Причем федеральный законодатель при установлении земельного налога определил максимальную ставку.15

Так, в отношении земель сельскохозяйственного назначения или земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; земель, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, налоговая ставка устанавливается не более 0,3%. Налоговая ставка по всем другим категориям земель устанавливается не более 1,5%.

Таким образом, принятие решений о конкретных размерах налоговых ставок, в том числе по отдельным категориям земель и категориям налогоплательщиков, отнесено к компетенции представительных органов местного самоуправления (законодательных (представительных) органов городов Москвы и Санкт-Петербурга). При этом допускается установление ими дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом налогоплательщиком может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними. Инвентаризационная стоимость — это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. Суммарная инвентаризационная стоимость — это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу. Ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, но в пределах, определенных федеральным законом (Таб. 1.2.).

Дифференциация ставок может зависеть от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям, т. е. ставки могут устанавливаться в зависимости от того, жилое это помещение или нежилое, используется для хозяйственных нужд или коммерческих, кирпичные, блочные или из дерева строения, помещения и сооружения и т. п.

Налоговой базой для исчисления налога на строения, помещения и сооружения является суммарная инвентаризационная стоимость объекта, определяемая органами технической инвентаризации.

Налог не взимается также со специально оборудованных сооружений, строений, помещений (включая жилье), принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, - на период такого их использования.

Представительные органы местного самоуправления (за исключением органов местного самоуправления городов районного подчинения, поселков, сельских округов) имеют право устанавливать дополнительные льготы по налогам на имущество физических лиц для категорий налогоплательщиков и предусматривать основания для их использования налогоплательщиком. Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года. Если у налогоплательщика в собственности имеется несколько строений, помещений и сооружений и они находятся на территории одного представительного органа местного самоуправления, который установил по всем объектам единую ставку налога, то налог исчисляется с суммарной инвентаризационной стоимости всех этих объектов.

## Экономические подходы к регулированию земельных отношений

При государственной регистрации сделки с земельным участком, не влекущей за собой отчуждения земельного участка, соответствующая запись о совершении сделки с земельным участком вносится в государственный реестр (Поземельную книгу). Если совершается сделка с земельным участком, влекущая за собой отчуждение земельного участка, документ продавца о правах на землю подлежит сдаче в орган государственной регистрации прав на земельный участок. Порядок регистрации прав на земельные участки и связанную с ними недвижимость определяется федеральными законами о Государственном земельном кадастре и о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Одним из элементов рыночных отношений в землепользовании является передача земельных участков в уставный (паевой) капитал. В настоящее время собственник или арендатор земельного участка с правом долгосрочной аренды (с согласия собственника) вправе передать земельный участок или право аренды в качестве вклада в уставный (паевой) капитал хозяйственных товариществ и обществ, производственных и потребительских кооперативов. Определение величины вклада проводится по соглашению сторон на основе заключения оценочной комиссии. Право собственности или субаренды на земельный участок при этом переходит юридическому лицу после государственной регистрации прав на земельный участок. Такая регистрация проводится на основании учредительного договора о внесении земельного участка или права аренды в уставный (паевой) капитал.

С развитием рыночных отношений все большее значение в предпринимательской деятельности приобретает аренда - форма договорного, срочного и возмездного владения и пользования землей. Местные органы власти городов России используют аренду как основную форму предоставления земель в черте поселений. Вместе с тем земельные участки, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям, занятые государственным, муниципальным или частным жилым фондом, не могут быть переданы в аренду иным гражданам и юридическим лицам, за исключением лиц, проживающих в домах этого жилого фонда и их объединений. Предоставление земельных участков из муниципальных земель в аренду для коммерческого использования может быть обременено обязанностью безвозмездной передачи здания, строения, сооружения в муниципальную собственность по окончании обусловленного договором срока коммерческого использования.

Договор аренды зданий, строений, сооружений, а также предприятий не считается заключенным, если в нем не оговорены права арендатора на земельный участок. Сделки с земельными участками считаются заключенными с момента государственной регистрации. Сделки являются ничтожными или могут быть признаны недействительными по основаниям, указанным гражданским законодательством, в частности, если они совершены с нарушением требований земельного законодательства или под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия, злонамеренного соглашения о занижении цены сделки.

Использование земли в Российской Федерации платное. Формами платы за землю являются земельный налог, арендная плата, нормативная цена.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. Земельный налог относится к общеобязательным и взимается на всей территории России. Земельный налог устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий, местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца, пользователя земли и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Ставки земельного налога зависят от следующих факторов: категории земель, критерием является целевое назначение земель; местоположения, ставки налогообложения определяются с учетом комплексной экономической оценки территории, основанной на всесторонних исследованиях ценности земель по зонам. Дифференциация обусловлена многими факторами, в том числе условиями транспортной доступности, близости к центру, экологическим состоянием, престижностью и др.; размера земельного участка, он должен быть обоснованным и минимально необходимым. Утверждается в соответствии с нормами отвода земель для жилищного строительства, предпринимательской деятельности. Сумма земельного налога определяется по формуле: НЗ ПІХСІХКІ хЛь(З) где: Нз - сумма земельного налога; S - площадь земельного участка; С ставка земельного налога по земле соответствующего назначения (с учетом ежегодных повышающихся коэффициентов); К - коэффициенты корректировки ставки земельного налога, устанавливаемые местными органами власти (индекс градостроительной ценности); Л - коэффициент налоговых льгот; п - количество земельных участков соответствующего назначения (і). Для определения земельного налога периодически проводятся рентные оценки земельных участков на основе учета дополнительного дохода, образующегося за счет местоположения земельного участка и развития инфраструктуры территории.

Лица, имеющие земельные участки, суммарная площадь которых превышает предельные размеры, установленные земельным законодательством, облагаются прогрессивным земельным налогом на ту часть земельного участка, которая превышает предельный размер. Ставки прогрессивного земельного налога устанавливаются законами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления (по принадлежности земель) посредством введения повышающих коэффициентов к утвержденным ставкам земельного налога на земли данного целевого использования.

## Совершенствование правовых основ регулирования отношений на рынке недвижимости

Система льготирования по налогу на имущество организаций на наш взгляд нуждается в дальнейшей корректировке. Так для конверсируемых предприятий ВПК необходим особый механизм льготирования, который позволял бы им проводить преобразования производственной структуры с наименьшими потерями. В ряде случаев они простаивают по несколько месяцев или работают в режиме 15- 20% загрузке производственных мощностей. В тоже время в течение всего календарного года организаций вынуждены платить в полном объеме налог на имущество. В этой связи с организаций, выполняющих госзаказ, целесообразно облагать по полной ставке только то имущество, которое используется в производственном процессе при существующей загрузке организаций, а по остальному имуществу применять сниженную ставку налога.

Система налогообложения имущества физических лиц пока еще не нашла отражения в налоговом Кодексе РФ. В рамках завершения налоговой реформы предполагается осуществление комплекса мер, направленных на завершение реформирования системы поимущественных налогов.29

В настоящее время, расходы государства по организации сбора налога на имущество физических лиц (в частности, по направлению физическим лицам налоговых уведомлений о его уплате) сопоставимы с размерами налога, поступающими в местные бюджеты. Этот подтверждают данные консолидированного бюджета РФ, по итогам деятельности ФНС РФ по сбору платежей удельный вес налог на имущество физических лиц в 2004г составил 1,2%,а также проведенное нами исследование по местным бюджетам Республики Дагестан (по многим городам и районам РД налог на имущество физических лиц обеспечивает менее 1% доходов бюджета РД и не более 5 % доходов местных бюджетов). Масштабы возводимых в РФ строений в собственности в РД несопоставимы с темпами рост поступлений в бюджет по налогу на имущество физических лиц.

Необходимо скоординировать работу различных органов по сбору данного налога в бюджет. Наряду с решением вопроса усиления контрольной деятельности, необходимо также совершенствовать действующий механизм исчисления и взимания налога на имущество физических лиц.

Нами уже отмечалось, что одной из основных причин низкого уровня налоговых поступлений является, то, что в настоящее время в качестве налоговой базы по объектам недвижимого имущества принимается их инвентаризационная стоимость, как правило, значительно ниже реальной стоимости такого имущества. Кроме того, по данному налогу на федеральном уровне предусмотрен широкий перечень налоговых льгот, что существенно сужает налоговую базу

Для отработки механизма применения этого налога в соответствии с отдельным федеральным законом в гг. Великом Новгороде и Твери проходит эксперимент по применению налога на недвижимость, показавших целый ряд серьезных проблем при применении этого налога.. В частности, необходимо выполнить значительную по объему и срокам подготовительную работу, включая обеспечение информационного взаимодействия налоговых органов с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое, имущество и сделок с ним, наладить учет всех объектов недвижимости, разработать необходимую нормативно-техническую базу. Поэтому вопрос о введении налога на недвижимость может рассматриваться как задача на более позднюю перспективу.

На федеральном уровне следовало бы установить необлагаемый минимум по налогу на имущество (со строений) в пределах социальных норм проживания, предоставив право органам местного самоуправления, исходя из экономических условий устанавливать дополнительные льготы для групп плательщиков (а не для отдельных лиц) в пределах сумм, зачисляемых в соответствующие бюджеты.

При введении необлагаемого минимума следует учитывать семейное положение плательщиков, т.е. размер освобождаемого от налогообложения имущества должен увеличиваться в соответствии с количеством членов семьи налогоплательщика, совместно с ним проживающим.

Рассматривая перспективы развития налогообложения имущества отметим, что более прогрессивно его построение на основе принципа личного обложения. Это подтверждает анализ действующей практики в странах с развитой рыночной экономикой, где налогом облагается вся совокупность имущества (движимого и недвижимого), но при этом обязательно учитываются долги и обязательства, возникающие в связи с владением этим имуществом. Во внимание также принимается семейное положение плательщика, поэтому необлагаемый минимум предоставляется на каждого члена семьи.

Хотя, с экономической точки зрения, в объект обложения следовало бы включать такие материальные и нематериальные активы, как ценные бумага, депозиты, вклады, права и т.д. обложение этих видов имущества в России пока преждевременно. Освобождение от налога названного имущества позволит заинтересовать население в активном использовании свободных денежных средств как источника инвестиционных ресурсов.

По мере дальнейшего развития финансового рынка, наличия существенной дифференциации у владельцев количества собственности появится необходимость налогового регулирования этого вида имущества. Так, путем установления льготного режима налогообложения вложенных средств в финансовые активы тех отраслей, в развитии которых заинтересовано государство, могут создаваться условия для перелива капитала в желательном для общества направлении. С другой стороны, обложение налогом акций, вкладов сверх определенного предела (необлагаемого минимума), будет «сдерживать» процесс их концентрации в одних руках , поскольку это связано с социальным расслоением общества, которое не должно оставлять без внимания государство.