Дербенева, Валентина Валерьевна. Формирование оптимальной системы налогообложения жилого недвижимого имущества в Российской Федерации : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Дербенева Валентина Валерьевна; [Место защиты: Ин-т экономики УрО РАН].- Екатеринбург, 2013.- 192 с.: ил. РГБ ОД, 61 13-8/1826

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** Построение оптимальной системы налогообложения жилого недвижимого имущества является важной целью налоговой политики не только в России, но и в любом зарубежном государстве, поскольку владение недвижимостью связывает все категории населения вне зависимости от уровня доходов и социального статуса. В 2013 году органы государственной власти завершают реформирование налога на имущество физических лиц и принятие соответствующей главы Налогового кодекса, что обозначено в Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов. При этом осуществляется выбор между несколькими альтернативными вариантами реформирования, в том числе рассматривается возможность замены налога на имущество физических лиц и земельного налога единым налогом на недвижимость, рассчитываемым исходя из кадастровой стоимости объектов.

В настоящее время действующий налог на имущество физических лиц базируется на инвентаризационной стоимости, не имеющей привязки к рыночным показателям стоимости недвижимости, и мобилизует незначительные поступления в местные бюджеты. Так, анализ данных официальных сайтов муниципальных образований и областных центров показал, что в структуре налоговых доходов местных бюджетов 17,5% занимают доходы от земельного налога, и только 2,5% – от налога на имущество физических лиц.

Однако важность предстоящей реформы обусловлена не только фискальными причинами, но также высокой социальной значимостью недвижимости, которая требует от налога учета платежеспособности налогоплательщиков и справедливого распределения налоговой нагрузки, что исключает возможность построения нового налога на основе традиционного для России метода «проб» и «ошибок».

Поскольку речь идет не о модернизации существующих налогов, а о переходе к принципиально иным подходам к налогообложению жилой недвижимости, исключительно важным и актуальным вопросом является теоретическое изучение основ оптимального налогообложения, которые должны быть заложены в конструкцию нового налога. Следовательно, формирование оптимальной системы налогообложения жилого недвижимого имущества необходимо рассматривать как многоаспектную задачу, включающую в себя как теоретическое исследование возможностей налога, так и разработку алгоритма реализации предлагаемых механизмов на практике. Все это подтверждает актуальность темы диссертационного исследования.

**Степень изученности проблемы.** Существенный вклад в создание и совершенствование теории налогов и финансов внесли российские и зарубежные ученые Барулин С.В., Боткин И.О., Бланкарт Ш., Брызгалин А.В., Бъюкенен Дж.М., Вишневский В.П., Иванов Ю.Б., Иваницкий В.П., Кашин В.А., Кучеров И.И., Майбуров И.А., Масгрейв Р.А., Озеров И.Х., Пансков В.Г., Партасарати Ш., Пешина Э.В., Пушкарева В.М., Романовский М.В., Соколовская А.М., Стиглиц Дж.Ю., Татаркин А.И., Черник Д.Г., Юткина Т.Ф., Якобсон Л.И. и др.

Отдельные вопросы совершенствования системы налогообложения недвижимого имущества рассматривались в трудах Бобошко М.Н., Габбасова Р.Г., Голодовой Ж.Г., Косова М.Е., Маргулиса Р.Л., Мавлютова Э.Р., Михасевой Е.Н., Мишустина М.В., Никулиной Ю.Н., Паньшина Е.В., Смирнова Д.А., Татаркина Д.А., и др.

Вопросам анализа зарубежного опыта налогообложения недвижимости и его адаптации к российским условиям особое внимание уделено в работах Березина М.Ю., Горского Ю.В., Дрожжиной И.А., Лебединской Т.Г., Шандирова О.Л. и др.

Проблематике развития кадастровой оценки недвижимости посвящены работы Артеменкова И.Л., Ванданимаевой С.П., Грибовского С.В., Грязновой А.Г., Коростелева И.Л. , Котлярова М.А, Лейфер Л.А., Федотовой М.А., Эккерта Д.К. и др.

В процессе исследования международной практики налогообложения недвижимости использовались аналитические работы на иностранных языках следующих зарубежных специалистов: Aaron H. A, Arnott R.J., Bell E., Capozza D. R., Fischel W. A., Hamilton B.W., Harriss С.L., Heady C., Johansson ., McCluskey W.J., Plimmer F., Simon H.A., Tiebout С. Tideman T.N., Zodrow G. R. и др.

Несмотря на большой интерес, который вызывает сфера налогообложения имущества в научной среде, а также множественность и многовариантность обсуждаемых моделей налогов на недвижимость, слабо раскрытым остается вопрос теоретической обоснованности предлагаемых концепций и совершенно непроработанным – вопрос их внедрения в реальную экономику. Данное обстоятельство склоняет нас к отнесению большинства вариантов существующих моделей к разряду гипотетических, что существенно понижает их практическую ценность. Актуальность и недостаточная степень изученности данных проблем предопределили цель и задачи исследования.

**Целью диссертационного исследования** является развитие теоретических и методических подходов к формированию оптимальной системы налогообложения жилого недвижимого имущества в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели диссертационной работы были поставлены следующие задачи:

1.Раскрыть содержание оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости и обосновать базовые принципы построения соответствующего налога в Российской Федерации.

2. Разработать методическое обеспечение налогообложения жилой недвижимости на базе кадастровой стоимости имущественного комплекса в целом и дифференциации величины налоговой базы для разных групп объектов налогообложения в зависимости от количества объектов недвижимости, находящихся во владении физических или юридических лиц.

3.Обосновать алгоритм внедрения налога на жилую недвижимость с учетом необходимости достижения сопутствующих экономических эффектов.

**Объектом исследования** является система налогообложения жилого недвижимого имущества в Российской Федерации.

**Предметом исследования** являются экономические отношения, возникающие между государством и налогоплательщиками в процессе налогообложения жилого недвижимого имущества в Российской Федерации.

Теоретической и методологической основой исследования явились научные труды, публикации в периодических зарубежных и российских изданиях, посвященные теоретическим и практическим аспектам налогообложения недвижимости и общей теории налогов.

Нормативно-правовая база исследования представлена законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; материалами профильных комитетов Государственной Думы РФ и Совета Федерации РФ, конференций и круглых столов; проектами нормативно-правовых актов.

Информационную базу исследования составили материалы государственной статистики и налоговых органов за 2010-2012гг., фонд данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о зарегистрированных сделках с объектами недвижимости, материалы из глобальной сети Интернет, результаты авторских расчетов.

Методы исследования. В процессе подготовки диссертации применялись компаративный, системный, исторический методы научного исследования, а также такие методы теоретического исследования как классификация, анализ и синтез.

**Научная новизна исследования** определяется следующими положениями:

1. Раскрыто содержание оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости, под которой следует понимать взаимосвязанную и взаимозависимую совокупность элементов налогообложения, в реализации которых обеспечивается достижение компромисса между экономической эффективностью и социальной справедливостью, что позволяет обосновать базовые принципы построения соответствующего налога в Российской Федерации *(пункт 2.6. Паспорта ВАК РФ специальности 08.00.10 «Теория построения бюджетной и налоговой системы»).*

2. Разработано методическое обеспечение налогообложения жилой недвижимости, включающее комплекс обязательных элементов налога на жилую недвижимость, в основу разработки которых положена идея использования кадастровой стоимости имущественного комплекса в целом и дифференциации величины налоговой базы для разных групп объектов налогообложения в зависимости от количества объектов недвижимости, находящихся во владении физических или юридических лиц. *(пункт 2.9 Паспорта ВАК РФ специальности 08.00.10 «Концептуальные основы, приоритеты налоговой политики и основные направления реформирования современной российской налоговой системы»).*

3. Обоснован алгоритм внедрения налога на жилую недвижимость, предусматривающий необходимость поэтапного введения налога в отношении квартир в многоквартирных домах и объектов индивидуального жилищного строительства, что позволит адаптировать предлагаемый налог к действующей бюджетно-налоговой системе и добиться достижения сопутствующих экономических эффектов (перевод земельных участков и строений в собственность одних лиц, исключение устаревших форм владения землей, наполнение государственного кадастра недвижимости и увеличение доходов местных бюджетов) *(пункт 2.21. Паспорта ВАК РФ специальности 08.00.10 «Трансформация бюджетно - налоговой системы на разных стадиях экономического развития: инструменты и модели адаптации»).*

Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в обобщении и развитии теоретических и методических подходов к формированию оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости.

Практическая значимость работы заключается в возможности широкого применения выводов и предложений, сделанных автором при разработке оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости, на всех этапах реализации предлагаемого налога, начиная от организации оценки недвижимости и заканчивая пошаговым алгоритмом внедрения предлагаемых преобразований, которые могут быть использованы органами законодательной и исполнительной власти Российской Федерации и органами местного самоуправления в нормотворческой деятельности, а также в вопросах координации работы различных подведомственных структур в процессе реализации налога на жилую недвижимость.

**Апробация результатов исследования.** Основные результаты работы доложены и одобрены на конференциях «Актуальные проблемы налоговой политики», посвященных проблемам совершенствования налоговой политики и проходивших в Екатеринбурге, Москве, Харькове и Донецке (2011-2013 гг.), а также получили апробацию в тезисах и статьях, опубликованных в российских и зарубежных научных изданиях.

Основные результаты исследования внедрены в учебный процесс Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н.Ельцина, практическую деятельность Управления Федеральной налоговой службы России по Свердловской области и Территориального управления Росимущества в Свердловской области, что подтверждается соответствующими актами.

Выполненные научные разработки получили высокую оценку в Комитете Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (1 место в конкурсе среди молодых ученых на лучшую научно-исследовательскую работу в области бюджетного и налогового законодательства в 2012 г.).

Публикации. Основные результаты и положения исследования нашли отражение в 11 научных публикациях общим объемом 5,5 п.л., в том числе четыре публикации объемом 2,6 п.л. в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ для публикации основных результатов диссертационных исследований.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих в себя десять параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений. Диссертация содержит 167 страниц машинописного текста, 35 таблиц, 13 рисунков, 10 приложений.

**Во введении** обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цель и задачи работы, определены объект и предмет исследования, обозначена научная новизна, теоретическая и практическая значимость полученных результатов.

**В первой главе** «Теоретические основы формирования оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости» раскрыты принципы экономической эффективности и социальной справедливости применительно к сфере налогообложения жилой недвижимости, которые позволили сформулировать определение оптимальной системы налогообложения жилой недвижимости. Проведена классификация объектов недвижимости, а также предложено определение понятия «недвижимость» для целей налогообложения.

**Во второй главе** «Методические особенности налогообложения недвижимого имущества» выявлены ключевые проблемы современного имущественного и земельного налогообложения в России, рассмотрены существующие подходы к оценке жилой недвижимости и их применимость для целей налогообложения. Дана авторская оценка законодательных инициатив и практических мероприятий по введению налога на недвижимость в Российской Федерации.

**В третьей главе «**Формирование системы налогообложения жилой недвижимости в Российской Федерации» предложено авторское методическое обеспечение налогообложения жилой недвижимости. Представлен алгоритм перехода на новую систему налогообложения жилой недвижимости с выделением сопутствующих положительных экономических эффектов. Проведена оценка последствий от введения нового налога для бюджета г.Екатеринбурга.

**В заключении** изложены основные выводы и предложения, сформулированные по результатам исследования.