Мамедов, Давыд Адалятович. Концепция и развитие методического инструментария налогообложения недвижимости : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Мамедов Давыд Адалятович; [Место защиты: Марийс. гос. техн. ун-т].- Москва, 2012.- 189 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/1671

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования**. Для стимулирования инновационного развития страны, курс на которое принят Правительством России, необходимо, чтобы все элементы государственной политики, в том числе в бюджетной и налоговой сферах, были настроены на это развитие и создавали условия для новых механизмов финансовой поддержки хозяйствующих субъектов. Важнейшей предпосылкой формирования новой модели инновационного развития является сбалансированность и устойчивость бюджетной системы, доходная часть которой формируется в основном за счет налогов. Неравномерное в плане финансовой обеспеченности развитие российских регионов может в какой-то мере быть устранено за счет политики выравнивания и развития региональных бюджетов.

В условиях, когда одним из основных источников доходов, формируемых региональные и местные бюджеты, являются имущественные налоги, реформа этой сферы налогообложения может принести ощутимые результаты. Поэтому в Бюджетном послании Президента России Федеральному собранию РФ о бюджетной политике в 2012-2014 годах провозглашена необходимость обеспечивающих мер для завершения подготовки к введению налога на недвижимость и проведению кадастровой оценки. Введение этого налога предусматривает более справедливое распределение налоговой нагрузки между объектами с разной рыночной стоимостью.

Поскольку подготовка к введению налога на недвижимость еще не завершена, отсутствуют механизмы исчисления совокупного налога на землю и строений, расположенных на этой земле, порядок оценки целого ряда специфичных объектов, как например объектов в виде комплекса недвижимого имущества, объектов в условиях их частичной ликвидации и др., не запущена процедура массовой кадастровой оценки, то требуются более глубокие научные подходы по разработке информационного и методического обеспечения налогообложения объектов недвижимости, их контроля и мониторинга.

Начало эффективного развития налогообложения недвижимости в России связывают с проведением экспериментов в отдельных регионах и городах, проводимых с 1996 года и реализации мер налоговой политики, направленных на создание справедливой системы налогообложения имущества граждан. Введение налога на недвижимость должно решить важную социальную задачу укрепления местных бюджетов при условии, что налог будет социально приемлемым, учитывающим сложившийся уровень доходов населения и не приведет к росту налоговой нагрузки на малообеспеченных граждан. Для укрепления региональных бюджетов требуется действенная реформа имущественного налогообложения организаций. Замена налога на имущество организаций и земельного налогом на недвижимость требует решения серьезных организационных вопросов, таких как создание института независимых оценщиков, разработка научного инструментария рыночной оценки значимых объектов недвижимости и их кадастрового учета.

Рассматривая налог на недвижимость сквозь призму межбюджетных отношений, появилась реальная основа для регулирования доходных источников региональных и местных бюджетов, развития экономики за счет реализации региональных программ и совершенствования местного самоуправления. Сложности имущественного налогообложения в настоящее время связаны с тем, что: до сих пор законодательно не урегулированы вопросы, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, особенно на региональном уровне; не доказана эффективность нового налога в качестве главного инструмента, использование которого приведет к росту доходов бюджета, если его рост не будет прямым следствием роста стоимости облагаемого имущества; не решены методические вопросы применения льгот, дифференциации ставки налогообложения по видам недвижимости; и т. д. Для решения перечисленных проблем необходимы единая концепция и методический инструментарий налогообложения объектов недвижимости, их оценки и контроля. Это обусловило выбор темы диссертационного исследования.

**Степень изученности проблемы.** Отдельные вопросы и проблемы имущественного налогообложения рассматривались учеными на протяжении многих периодов становления и развития налоговой системы: от общих теоретических и методологических подходов – к вопросам фискального характера налогообложения, содержания проводимых налоговых реформ. В этой связи работы известных экономистов У.Петти, Ф.Кенэ, А.Смита, Д.Рикардо, Н.И.Тургенева, Дж. Кейнса и других использованы как база для постановки проблемных вопросов имущественного налогообложения. Науке известны классические и современные исследования в области принципов и особенностей исчисления налогов экономистов А.А.Соколова, А.А.Исаева, С.Ю.Витте, А.В.Брызгалина, Л.И.Гончаренко, И.А.Майбурова, Л.П.Павловой, А.Б.Паскачева, В.Г.Панскова, Ф.Ф.Ханафеева, Д.Г.Черника, Т.Ф.Юткиной и многих других. Генезис исследований в этих трудах вопросов, имеющих отношение к имущественному налогообложению, составил научную основу понимания сущности и комплексного развития налога на недвижимость. Особое значение для настоящего исследования имеют работы М.В.Мишустина, Д.А.Смирнова, Н.М.Бобошко, которыми внесен серьезный научный вклад в развитие методического и информационного обеспечения администрирования в сфере имущественного налогообложения.

Однако, не все работы комплексно охватывают проблему налогообложения объектов недвижимости, требует своего развития понятийный аппарат и система методов, позволяющих совершенствовать данную область налогообложения на практике. Актуальность и недостаточная изученность данной проблемы предопределили цель и задачи исследования.

**Цель и задачи исследования**. Цель исследования заключается в обосновании и решении важной научной проблемы развития концепции и разработки методического инструментария налогообложения недвижимости.

Для достижения поставленной цели в работе определены следующие задачи:

обосновать роль налога на недвижимость в совершенствовании бюджетно-налоговой политики и укреплении региональных и местных бюджетов;

раскрыть сущность объектов недвижимости и обосновать ее с позиции теории основного капитала;

обосновать концепцию управления недвижимостью как основу налоговой политики в сфере имущественного налогообложения;

выявить особенности налоговой базы налога на недвижимость для применения его организациями;

систематизировать инструментарий оценки объектов недвижимости для целей налогообложения;

раскрыть теоретическую сущность налогообложения недвижимости физических лиц и выделить необходимый для реализации на практике методический инструментарий;

раскрыть принципиальные позиции и содержание информационного обмена в процессе взаимодействия различных государственных органов при осуществлении ими полномочий в области налогообложения недвижимости;

дать методические рекомендации по анализу налогоплательщика и контролю налога на недвижимость в системе налогового администрирования.

**Область исследования.** Диссертационная работа выполнена в рамках обозначенных в паспорте специальностей ВАК 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит в части пунктов: 2.17 "Бюджетно-налоговая политика государства в рыночной экономике", 2.28 "Налоговый потенциал региона и муниципальных образований", 3.14 "Теория, методология и базовые концепции налогообложения хозяйствующих субъектов".

**Предмет и объект исследования.** *Предметом исследования* явились теоретические и методологические положения, определяющие принципы налогообложения недвижимости, развитие налоговых отношений в сфере имущественного налогообложения и бюджетной политики. *Объектом исследования* выбрана деятельность региональных налоговых органов по администрированию имущественных налогов, используемый инструментарий анализа и контроля объектов недвижимого имущества налогоплательщиков.

**Теоретическая и методологическая основа исследования.** Основой исследования послужили труды российских и зарубежных ученых в области экономической теории, финансов, бюджета, налогообложения, зарубежный и отечественный опыт учета и оценки объектов имущества, позволяющие в результате систематизации идей определить концептуальные направления развития методического инструментария налогообложения недвижимости.

**Информационная база исследования.** В процессе исследования использовались статистические данные и материалы региональных налоговых органов, планы и прогнозы формирования бюджетов за счет поступлений налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога; данные налоговых органов по учету и контролю налогоплательщиков.

**Научная новизна исследования** заключается в научном обосновании и развитии комплекса теоретико-методических вопросов и разработке практических рекомендаций по формированию и использованию методического инструментария налогообложения недвижимости.

В работе получены и выносятся на защиту следующие результаты, характеризующиеся научной новизной и практической значимостью:

определена роль налога на недвижимость в совершенствовании налоговой политики государства, заключающаяся в укреплении региональных и местных бюджетов, обеспечении прозрачности бюджетно-налоговой сферы; обосновано содержание объектов недвижимости с позиции теории основного капитала;

разработана концептуальная модель управления недвижимостью, взаимодействие элементов которой как основу налоговой политики в сфере имущественного налогообложения;

уточнено содержание налоговой базы налога на недвижимость и предложен алгоритм расчета;

- систематизирован инструментарий оценки объектов недвижимости, опре  
делена возможность его использования для целей налогообложения;

- обоснована сущность отношений в сфере управления недвижимостью фи  
зических лиц, выделен необходимый для реализации в практике налогообложе  
ния методический инструментарий;

- выявлены особенности и содержание необходимого информационного  
обмена в процессе взаимодействия различных государственных органов при  
осуществлении ими полномочий в области налогообложения недвижимости.

- даны методические рекомендации по анализу налогоплательщика и кон  
тролю налога на недвижимость в системе налогового администрирования.

**Теоретическое значение** проведенного исследования заключается в комплексном решении проблемных вопросов теории, организации и методики налогообложения недвижимости.

**Практическая значимость** полученных результатов проведенного исследования определяется возможностью их широкого применения для дальнейшего развития региональных и местных налогов, реализации налоговой политики в области имущественного налогообложения и повышения качества налогового администрирования.

Практические разработки, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы в практике деятельности налоговых органов и организаций – налогоплательщиков для повышения эффективности управленческих решений в области имущественного налогообложения.

Отдельное практическое значение могут иметь:

уточненная классификация объектов недвижимости для целей налогообложения организаций;

методические рекомендации по оценке объектов недвижимости в части двух составляющих: земельных участков и имущественных объектов, расположенных на этих участках;

**Апробация и внедрение результатов исследования.** Результаты исследования обсуждались на всероссийских, региональных и межвузовских научных конференциях, проводимых Московским университетом МВД РФ в городе Москве и Рязани (2009 г., 2011 г.), Марийским государственным техническим университетом в городе Йошкар-Оле (2010 г., 2011 г.), Тольяттинским государственным университетом в городе Тольятти в 2011 году.

Научные и методические разработки автора использованы в российских налоговых органах: в ИФНС России № 2 по г. Москве; в МРИ ФНС России № 13 по Московской области.

Отдельные теоретические и методические положения работы используются в учебном процессе при проведении занятий с курсантами Московского университета МВД РФ экономических специальностей по дисциплинам "Организация и методика налоговых проверок", "Региональные и местные налоги".

**Публикация результатов исследования.** По теме диссертационного исследования опубликовано 9 работ общим объемом 5,7 п.л., из них 5 статей в изданиях, рекомендованных ВАК.

**Структура и объем диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии, иллюстрирована таблицами, рисунками и приложениями и имеет следующую структуру: