Паньшина Елена Васильевна. Налогообложение имущества юридических и физических лиц: пути развития в условиях рынка : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Саратов, 2004 158 c. РГБ ОД, 61:04-8/4504

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I. Экономическое содержание имущественного налога в условиях рынка.

1.1. Экономическая сущность имущественного налогообложения в рыночных условиях 10

1.2. Становление имущественного налогообложения: отечественный и зарубежный опыт 30

Глава II. Анализ имущественного налогообложения в России и основные направления его развития в условиях рынка.

2.1. Современная система имущественного налогообложения в России и основные направления ее развития 55

2.2. Место и роль имущественных налогов в налоговой системе России 74

2.3. Оптимизация налога на имущество как необходимое условие его эффективности 82

Глава III. Налогообложение недвижимости в свете реформирования системы налогообложения имущества.

3.1. Концептуальные основы построения системы налогообложения недвижимости в рыночной среде 92

3.2. Система организации налогообложения недвижимости и ее развитие 109

3.3. Необходимость и возможности государственного регулирования рынка недвижимости в России 128

Заключение 142

Список использованной литературы 147

Приложения 156

**Введение к работе**

*Актуальность темы исследования.*Социально-экономические  
преобразования, проводимые сегодня в России, предопределяют

необходимость формирования эффективной системы налогообложения как одного из важных условий улучшения экономической ситуации в стране. Налоговая политика государства на современном этапе в основном направлена на налогообложение результатов деятельности юридических и физических лиц. Однако оценка результатов может производиться с различной степенью достоверности, а сами результаты могут не фиксироваться или скрываться от налогообложения. Такое положение приводит к занижению и сокрытию налогов. Попытки разрешить проблему за счет усиления фискальной функции налогов успеха не имели.

Приоритетными задачами проводимой сегодня налоговой реформы становятся последовательное снижение налогового бремени и повышение собираемости налогов. Налоговая система становится более рациональной, сокращается число налогов, снижаются налоговые ставки. Процесс реформирования налоговой системы затрагивает пока прежде всего систему федеральных налогов.

Сегодня важна налоговая реформа на региональном и местном уровнях, требующая изменений в структуре и в содержании элементов налогов. Об этом говорится в Бюджетном послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации "О бюджетной политике в 2004 году", где указано, что основным направлением налоговой политики остается курс на дальнейшее снижение налогового бремени, прежде всего в обрабатывающих отраслях промышленности и в сфере услуг. Это придаст новый импульс инвестиционной активности, усилит мотивацию роста прибыли и отказа от теневой хозяйственной деятельности, будет

стимулировать инновационную деятельность и развитие высоких технологий1.

В этих целях предполагается коренным образом изменить систему имущественного налогообложения - налоги на имущество должны стать весомым источником доходов региональных и местных бюджетов, а принципы их взимания должны стимулировать эффективное использование имущества. Именно в этом контексте в данном диссертационном исследовании автор рассматривает направления совершенствования имущественного налогообложения.

*Степень разработанности проблемы.*На сегодняшний день пока не сложилась целостная теория имущественного налогообложения. Большинство работ по данной проблеме сводится к анализу и отдельным предложениям по действующей практике взимания имущественного налога. Недостаточно исследованы место и роль недвижимости в рыночной системе хозяйствования и содержание единого налога на недвижимость во взаимосвязи с общей теорией налогов. Остается еще немало вопросов в области теории и практики использования категории недвижимости для построения эффективной системы ее налогообложения. Не определены границы и оптимальный уровень имущественных налогов в новых условиях хозяйствования.

Недостаточная разработанность проблемы имущественного

налогообложения и важность поиска путей его совершенствования предопределили актуальность темы настоящего исследования, его цель и задачи.

*Цель и задачи исследования.*Целью диссертационной работы является разработка эффективного механизма имущественного налогообложения в условиях рынка на основе развития теории имущественного налога,

1 Бюджетное послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ "О бюджетной политике в 2004 г."// Финансы, 2003, №6, с.3-7

определение оптимальных параметров налогообложения недвижимости в России.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи, определившие логику диссертационного исследования и его структуру:

раскрыть экономическое содержание имущественного налога;

выявить особенности имущественного налогообложения в новых экономических условиях;

проанализировать роль имущественных налогов в формировании доходов региональных и местных бюджетов с целью оценки фискальной составляющей имущественного налогообложения;

исследовать эволюцию взимания налогов на имущество в России и зарубежный опыт, выявить положительные и негативные стороны;

дать оценку действующему механизму налогообложения имущества юридических и физических лиц в России, определить тенденции дальнейшего развития;

обосновать и разработать концепцию налогообложения недвижимости в условиях рынка;

проанализировать результаты эксперимента по налогообложению недвижимости, проводящегося в городах Великий Новгород и Тверь и разработать предложения по организации системы налогообложения недвижимости и регулирования рынка недвижимости в России. *Предметом исследования*являются экономические отношения между

хозяйствующими субъектами, населением и государством, возникающие по поводу владения имуществом и его налогообложения.

*Объектом исследования*выступает налоговая система РФ и налоговая практика взимания имущественных налогов.

*Методологические и теоретические основы исследования.*Диссертационное исследование основывается на принципах диалектической логики, раскрывающей возможности изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. Системный подход к

**6**предмету исследования реализован при помощи общенаучных методов и приемов научной абстракции, индукции и дедукции, математического моделирования, графических изображений, анализа и синтеза, группировки и сравнения.

Теоретическую базу диссертации составили научные труды ведущих российских и зарубежных ученых-экономистов, касающиеся прежде всего имущественных налогов. При изучении общих вопросов теории и практики налогообложения были использованы научные исследования таких российских ученых IXX - XX вв., как Алексеенко М.М., Гурьева А.Н., Соколова А.А., Тургенева Н.И., Тривус А.А., Янжул И.И., а также зарубежных - Т. Коупленда, Ф.С. Нитти, В.Петти, А. Смита. В ходе работы над диссертацией были также учтены научные исследования современных российских специалистов в области имущественного налогообложения, таких как Алехин С.Ю., Балабанов И.Т., Березин М.Ю., Голубева Н.В., Жиц Г.И., Крыканова Л.Н., Пронина Л.И., Салина А.И., Сорокин А.В., Ушаков Е.П., Цыгичко А., а в западных странах - Голланд Т., Харрисон Г., Джозеф К. Эккерт.

При подготовке диссертации использована российская законодательная и нормативно-правовая база по налогообложению и бухгалтерскому учету. Отдельные положения исследования проиллюстрированы графиками и таблицами, составленными на основе информационно-статистических материалов Министерства Российской Федерации по налогам и сборам, Министерства финансов Саратовской области и Государственного комитета Российской Федерации по статистике.

***Научная новизна***диссертационного исследования заключается в следующих положениях, развивающих теорию и практику имущественного налогообложения в России: - раскрыто содержание имущественных отношений в рыночных условиях

хозяйствования, в основе которых лежат отношения собственности,

обуславливающие формирование экономической категории

недвижимости как экономических отношений между гражданами,  
хозяйствующими субъектами и государством по поводу владения,  
распоряжения и использования объектов собственности - земли, зданий и  
сооружений. Определена сущность недвижимости в рыночных условиях,  
характеризующаяся отношениями собственности, свободой

предпринимательства, рыночной системой цен, мотивацией поведения личности;

раскрыто содержание имущественного налога в рыночных условиях как формы проявления отношений собственности по поводу владения имуществом между юридическими и физическими лицами, с одной стороны, и государством - с другой. Уточнено содержание налога на недвижимость на основе ее рыночной стоимости и имманентных этому налогу функций - фискальной, стимулирующей, социальной — выступающие основой разработки концепции налогообложения недвижимости;

разработана методика ставок налога на имущество юридических лиц, дифференцированных по укрупненным группам основных фондов и предложен механизм льготного их налогообложения на основе пониженной ставки налога по вновь приобретенным основным фондам; предложен порядок расчета необлагаемого минимума стоимости имущества физических лиц как разницы между рыночной стоимостью совокупного имущества и рыночной стоимостью социальной нормы площади жилья, установленной для данного субъекта РФ;

на основе результатов налогового эксперимента предложена модель налога на недвижимость и даны рекомендации по организации ее налогообложения;

определены приоритетные направления государственного регулирования рынка недвижимости как необходимого условия установления оптимального налога на недвижимость (изучение различных сегментов рынка, его системный анализ, создание единого учета недвижимости,

эффективная защита прав собственника, развитие института оценки

недвижимости).

*Теоретическая и практическая значимость исследования.*

Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в развитии теоретических и методических основ имущественного налогообложения с целью их адаптации к условиям современной России.

Практическая значимость полученных результатов исследования заключается в том, что авторские разработки в области теории и методологии имущественного налогообложения могут быть использованы при разработке более эффективного механизма взимания имущественных налогов в условиях рынка. Изложенные в работе практические рекомендации могут быть применены в процессе подготовки законодательных актов по реформированию системы налогообложения, при совершенствовании Налогового кодекса. Полученные в результате исследования теоретические выводы могут быть использованы в учебном процессе при изучении соответствующих курсов.

Реализация предложенной в работе модели налога на недвижимость позволяет создать эффективную систему ее налогообложения, а дифференциация ставок налога на имущество организаций в рамках действующего законодательства обеспечивает наиболее рациональное распределение налогового бремени между различными секторами экономики.

*Апробация результатов исследования.*Отдельные положения диссертации были обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научно-практических конференциях, проходивших в Саратовском государственном социально-экономическом университете ("Научно-методическая конференция научно-преподавательского состава", "Международная научно-практическая конференция", Саратов, 2003), Приволжском Доме знаний ("Всероссийская научно-практическая

конференция", Пенза, 2002, "Международная научно-практическая конференция", Пенза, 2002, 2003).

Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в 8 публикациях автора общим объемом 3,4 п.л.

***Структура работы.***Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

## Экономическая сущность имущественного налогообложения в рыночных условиях

Любая национальная налоговая система функционирует на объективной методологической основе - комплексе теоретических и научно-практических положений о налогооблагаемой базе. В процессе исследования создаются концепции налогообложения, различающиеся подходами к очерчиванию границ и участков налоговых отношений. Существуют концепции ресурсного, имущественного налогообложения, обложения конечных стоимостных результатов, дохода; преимущественного обложения сделок купли-продажи; рентного налогообложения и др. В зависимости от уровня экономического благополучия и степени политической зрелости общество принимает в законодательном порядке ту или иную концепцию.

Налогообложение как экономическая форма движения стоимости при ее перераспределении основывается на смене форм собственности. Там, где есть ее разнообразие, и частная собственность существует на паритетных условиях с иными формами, можно говорить о полнокровном механизме налогообложения. Если же государственная собственность превалирует над остальными формами собственности, ограничены экономические свободы граждан и предпринимательства, то налоговый механизм превращается в систему директивного изъятия доходов. Такой налоговый диктат способен нанести непоправимый ущерб экономическому базису. Никакие административные меры не обеспечат полноты налоговых поступлений в бюджет, если принятый в законодательном порядке налоговый механизм не будет адекватен состоянию экономики и политики.

Отношения собственности представляют собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В современном мире люди могут получать права владеть, пользоваться и распоряжаться вещами. Государство санкционирует и запрещает эти права. Следовательно, в понятии собственности заложен правовой аспект. В нем есть и аспект физический — имущество, над которым мы осуществляем права собственности, может быть материальным или нематериальным. Экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость. Стоимость — это денежный эквивалент собственности. При оценке стоимости собственности необходимо иметь представление как о правовой, так и физической ее природе. При этом нужно соблюдать закон, регулирующий налогообложение собственности.

На современном этапе реформирования экономики России важное значение приобретают имущественные отношения, рынок недвижимости. В первую очередь это обусловлено ролью недвижимости на рынке инвестиций. Практически любые реальные инвестиции (в производство, строительство, инженерные коммуникации и т.д.) так или иначе связаны с рынком недвижимости.

Имущественные комплексы предприятий становятся товарами, а появление таких товаров на рынке вызвано многими процессами, связанными с изменением отношений собственности: приватизация государственных и муниципальных предприятий, организация аукционов по продаже акций приватизируемых предприятий, банкротство несостоятельных предприятий и последующая за этим распродажа их имущества, имущественные взаимоотношения между совладельцами малых предприятий, аренда имущества предприятий и другие.

Принятие Земельного кодекса законодательно оформляет частную форму собственности на землю, которая становится объектом свободной купли-продажи. С экономической точки зрения земля становится имущественным фактором формирования стоимости, образуется тем самым новая экономическая категория - недвижимость, качественно отличная от понятия имущества. Место недвижимости в рыночной модели экономики обусловлено сущностью и взаимосвязью следующих основных моментов: право собственности, свобода предпринимательства, рыночная система цен, мотивация поведения личности, регулирующая роль государства в рыночной экономике.

Как известно, в основе рыночной экономики лежит право собственности. Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежащие материальные блага определенному субъекту. Оно состоит из трех прав:

- владение — фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получение доходов, приносимой вещью;

- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений1.

Право собственности позволяет гражданам или частным предприятиям по своему усмотрению приобретать, применять и реализовывать материальные ресурсы и заключать договоры, имеющие юридическую силу и обязательные для исполнения партнерами.

## Современная система имущественного налогообложения в России и основные направления ее развития

Налог на имущество организаций. С 1 января 2004г. порядок исчисления и уплаты налога на имущество организаций определяется Главой 30 "Налог на имущество организаций" Налогового кодекса РФ1.

Плательщиками данного налога являются российские организации, иностранные организации, осуществляющие свою деятельность в РФ через постоянные представительства и (или) имеющие в собственности недвижимое имущество на территории РФ, на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне РФ.

Объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Объектом налогообложения для иностранных организаций, осуществляющих деятельность в РФ через постоянные представительства, признается движимое и недвижимое имущество, относящееся к объектам основных средств. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости. Из объекта налогообложения исключены товарно-материальные запасы: сырье, материалы, готовая продукция, товары и т.д. Данное исключение является существенным плюсом прежде всего для торговых, производственных и строительных организаций. Ведь у них на балансе обычно числятся товары и материалы на достаточно значительные суммы. Что же касается основных средств, то они будут облагаться в ныне действующем порядке, несмотря на то, что сложившаяся действительность уже давно требует его изменения.

Налоговая ставка повышается до 2,2%, хотя конкретные налоговые ставки и льготы будут как и прежде устанавливаться законодательными органами власти субъектов РФ.

Налог на имущество непосредственно связан с результатами инвестиционной деятельности предприятия в части капитальных вложений. Как правило, результатом осуществления капиталовложений является приращение того или иного имущества предприятия. В то же время что инвестор, приобретающий новое оборудование, начинает платить за него налог на имущество с момента постановки оборудования на баланс (иногда задолго до того, как оборудование начинает приносить доход), что явно не способствует подъему инвестиционной активности. Одна из основных проблем российской экономики — низкий объем капиталовложений в основные средства, катастрофическая нехватка средств на техническое перевооружение существующих и создание новых производств. Поэтому в целях поддержки отечественного производителя требует уточнения прежде всего объект налогообложения.

Для того чтобы упорядочить механизм имущественного налогообложения, необходимо привести в соответствие налогооблагаемую часть актива баланса с действительной стоимостью имущества предприятий, т.е. налогообложению должно подлежать имущество, приносящее доход или представляющее собой определенную ценность на рынке. Важным является вопрос о правомерности двойного налогообложения некоторых объектов основных средств предприятия. В частности, это касается транспортных средств, которые помимо налога на имущество облагаются еще и транспортным налогом в соответствии с гл.28 "Транспортный налог" НК РФ. Данный налог введен с 01.01.2003г. вместо налога с владельцев транспортных средств и налога на имущество физических лиц - в части водных и воздушных транспортных средств.

В отличие от налоговой базы по налогу с владельцев транспортных средств (мощность двигателя и единица транспортного средства) налоговая база по транспортному налогу добавлена валовой вместимостью транспортного средства (в регистровых тоннах). Отметим, что налоговые ставки по транспортному налогу существенно выше действовавших ставок налога с владельцев транспортных средств.

Налоговые льготы по уплате транспортного налога в гл.28 НК РФ отсутствуют. Налоговые льготы и дифференцированные налоговые ставки в отношении каждой категории транспортных средств, а также с учетом срока их полезного использования будут устанавливать субъекты РФ самостоятельно (ст.356 НК РФ).

По своему экономическому смыслу данный налог имеет целевой характер. Средства от данного налога предназначены для финансовой поддержки и развития дорог, пассажирского транспорта. Исходя из этого цели и задачи этого налога отличны от имущественного, следовательно, транспортные средства не должны подлежать двойному налогообложению.

## Концептуальные основы построения системы налогообложения недвижимости в рыночной среде

Рассмотренные выше опыт налогообложения недвижимости в зарубежных странах, а также недостатки действующей системы имущественного налогообложения в России показали, что эффективным способом финансирования муниципальных бюджетов, инструментом управления объектами недвижимости является налог на недвижимость на основе рыночной стоимости. Эти преимущества дали основания для опытной разработки системы налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости в ряде городов России (Новгород, Тверь) и включению в Налоговый кодекс РФ налога на недвижимость, заменяющего действующие налоги на имущество и землю.

В настоящее время до принятия соответствующей части Налогового кодекса не существует единого механизма создания системы налогообложения и введения этого на местах. В связи с этим автором предлагается на основе синтеза всех ранее рассмотренных положений имущественного налогообложения, концепция создания такой системы и механизм ее реализации. Последний будет рассмотрен в 3.2., где также дается обоснование эффективности введения налога на недвижимость на основе результатов эксперимента в г. Новгороде и Твери.

Достоинством использования недвижимости как основной категории в системе имущественного налогообложения является простота выявления этого имущества - установление местоположения и идентификации объекта для целей налогообложения, имеющего фиксированное местоположение. Налогообложение может осуществляться на основе двух фундаментальных подходов: на основе стоимости и на другой (нестоимостной) основе.

Налогообложение недвижимости не на базе стоимости, как правило, основано на площади объекта или других качественных характеристиках. Такие налоги имеют существенные недостатки. Во-первых, нестоимостная база не обладает гибкостью, присущей налогообложению недвижимости на основе стоимости, и дает законодателям возможность повышать налоговые ставки в зависимости от собственных финансовых потребностей. Во-вторых, такая база в целом и налоговые оценки отдельных объектов имеют мало общего с реальной платежеспособностью и уровнем доходов налогоплательщиков.

Концепция создания системы налогообложения недвижимости на основе ее рыночной стоимости имеет следующие цели:

1) финансовые - создание более устойчивой и надежной доходной части регионального и местного бюджета; получение средств для финансирования инфраструктуры, повышение уровня собираемости налогов.

2) экономические - стимулирование экономического развития путем снижения налогового бремени на собственников недвижимости, освобождения от налогообложения основных фондов и других активов организаций, стимулирование эффективного использования городских земель и развития рынка недвижимости.

3) правовые и административные - улучшение учета недвижимости, создание информационной базы для регистрации прав собственности, улучшение планирования землепользования и городского развития, улучшение инвестиционного климата за счет стабилизации налогообложения земли и зданий.

4) социально-политические - укрепление финансовой основы самостоятельности городского самоуправления, совершенствование межбюджетных отношений, более справедливое распределение налогового бремени между налогоплательщиками в зависимости от стоимости недвижимого имущества, которым они владеют.

По мнению автора данной работы, к основным принципам создания системы налогообложения недвижимости следует отнести следующие:

? простота системы налогообложения недвижимости. База налога определяется исходя из обоснованной рыночной стоимости объекта недвижимости, которая понятнее и известнее, чем балансовая или инвентаризационная стоимость;

? зависимость размера налога на недвижимость от качества и местоположения земельного участка и объекта недвижимости;

? разумность и понятность системы налоговых льгот и стимулов, основанная на анализе изменения налогового бремени при переходе к новому налогу.

Из всех вышеперечисленных принципов в рыночных условиях особое значение приобретает принцип справедливого распределения налогового бремени между налогоплательщиками в зависимости от рыночной стоимости недвижимого имущества, которым они владеют.

Обществу легче мириться с налогом, который основан на принципе справедливости. Чем более универсальным будет налог, тем меньше будет величина среднего налогового бремени, которое должно обеспечить достаточный уровень доходности для финансирования муниципальных и социальных услуг и обеспечения жилья.

Введение стоимостной налогооблагаемой базы приведет к замене нескольких налогов на имущество и землю единым налогом и повысит налоговое бремя до уровня, когда поступления от налога будут превосходить затраты на его сбор.