Шестемиров Алексей Алексеевич. Основные направления реформирования имущественного и земельного налогообложения в России : на примере города Москвы : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Шестемиров Алексей Алексеевич; [Место защиты: Всерос. гос. налоговая акад. М-ва финансов РФ].- Москва, 2009.- 208 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/1318

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. Теоретические основы имущественного и земельного налогообложения 12

1.1. Сущность налогообложения недвижимости в Российской Федерации. 12

1.2. Налоговая база и проблемы ее формирования в имущественном и земельном налогообложении 26

1.3. Мировой опыт имущественного и земельного налогообложения 32

Выводы по Главе 1 42

ГЛАВА 2. Анализ проблем и перспектив развития имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации 47

2.1. Анализ имущественного и земельного налогообложения в формировании доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации 47

2.2. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости (на примере города Москвы) 55

2.3. Анализ рынка недвижимости (на примере города Москвы) 65

Выводы по Главе 2 84

ГЛАВА 3. Реализация направлений развития имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации (на примере города Москвы) 87

3.1. Классификация имущественно-земельных объектов города Москвы для целей налогообложения 87

3.2. Совершенствование системы оценки недвижимости для целей налогообложения в городе Москве 92

3.3. Модель налога на недвижимость и условия ее реализации в Российской

Федерации (на примере города Москвы) 111

Выводы по Главе 3 131

Заключение 135

Библиографический список использованной литературы 145

Приложение 1. Результаты социологического опроса населения города Москвы.

Приложение 2. Анализ предполагаемых поступлений в бюджет города Москвы от налогообложения жилой недвижимости (на примере 2008 года).

Приложение 3. Анализ имущественного и земельного налогообложения в формировании доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Приложение 4. Анализ рынка недвижимости в городе Москве.

Приложение 5. Распределение земельных ресурсов города Москвы по цели использования в 2008 году.

Приложение 6. Анализ стоимости жилой недвижимости в Европе.

Приложение 7. Основные показатели по жилым строениям города Москвы по состоянию на 1 января 2008 года.

Приложение 8. Краткий справочник о нежилых строениях города Москвы.

Приложение 9. Баланс земель г. Москвы по цели использования по состоянию на 2007 год.

* [Сущность налогообложения недвижимости в Российской Федерации.](http://www.dslib.net/finansy/osnovnye-napravlenija-reformirovanija-imuwestvennogo-i-zemelnogo-nalogooblozhenija-v.html#2897561)
* [Анализ имущественного и земельного налогообложения в формировании доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации](http://www.dslib.net/finansy/osnovnye-napravlenija-reformirovanija-imuwestvennogo-i-zemelnogo-nalogooblozhenija-v.html#2897562)
* [Классификация имущественно-земельных объектов города Москвы для целей налогообложения](http://www.dslib.net/finansy/osnovnye-napravlenija-reformirovanija-imuwestvennogo-i-zemelnogo-nalogooblozhenija-v.html#2897563)

**Введение к работе**

*Актуальность темы исследования.*

Современные тенденции развития экономической политики в России имеют четкую направленность на совершенствование налоговой системы страны. Существующая налоговая система далека от оптимального состояния в части механизма взаимодействия между государством, хозяйствующими субъектами и населением. Недостатки налоговой системы зачастую приводят к недопониманию политики государства со стороны налогоплательщиков, а государство недополучает средства в бюджет по существующим налогам и сборам, что не способствует экономическому росту и повышению национального дохода страны.

Дополнительным стимулом для реформирования налоговой системы страны стал мировой финансовый кризис и необходимость реализации своевременных антикризисных мероприятий.

В налоговой системе особое место занимают имущественное и земельное налогообложение. Существующая в Российской Федерации система налогообложения недвижимости, включающая в себя налоги на имущество физических лиц и организаций и земельный налог, не позволяет в полной мере рационально использовать земельные ресурсы и сооружения, непосредственно располагающиеся на ней. В то же время в мировом сообществе все большее количество стран переходят от налогообложения имущества хозяйствующих субъектов и физических лиц к налогу на недвижимость.

В Бюджетной стратегии Российской Федерации на период до 2023 года одним из приоритетных направлений бюджетной политики при совершенствовании налоговой системы предлагается в долгосрочной перспективе создать эффективную систему налогообложения имущества и

**''' '; "'. ' 5>**

земли за счет введения налога на недвижимость как одного из важнейших источников доходов местных бюджетов!.

При объединении земельного налога и налогов на имущество представляется возможным существенное сокращение расходов на их администрирование, а за счет системы оценки рыночной стоимости всей, недвижимости в совокупности может быть установлено налоговое бремя, которое позволит наиболее эффективно использовать имущественные и земельные объекты.

Именно поэтому проблема совершенствования имущественного и  
земельного налогообложения приобретает особую; значимость и требует  
конкретных и позитивных решений со стороны органов государственной  
власти страны. Все это подтверждает актуальность темы диссертационного  
исследования. . ,

*Состояние разработки научной проблемы.*Существенный вклад в создание и совершенствование теории налогов-и налогообложения внесли российские и зарубежные ученые Банхаев Ф.Е., Врублевская О.В:, Кейнс ДІМ;, Кин М;, Князев B.F., Миляков Н.В., Озеров И.Х., Павлова Л.П., Пансков B;F.j Паскачев А.Б., Пепеляев С.Г., Романовский МШ;, Федурина, 0;В:, Черник Д.Г., Юткина Т.Ф; и другие.

Проблемы оценки, платности и совершенствования налогообложения имущества и земли (недвижимости) рассматриваются в работах Ануфриевой С.Н:, Березина М.Ю., Грязновой A.F., Еолубевой Н.В., Русева Б.В:, Дрожжиной И.А., Михиной Е.В., Никулиной Ю.Н., Озерова E.G., Поколодина В:В., Скуфинского 0;А., Смирнова Д1А. ЭккертаД.К. и других авторов.

Несмотря на многократность1 и глубину существующих исследований, явно прослеживается потребность в дальнейшей проработке теоретических и методологических основ механизма налогообложения имущества и земли. В

1 Стратегический документ Министерства Финансов Российской Федерации от 25 августа 2008 года «Проект бюджетной стратегии РФ на период до 2023 года», одобренный постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 26 ноября 2008 года №443-СФ (источник -)

научной литературе отсутствует единство при отнесении объектов к недвижимому имуществу и требуется разработка современной методики оценки недвижимости для целей налогообложения. Необходима разработка детального обоснования налога на недвижимость на примере города Москвы — субъекта Российской Федерации, бюджет которого аккумулирует в составе собственных доходов весь комплекс существующих имущественных и земельных налогов. Кроме того, целесообразно проанализировать основные направления реформирования имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации, учитывая влияние мирового финансового кризиса на экономику страны.

*Целью исследования*является теоретическое и практическое обоснование рациональной системы имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации (на примере города Москвы) на основе развития теории и практики налогообложения недвижимости.

Для достижения указанной цели диссертационной работы были поставлены *следующие задачи:*

1. выявить существующие проблемы и необходимость реформирования действующей системы имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации;
2. проанализировать мировой опыт эффективного имущественного и земельного налогообложения для оценки возможности его адаптации в России;
3. уточнить и систематизировать факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, и тенденции развития современного рынка жилой и нежилой недвижимости в Российской Федерации (на примере города Москвы)
4. обосновать необходимость совершенствования системы оценки недвижимости для целей налогообложения в Российской Федерации (на примере города Москвы);
5. разработать модель налога на недвижимость, определить

**7**возможность ее применения в Российской Федерации (на примере города Москвы) с учетом влияния мирового финансового кризиса на экономику страны.

*Объектом исследования*является система имущественного и земельного налогообложения.

*Предметом исследования*являются экономические отношения, возникающие между государством и налогоплательщиками в части исчисления и уплаты земельного и имущественных налогов.

*Теоретическую и информационную основу исследования*составили нормативно-правовые акты Российской Федерации, города Москвы, города Великого Новгорода, города Твери и иных регионов Российской Федерации, научные труды зарубежных и российских ученых о теоретических аспектах налогообложения, проблемах учета и оценки имущественных объектов и земли, публикации в периодических изданиях, материалы научных семинаров и конференций, практические материалы и отчетность Федеральной налоговой службы России, Минэкономразвития России, Минфина России, Управления Федеральной налоговой службы по городу Москве, Департамента финансов города Москвы, Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента имущества города Москвы, Мосгорстата, МосгорБТИ, Новгородской городской Думы и других органов государственной власти Российской Федерации, материалы из глобальной сети Интернет.

*Методологические основы исследования*базируются на совокупном использовании функционального и системного подходов, сравнительного и ретроспективного анализа, метода статистического моделирования в исследовании экономических и нормативных особенностей предмета исследования.

В диссертационном исследовании рассматриваются проблемы имущественного и земельного налогообложения, охватывая *хронологический период*1995-2008 гг. Особое внимание уделяется анализу и

**8**систематизации проблем имущественного и земельного налогообложения в городах Москве, городах Великом Новгороде и Твери, проводивших эксперименты по налогообложению недвижимости, и Российской Федерации в целом.

*Степень обоснованности и достоверности научных положений, результатов и выводов, полученных в ходе исследования.*Научные положения и выводы, представленные в работе, основаны на использовании экономических теорий, анализе взглядов, изложенных в работах отечественных и зарубежных авторов, данных статистических источников и научно-исследовательских работ, а также расчетах самого автора.

*Научная новизна диссертационного исследования*заключается в том, что предлагаемая модель налога на недвижимость в отличие от действующих в настоящее время имущественных и земельных налогов, построена таким образом, что позволяет ослабить ведущую роль фискальной функции и обеспечивает более справедливое начисление и взимание налога с рыночной стоимости имущественных и земельных объектов, учитывая социально-экономические ограничения, такие как социальная норма жилищной обеспеченности, величина прожиточного минимума, а также влияние мирового финансового кризиса на экономику страны.

*Научная значимость диссертационного исследования*

*характеризуется в следующих результатах, полученных лично автором:*

обоснованы основные недостатки существующей системы раздельного имущественного и земельного налогообложения, такие как: включение в состав объекта налогообложения движимого имущества, незначительные объемы поступлений в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, несовершенство порядка определения налоговой базы;

- уточнены основные элементы налога на недвижимость, применимые для адаптации зарубежного опыта при формировании эффективной модели налога на недвижимость в Российской Федерации;

систематизированы факторы и тенденции, влияющие на стоимость объектов недвижимости и поступления в бюджет от имущественного и земельного налогообложения.

разработана и предложена система оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, заключающаяся в использовании официально утвержденной и ежегодно актуализируемой стоимости 1 кв. метра недвижимости и поправочных коэффициентов;

разработана модель налога на недвижимость, позволяющая заменить существующие налоги на имущество и землю, а также определены условия ее применения в России с учетом мероприятий, направленных на сокращение негативных последствий мирового финансового кризиса.

*Теоретическая значимость исследования*состоит в обобщении и развитии теоретических и методологических подходов к созданию эффективной системы имущественного и земельного налогообложения, а также системы оценки недвижимости, заключающейся в использовании официально утвержденной и ежегодно актуализируемой стоимости 1 кв. метра недвижимости и поправочных коэффициентов.

*Практическая значимость исследования*состоит в том, что его материалы могут быть использованы: органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Федерации при подготовке нормативно-правовых актов по введению налога на недвижимость и обеспечению его функционирования на территории страны; органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Федерации, а также профессиональными оценщиками при подготовке документов по определению стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения; преподавателями и студентами высших учебных заведений в качестве учебного и методического пособия по дисциплинам «Организация исполнения бюджета», «Бюджетная система Российской Федерации», «Региональные и местные налоги», «Налоги и налогообложение» и «Финансовые рынки и институты».

*Апробация исследования.*Положения настоящего исследования

10 апробированы в практической деятельности органов исполнительной власти города Москвы и других регионов Российской Федерации. Основные результаты работы доложены и одобрены на конференциях по проблемам развития города Москвы в Московском городском университете управления Правительства Москвы (2005-2008 гг.), на круглом столе Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы и перспективы развития Российской Федерации на пороге вступления в ВТО» (2007 год), а также использованы в процессе подготовки студентов Московского городского университета управления Правительства Москвы по специальностям 080107.65 «Налоги и налогообложение», 080109.65 «Бухгалтерский учет и аудит» и 080105.65 «Финансы и кредит» в дисциплинах «Организация исполнения бюджета» и «Финансовые рынки и институты».

***Публикации по материалам исследования.***Основные результаты и положения исследования нашли отражение в 8 публикациях общим объемом 6,2 п.л., в том числе 2 авторские публикации объемом 0,75 п.л. в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для публикации основных результатов диссертационных исследований.

***Структура диссертационной работы***обусловлена целью и задачами исследования. Диссертация включает в себя введение, три главы, заключение, список использованной литературы из 176 наименований, таблицы, рисунки и приложения. Объем работы 159 страниц машинописного текста.

Во введении обосновывается актуальность темы, цель и задачи, теоретическая и практическая значимость исследования, его предмет и объект, определяются теоретические и методологические основы, формулируются положения, выносимые на защиту, и научная новизна работы.

В первой главе исследования «Теоретические основы имущественного и земельного налогообложения», состоящей из 3 параграфов, основное

внимание уделяется рассмотрению и анализу теоретических аспектов имущественного и земельного налогообложения, а именно: раскрытию сущности имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации; анализу налоговой базы и проблем ее формирования в имущественном и земельном налогообложении; анализу мирового опыту взаимодействия государства и налогоплательщиков в области налогообложения имущества и земли и возможностей его проекции в российскую действительность.

Во второй главе «Анализ проблем и перспектив развития имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации», состоящей из 3 разделов, проведены анализ и обобщение практического опыта Российской Федерации и города Москвы в области налогообложения имущества и земли, а именно: анализ имущественного и земельного налогообложения в формировании доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации; оценка факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости в городе Москве; анализ рынков недвижимости и земли в Российской Федерации и городе Москве.

В третьей главе «Реализация направлений развития имущественного и земельного налогообложения в Российской Федерации (на примере города Москвы)», состоящей из 3 разделов, аккумулированы основные выводы и предложения по совершенствованию системы имущественного и земельного налогообложения, а также перспективы развития налогообложения недвижимости в городе Москве, а именно: представлена классификация объектов недвижимости города Москвы, основные принципы совершенствования системы оценки недвижимости в городе Москве, предлагается модель налога на недвижимость и условия ее реализации на территории города Москвы с учетом влияния мирового финансового кризиса на экономику страны.

В заключении обобщены результаты исследования, сформулированы выводы и предложения научного и практического характера.

## Сущность налогообложения недвижимости в Российской Федерации

Классически налоги рассматривают как экономическую категорию, которой присущи две функции: фискальная и экономическая (регулирующая)4. За счет фискальной функции формируются финансовые ресурсы государства, именно она создает возможность для перераспределения национального дохода страны в социальном и отраслевом разрезе. Основным показателем, характеризующим исполнение фискальной функции в государстве, является показатель «налоговая нагрузка на экономику». В странах Евросоюза уровень налоговой нагрузки на экономику составляет примерно 40%, в США - около 30%, в Швеции -более 50%, в России колеблется от 25 до 45%5.

Посредствам экономической функции осуществляется влияние на производство, стимулируя или сдерживая его развитие, усиливая или ослабляя накопление капитала, расширяя или уменьшая платежеспособный спрос населения.

В современном обществе все чаще при формировании элементов налога на первое место выходит социальная функция налогов. При осуществлении налогами данной функции на первое место выходит социальная справедливость налогообложения, а не максимизация поступлений по применяемым налогам.

Совокупность разных видов налогов, в построении и методах исчисления которых реализуются определенные принципы, образуют налоговую систему страны.

Важнейшими в налоговой системы России являются поимущественные налоги. Указанные налоги относятся к налогам на недвижимость, хотя и достаточно специфическим, не имеющим прямых аналогов. Однако в Российской Федерации этот вопрос традиционно рассматривается как альтернатива сложившейся системе поимущественных налогов, включающей налог на землю, налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц. Существующие налоги имеют не только различные объекты налогообложения, но и налоговые базы, ставки и другие элементы.

Налогообложение имущества организаций. Налог на имущество организации относится к региональным налогам и является общеобязательным платежом на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Организация взимания и методика исчисления налога регулируются главой 30 Налогового кодекса РФ и соответствующим законом субъекта РФ. Все платежи по налогу зачисляются в региональный бюджет. На территории города Москвы налогообложение имущества организаций регулируется Законом города Москвы «О налоге на имущество организации» .

Плательщиками налога на имущество организаций признаются все российские организации и иностранные организации, осуществляющие деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства и (или) имеющие в собственности недвижимое имущество на территории Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации и в исключительной экономической зоне Российской Федерации.

## Анализ имущественного и земельного налогообложения в формировании доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации

В соответствии с Конституцией Российской Федерации местное самоуправление в нашей стране обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций5 .

Согласно ст. 132 Конституции, органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

В соответствии с главой 3 федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ к вопросам ведения местного значения относится: формирование, утверждение, исполнение бюджета поселения и контроль за исполнением местного бюджета; установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения; владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности; организация в границах муниципального образования электро-, тепло-, газо-и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом; содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения; обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения и другие инфраструктурные вопросы.

Как видно из российского законодательства, органам местного самоуправления переданы функции по организации инфраструктуры объектов недвижимости. Для обеспечения данных функций органам местного самоуправления необходимо достаточное количество средств. При этом органам местного самоуправления необходимы собственные источники доходов, а не трансферты из федерального или регионального бюджетов бюджетных систем Российской Федерации.

## Классификация имущественно-земельных объектов города Москвы для целей налогообложения

В настоящее время в Российской Федерации проведен ряд мероприятий по созданию экономически продуктивной, прозрачной и понятной системы имущественного и земельного налогообложения. Но, несмотря на все усилия руководства страны, как показал анализ теоретических и практических аспектов, на сегодняшний день система имущественного и земельного налогообложения несовершенна.

Для систематизации правил и признаков, на основании которых в имуществе города Москвы можно выделить отдельные объекты недвижимости и исключить из них явно движимые, следует классифицировать недвижимость города Москвы с учетом территориальных, статусных, экономических и иных признаков и критериев. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Как показано на рисунке 3.1. предлагается классифицировать городские объекты на две группы с рядом подгрупп по определяющему признаку:

1. Объекты недвижимости, не подлежащие налогообложению, - земли общего пользования, земли городской рекреации, земли общекоммунальных нужд города, земли историко-культурного и природно-заповедного назначения, земли, занятые городскими лесами, земли водного фонда, земли технических зон инженерных коммуникаций.

2. Объекты недвижимости, подлежащие налогообложению, — жилая и нежилая недвижимость, а также земли, на которых она располагается, подсобные земельные участки, земли гаражей и дач, земли специализированных городских учреждений и другие.