Ульянин Алексей Викторович. Оценка недвижимости для целей налогообложения : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Самара, 2003 217 c. РГБ ОД, 61:04-8/1487

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Общеэкономические основы оценки объектов недвижимости 11

1.1. Формирование понятийного аппарата оценки объектов недвижимости 11

1.2. Ретроспективный анализ процесса сегментации и выделения в самостоятельный элемент оценки объектов недвижимости для целей налогообложения 30

Глава 2. Методологические подходы к оценке и формированию рыночной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения 56

2.1. Основы законодательного и нормативно-методологического регулирования оценочной деятельности 56

2.2. Теоретические и методологические аспекты массовой оценки объектов не

движимости как базы налогообложения 80

Глава 3. Условия перехода к рациональной системе налогообложения объектов

недвижимости в России 109

3.1. Приоритеты государственного регулирования оценочной деятельности для целей налогообложения 109

3.2. Методическое обеспечение оценки объектов недвижимости для целей налогообложения 124

3.3. Модель построения налога на недвижимость на основе рыночной оценки : 152

Заключение 189

Приложения 193

Список используемой литературы 205

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Оценка недвижимости для целей налогообложения является важнейшей функцией системы управлении в народном хозяйстве и оказывает существенное влияние как на формирование хозяйственно-финансовых связей организаций и государства, так и на их структуру. В развитых странах поимущественное налогообложение обычно связано с объектами недвижимости и их рыночной оценкой, что объективно продиктовано экономическими законами рыночного хозяйства.

В современной же России налог на имущество организаций, по своему экономическому содержанию является налогом на актив баланса предприятия. Поэтому переход на систему налогообложения недвижимости является сейчас ключевым вопросом налогового реформирования. Однако для этого необходимо создать соответствующие условия.

Существующая в России система имущественных налогов для юридических лиц тормозит инвестиции, делает невыгодным обновление основных фондов предприятий-производителей. Платежи за землю нестабильны, ставки налога и арендной платы меняются ежегодно, что затрудняет расчеты экономической эффективности инвестиционных проектов, особенно средне- и долгосрочных. Существенная разница в налогообложении имущества юридических и физических лиц стимулирует искусственное снижение налогового бремени путем переоформления объектов на физических лиц.

Налогообложение имущества физических лиц неэффективно и с фискальной точки зрения (по большой части объектов сборы меньше, чем расходы на управление налогом), не обеспечивает справедливого распределения налогового бремени. Значительная часть наиболее дорогих вновь построенных объектов не облагается налогом, поскольку законодательство не требует их ввода и регистрации прав. Применяемые сейчас методики определения налогооблагаемой стоимости устарели. Зачастую жилье лучшего качества и местоположения,

оцененное по остаточной стоимости дешевле, чем крупнопанельные отдаленные новостройки, в отличие от их рыночной стоимости.

Законодательная определенность в вопросах налогообложения недвижимости выступает средством повышения эффективности ее использования и возможности сделать рынок недвижимости общественно понятным, создать информационную базу объектов налогообложения, организовать их систематический учет и оценку. Налогообложение недвижимости по рыночной стоимости позволяет стать одним из основных источников поступлений в бюджет местных органов власти. Обеспеченная на этой основе "информационная прозрачность" и доступность оценки недвижимости будут способствовать не только росту её оборота, но и развитию самого рынка недвижимости .

В этих условиях перспектива получения существенных доходов в бюджеты за счет налогообложения недвижимости является стимулом для местных органов управления к созданию необходимой информационной базы, а для органов государственной власти к разработке методических подходов на основе единых критериев и соизмеримой системы показателей оценки различных видов и типов объектов недвижимости.

Проблемы теории и практики оценки недвижимости, в том числе для целей налогообложения в России исследовались в работах А.В.Брызгалина, В.А.Горемыкиной, А.Г. Грязновой, С.В.Грибовского, В.В.Григорьева, Р.Гровера, Н.А.Калининой, И.В.Караваевой, А.И.Полянского, М.М.Соловьева, Е.И.Тарасевича, М.А. Федотовой, А.В. Якуниной и др.

Теоретические и методические основы оценки недвижимости заложены в трудах таких зарубежных ученых, как В.Петти, А.Смита, Т.Коллера, Т.Коупленда, Дж.Муррина, Г. Харрисона, Джозефа К. Эккерта.

Однако осталось еще не мало теоретических вопросов, требующих своего уточнения и применения новых подходов к их решению. До сих пор не найдены адекватные для России методологические и методические'основы оценки

недвижимости для целей налогообложения в условиях предстоящего перехода к новому поимущественному налогу.

Требуется разработка методики и дальнейшее развитие подходов, учитывающих влияние удорожающих и удешевляющих факторов в условиях рынка и возможность применения дифференцированных коэффициентов для различных типов строений и сооружений при оценке недвижимости для целей налогообложения. Именно недостаточная степень разработанности выше означенных проблем в России побудила автора заняться исследованием вопроса оценки недвижимости для целей налогообложения.

Все это свидетельствует об актуальности темы исследования и недостаточной разработанности для России проблемы оценки недвижимости для целей налогообложения, что определило цель и задачи диссертационной работы. ПеЛкЛис^егяшшщпірг^Ліс^ледов^ния^ Целью работы является обобщение и развитие теоретических основ оценки недвижимости, разработка рациональных для России методологических и методических приемов оценки объектов недвижимости целей налогообложения и механизмов взимания налога на недвижимость.

Задачи исследования. Для решения поставленной в диссертационной работе цели потребовалось решение следующих задач, обусловивших структуру работы:

сформировать понятийный аппарат оценки объектов недвижимости;

провести ретроспективный анализ процесса сегментации и выделения в самостоятельный элемент оценки объектов недвижимости для целей налогообложения;

изучить основы законодательного и нормативно-методологического регулирования оценочной деятельности;

проанализировать теоретические и методологические аспекты массовой оценки объектов недвижимости как базы налогообложения;

сформулировать приоритеты государственного регулирования оценочной деятельности для целей налогообложения;

разработать методическое обеспечение объектов недвижимости для целей налогообложения;

предложить проект стандартов оценки объектов недвижимости для целей налогообложения;

разработать и обосновать модель построения налога на недвижимость на основе рыночной оценки.

Предметом исследования Предметом диссертационного исследования явились денежные отношения, возникающие по поводу оценки недвижимости для целей налогообложения, а также сам процесс оценки недвижимости и ее налогообложения как инструмент фискальной политики государства.

Объект исследования. Деятельность государственных органов, налоговых органов, организаций оценщиков в процессе регулирования оценки недвижимости для целей налогообложения.

Теоретическая и методологическая база исследования. Теоретической базой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области оценки недвижимости, регулирования оценочной деятельности и поимущественного налогообложения. Научное исследование проведено на основе сочетания принципов исторического и логического анализа с использованием диалектического метода в исследовании экономических и нормативно-правовых особенностей предмета исследования. Работа выполнена с использованием методов научной абстракции, сравнительного анализа и синтеза. В диссертации проанализированы различные модели и методики оценки недвижимости для целей налогообложения. Кроме того, в работе применялись методы группировки, сравнения, ряды динамики, другие общепринятые экономико-статистические и аналитические методы.

Информационной базой работы послужили законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности и

поимущественного налогообложения, а также материалы государственной статистики, данные опубликованные в периодической печати по проблемам исследования, результаты авторских расчетов.

Новизна диссертационного исследования. В ходе проведенного исследования получены следующие научные результаты, развивающие теорию и практику оценки недвижимости для целей налогообложения и построения налога на недвижимость в России:

на основе анализа дефиниций, отечественного и зарубежного опыта уточнены понятия "недвижимость", "недвижимое имущество" и "рынок недвижимости", обоснована необходимость введения в России налога на недвижимость и применения для целей налогообложения понятия "объект недвижимости" как конкретного объекта недвижимого имущества, который подлежит рыночной оценке в качестве объекта обложения налогом на недвижимость;

предложена развернутая классификация объектов недвижимости по следующим признакам: физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности, юридическому статусу;

применительно к условиям современной России определен перечень объектов недвижимости для целей налогообложения: земельные участки, здания (объекты жилого и нежилого фонда) и сооружения, за исключением земельных участков, зданий и сооружений лиц, переведенных на специальные налоговые режимы, космических, воздушных, морских и речных судов, относимых к недвижимости Гражданским кодексом РФ;

на основе критического анализа нормативно-правовой базы в области оценочной деятельности рекомендовано внести соответствующие поправки в действующие законодательные и нормативные акты, регламентирующие оценку недвижимости. В частности, предлагается принять поправку к Федеральному закону "Об обществах с ограниченной ответственностью", которая бы исключила положения, касающиеся субсидиарной ответственности независимого оценщика за результат оценки доли в уставном капитале оплаченной не денежными средствами. В тексте Федерального закона "Об оценочной

ными средствами. В тексте Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" предлагается конкретизировать перечень правовых отношений и определить сферу оценочной деятельности, привести в соответствие текст закона (в части определения объектов оценки) нормам Гражданского Кодекса и законодательно определить понятие "иной стоимости". Кроме того предлагается закрепить передачу части контролирующих функций местным органам власти, а также ввести лицензирование оценочной деятельности по направлению фискальная (налоговая) оценка;

определены приоритетные направления повышения результативности государственного регулирования оценочной деятельности для целей налогообложения в России: создание единой для страны, саморазвивающейся и адаптивной к внешним условиям системы рыночной оценки объектов недвижимости; разработка системы стандартов оценки недвижимости для целей налогообложения; лицензирование этого направления; введение государственной аттестации специалистов по оценке стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения; гармонизация российской системы оценки с международными системами оценки объектов недвижимости; разработка рациональной системы налогообложения объектов недвижимости по рыночной оценке и фискального кадастра объектов недвижимости;

обобщены и сформулированы адаптивные к современным российским условиям методологические подходы к массовой оценке объектов недвижимости для целей налогообложения, а также построена по элементам система организации и управления массовой оценкой объектов недвижимости, включающая в себя четыре взаимосвязанные подсистемы (организационно-административная, анализа и идентификации информации, определения стоимости объектов, управления информационной базой);

разработана авторская методика массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в разрезе отдельных ее видов (земельные участки, объекты жилого и нежилого назначения), адаптированная к условиям со-

временной России и основанная на рациональной комбинации трех традиционных подходов - доходного, затратного и сравнительного;

разработаны стандарты оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в форме проекта нормативного акта по разделам: общие положения, основные понятия и термины, порядок проведения фискальной оценки объектов недвижимости;

предложена и апробирована на примере данных по Самарской области авторская модель налога на недвижимость по основным элементам налогообложения (налогоплательщики, объекты, налоговая база, налоговые ставки и налоговые льготы), учитывающая результаты налогового эксперимента, а также авторские рекомендации, подходы, стандарты и методики рыночной оценки объектов недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость диссертационной работы состоит в обобщении и развитии теоретических и методологических основ оценки объектов недвижимости и государственного регулирования оценочной деятельности в целях налогообложения, а также в их адаптации к условиям современной России.

Практическая значимость результатов, полученных в ходе проведенного диссертационного исследования, заключается в том, что авторские методические разработки и методологические подходы могут быть использованы органами власти субъектов РФ и местного самоуправления для разработки законодательных и нормативных актов о государственном регулировании оценочной деятельности, стандартов оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, введения на территориях налога на недвижимость и обеспечения функционирования налогового механизма, в рамках будущего налога на недвижимость. Использование стандартов и методики оценки недвижимости для целей налогообложения, предложенной в работе, позволит справедливо определять налогооблагаемую базу по налогу на недвижимость, учитывая интересы налогоплательщика и местных бюджетов.

Апробация работы. Основные положения диссертации обсуждены и получили апробацию в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших в Саратовском государственном социально-экономическом университете ("Международная научно-практическая конференция", Саратов 2003), Самарском институте (филиале) Российского государственного торгово-экономического университета ("Научно-методическая конференция профессорско-преподавательского состава", Самара 2002, Самара 2003), Самарской государственной экономической академии в 2002,2003 годах.

Наиболее существенные положения и результаты исследования нашли свое отражение в публикациях автора общим объемом 2,1 печ.л.

Методика оценки недвижимости для целей налогообложения, а также модель налога на недвижимость были апробированы Департаментом экономического развития и инвестиций Самарской области при формировании консолидированного бюджета Самарской области на период с 2003 по 2005 годы, что подтверждено справкой о внедрении.

Выполненные научные разработки также используются в учебном процессе Российского торгово-экономического университета кафедрой "Учета, финансов и банковского дела" при преподавании учебных курсов "Оценка недвижимости" и "Налоги и налогообложение" для студентов, обучающихся по специальности 060500 "Бухгалтерский учет и аудит", что подтверждено справкой о внедрении в учебный процесс.

Публикации. Результаты научного исследования и основные его положения отражены в 6 научных публикациях, общим объемом 2,1 п.л.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав включающих, включающих семь параграфов, заключения и приложений.

## Формирование понятийного аппарата оценки объектов недвижимости

Одной из важнейших задач любого исследования является четкое качественное определение основных сущностных понятий, характеризующих объект и предмет исследования.

Некоторые проблемы могут возникнуть при сопоставлении таких терминов, как недвижимость, недвижимое имущество, недвижимые вещи, движимое имущество и других, связанных с ними. Возрождение рыночной экономики поставило принципиально новую задачу - учитывать недвижимость не только как физический объект, но и права на нее.

В профессиональном и бытовом смысле недвижимостью обычно считаются физические объекты, жестко связанные с землей, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. Это определяет существенные различия рыночных операций с движимыми и недвижимыми вещами.

Движимые вещи при смене владельца обычно перемещаются в пространстве, например, из магазина в квартиру покупателя. Движимая вещь обычно следует за правом собственности на нее. А недвижимость при ее продаже остается на месте. Покупателю передаются только определенные права на объект недвижимости и связанные с ним обязанности.

Определение сущности недвижимости только с материально-вещественной стороны имеют важное значение во многих отраслях знаний, но явно недостаточно и далеко не исчерпывает всей совокупности признаков, свойственных его содержанию. В теории и практике следует различать понятия недвижимого имущества как материального (физического) объекта (местоположение, площадь, объем, границы, тип почвы, ландшафт, физические характеристики, внешняя среда) и как комплекса экономико-правовых (товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование и другие) и социальных отношений (место обитания людей всех поколений, условия их жизни, невосполнимый природный ресурс, источник благ, основа свободы и независимости, многофункциональность и др.) обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав.

На официальном уровне наибольшее значение имеет терминология, используемая специалистами. В законах разных стран (или в одной стране в различные периоды) могут даваться различные определения недвижимости. Поэтому можно согласиться с точкой зрения о том, что "недвижимость - это то, что является недвижимостью по закону"1.

Впервые термин "недвижимое и движимое имущество" появился в законодательстве Российской империи во времена правления Петра Первого в январе 1714 г. в указе "О порядке наследования движимых и недвижимых имущест-вах", заменив собой существовавшие разнообразные понятия, регулировавшие правовое положение земельных участков и строений. Петр I с целью пресечения злоупотреблений в приказах со стороны подьячих реформировал систему укрепления прав на недвижимость. По сути дела, подьячие из частных лиц превратились в чиновников, объединенных в Палату крепостных дел, а ближайший контроль над ними осуществляла Юстиц-Коллегия. Петр I придал полноценный государственный характер укреплению прав на недвижимость, сосредоточил регистрацию прав на все виды недвижимости в одном органе, а контроль возложил на учреждения юстиции. Если сравнивать эту модель регистрации со сложившейся к настоящему времени системой регистрации прав на недвижимость и сделок с нею, станут совершенно очевидными ее истоки, восходящие к петровским преобразованиям.

## Основы законодательного и нормативно-методологического регулирования оценочной деятельности

Бурное развитие рынка в России породило острую необходимость организационно-правового регулирования отношений, возникающих при совершении различного рода хозяйственных операций, многие типы которых ранее не были известны советской правовой науке, либо представление о которых имелось исключительно на основании изучения исторического и зарубежного опыта.

В общем случае процесс регулирования оценочной деятельности может быть определен как система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно1.

Отсутствие практики регулирования правоотношений в области оценки в России привело к возникновению большого количества трудностей, споров и вопросов, настоятельно требующих регламентации.

Оценочная деятельность, является одним из важнейших аспектов развития хозяйственных взаимоотношений. Нормы регулирования оценочной деятельности, носят фундаментальное значение для более полного применения рыночных механизмов.

Порядок заключения некоторых хозяйственных операций законодательно закрепил необходимость участия в них третьей стороны, независимого эксперта оценщика. В связи с этим, применение услуг оценщиков, потребовалось в достаточно широкой области. Например, для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности, разрешения споров об исчислении налогооблагаемой базы, для определения стоимости имущества, при совершении с этим имуществом различных сделок, в том числе при приватизации имущества, передаче его в доверительное управление или аренду, использовании в качестве залога, вклада в уставной капитал обществ и других случаях.

class3 **Условия перехода к рациональной системе налогообложения объектов**

**недвижимости в России** class3

## Приоритеты государственного регулирования оценочной деятельности для целей налогообложения

Государство на рынке услуг по оценке, в том числе по оценке объектов недвижимости для целей налогообложения, выступает в двух ипостасях: с одной стороны, как институт, регулирующий данный сегмент, с другой стороны, как один из участников этого рынка.

Без базовых правовых условий по регулированию оценочной деятельности нельзя говорить о создании полноценного рынка услуг в этой сфере. Поэтому определение направлений повышения результативности государственного регулирования оценки объектов недвижимости для целей налогообложения является приоритетной задачей в области законодательства в России.

Однако надо иметь ввиду, что и зарегулированность, желание ограничить или запретить деятельность независимых (негосударственных) налоговых оценщиков также является крайне негативной тенденцией.

Оценочная деятельность обеспечивает информационную основу структурной перестройки экономики и формирования конкурентной рыночной среды, призвана давать объективную информацию для принятия хозяйственных управленческих решений, способствовать активизации инвестиционных процессов.

Независимая оценка стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения призвана также обеспечить равные права всем членам общества, способствовать справедливой оценке и защите имущественных прав.

Таким образом, развитие оценочной деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового государства. Разработка направлений повышения результативности государственного регулирования определена следующими основными причинами: важностью оценочной деятельности для развития рыночных отношении, реформирования экономики и формирования эффективной системы имущественного налогообложения; необходимостью целенаправленного создания полноценной системы оценки, в том числе оценки для целей налогообложения; нарушенной преемственностью, отсутствием достаточных традиции этого вида деятельности в Российской Федерации; междисциплинарным и межведомственным характером оценочной деятельности; S необходимостью решения вопроса о распределении полномочий по регулированию оценочной деятельности между федеральным уровнем управления и субъектами Федерации, решения вопроса о месте и роли частной и государственной оценки.