

## 1.2. ТРАНСФОРМАЦИЯ СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В НОВУЮ СИСТЕМУ ОБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Юденич Н.М., соискатель кафедры  
налогов и налогообложения

ФГБОУ ВПО «Российский экономический  
университет им. Г.В. Плеханова»

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)

Реформирование существующей системы имущественного налогообложения связано с необходимостью перехода на совершенно новый уровень инновационного развития. В статье рассматриваются перспективы введения единого налога на недвижимость, раскрывается его экономический смысл. Кроме того, в статье исследуются проблемы, с которыми, скорее всего, столкнется бухгалтерская практика при переходе к уплате нового налога.

Реформирование системы имущественного налогообложения в Российской Федерации предопределено необходимостью укрепления доходной базы местных бюджетов и потребностью совершенствования налоговых инструментов регулирования имущественных отношений. Роль налогообложения недвижимости для РФ довольно велика, и общество с интересом, а иногда и с тревогой ожидает последствий реформирования системы имущественных налогов. Система налогообложения РФ во многом отражает состояние социально-экономических процессов, происходящих в обществе, оказывает влияние на него и изменяется вместе с ним. И потому при решении вопроса о введении какого-либо нового налога в налоговую систему страны или, наоборот, об его исключении требуется объективная оценка ряда факторов.

Налоговая политика в сфере имущественного налогообложения в РФ на сегодняшний день находится в процессе поиска решений, приемлемых как для государства, так и для налогоплательщиков, в связи с чем, считаем, что в сфере налогообложения в РФ должен получить свое развитие институт частно-государственного партнерства [10]. Однако в связи с переходным периодом российской экономики существуют определенные сложности, отличающиеся существенными искажениями во многих отраслях, которые во многом определяют среду функционирования налогов.

Как известно, концепцией налоговой реформы, одобренной в 2000 г. Правительством РФ, предусматривалась возможность введения налога на недвижимость в 2002 г., затем сроки были изменены, и встал вопрос об изменении самой концепции. Вновь о намерении российского правительства по объединению налогов на землю и имущество официально стало известно в 2004 г. Концептуальное обсуждение законопроекта №51763-4 (далее – законопроект) прошел в 2004 г., после чего его принятие было заморожено, а текущая работа над ним все это время продолжалась. По истечении десяти лет как срок введения единого налога на недвижимость (ЕНДЖ), так и вопрос экономической эффективности налога в налоговой системе

РФ остаются под вопросом. Окончательная легитимизация и практическая реализация новой концепции имущественного налогообложения ежегодно откладывается по причине существующих проблем идентификации, классификации недвижимости, выбора стоимостных концепций ее оценки.

В период 2012-2013 гг. считалось, что в пилотных регионах РФ (Башкирия, Татарстан, Краснодарский и Красноярский края, Иркутская, Калининградская, Калужская, Кемеровская, Нижегородская, Ростовская, Самарская и Тверская области) налог пройдет апробацию уже в 2014 г., а в остальных субъектах РФ заработает не позднее 2018 г., но на сегодняшний день дата крайнего срока введения ЕНДЖ для физических лиц отодвинута до 2018 г., а для юридических лиц – до 2020 г. Отсрочка экспериментальной апробации налога вызвана тем, что в настоящее время законопроект подлежит доработке, так как не в полной мере учитывает социальную составляющую [6]. Вместе с тем поэтапное введение ЕНДЖ позволит государству, с одной стороны, выработать его администрирование, а с другой – снизить социальную напряженность в обществе, связанную с его введением и с учетом неоднородного развития регионов РФ, так как налоговая нагрузка на физических лиц в среднем увеличится в два раза.

Необходимо отметить, что реформирование системы налогообложения в части введения налога на недвижимость выступает одной из тенденций повышения эффективности налоговой политики в стране. Однако мнения независимых экспертов относительно перспектив введения ЕНДЖ кардинально противоположны мнению государства в лице Министерства экономического развития РФ (Минэкономразвития РФ), Министерства финансов РФ (Минфин РФ) и Федеральной налоговой службы РФ (ФНС РФ). Независимые эксперты полагают, что для перехода РФ к ЕНДЖ необходимы всесторонне обоснованные расчеты для выявления негативов на его поэтапной апробации. Этапы перехода РФ на ЕНДЖ должны определяться не только полной готовностью субъектов РФ к функционированию новой системы налогообложения недвижимости (завершением кадастровой оценки объектов недвижимости) и созданием в региональных службах ФНС РФ технически совершенных оперативных информационных систем сбора и обработки данных о недвижимости и ее собственниках, но и созданием при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) комиссий, урегулирующих споры о государственной кадастровой оценке недвижимости с собственниками объектов недвижимости в досудебном порядке, учитывать экономический и социальный эффект от введения местного налога.

Правительство РФ рассматривает ЕНДЖ как один из главных источников самофинансирования муниципалитетов, что было учтено Минфином РФ при разработке поправок к законопроекту, путем включения в п. 1 ст. 61 Бюджетного кодекса РФ (БК РФ) соответствующих положений по нормативу 100%. В 2011 г. от уплаты налога на имущество физических лиц казна государства получила около 17 млрд. руб., в 2012 г. – 27,3 млрд. руб., по оценке экспертов и Минфина РФ, после перехода на новый налог на недвижимость ежегодные поступления ожидаются, что составят от 67 до 100 млрд. руб. [3, 7]. Для местных бюджетов налог на имущество физических лиц – важный налог, однако с позиций консолидированного бюджета самый малозначимый: его доля составляет

около 0,1% от общего объема бюджета. Порядок налогообложения имущества, существующий в РФ на сегодняшний день, необоснованно усложняет процедуры его расчета и порядка уплаты, в связи с чем подвергается существенной критике.

Фундаментом ЕНДЖ должна стать модель массовой оценки, разработанная Росреестром с привлечением профессиональных оценщиков, что, несомненно, является российской особенностью, так как в большинстве зарубежных стран налоговой оценкой занимаются специальные государственные оценщики, а не частные предприниматели. Такой метод в РФ применялся и прежде, при создании земельного кадастра. Однако в результате такого подхода к оценке, земельный кадастр получился не вполне совершенным. Сбор земельного налога, исходя из кадастровой стоимости земли, повлек за собой споры и увеличил нагрузку на судебную систему, а в некоторых регионах это перешло в открытое противостояние собственников земли с властями, что в первую очередь было связано с частыми случаями существенного отличия величины установленной для целей налогообложения кадастровой стоимости от рыночной.

С введением ЕНДЖ последует вторая волна судебных споров о соответствии государственной кадастровой стоимости недвижимости рыночной. Следует отметить, что в США, например, пользуются спросом на рынке труда налоговые юристы, специализирующиеся исключительно на обжаловании оценки имущества, произведенной в целях налогообложения. Данное направление деятельности получило развитие и в РФ, но пока только в отношении земельных участков. Однако, с введением в действие ЕНДЖ круг деятельности налоговых юристов расширится, как и деятельность независимых оценщиков. Это связано еще и с тем, что законодательно закреплено, что кадастровая стоимость имущества подлежит переоценке не реже одного раза в пять лет, но муниципалитеты могут проводить ее и чаще. Следует обратить внимание, что переход к ЕНДЖ обусловлен постепенным переходом в рамках действующих имущественных налогов, например, налога на имущество организаций (глава 30 НК РФ):

- к новой налоговой базе: переход от балансовой к кадастровой стоимости;
- к новым налоговым ставкам при применении новой налоговой базы – кадастровой стоимости имущества.

Так, начиная с 2014 г., установленный законом от 2 ноября 2013 г. №307-ФЗ перечень объектов недвижимости будет подлежать обложению по кадастровой стоимости (если регионы опубликуют эти перечни в средствах массовой информации до 1 января 2014 г.) и по новым налоговым ставкам.

- Для Москвы ставки налога составят:
  - в 2014 г. – 1,5%;
  - в 2015 г. – 1,7%;
  - с 2016 г. – 2%.
- Для иных субъектов РФ:
  - в 2014 г. – 1,0%;
  - в 2015 г. – 1,5%;
  - с 2016 г. – 2% [1].

В итоге трансформации имущественных налогов налоговая нагрузка на налогоплательщиков возрастет. Это связано с тем, что сегодня налог на имущество организаций уплачивается по балансовой стоимости объекта (с учетом амортизации), а с переходом на новую налоговую базу имущественных налогов (по ка-

дастровой стоимости) налог будет удерживаться по стоимости, приближенной к рыночной. При этом государственная переоценка недвижимости будет происходить перманентно, а основная черта недвижимости и состоит в том, что со временем ее рыночная стоимость увеличивается.

Сегодня отмечается довольно низкая эффективность использования регулирующих и контрольных функций в области взимания налога на имущество, что подтверждается отсутствием системы классификации налоговых ставок и единых подходов к льготированию по элементам различных налогов на имущество.

Следует отметить наличие не вполне ясных представлений разработчиков проекта ЕНДЖ об определении базовой ставки, поскольку, судя по опыту разных стран, база для налога определяется по-разному:

- в одних – по кадастровой стоимости объекта;
- в других учитываются возможные рентные поступления от недвижимости.

Как известно, в РФ отсутствуют серьезные разработки методологии выявления рентной составляющей вовлечения в хозяйственный оборот любого из природных ресурсов, а следовательно, и методики определения рентного дохода, как основы для определения базы и ставки налогообложения недвижимости. В различных странах существуют две основные модели, используемые для установления налоговой базы для налогообложения имущества (рис. 1).

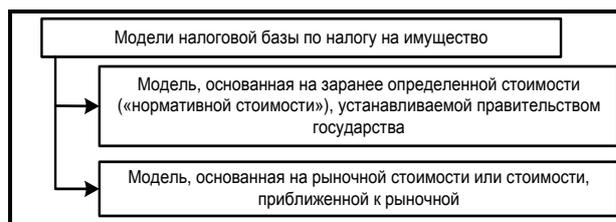


Рис. 1. Модели для установления налоговой базы для налогообложения имущества

Определение налогооблагаемой базы на основе нормативной стоимости представляется более «простым» с точки зрения порядка осуществления оценки: в этом случае сомнения отсутствуют, так как речь идет об абстрактной величине. В то же время применение стоимости, приближенной к рыночной, сопряжено с определенными трудностями, а именно с неустойчивостью рынков, с необходимостью применения дорогостоящего подхода к расчету (оценке) рыночной стоимости. При этом существуют и достаточно убедительные аргументы в пользу применения рыночной или приближенной к рыночной стоимости при налогообложении недвижимости.

- Во-первых, речь идет о вопросе справедливости, а нормативная стоимость, заведомо установленная Правительством РФ, даже в случае, если оно использует определенную систему, все равно является несправедливой в отношении конкретного владельца имущества, да и общества в целом, поскольку любая используемая система в любом случае будет препятствовать равному отношению ко всем собственникам, но исключительно, исходя из разной стоимости их активов.
- Во-вторых, имеет место существующая взаимосвязь между стоимостью недвижимого имущества и общей экономической ситуацией в стране, в особенности в отношении инвестиций в инфраструктуру, которые повышают стоимость недвижимого имущества. Эта взаимосвязь может рассматриваться как процесс распределения эконо-

мических выгод между государством и его гражданами или как улучшение экономической политики и увеличение объемов инвестиций в инфраструктуру, и в целом, что ведет к повышению уровня жизни граждан.

Сделки купли-продажи, а также налогообложение и залоговое кредитование, основанные на существовании права собственности, предполагают необходимость определения стоимости недвижимого имущества, что представляет собой достаточно сложный процесс. Сегодня уже сформировались правила и международные стандарты, которые принимаются в качестве основных принципов и правил оценки, используемых профессиональными оценщиками, но если оценке подлежит значительное количество объектов недвижимости, их индивидуальная оценка становится дорогостоящей и существенно затруднительной. В связи с этим возникает необходимость в разработке концепции массовой оценки, которая бы отвечала задачам определения стоимости большого числа объектов недвижимости, в частности, в целях налогообложения. В рамках этого метода производится анализ представительной выборки реальных или предполагаемых сделок, после чего полученные данные считаются типичными для всех объектов одного и того же класса, сходных по месторасположению, размеру, качеству и т.д.

Отсутствие в настоящее время системного подхода к рассмотрению налогообложения объектов имущества, и операций с данными объектами является определенной проблемой в данной области. Действующий сегодня механизм начисления и взимания имущественных налогов, имеет множество недостатков, тормозящих экономическое развитие страны, что заставляет обращаться к ним вновь и вновь с целью внесения множественных изменений.

Постоянное обсуждение вопросов ЕНДЖ выявляет его значительные глубинные проблемы, поэтому его введение не может считаться плановым мероприятием по обеспечению баланса бюджета. У реальных собственников недвижимости совершенно иное отношение к собственным денежным сбережениям, часть которых они должны будут выплачивать как за регистрацию недвижимости, так и в форме налога на недвижимость. Трудно не согласиться с мнением И. Юргенса в том, что при экономически обоснованном изменении структуры налогообложения «возникает, может быть, даже и более важный эффект консолидации «местных сообществ», прорастание тех самых «корней травы», без которых нет гражданского общества. К тому же обладание налогооблагаемой собственностью – один из важнейших признаков принадлежности к среднему классу, а стало быть, и мотив соответствующей самоидентификации граждан. Получается, что ЕНДЖ – это не только один из признаков посткризисной экономической модели, но своего рода нить Ариадны для выхода в новую социальную реальность. Обрывать эту нить очередным переносом сроков за пределы уже 2015 г. (такое предложение было) нецелесообразно. Укрепление мотивации граждан и их доверия к переменам стоит труда по прояснению деталей введения нового налога [13].

Помимо опасности социального напряжения в обществе, которое нивелируется путем поэтапного введения налога и текущего изменения содержания элементов действующих имущественных налогов (налоговой базы и налоговой ставки) существует и другой «тормоз» введения полноценного ЕНДЖ: отсутствие единого объекта недвижимости (земля плюс капитальные объекты), так

как в РФ часто земля и объекты капитального строительства на ней расположенные, могут принадлежать разным собственникам. Поэтому ЕНДЖ не будет являться единым в полном смысле, так как налоговые базы будут подлежать расчету отдельно по земельному участку и по объекту капитального строительства, даже в том случае, если у них один собственник. Однако в этом случае не исключена проблема двойного налогообложения, что связано с завышением кадастровой стоимости объекта недвижимости при учете в ее стоимости характеристики месторасположения, что также учитывается при определении кадастровой стоимости самого земельного участка.

Введение ЕНДЖ нарушит принцип справедливости налогообложения. На территории одного и того же региона могут быть объекты недвижимости со сходными параметрами, но с разной рыночной стоимостью. В результате налоговая нагрузка на представителей одного социального слоя будет различной. Социально-политические причины могут привести к перекачиванию налоговой нагрузки с неблагоприятных слоев населения на средний класс и предприятия. Это облегчит жизнь одних за счет других.

Здесь необходимо обратить внимание на следующие две проблемы, связанные с введением имущественных налогов по налоговой базе, рассчитанной от кадастровой стоимости.

Во-первых, увеличение налоговой нагрузки с 2014 г. на собственников административно-деловые центры, торговые центры, офисы приведет, в конечном счете, к инфляции, так как налог будет переложен собственниками на арендаторов, а арендаторами на потребителей-покупателей товаров, работ и услуг. Однако в РФ не проводились экономические исследования по определению данного экономического инфляционного эффекта от введения ЕНДЖ на территории РФ. В то же время, по оценкам Минфина РФ 2013 г., только на первом этапе введения ЕНДЖ его потенциальная максимально возможная сумма составит 100-120 млрд. руб. [5].

Совершенно правильно утверждает президент Палаты налоговых консультантов Д.Г. Черник, что «налог на недвижимость – очень сложный налог. Причем, надо сказать, что аналогов в мире мало. Где-то есть налог на имущество, где-то – налог на землю ... не столько эксперименты, сколько четкий расчет вариантов позволит ответить на вопрос, целесообразен налог на недвижимость или нет. Но в любом случае, если расчеты покажут, что этот налог эффективен, вводить его надо постепенно, по мере созревания условий» [11].

Во-вторых, в связи с отсутствием у государства информации о правообладателях до 1998 г., в настоящее время выдвигается инициатива обязать граждан оформить права на недвижимость в установленный срок, после которого неоформленная (переоформленная) недвижимость будет признаваться бесхозной. В настоящее время лица, чьи права возникли до введения ЕГРП, не обязаны вносить данные о собственности в реестр и обязательная регистрация прав в ЕГРП требуется только в случае сделки с объектом недвижимости. Таким образом, введение ЕНДЖ повлечет за собой дополнительные расходы на переоформление прав на недвижимость, бремя которых ляжет на плечи налогоплательщиков. Кроме того, их права на имущество будут вновь подвергаться оценке, что еще раз подтверждает тот факт, что

собственник в РФ в своих правах не имеет должной защиты и со стороны государства.

Большинство российских граждан располагают не большими текущими доходами, и они как налогоплательщики не могут нести повышенную налоговую нагрузку по ЕНДЖ, определяемого исходя из рыночной стоимости недвижимости. Часто имущество, составляющее налоговую базу, может быть унаследовано или приобретено в собственность в порядке бесплатной приватизации. Неспособность человека уплачивать налог на недвижимость может привести к дополнительным социальным проблемам, а дискретная переоценка недвижимости требует дополнительных финансовых и временных затрат. Вынужденная же массовая продажа миллионами семей своего жилья способна заметно поколебать рынок жилой недвижимости, на котором расположены крупные активы. Глава Минэкономразвития РФ Э.С. Набиуллина усматривает в этом позитивное: «При существующей методике оценки владельцы дорогого имущества иногда платят меньше, чем собственники дешевого жилья» [2].

Неизбежны сложности при администрировании нового налога. Для его правильного исчисления необходимо собрать, обработать и периодически актуализировать значительные массивы информации. Возникают трудности и в сборе достоверной информации для определения выборки, так как для государственной оценки используются источники информации о цене предложения недвижимости на рынке. Однако учитывая, что в стране действует полное освобождение от НДФЛ доходов от продажи недвижимости по истечении трех лет владения ею на праве собственности, то получила массовое распространение практика занижения продажной стоимости объектов недвижимости. Определенные трудности возникнут в связи с поиском методов оценки недвижимости и определения оптимальной налоговой ставки. Не секрет, что на сегодняшний день отсутствует точная и согласованная концепция оценки единой недвижимости, к которой относятся земля и стоящие на ней постройки не только для целей налогообложения, но и для прочих целей. Планируется производить оценку рыночной стоимости объектов недвижимости на основе применения методов массовой оценки. Не совсем ясными представляются критерии отбора массива, понятность процедуры и результата оценки налогоплательщиком. Помимо отсутствия полноценного нормативного обеспечения, касающегося проведения оценки стоимости недвижимости, есть проблема с кадрами в виде специалистов должной квалификации, которым предстоит производить оценку имущества.

В действующей в настоящее время системе имущественного налогообложения в РФ отсутствует методика оценки реальных соотношению вложенных инвестиций, в т.ч. материальных затрат и полученных экономических выгод, в т.ч. чистой добавленной стоимости и затрат стоимости имущества. Налицо и крайняя изношенность активной части имущества, которое амортизировано, потому не имеет ценности и соответственно, не позволяет сформировать весомую денежную базу для исчисления имущественных налогов. Введение нового налога для промышленного сектора представляется обоснованным с позиций теории воспроизводства стоимости и налогообложения.

Соединение в едином налоге на недвижимость элементов обложения собственно недвижимого имуще-

ства (строения, сооружения и другие виды) и земли противоречит базовым положениям экономической теории, поскольку теория природной (земельной) ренты, механизм ее изъятия налоговым методом и искусственно определяемая рыночная стоимость строений, сооружений и других видов имущества в принципе несовместимы. До настоящего времени так и найдено решения оптимального исчисления, горной, земельной и других видов природных рент, поскольку развитие теории природной ренты продвинулось с советского периода весьма незначительно. Трудно не согласиться с мнением Казанцева Д.<sup>1</sup>, в том, что «невозможно в общем порядке по одной и той же ставке производить налогообложение таких разных видов недвижимости, как индивидуальное жилье, офисные помещения, иная коммерческая недвижимость, земли различного назначения и т.д.» [3].

«Экономический смысл налога на недвижимость требует применения в качестве налоговой базы текущей рыночной стоимости недвижимости. По сути это – налог на состояние, богатство, измеряемое рыночной стоимостью, ... применение текущей рыночной стоимости для расчета налогооблагаемой базы гарантирует объективный учет стоимости недвижимости в налогообложении, что, в том числе, позволяет обществу убедиться в справедливости налогообложения имущества. Текущая рыночная стоимость отражает потенциальную платежеспособность налогоплательщика, поэтому ее использование в качестве налоговой базы побуждает налогоплательщика более эффективно распоряжаться своей собственностью. «Именно поэтому кадастровая стоимость объектов жилого фонда определяется для целей налогообложения, согласно методическим рекомендациям, методом построения статистических моделей на основании информации, полученной в результате мониторинга и анализа рынка недвижимости, – отмечает М.В. Мишустин, – С подобного рода мнением можно согласиться лишь отчасти, в России, учитывая первоначальное формирование частной собственности (приватизация, наследование, дарение и т.п.), считаем важно отметить, что рыночная стоимость владения физическим лицом недвижимым имуществом не имеет прямой зависимости с его потенциальной платежеспособностью». По мнению члена комитета Госдумы по бюджету и налогам Е. Федорова, «в законе должны быть прописаны более подробно налоговые вычеты. Общая сумма налога по России, я считаю, должна быть такая же, как сейчас, то есть не должно быть общего увеличения». С представителем комитета Госдумы соглашается и вице-президент Общественного союза юристов, а также заместитель секретаря Общественной палаты РФ В. Гриб, считающий, что «здесь надо исходить не из размера налога, а из доходов населения по отношению к кадастровой стоимости средней недвижимости, которой владеют наши россияне в основной своей массе: это дачный участок, домик, квартира, гараж, дача, шесть соток. Если их оценивать по реальной кадастровой стоимости, по той методике, которая сейчас предлагается – это достаточно большая стоимость. ... Если эта сумма будет значительная, мы получим серьезное социальное напряжение» [8].

В ходе парламентских слушаний, посвященных обсуждению основных направлений налоговой политики на 2014 г. и плановый период 2015-2016 гг., глава

<sup>1</sup> Д. Казанцев – старший юрист-аналитик Института экономики переходного периода.

бюджетного комитета Госдумы А. Макаров высказал мнение, что «эксперимент, который проводили в Твери и Великом Новгороде, показал, что его ввести невозможно» [12].

На наш взгляд, при переходе к уплате нового налога налоговая и бухгалтерская практика столкнется с множеством проблем, решение которых упирается в определение стоимости для целей налогообложения, основная из которых связана с соответствием государственной кадастровой стоимости рыночной. Те же проблемы не устранены при определении стоимости строящегося объекта, эксплуатируемая часть которого приносила доход, например, по договору аренды при исчислении действующего на сегодня налога на имущество организаций. Практики часто затруднялись с расчетом среднегодовой стоимости такого объекта при формировании базы по налогу на имущество организаций. Кроме того введение нового налога сопряжено с социальными проблемами, а именно – увеличением налоговой нагрузки на собственников типовых квартир.



**Рис. 2. Системные проблемы действующего в РФ до 2012 г. порядка имущественного налогообложения**

Полагаем, что проблемы здесь несколько иного характера: ЕНДЖ в принципе не может в настоящее время эффективно функционировать в системе имущественного налогообложения РФ. Поскольку:

- во-первых, в РФ право собственности на землю и здания закреплено по разным субъектам (государство, корпорации и граждане). На практике факты далеко не единичные, когда разные владельцы: земля – государственная, дом на этой земле – частный. Заставить владельца дома выкупить у государства землю не всегда представляется возможным;
- во-вторых, ЕНДЖ не может быть единым в полном смысле, так как его налоговая база по земельному участку и объектам недвижимости на нем будет формироваться отдельно, что полностью соответствует экономической теории;
- в-третьих, в РФ пока очень редки случаи оформления единого недвижимого комплекса (земля плюс строения на ней), так как ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) введена в действие только в 2013 г., в связи с чем, введение полноценного единого налога на недвижимость в РФ возможно преждевременно, так как для него не сформирована ни налоговая база, ни методы оценки недвижимости. Можно присоединиться к мнениям многих экспертов, что заявленный эксперимент с ЕНДЖ – это эксперимент и есть.

В виде пяти блоков недостатков на рис. 2 рассмотрены системные проблемы действующего в РФ до 2012 г. порядка имущественного налогообложения.

Принимая во внимание научную обоснованность и практическую значимость рассматриваемых вопросов, необходимо осознавать, что нерешенность проблем действующей в настоящее время системы имущественных налогов не позволяет говорить о ближайших перспективах введения ЕНДЖ.

Актуальность реформирования системы имущественного налогообложения очевидна, система имущественного налогообложения нуждается в коренной реформации, однако проблема заключается в том, что методология ее решения всем представляется поразному. Кроме того, концепция такой реформы отсутствует, несмотря на ранее проведенные эксперименты в регионах, активные дискуссии в научном сообществе о важности ЕНДЖ, создание единого государственного кадастра недвижимости, издание законодательных актов по оценке недвижимости и многих других решений разработчиков по продвижению нового налога в широкую практику.

Мнения российских и зарубежных экономистов относительно отличий в моделях государственного регулирования экономикой позволяют сделать вывод, что модель, применяемая в каждой стране, будет определяющей в системе имущественного налогообложения.

Представляется возможным наиболее приемлемой считать модель единого налога на недвижимость, составленную с использованием материалов Михасевой Е.Н. [6] (рис. 3). Предлагаемая модель в условиях существующей модели правового регулирования налогообложения недвижимости обусловлена особенностями национальной налоговой системы. На ее составляющие элементы оказывают влияния многочисленные факторы, которые, несомненно, должны быть учтены в ходе реформирования политических, экономических и социальных институтов.

Реформы, происходящие сегодня в РФ, требуют проведения взвешенной налоговой политики, с целью создания действенной и стабильной налоговой системы, в процессе которой и будет осуществляться трансформация имущественных налогов. Однако нерешенность

множества проблем в рамках действующей системы имущественного налогообложения ставит под сомнение успешное функционирование нового ЕНДЖ даже в форме концепции Правительства РФ. На наш взгляд, сама перспектива реформы налогообложения недвижимости не опирается на сущностные основы налога как регулятора экономического роста.



Рис. 3. Модель единого налога на недвижимость

## Литература

1. О внесении изменений в ст. 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса РФ [Электронный ресурс] : от 2 нояб. 2013. г. №307-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Замахина Т. Каким будет налог на недвижимость? [Электронный ресурс] / Т. Замахина // Московский комсомолец. – 2011. – 7 июля. URL: <http://www.mk.ru/economics/article/2011/07/06/603576-kakim-budet-nalog-na-nedvizhimost.html>
3. Казанцев Д. Введение налога на недвижимость подорвет рынок жилья [Электронный ресурс] / Д. Казанцев // Российская бизнес-газета. – 2010. – №758. URL: <http://www.rg.ru/2010/07/13/nedvijimost.html>
4. Манукян Д. Новый налог на недвижимость сдвигается на год [Электронный ресурс] / Д. Манукян. URL: <http://www.firstnews.ru/articles/id575114-novyy-nalog-na-nedvizhimost-sdvigaetsya-na-god/>
5. Минфин: новый налог на недвижимость поможет регионам [Электронный ресурс]. URL: <http://www.vestifinance.ru/articles/24275>.

6. Михасева Е.Н. Проблемы и перспективы введения налога на недвижимость в России [Текст] / Е.Н. Михасева, Г.Я. Чухнина // Финансы и бизнес. – 2008. – №23. – С. 154.
7. Раксина А. Налог на недвижимость отодвинули [Электронный ресурс] / А. Раксина. URL: <http://www.newizv.ru/economics/2013-10-22/191080-nalog-na-nedvizhimost-otodvinuli.html>
8. Соколова Т. Единый налог на недвижимость будет введен в России с 2014 года [Электронный ресурс] / Т. Соколова. URL: <http://www.epochtimes.ru/content/view/77716/3/>
9. Сныткова М. Новый налог на жилье введут безболезненно? [Электронный ресурс] / М. Сныткова. URL: <http://www.pravda.ru/economics/realty/17-10-2013/1178463-nalog-0/>
10. Цветков И.В. Партнерство в налоговой сфере: миф или реальность? [Электронный ресурс] / И.В. Цветков // Палата налоговых консультантов. URL: <http://www.nalog-forum.ru/php/content.php?id=765>
11. Черник Д.Г. Прошлое и будущее налога на недвижимость [Текст] / Д.Г. Черник // Российский налоговый курьер. – 2006. – №9.
12. Эксперименты с налогом на недвижимость в регионах провальными [Электронный ресурс] // Новости недвижимости. URL: <http://realty.newsru.com/article/14may2013/nalog>
13. Юргенс И. Единый налог на недвижимость станет «испытательным полигоном» защиты частной собственности [Электронный ресурс] / И. Юргенс // Российская газета. 2011. – №5417. URL: <http://www.rg.ru/2011/02/28/nalog.html>

## Ключевые слова

Имущественное налогообложение; единый налог на недвижимость; право собственности; налог с оборота недвижимости; реформирование налогообложения недвижимости.

*Юденич Наталья Михайловна*

## РЕЦЕНЗИЯ

Имущественное налогообложение является составной частью налоговой системы многих зарубежных стран. В Российской Федерации государственная политика в области имущественного налогообложения направлена на повышение роли имущественных налогов в формировании доходной части региональных и местных бюджетов, в связи с чем, роль имущественного налогообложения за последние годы значительно возросла.

Рецензируемая статья Юденич Н.М. посвящена рассмотрению актуальных вопросов связанных с трансформацией современной системы имущественного налогообложения. В статье автор обращает особое внимание на неизбежность реформирования системы налогообложения в части введения налога на недвижимость, что выступает одной из тенденций повышения эффективности налоговой политики в РФ.

Интерес представляют рассмотренные в статье модели, используемые для установления налоговой базы для налогообложения имущества в разных странах.

Автором приведены аргументы, говорящие в пользу применения рыночной или приближенной к рыночной стоимости при налогообложении недвижимого имущества.

В ходе статьи автором рассматриваются мнения разных независимых экспертов относительно перспектив введения единого налога на недвижимость. По мнению автора, данные мнения кардинально противоположны мнению официальных лиц государства.

Особое внимание в статье уделено глубинным проблемам, связанным с введением единого налога на недвижимость, в связи с чем нерешенность данных проблем не позволяет говорить о ближайших перспективах введения единого налога на недвижимость.

Автор обоснованно обращает внимание на существующие проблемы налогообложения недвижимости РФ. По мнению автора, система имущественного налогообложения нуждается в коренной реформации, однако вся проблема заключается в том, что методология ее решения всем представляется по-разному.

Статья выполнена на достойном теоретическом уровне, и представляет несомненный практический интерес. Избранная автором логика и последовательность изложения материала позволяют полностью раскрыть тему.

Научная статья Н.М. Юденич «Трансформация современной системы имущественного налогообложения в новую систему обложения недвижимости» соответствует всем требованиям, предъявляемым к работам такого рода. Данная статья рекомендуется к публикации в открытой печати.

*Гарное А.П., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой экономики и организации производства ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»*

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)  
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)