

## 1. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

### 1.1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ

Агузарова Л.А., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой, кафедра

«Бухгалтерский учет и налогообложение»;  
Бестаева З.У., соискатель, кафедра  
«Бухгалтерский учет и налогообложение»

*Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова, г. Владикавказ*

[Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ](#)

В данной статье рассмотрено социально-экономическое содержание земельного налога взимаемого с физических лиц в Российской Федерации. Данный налог является не только важным в системе налогообложения физических лиц, а также выступает существенным источником формирования местных бюджетов. Автором подробно изучены и проанализированы актуальные проблемы земельного налога с физических лиц в РФ. Научная новизна исследования основывается на недостаточной проработанности аспектов построения основ земельного законодательства, в связи с чем предложены возможные пути решения проблем земельного налога с целью увеличения и укрепления налоговой базы местных бюджетов в РФ.

Самым древним налогом, взимаемым в России, без сомнения, можно назвать земельный налог. Этот был введен еще во времена царской России, пережил СССР и существует до сих пор [7, с. 197].

Де-юре в Российской Федерации земельный налог был введен с 1 января 1992 г. Законом РФ «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. №1798-1. Указанный Закон действовал до 1 января 2000 г. Однако с 1 января 2005 г. в Налоговый кодекс РФ (НК РФ) введена глава 31 «Земельный налог», которая составляет правовую основу взимания земельного налога. Такое расхождение было обусловлено необходимостью завершения расчетов по кадастровой оценке земель и утверждения их результатов, так как по НК РФ, налоговой базой для исчисления земельного налога является кадастровая стоимость земли, а в законе о плате за землю – единица площади земли. С 2006 по 2007 г. органы местного самоуправления декретировали введение земельного налога в связи с трудоемкостью и длительностью работ по кадастровой оценке земель.

Следует отметить, что земельный налог – один из наиболее важных в системе налогообложения физических лиц. Несмотря на то, что в общем объеме доходных поступлений муниципальных бюджетов доля земельного налога сравнительно невысока, он является существенным источником формирования местных бюджетов [3, с. 9-11].

Земля является основным богатством любого государства. На протяжении последнего десятилетия в РФ происходит существенное реформирование всех сфер жизнедеятельности общества. Формирование и развитие рыночного механизма и предпри-

нимательской деятельности требует кардинального изменения отношения к природным ресурсам, и в первую очередь к земле.

С момента введения гл. 31 НК РФ прошло не так уж много времени. В связи с чем у плательщиков земельного налога до сих пор возникают проблемы и вопросы, связанные с ее применением. Налоговым законодательством (ст. 397 НК РФ) установлен порядок и сроки уплаты налогоплательщиками налога и авансовых платежей по нему, которые устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Администрирование земельного налога довольно сложное в связи с установлением различных сроков уплаты в муниципальных образованиях, что сейчас и наблюдается, поскольку нецелесообразно предоставлять возможность муниципальным органам самостоятельно устанавливать сроки уплаты этого налога, когда налоговым законодательством (ст. 393 НК РФ) установлен единый для всех территорий налоговый период по земельному налогу [1].

Система земельного налогообложения опирается на институт кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка земель – единообразное по способам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров [8]. Государственная кадастровая оценка земель сегодня проводится не чаще одного раза в пять лет, что не соответствует современным условиям. Так как сегодня темпы освоения земельных участков значительно ускорились, и оценка раз в пять лет не даст реальной картины использования земель.

Государственная кадастровая оценка земель основана на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования [2, с. 1]. Массовой оценкой можно назвать систематическую оценку групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа. Результатом массовой оценки должна стать справедливая и эффективная оценка всех объектов недвижимости в целях исчисления поимущественного налога, в том числе и земельных участков под многоквартирными домами, возведенными до 2005 г., владельцы квартир в которых до сих пор не обозначены как совладельцы данных земельных участков, а соответственно не платят или не все платят данный налог. При этом при вводе в эксплуатацию нового дома необходимо, чтобы с момента, когда дом поставлен на кадастровый учет, собственники помещений в многоквартирном доме платили земельный налог. Кадастровая стоимость оценивается государством на основании анализа рыночной стоимости различных участков.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для каждого налогоплательщика будет равняться част-

ному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих собственникам [5, с. 12-15].

Также необходимо сказать, насколько верными и точными будут расчеты налогооблагаемой базы. В 2012 г. в некоторых регионах вступили в силу кадастровые оценки участков. На качество этих оценок поступило много жалоб, в частности, были недоработки некоторых правовых моментов. Квалификационные требования, предъявляемые к кадастровым инженерам (оценщикам), очень низкие. Подобному специалисту достаточно иметь среднее образование и отсутствие непогашенной судимости. Кадастровые специалисты осуществляют оценку недвижимости, обладая слабыми юридическими и экономическими знаниями. В настоящее время в действующем законодательстве не установлена норма, которая возлагала бы ответственность на кадастровых специалистов. Цена ошибки велика, так как внести изменения в государственный кадастр весьма сложно. Если налогоплательщик не согласен с результатом оценки, то ему необходимо обратиться с показателями кадастровой оценки в Арбитражный суд или в территориальную комиссию при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В современном земельном налоговом законодательстве имеются нерешенные проблемы, связанные с порядком информационного обмена с регистрирующими органами. Налоговые органы при формировании базы данных для исчисления имущественных налогов используют сведения различных информационных служб (Росреестр, Земельная кадастровая палата, бюро технической инвентаризации (БТИ), органов местного самоуправления), и вынуждены многократно вводить в свою информационную систему разные сведения об одном и том же налогоплательщике, в том числе и в ручном режиме. Указанный процесс является трудозатратным, учитывая объем поступающих данных. И зачастую необходимые данные и информация для исчисления и взимания земельного налога предоставляется муниципальными образованияами в налоговые органы несвоевременно либо не в полных объемах, данное обстоятельство негативно сказывается на как налогоплательщиках, так и на уровне пополняемости местных бюджетов [4, с. 37-41].

Еще одной проблемой является затратность администрирования местных налогов. Затраты налоговых органов, связанные с администрированием земельного налога, превышают исчисленную к уплате сумму налога по отдельным налогоплательщикам. Для окончательного решения данной проблемы необходимо ввести минимальный уровень суммы земельного налога (например, по аналогии с упрощенной системой налогообложения – ст. 346.18 части второй НК РФ) [6, с. 73-78].

Проблемы остаются нерешенными так же в области налогообложения собственников земельных паев. Начиная с 1991 г., по Указу Президента РФ «О реорганизации колхозов и совхозов», такие участки выделялись очень активно. Целью такого выделения было увеличение в обществе доли частных земле-

владельцев. Однако наделение жителей собственными земельными паями имело много недостатков. Не все владельцы соответствующих земельных участков собирались эффективно использовать выделенную им землю. Поэтому и на сегодняшний день сохраняется проблема сосредоточения земельных участков в руках людей, которые не используют их рационально и используют именно для сельскохозяйственного назначения. Решение проблемы видится в законодательном изъятии невостребованных земельных участков в упрощенном виде после истечения нормативного срока.

Наличие значительного числа земельных участков, которые не имеют границ, т.е. не определены и не имеют правообладателя, речь идет о земельных участках, не прошедших государственную регистрацию, вследствие чего данные участки не подлежат налогообложению. Граждане и хозяйствующие субъекты не заинтересованы в регистрации своих прав на объекты недвижимости, земельные участки, а у исполнительных органов власти отсутствуют инструменты для принуждения к оформлению соответствующих прав. И как следствие, отсутствие информационной обеспеченности соответствующих государственных органов о наличии земельных участков у собственников (из-за отсутствия постановки на учет).

В связи с этим предлагаем следующие меры, которые, мы считаем, смогли бы в процессе исчисления этих налогов упростить процесс взаимодействия налоговых органов и налогоплательщиков:

- сократить сроки проведения оценки до одного раза в два года, тогда налоговые органы и местные органы управления будут владеть более точно и оперативной информацией;
- оптимизировать процесс обмена информацией между органами, осуществляющими учет и регистрацию объектов имущественного налогообложения и налоговыми органами, сделать ее более оперативной, эффективной, точной, посредством применения инновационных технологий;
- разработать и установить минимальный уровень суммы земельного налога в целях исключения затратности администрирования земельного налога;
- ввести в законодательство норму, предусматривающую ответственность за ошибки специалистов, осуществляющих кадастровый учет;
- ввести на законодательном уровне меры понуждения к государственной регистрации объектов недвижимости.

## Литература

1. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ ; часть вторая от 5 авг. 2000 г. №117-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 8 апр. 2000 г. №316. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Агузарова Л.А. Имущественные налоги как основной источник формирования налоговых доходов бюджетов субъектов РФ [Текст] / Л.А. Агузарова, Ф.С. Агузарова // Аудит и финансовый анализ. – 2015. – № 3. – С. 9-11.
4. Агузарова Ф.С. Влияние имущественных налогов на налоговый потенциал региона (на примере РСО-Алания) [Текст] / Ф.С. Агузарова // Право и инвестиции. – 2013. – №3-4. – С. 37-41.

5. Алиев Б.Х. Новый порядок налогообложения имущества физических лиц [Текст] / Б.Х. Алиев, З.А. Казимагомедова // Междунар. науч.-исс. ж-л. – 2015. – №5-3. – С. 12-15.
6. Герасимова А.А. и др. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях [Текст] / А.А. Герасимова, Ю.О. Толстых, Е.А. Савина, Ю.Р. Константинова // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – №2. – С. 73-78.
7. Краснобельмова А.В. Проблемы администрирования местных налогов [Текст] / А.В. Краснобельмова // Социально-экономические явления и процессы. – 2013. – №5.
8. КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справ.-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

### Ключевые слова

Земельный налог; кадастровый учет; затратность администрирования; актуальные проблемы; оптимизация земельного налогообложения; налоговая база; кадастровая стоимость; местные бюджеты; финансовая самостоятельность.

*Агузарова Лариса Асланбековна*

*Бестаева Зарина Ушангиевна*

### РЕЦЕНЗИЯ

Авторами рецензируемой статьи выбрана актуальная тема исследования, посвященная рассмотрению социально-экономического содержания земельного налога, взимаемого с физических лиц в Российской Федерации, и определению путей оптимизации. Актуальность исследования обусловлена необходимостью совершенствования земельного законодательства с целью увеличения пополняемости местных бюджетов и усиления финансовой самостоятельности муниципальных образований. Исследователи справедливо отмечают, что этот налог выступает существенным источником формирования местных бюджетов. Заслуживает научный интерес изученные и проанализированные в работе актуальные проблемы данной темы.

Научная новизна исследования основывается на недостаточной проработанности аспектов построения основ земельного законодательства, в связи с чем предложены возможные пути решения проблем земельного налога, с целью укрепления налоговой базы местных бюджетов.

Статья написана в научном стиле, подробно рассмотрена актуальная проблема. Работа может быть рекомендована к публикации в журнале «Аудит и финансовый анализ».

*Тиникашвили Т.Ш., д.э.н., профессор кафедры «Финансы и кредит» Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова, г. Владикавказ.*

Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ