УДК 33

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОЛИТИКИ УПРАВЛЕНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

Лапшина Анастасия Сергеевна аспирант экономического факультета, Южный федеральный университет (344006, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 105/42). E-mail: a-s-rnd@mail.ru

Аннотация

В работе проводится сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимостей недвижимости на примере рынка жилья Ростова-на-Дону. Проведенные автором расчеты выявили несоответствие исследуемых величин, что доказывает необходимость совершенствования методики массовой оценки недвижимости и корректировки цен.

Ключевые слова: *налогообложение недвижимости, оценка недвижимости, кадастровая стоимость, массовая оценка объектов недвижимости, инвентаризационная стоимость, рыночная стоимость.*

В настоящее время в России сложилась ситуация, при которой действующие налоги слабо связаны с реалиями рыночной экономики, а налоговые поступления не пополняют муниципальные бюджеты в размере, необходимом для эффективного решения задач местного самоуправления. Для сравнения отметим, что, например, во Франции имущественные налоги формируют 51% доходов местных бюджетов, в США – 71%, в Великобритании, Ирландии и Австралии – в полном объеме. В нашей стране имущественные налоги в доходах местных бюджетов составляют не более 20% [1, с. 118]. Тем самым актуальность изменения существующего механизма налогообложения продиктована как фискальными, так и социальными факторами.

Новый порядок налогообложения имущества вводится на территории Российской Федерации с 1 января 2015 года; переход к нему должен быть осуществлен во всех субъектах РФ за пятилетний период. По оценке Федеральной налоговой службы, переход к расчету налогов на базе кадастровой стоимости объектов недвижимости приведет к тому, что в течение 5 лет сборы от недвижимости могут увеличиться в 3,4 раза и превысить 94 млрд. руб. В среднем по России сумма налога утроится и составит 1915 руб. против 642 руб. в 2012 г. [2].

Результаты проведенных социологических опросов показывают, что население с недоверием относится к изменениям в налоговой сфере, опасаясь, что размер взимаемых налогов существенно увеличится [3, с. 101].

Основные последствия введения нового порядка налогообложения недвижимости (по кадастровой стоимости) для населения состоят в следующем:

– льготы сохраняются, но теперь освобождается не более чем одна квартира, один гараж и одна дача на человека;

– небольшие по площади объекты либо вообще не будут облагаться, либо будут платить минимальный налог;

– распределение налога станет более равномерным (при сопоставимой ставке налог немного повышается для основной массы объектов и резко сокращается по объектам с большой инвентаризационной стоимостью);

– у муниципалитетов отсутствует возможность существенного повышения налогового бремени за счет увеличения налоговой ставки.

Основные отличия порядков налогообложения представлены в табл. 1 [3, с. 102].

Таблица 1

Сравнение старого и нового порядка определения размера налога на имущество физических лиц

Параметр налога	*Старый порядок*	*Новый порядок*
Льготы (категории лиц, освобожденные от уплаты)	Инвалиды, военнослужащие, пенсионеры и т.д.	Льготы сохранены в отношении одного объекта каждого вида для одного налогоплательщика (квартира, дом, хозпомещение, гараж)
Налоговая база	Инвентаризационная стоимость	Кадастровая стоимость
Вычеты из налоговой базы	Нет	Для квартиры — 20 м2 Для жилого дома — 50 м2 Для комнаты — 10 м2
Максимальная ставка *(фактическая ставка устанавливается муниципалитетами)*	По суммарной инвентаризационной стоимости: • до 300 000 руб. — до 0,1%; • 300 000-500 000 руб. — от 0,1 до 0,3%; • свыше 500 000 руб. — от 0,3 до 2,0%	Жилье, хозпомещение, гараж — 0,3%.** Торговые объекты, офисы, объекты стоимостью более 300 млн. руб. — 2%. Остальные объекты — 0,5%

Базовое нововведение проводимой реформы состоит в переходе от инвентаризационной к кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Инвентаризационная стоимость рассчитывалась нормативно-затратным методом (затраты на строительство с учетом накопленного износа) и индексировалась по коэффициенту-дефлятору. Кадастровая стоимость рассчитывается преимущественно на основе сравнительного подхода (по ценам сделок с аналогичными объектами).

Для инвентаризационной стоимости основными факторами являются материал стен и возраст здания. При установлении кадастровой стоимости учитывается ряд факторов, к которым относятся: местоположение оцениваемого объекта, развитость инфраструктуры, экологическая обстановка и другие.

Использование инвентаризационной стоимости хоть и проще с точки зрения администрирования налога, в то же время неэффективно с точки зрения формирования бюджета: налоговые поступления зачастую не покрывали затраты на сбор налога. Переход к кадастровой стоимости позволит сократить трудозатраты, сделать налог прогрессивным, что в свою очередь повлияет на рост доходов местных бюджетов и развитие территорий [4].

Как было установлено выше, суть реформирования российской системы налогообложения заключается в переходе к налогообложению на базе кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая в сравнении с инвентаризационной стоимостью максимально приближена к рыночной.

Утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» устанавливает следующее: «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [5].

Подчеркнем две важные характеристики кадастровой стоимости: массовый характер оценки (отсутствует индивидуальный подход к оцениваемой недвижимости, а показатели стоимости переносятся на ряд объектов) и долгосрочность (результаты кадастровой оценки фиксируются на период 3-5 лет и не зависят от экономической конъюнктуры).

Положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено понятие рыночной стоимости как «наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства» [6].

Из приведенных определений мы выяснили: кадастровая стоимость определяется через понятие «рыночной стоимости», но таковой не является. Она устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки и определяется для любых объектов (в том числе для тех, чей рынок ограничен или отсутствует). В то же время налог на недвижимость по сути представляет собой налог на состояние, которое измеряется рыночной стоимостью, отражающей потенциальную платежеспособность налогоплательщика. Ее использование в качестве налоговой базы побуждает налогоплательщика более эффективно распоряжаться своей собственностью. Поэтому в основу определения кадастровой стоимости недвижимости положена рыночная стоимость.

Нами был проведен сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимостей объектов жилой недвижимости Ростова-на-Дону. Массив исходных данных был получен методом сбора информации с сайтов агентств недвижимости (Центра недвижимости Нирлан, Титул, агентства недвижимости Лэндлорд), а также сайта федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. На основе находящихся в открытом доступе сведений указанных сайтов была сформирована база данных об однокомнатных квартирах Ростова-на-Дону [7, с. 130].

Объем выборки составил 1000 объектов. В процессе формирования базы данных квартиры были сгруппированы в 28 районов города: Северный жилой массив (СЖМ), Центр, Комсомольская площадь, Новое поселение, Рабочий городок, Центральная городская больница (ЦГБ), Александровка, Аэропорт, Нахичевань, Сельмаш, Темерник, Чкаловский, Фрунзе, Орджоникидзе, Западный жилой массив (ЗЖМ), Лендворец, Портовая, Левенцовский район, Военвед, Зоопарк, Каменка, Ленина, Нариманова, РИИЖТ, Стройгородок, Болгарстрой, Нагибина и Старый автовокзал. В качестве характеристик объектов жилой недвижимости учитывались такие параметры, как:

– общая площадь;
– этаж и этажность;
– материал стен (панельный, кирпичный, каркасно-монолитный);
– класс жилья (хрущевка, стандартная, улучшенной планировки, элитная);
– возраст дома (менее 5 лет, 5-10 лет, 10-20 лет, 20-40 лет, более 40 лет);
– состояние (стройвариант, с ремонтом, требуется ремонт);
– рыночная и кадастровая стоимости.

«Класс жилья» подразумевает отнесение объекта к одной из категорий:

1. Хр. – хрущевки – это жилые 4- или 5-этажные дома, квартиры небольшой площади (однокомнатные около 30 кв. м.), как правило со смежными комнатами, с невысокими потолками, с небольшими кухнями (5-6 кв. м.), совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах;

2. Ст. – стандартная планировка квартир – общая площадь однокомнатных квартир до 33 кв. м., кухни 6-7 кв. м., санузлы, как правило, изолированы, имеются балконы и лоджии. Это 5-, 9- и 10-этажные дома, как правило, из железобетонных панелей, с мусоропроводом и лифтами.

3. У/П – квартиры улучшенной планировки – это панельные и кирпичные 9- и 10-этажные дома с увеличенной площадью квартир (до 40 кв.м. однокомнатные квартиры) и кухонь (до 9 кв.м.), санузлы раздельные, возможно наличие кладовки, имеются балконы и лоджии. Дома оснащены лифтами и мусоропроводами, на придомовой территории детские площадки и гаражи.

4. Эл. – элитные квартиры – не имеют ограничений по площади, разнообразны по планировке, снабжены большим количеством сервиса (подземные гаражи, мусоропровод, лифты пас-

сажирские и грузовые, кладовые, удобные подъездные пути, возможны тренажерные залы, сауны и пр.).

Значение рыночной стоимости квартир устанавливалось в размере, указанном на сайте агентств недвижимости в качестве цены продажи конкретного объекта (цена, по которой в действительности была совершена сделка, является коммерческой тайной и не размещается в открытом доступе).

Значение кадастровой стоимости устанавливалось в размере, указанном на сайте федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (на публичной кадастровой карте) в качестве кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости.

Так, нами была сформирована база данных однокомнатных квартир Ростова-на-Дону (см. табл. 2).

Таблица 2

Фрагмент базы данных однокомнатных квартир Ростова-на-Дону[1]

№ п/п	Район	Общая площадь (кв. м.)	Этаж	Этажность	Материал стен	Класс жилья	Возраст дома	Состояние	Рыночная стоимость (тыс. руб.)	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)
1	СЖМ	40	2	10	панельный	У/П	менее 5 лет	стройвариант	1200	1143
2	СЖМ	32	2	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1750	1173
3	СЖМ	34	2	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1042	917
4	СЖМ	26	2	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1032	845
5	СЖМ	34	2	5	кирпичный	Ст.	20-40 лет	с ремонтом	1157	957
6	СЖМ	26	2	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1100	972
7	СЖМ	28	2	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1150	1068
8	СЖМ	29	1	5	кирпичный	Хр.	более 40 лет	требуется ремонт	1250	870
9	СЖМ	37	1	9	панельный	Ст.	20-40 лет	с ремонтом	1323	1127
10	СЖМ	28	6	10	кирпичный	Ст.	5-10 лет	с ремонтом	1350	1273

Во всех районах рыночная стоимость исследуемых объектов жилой недвижимости превышает величину кадастровой стоимости.

Расчет отношения средней рыночной к средней кадастровой стоимости показал: максимальный их разрыв наблюдается в районе «Нахичевань» (в 2,1 раза), а минимальный разрыв – в районе «Лендворец» (в 1,2 раза) (табл. 3).

[1] Составлено автором.

Таблица 3

Сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости жилья[1]

№ п/п	*Район*	*Средняя рыночная стоимость за кв. м по району (тыс.руб.)*	*Средняя кадастровая стоимость за кв. м по району (тыс. руб.)*	*Отношение средней рыночной к средней кадастровой*
1	СЖМ	62,5	41,7	1,5
2	Центр	94,4	61,0	1,5
3	Комсомольская площадь	76,4	49,9	1,5
4	Новое поселение	74,3	52,6	1,4
5	Рабочий городок	77,2	49,9	1,5
6	ЦГБ	84,0	50,2	1,7
7	Александровка	74,4	51,9	1,4
8	Аэропорт	68,1	38,3	1,8
9	Нахичевань	82,9	39,2	2,1
10	Сельмаш	72,8	42,1	1,7
11	Темерник	67,8	38,6	1,8
12	Чкаловский	68,4	38,0	1,8
13	Фрунзе	66,4	41,9	1,6
14	Орджоникидзе	64,9	41,9	1,5
15	ЗЖМ	71,7	47,2	1,5
16	Лендворец	61,3	50,7	1,2
17	Портовая	62,8	37,8	1,7
18	Левенцовка	76,6	51,9	1,5
19	Военвед	66,1	41,2	1,6
20	Зоопарк	67,0	41,8	1,6
21	Каменка	69,1	38,9	1,8
22	Ленина	77,4	38,4	2,0
23	Нариманова	72,0	39,6	1,8
24	РИИЖТ	71,3	38,3	1,9
25	Стройгородок	67,6	37,1	1,8
26	Болгарстрой	65,0	48,5	1,3
27	Нагибина	77,6	49,3	1,6
28	Старый автовокзал	77,2	45,4	1,7

Поскольку факторами, влияющими на стоимость жилья, являются «материал стен», «класс жилья», «состояние жилья», сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимостей проводился отдельно по каждому из них.

Сравнительный анализ величин рыночной и кадастровой стоимостей средних по классу жилья выявил следующее: соотношение указанных величин лежит в диапазоне 1,6-1,8 раз. При этом максимальный разрыв характерен для такого класса жилья, как «хрущевки» – в 1,8 раз, а минимальный – для квартир улучшенной планировки и элитных квартир Ростова-на-Дону – в 1,6 раз (рис. 1).

По признаку «состояние жилья» значение рыночной стоимости квартир превышает размер кадастровой стоимости в 1,5-1,7 раза (рис. 2).

В этом же диапазоне лежит соотношение исследуемых величин по такому признаку, как «материал стен» (рис. 3).

[1] Составлено автором.

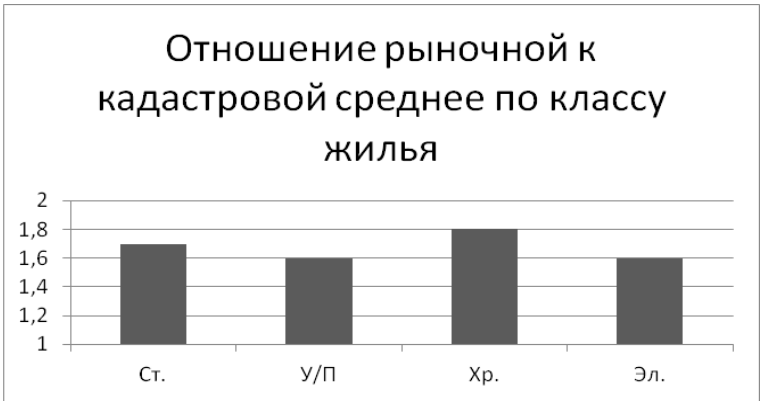


Рис. 1. Отношение рыночной стоимости к кадастровой среднее по классу жилья (составлено автором)

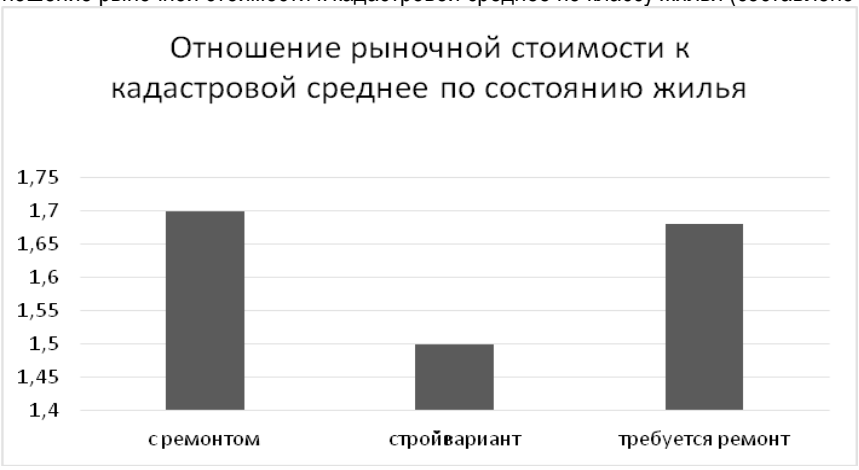


Рис. 2. Отношение рыночной стоимости к кадастровой среднее по состоянию жилья (составлено автором)

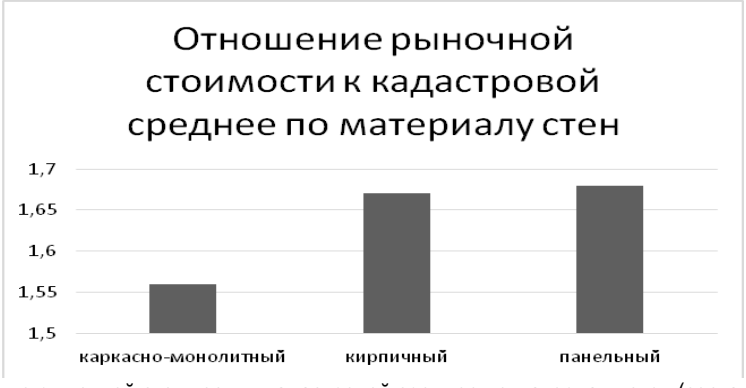


Рис. 3. Отношение рыночной стоимости к кадастровой среднее по материалу стен (составлено автором)

По результатам проведенных расчетов мы можем заключить, что рыночная стоимость объектов недвижимости в Ростове-на-Дону в среднем в 1,5-2 раза превышает величину кадастровой стоимости по всем выделенным признакам.

Таким образом, в ходе проведенного исследования нам удалось сформулировать следующие выводы. Несомненным преимуществом законодательных и нормативных новаций последнего

времени стала четкая дефиниция понятий «кадастровая стоимость», «рыночная стоимость», «массовая оценка недвижимости» и установление их взаимосвязи.

Переход к налогообложению недвижимости на основе ее кадастровой стоимости является, несомненно, прогрессивным шагом, соответствующим требованиям сегодняшнего дня и задачам, стоящим перед органами государственной власти и управления. Кадастровая стоимость объектов недвижимости в большей степени, чем инвентаризационная, приближена к их рыночной стоимости, что отвечает требованиям справедливого налогообложения. Однако, на сегодняшний день еще существуют нерешенные вопросы и проблемы, с которыми предстоит столкнуться налоговым органам в ближайшее время.

В плане совершенствования политики налогообложения недвижимости можно порекомендовать следующее. Во-первых, чтобы обеспечить возможность муниципалитетов и реализовать фискальный потенциал, и обеспечить справедливость налогообложения, следует предоставить большую свободу местным властям в части управления ставкой, размерами вычетов и льготами. Во-вторых, следует совершенствовать механизмы кадастровой оценки, в том числе за счет совершенствования методик и обучения оценщиков, чтобы ее результаты более реально отражали дифференциацию стоимости объектов. Последовательное проведение концептуальных принципов налогообложения недвижимости обеспечит фискальную, стимулирующую и социальную функции.

Литература

1. *Лапшина А.С.* Зарубежный опыт оценки объектов недвижимости в целях налогообложения // Наука и современность: сборник статей Международной научно-практической конференции (8 ноября 2014 г, г. Уфа). Уфа: РИО МЦИИ ОМЕГА САЙНС, 2014. 348 с.
2. Кого разорит налог на недвижимость? Доступ: http://www.bn.ru/articles/2014/07/21/182900.html Дата обращения: 30.10.2015
3. *Шаров С.Ю.* Последствия изменений в расчете налога на имущество физических лиц // Народонаселение. 2015. №2. С. 101-106.
4. *Игнатова Т.В.* Теория управления ресурсами многоотраслевого местного хозяйства: межмуниципальное сотрудничество и кооперирование // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2014. № 3 (46). С.18-25.
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)». Доступ: http://www.consultant.ru/. Дата обращения: 18.11.2015.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. 1998. 6 августа. (№148-149).
7. *Лапшина А.С.* Сравнительный анализ подходов к определению размера налога на недвижимость на базе кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости // Journal of Economic Regulation. 2015. Т. 6. № 3. С. 128–138.

***Lapshina Anastasia Sergeyevna*,** *Postgraduate student, Economic faculty,* Southern Federal University (105/42, Bolshaya Sadovaya St., Rostov-on-Don, 344006, Russian Federation). E-mail: *a-s-rnd@mail.ru*

IMPROVEMENT OF MUNICIPAL POLICY ON REAL ESTATE TAXATION MANAGEMENT

Abstract

The ongoing reform of Russia's tax system is aimed to solve the problem of filling local budgets and increase the efficiency of the local issues solution. The key idea of the reform is the transition to the taxation of real estate based on its cadastral value, which is in contrast to the inventory value, used before, as close to the market value. The paper presents a comparative analysis of the market and the cadastral value of real estate as an example of the housing market in Rostov-on-Don. Calculations made by the author demonstrate the discrepancy of this kind of value; it proves the need to improve the mass appraisal of real estate methods and price adjustments.

Keywords: *real estate taxation, property valuation, cadastral value, mass appraisal of real estate, inventory value, market value.*