

## НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: ПЕРЕХОД НА КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ И ИНЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Р.В. Баташев, старший преподаватель  
Чеченский государственный университет  
(Россия, г. Грозный)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11977

***Аннотация.** Налогообложение имущества физических лиц является одним из важных элементов налоговой системы Российской Федерации. Оптимальное соотношение сочетание фискальных и регулирующих элементов налога на имущество способствует решению ряда не только фискальных задач, но и чисто социальных. В статье анализируются проблемы применения и взимания налога на имущество физических лиц. Особое внимание уделено проблеме собираемости, как одного из рисков доходной части муниципальных бюджетов. Рассматривая особенности и необходимость перехода на кадастровую основу взимания налога, систематизирован ряд ключевых проблем, связанных с реформой налогообложения имущества физических лиц.*

***Ключевые слова:** налогообложение, имущество, физические лица, реформа, собираемость, кадастровая оценка, проблемы.*

Актуальность поиска и анализа проблемных аспектов налогообложения имущества физических лиц определяется тем, что данный налог обладает статусом стабильного финансового источника налоговых поступлений в бюджет в силу отсутствия прямой зависимости суммы налога от результатов финансово-хозяйственной деятельности налогоплательщиков и отсутствием высокого риска уклонения от уплаты налогов. Объекты налогообложения по имущественному налогу имеют физическое выражение, их трудно скрыть от налогообложения. Территориальная принадлежность объектов налогообложения обусловила исторически сложившуюся практику передачи имущественных налогов на субфедеральный уровень. Но, несмотря на это, на практике налогообложения имущества физических лиц приходится констатировать наличие ряда проблем, связанных с эффективной организацией учета объектов налогообложения, точности оценки налоговой базы, которые влияют на полноту и своевременность уплаты имущественных налогов в бюджет. Со времен введения данного налога в налоговую систему РФ по настоящее время налогооблагаемая база рассчитывалась как инвентаризационная стоимость имущества, что не соответствует мировой практике

и международным стандартам налогообложения имущества граждан. Инвентаризационная стоимость, по сути, является условной стоимостью и далека от рыночной стоимости недвижимости.

Необходимость реформирования такого элемента налогообложения имущества физических лиц, как налоговая база, обоснована тем, что мировая практика давно выработала рациональную систему налогообложения имущества физических лиц на основе рыночной стоимости, которая способна приносить в государственный бюджет значительные объемы доходов. Так, для имущественных налогов в структуре налоговых поступлений США составляет 9,2%, в Великобритании – 8,4, в Канаде – 8,3%.

По итогам 2018 года удельный вес налога на имущество физических лиц в консолидированном бюджете РФ составляет 0,29%. Низкая фискальная значимость налога на имущество объясняется тем, что налоговая база определяется как инвентаризационная стоимость. Разница между инвентаризационной и кадастровой стоимостью недвижимого имущества существенно. До начала (до 2015 г) перехода на кадастровую основу взимания налога на имущество физических лиц суммарная инвентаризационная стоимость имущества,

по которой был предъявлен к уплате налог, составляла по данным ФНС России 12,3 трлн. руб. На сегодняшний день суммарная кадастровая стоимость недвижимости, по которой предъявлен к уплате налог на имущество физических лиц, составляет 91,04 трлн. руб. Порядка 11 субъектов РФ еще не перешли на кадастровую оценку недвижимости. По итогам 2018 года суммарная инвентаризационная стоимость имущества в данных субъектах составляет 2,9 трлн. руб. В 2014 году (год, предшествующий началу перехода на кадастровую оценку) общая сумма поступлений налога на имущество физических лиц составляла 34,7 млрд. руб., а по итогам 2018 года поступления увеличились до 61,3 млрд. руб. [6]. Переход на кадастровую оценку недвижимости в полной мере не решает проблему фискальной значимости данного налога.

Помимо чисто фискальных проблем, существует и проблема, связанная с администрированием налога на имущество физических лиц: высокие издержки сбора и низкая собираемость. К примеру, «расходы по организации сбора налога на имущество (в частности, по направлению физическим лицам налоговых уведомлений о его уплате) были практически сопоставимы с размерами налога, поступающими в местные бюджеты. В этой связи с 2014 г. произошло введение единого налогового уведомления по всем имущественным налогам физических лиц» [8, с. 356]. Кроме того, введено понятие «единого налогового платежа физического лица». Согласно ст. 45.1. Налогового кодекса, физические лица смогут добровольно перечислять в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Федерального казначейства в счет уплаты ими предстоящих платежей по транспортному налогу, земельному налогу и налогу на имущество физических лиц [1].

Собираемость налога на имущество физических лиц – одна из ключевых проблем данного налога. Согласно данным ФНС России сумма начисленного и подлежащего к уплате налога на имущества физических лиц в 2018 году составила 81,7 млрд. руб., а поступило 61,3 млрд. руб. Коэффи-

циент собираемости данного налога в 2018 году составила 75%. Таким образом, бюджеты муниципальных образований недополучают около трети всей суммы налога на имущество физических лиц. Недоимка по налогу по состоянию 01.01.2019 г. составляет 32,7 млрд. руб. В разрезе регионов показатель собираемости налога на имущество физических лиц также низкий. Например, за прошедший год по Чеченской Республике было начислено к уплате налога на сумму 129,6 млн. руб., фактически поступило 75,8 млн. руб. (собираемость налога 58,5%). Общая сумма задолженности по налогу на имущество физических лиц на 2019 год составляет 226 млн. руб. [6].

Кроме того, выделим еще одну, на наш взгляд, немаловажную проблему – широкий перечень налоговых льгот, устанавливаемых на федеральном уровне. Налоговые льготы являются источником рисков уклонения от уплаты налогом. Неправомерное применение налоговых льгот является одной из классических схем получения налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды. Причем в схемах налоговой минимизации могут быть задействованы не только не эффективные налоговые льготы, но и льготы, являющиеся действенным инструментом достижения социальных и стимулирующих целей государства. Наиболее вероятный способ уклонения от уплаты налогов физическими лицами от уплаты налога на имущество является регистрация объекта недвижимости на лицо, по закону имеющего право на применение налоговой льготы. Широкий перечень налоговых льгот, установленный на федеральном уровне, создает предпосылки для таких неправомерных действий.

Большое количество налоговых льгот приводит не только к возникновению рисков уклонения от уплаты налогов, но и оказывают самое прямое влияние на объемы налоговых поступлений. По данным ФНС России в 2018 году консолидированные бюджеты муниципальных образований недополучили налога на имущество физических лиц в результате применения налоговых льгот в размере 28,3 млрд. руб.

Это 34,5% от суммы налога, исчисленной к уплате в 2018 году [4].

Переход на концепцию налоговых расходов в рамках повышения эффективности предоставления налоговых льгот позволит более эффективно реализовывать меры государственной поддержки населения наряду с решением проблемы выпадающих доходов из-за неэффективных налоговых льгот.

Постепенный переход на новый формат налогообложения недвижимости физических лиц породил ряд дополнительных проблем. Коллектив авторов исследования «Фискальный федерализм: проблемы и перспективы развития» выделяют, по крайней мере, три ключевые проблемы переходного характера:

1. Избыточная налоговая нагрузка. Кроме прочих рисков для владельцев недвижимости остро стоит риск, связанный с многократным увеличением налоговой базы по налогу. Это связано с тем, что кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной и многократно превышает инвентаризационную стоимость. Например, в центре Москвы текущая инвентаризационная оценка домов старого фонда почти в 30 раз ниже, чем рыночная. Так, двухкомнатная квартира в столице в районе метро «Сретенский бульвар» площадью 60 кв. м в сталинском доме 1955 г. постройки оценивалась БТИ приблизительно в 400 тыс. руб. При этом ее рыночная стоимость варьируется от 15 до 18 млн руб. Таким образом, для физических лиц, если стоимость жилья будет определяться исходя из рыночных цен, сумма налога на имущество окажется в разы больше существующего до 2015 г. налога на имущество физических лиц. Для многих налогоплательщиков – это может оказаться тяжелым налоговым бременем.

Следует заметить, что данная проблема возникла на фоне заявлений представителей законодательных органов о том, что переход на новые правила расчета налога на имущество физических лиц не приведет к росту налоговой нагрузки. Данная проблема частично решена – отдельные категории граждан получают налоговые льготы в отношении одного объекта недвижимо-

сти со стоимостью не выше 300 млн. руб. Местные органы власти наделены полномочиями устанавливать более низкие налоговые ставки и увеличивать вычеты по налогу. Однако, на наш взгляд, это не решит полностью проблему чрезмерной нагрузки, так как практика умеренного налогообложения на местах не получит должного распространения в силу существующего дефицита местных бюджетов.

Несмотря на то, что переход на кадастровую оценку недвижимости является логическим результатом налоговой реформы в России, необходимо учитывать, что 20,9 млн. чел. располагают доходами ниже прожиточного минимума [5].

2. Нарушение справедливости налогообложения. «Несправедливое налогообложение в результате некорректно определенной кадастровой стоимости (недостоверность оценки). Возможность недостоверной оценки объектов по действующим в РФ правилам оценки недвижимого имущества, в основе которой использован метод массовой оценки, обусловлена следующими причинами: массовая оценка основывалась на данных БТИ, содержащих ошибочные либо устаревшие данные; несовершенство методики оценки (содержит исключительно общие подходы); оспаривание результатов государственной кадастровой оценки осуществляется через проведение рыночной оценки (несовершенство досудебной процедуры; отсутствие единых стандартов оценки; отсутствие жестких требований к оценщикам)» [8, с. 360-361].

Проблема совершенствования порядка кадастровой оценки объектов недвижимости в части «недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости» была актуализирована еще в начале 2018 года в бюджет послании Президента РФ. Новая система кадастровой оценки объектов недвижимости создание в каждом регионе бюджетных учреждений, которые будут проводить оценку и заниматься уточнением кадастровой стоимости [7]. Автоматизированная система государственного кадастра, интегрированная

в информационные ресурсы ФНС России, а также унификация правил и процедур кадастровой оценки должны способствовать сокращению количества ошибок.

Децентрализация процедуры кадастровой оценки объектов недвижимости порождает дополнительную проблему – риски уклонения от уплаты налогов. В некоторых регионах России наблюдается существенное снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости на фоне ее роста в других регионах. Такое возможно при наличии сговора между собственниками объектов недвижимости и местными властями с целью избежания налогообложения.

Повсеместный переход на кадастровую оценку недвижимости приведет к нехватке специалистов-оценщиков, которые в регионах являются редкостью [2].

3. Увеличение нагрузки на суды вследствие оспаривания кадастровой стоимости

имущества. Закон об оценочной деятельности содержит нормы, предусматривающие возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по двум основаниям:

1) недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

2) установлению в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поэтому характерной чертой не только переходного, но и постпереходного периода, будет повсеместное развитие практики оспаривания результатов кадастровой оценки.

#### Библиографический список

1. *Алексеев Г.И.* Анализ собираемости имущественных налогов физических лиц и роста задолженности по этим налогам // Проблемы современной науки. – 2018. – № 30. – С. 33-37.

2. *Мигашикина Е.С.* Реформирование налога на имущество физических лиц и его влияние на доходы бюджета // Экономика. Налоги. Право. – 2016. – Т. 9. №1. – С. 135-142.

3. *Надеждина С.Д., Калюжная Ю.И.* Перспективы имущественного налогообложения в России // Финансы и кредит. – 2019. – Т. 25, № 1. – С. 101-113.

4. *Пинская М.Р.* Оценка эффективности налоговых льгот: анализ имеющихся подходов // Налоговая политика и практика. – 2014. – № 8. – С. 24-28.

5. *Росстат* рассчитал численность населения с доходами ниже прожиточного минимума, установленного приказом Министерства труда РФ для первого квартала 2019 года. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/rosstat/smi/news-290719.htm](https://www.gks.ru/free_doc/new_site/rosstat/smi/news-290719.htm) (Дата обращения: 12.10.2019).

6. *Сводные отчеты* в целом по российской федерации и в разрезе субъектов российской федерации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.nalog.ru/rn77/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/) (Дата обращения: 12.10.2019).

7. *Трунин, И.В.* Этапы построения основ налоговой системы РФ и ее совершенствование / И.В. Трунин, О.В. Медведева // Финансы. – 2012. – №4. – С. 3-7.

8. *Фискальный федерализм. Проблемы и перспективы развития: монография для магистрантов, обучающихся по программам направления «Финансы и кредит» / И.А. Майбуков, Ю.Б. Иванов, К.А. Баннова [и др.]; под редакцией И.А. Майбукова, Ю.Б. Иванова.* – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 415 с.

---

**TAX ON THE PROPERTY OF INDIVIDUALS: TRANSITION TO CADASTRAL ASSESSMENT AND OTHER PROBLEMS OF TAXATION**

**R.V. Batashev**, *Senior Lecturer*  
**Chechen State University**  
**(Russia, Grozny)**

***Abstract.** Taxation of property of individuals is one of the important elements of the tax system of the Russian Federation. The optimal combination of fiscal and regulatory elements of property tax contributes to the solution of a number of not only fiscal problems, but also purely social ones. The article analyzes the problems of applying and levying tax on property of individuals. Particular attention is paid to the problem of collection, as one of the risks of the revenue side of municipal budgets. Considering the features and the need to switch to the cadastral basis of tax collection, a number of key problems related to the reform of taxation of property of individuals are systematized.*

***Keywords:** taxation, property, individuals, reform, collection, cadastral valuation, problems.*