

Барская В.С.

Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова
Научный руководитель – В.Н. Ротова, к.э.н., доцент

ИДЕЯ ВВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

В последние годы в результате приватизации жилья, вклада капитала в недвижимость, увеличилось число граждан, имеющих квартиры и иные жилые помещения в частной собственности. При этом, становясь собственниками жилья, граждане приобретают не только права, но и обязанности, в том числе фискальные.

Какие объекты облагаются имущественным налогом

Налогом на имущество облагаются все строения, помещения и сооружения: квартиры, дома, дачи, гаражи и прочее. Их владельцы ежегодно должны выплачивать определенный процент, исходя из оценочной стоимости, произведенной БТИ.

Методика расчета имущественного налога на квартиру сегодня и в перспективе.

Налог на имущество физических лиц, в том числе налог на приватизированную или купленную квартиру, является местным налогом, т.е. суммы, поступающие от его уплаты, зачисляются в муниципальный бюджет. Налогоплательщик уплачивает данный налог по месту нахождения объекта недвижимости.

Органы местного самоуправления самостоятельно устанавливают ставки налога на объекты недвижимого имущества в пределах, определенных федеральным законом от 09.12.1991 № 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц".

В настоящее время налог на приватизированную квартиру рассчитывается исходя из стоимости этой квартиры по оценке бюро технической инвентаризации (БТИ), которая, как правило, существенно ниже рыночной. Идея взимать налог, исходя из рыночной стоимости квартиры, дома и земельного участка, которые находятся в собственности, введя единый налог - на строение и землю под ним, - была выдвинута еще в 2002 году. С тех пор в заявлениях власти эта идея неоднократно видоизменялась.

По мысли чиновников, ужесточение налогов должно ограничить рост цен на квартиры. Владимир Владимирович Путин поручил подчиненным принять главу Налогового кодекса об имуществе граждан, по которой налог на жилье взимался бы исходя из его рыночной цены. Но при этом предусмотреть такую систему вычетов, "чтобы налоговое бремя в отношении малообеспеченных граждан осталось на существующем уровне".

Принятие нового законного решения по налогу на недвижимость неоднократно переносилось по срокам, т.к. не было ни методики оценки имущества, ни кадастра объектов недвижимости, ни технической возможности. Если в 2004 году сроками введения нового налога на недвижимость назывались 2007-2008 годы, то в 2007 году сроки сдвинулись к 2009-2012 годам, а сегодня,

в версии Минфина, уже к 2014 году. Как Минфин, так и Минэкономразвития, заявляют, что введение новой схемы расчета налога в сжатые сроки технически невозможно и для начала нужно «обкатать» схему на отдельных регионах.

На федеральном уровне будет установлена только максимальная ставка налога. Шкала ставок может быть прогрессивной, но конкретные ставки, льготы и необлагаемый минимум определяют муниципалитеты. Кроме того, экспертное управление президента утверждает, что налоговая нагрузка для 90% граждан не изменится. Больше должны платить те, кто имеет дорогую недвижимость, а таких граждан примерно 10%. По словам представителей экспертного управления президента, власти не стремятся получить больше доходов от налога на недвижимость по сравнению с теми суммами, которые государство получает сейчас. Не исключено, что ставки налогов для дешевого жилья могут быть даже снижены по сравнению с существующими вплоть до полного освобождения от налога самых малоимущих.

Текущий вариант методики начисления ставок налога на квартиру был разработан Минфином еще в 2002 году. Вместо действующих максимальных 2% от инвентаризационной стоимости по оценке БТИ, максимальная ставка для имущества стоимостью до 300 тыс. руб. должна составлять 0,1%; для недвижимости стоимостью 300-500 тыс. руб. - 0,1 - 0,3%; свыше 500 тыс. руб. - 0,3 - 2%. Однако, по прошествии времени, можно утверждать, что такая концепция начисления налога не вполне объективна и себя не оправдывает.

Методику оценки утверждает федеральное правительство или Минэкономразвития, ее заказчиком выступают регионы, а исполнителями будут оценщики, победившие на конкурсе. Предусмотрена и переоценка. Она будет проходить не чаще чем раз в три года. Но инициировать пересмотр смогут и сами граждане. Цена, установленная методом массовой оценки, станет отличаться от реальной рыночной, - это будет усредненная оценка за несколько лет. А после того как государство установит стоимость недвижимости, с которой будет исчисляться налог, должна быть предусмотрена и процедура апелляции.

Налог на квартиру в общей собственности.

С 2008 года Минфином России изменена методика определения налоговой ставки для расчета налога на квартиру и другое имущество физических лиц. Эти изменения касаются физических лиц, имущество которых находится в общей долевой и (или) общей совместной собственности. В прежние годы налоговая ставка для этой категории плательщиков определялась по инвентаризационной стоимости доли имущества, находящегося у них в собственности.

Так, если собственник владел 1/2 доли квартиры, инвентаризационная стоимость которой оценивалась в 500 000 рублей, то ставка, по которой ему исчислялся налог на имущество, определялась по стоимости его части (250 000 рублей) и была равна 0,1%. Таким образом, сумма налога в год, подлежащего уплате, составляла 250 рублей.

Теперь же в соответствии с письмом Минфина России от 21.04.2008 года № 03-05-04-01/19 ставка налога для всех совладельцев недвижимого имущества

определяется по полной инвентаризационной стоимости всего объекта налогообложения. Таким образом, для того же собственника 1/2 доли квартиры расчет налога теперь должен производиться по ставке от инвентаризационной стоимости всей квартиры, т.е. с 500 000 рублей. Эта стоимость попадает уже в категорию от 300 до 500 тысяч рублей и облагается налогом по ставке 0,3%. Таким образом, сумма налога в год, подлежащего уплате, для этого владельца должна составлять 750 рублей ($500\,000 \times 0,3\% \times 1/2$).

Увеличение суммы налога на квартиру за счет изменения коэффициентов расчета.

Ставки налога на недвижимое имущество не меняются уже годами, и единственное изменение за последние 2 года в сторону незначительного увеличения должно было коснуться только совладельцев приватизированных квартир. Однако сумма налога на квартиру даже единственным собственником выплачивается с каждым годом все большая. Дело тут в том, что индексы (коэффициенты) расчета меняются в сторону увеличения ежегодно и квартира (дом, дача, гараж), независимо от рыночной цены, растет в оценочной стоимости.

Кто освобождается от уплаты налогов на имущество физических лиц.

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан (основные):

- Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- инвалиды I и II групп, инвалиды с детства; участники гражданской и Великой Отечественной войн;
- лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-I "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";
- военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;
- члены семей военнослужащих, потерявших кормильца.

Кроме того, налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

- пенсионерами;
- гражданами, уволенными с военной службы или призывавшимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;
- родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;
- с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать дополнительные налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц.

Если вы относитесь к той или иной группе льготников, вам необходимо самостоятельно представить «доказательные» документы в налоговые органы. Налоговики, конечно, знают о нас достаточно много, но то, что вы относитесь к категории льготников, могут и не знать. Необходимо им об этом напомнить, чтобы не платить налоги, от которых государство вас освободило.

При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право.

В том случае, если налогоплательщик не знал, что имеет право на льготу, вовремя не обратился за ее предоставлением, при этом исправно платили по «счетам», ему необходимо идти в налоговую службу и там объясняться. Будет сделан перерасчет, но не более чем за три упущенных года. Для этого нужно обратиться с письменным заявлением в налоговый орган по месту нахождения имущества и подтвердить свое право на льготу соответствующим документом.

Перспективы введения единого имущественного налога, зависящего от рыночной стоимости недвижимости.

Как бы то ни было, главная цель, преследуемая властями, при введении налога на недвижимость - пополнить бюджет. В перспективе, введя единый налог, который бы зависел от рыночной стоимости квартиры или другой недвижимости, государство, с одной стороны, рассчитывает выиграть от фискальных поступлений, а с другой - обрекает себя на определенный риск. Устанавливая ставки налога в определенный момент, государство надеется, что в будущем цены на недвижимость будут повышаться, соответственно, будут расти и поступления от налога. Но как показывает практика, цены на квартиры могут и падать, что в итоге может обернуться меньшими сборами. Кадастровая оценка объектов капитального строительства, - неотъемлемое условие введения единого налога, - будет завершена к концу 2012 года по всем регионам.

Есть и еще один вариант развития: будет отдельно существовать налог на имущество и отдельно - земельный налог. «Потому что у нас и все законодательство, и, главное, оформление собственности произошло на разные объекты. Если у вас сейчас отдельно оформлен титул собственности на землю и отдельно титул собственности на здание, заставить людей и организации все переоформлять в отдельный документ будет очень сложно. Мы даже не можем заставить людей зарегистрировать существующие права собственности - у нас заявительный порядок регистрации прав собственности», - пояснила министр экономического развития Эльвира Набиуллина. Она же заявляет, что введение единого налога на недвижимость в РФ будет возможно не раньше, чем через 5 лет.

Скорее всего, восстановления прогрессивной шкалы подоходного налога в ближайшее время ждать не стоит, зато взамен может быть одобрена дифференциация налогообложения имущества, в зависимости от доходов. Впрочем в настоящий момент, когда экономическая ситуация в стране остается нестабильной, государство вряд ли пойдет на существенное изменение налога на квартиру и иное имущество физических лиц, т.к. перспектива введения

новой ставки налога может стать одним из наиболее неоднозначно оцениваемых нововведений власти.

Библиографический список

1. Infox.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://infox.ru/realty/city/2011/11/16/YEdinyyy_nalog_na_ny.phtml. - Единый налог на недвижимость будет введен не раньше 2014 года, 16.11.2011.

2. Елена Кукол. Российская газета. Недвижимость - Столичный выпуск №5668 (292) [Электронный ресурс] / Елена Кукол. - Режим доступа: <http://www.rg.ru/2011/12/27/nalog.html>. - У нас долго не будет единого налога на недвижимость, отметила министр, 27.12.2011.

3. «Консалтинговая компания «Поллукс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pollux.ru/content/slovar/nalog-na-kvartiru.php>. – Налог на квартиру.

4. Королев Олег. RealtyPress.ru [Электронный ресурс] / Королев Олег. – Режим доступа: http://www.realtypress.ru/article/article_169.html. – Налог на квартиру, 24.06.2010

5. Обзор и анализ рынка недвижимости - новости недвижимости, квартиры, новостройки, коттеджи, ипотека. RWAY.RU [Электронный ресурс] / Источник: М-2. – Режим доступа: <http://www.rway.ru/txt.asp?txt=1087&rbr=6>. – Как не заплатить налоги на квартиру? 24.01.2007

6. Ольга Болотова, Сюзанна Камара, Глеб Климентьев. Газета.ru Финансы [Электронный ресурс] / Ольга Болотова, Сюзанна Камара, Глеб Климентьев. – Режим доступа: <http://www.gazeta.ru/financial/2011/12/26/3942826.shtml>. - Налог на недвижимость бездвижен надолго, 26.12.2011.

7. Писарчик Галина. Группа компаний «Правовая защита» [Электронный ресурс] / Галина Писарчик, Артем Сидоров. – Режим доступа: http://www.realtylaw.ru/clauses/2007/06/20/clauses_158.html. - Налоги на недвижимость: сколько платить собственнику квартиры?

8. РУТАУН [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rutown.ru/Analitics/Actual/Nalog-na-kvartiry.php>. – Налог на квартиру.

9. Стеркин Филипп. Ведомости [Электронный ресурс] / Филипп Стеркин, Светлана Иванова. – Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/10313.html>. – Чиновники повышают налог на квартиры, 12.03.07