

**Шапошникова С.В.**

Алтайский государственный университет.

Научный руководитель – Т.П. Селиверстова, к.э.н., доц.

## РАЗВИТИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГА В МЕСТНЫХ НАЛОГАХ

Динамика бюджетных показателей муниципалитета г. Барнаула свидетельствует о том, что в настоящее время систему местных налогов составляют лишь земельный налог и налог на имущество физических лиц, которые закрепляются за бюджетами поселений и городских округов. При этом в совокупности поступления от этих налогов составляют только несколько процентов от всех доходов местных бюджетов (0,46 % от налога на имущество и 8,1 % от земельного налога). Такой объем налоговых доходов не может обеспечить финансовую самостоятельность местных бюджетов. Сохраняется высокая зависимость местных бюджетов от межбюджетных трансфертов (по результатам 2011 года межбюджетные трансферты из бюджетов других уровней в среднем составляют 21,14 % доходной базы местных бюджетов). По состоянию на 1 января 2012 года произошло уменьшение муниципального долга на 28 % — он составил 203,9 млн. руб. На основании этих данных можно сделать вывод о том, что в 2011 году местный бюджет сформировался в основном за счет финансовой помощи межбюджетных трансфертов.[3]

Принцип справедливости — это и один из принципов налогообложения принцип построения социального государства, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие граждан (ст. 7 Конституции РФ). Налог на недвижимость, как никакой другой, в случае правильного его установления, т. е. определения основных элементов — объекта налогообложения, налоговой базы, налоговой ставки и т. д. — воплощает данный принцип.

Недвижимость как объект налогообложения. В настоящее время налог на недвижимость действует более чем в 130 странах мира и рассматривается как ключевой компонент сбалансированной и справедливой налоговой системы [4, с. 426]. Повышенный интерес государства к данному налогу предопределяют визуальная определенность недвижимости, стабильность и долгосрочность ее существования, обязательность государственной регистрации, а также высокие стоимостные параметры, сложившиеся в условиях свободного рынка [5, с. 4]. В то же время сформировалось и положительное общественное мнение в отношении налога на недвижимость. В частности, признается определенная его справедливость: объект недвижимости невозможно укрыть от налогообложения, да и сумма налога зависит от стоимости объекта. Стоимость недвижимости как налоговая база.. Говоря о природе имущественных налогов, следует помнить, прежде всего, что это налоги на богатство. И каким образом оценивается это богатство — вопрос очень важный. [6, с. 62]. Действительно, в динамично развивающейся экономике стоимость недвижимости постоянно меняется, поэтому для обеспечения принципа справедливости необходимо,

чтобы в качестве налоговой базы выступала актуальная рыночная стоимость имущества.

*Актуальная рыночная стоимость* — индикатор состояния рынка недвижимости. Вот почему большое значение придается мониторингу рынка недвижимости и регулярной оценке (переоценке) ее стоимости. В частности, в Стандарте по политике в области налогообложения имущества, одобренном в январе 2010 г. Международным обществом налоговых оценщиков, налоговым оценщикам рекомендуется следить за установлением регулярных циклов переоценки или, по крайней мере, за пороговыми значениями и единообразием уровня экспертной оценки, которые являются сигналом для начала переоценки.

Налоговая ставка. Представляется, что только установление дифференцированных налоговых ставок (в зависимости от стоимости объекта и (или) его назначения) может обеспечить справедливое налогообложение недвижимости. Например, в отношении земельного налога предусмотрено право муниципалитетов самостоятельно определять налоговую ставку для конкретного вида землепользования или категории земель, при том, что максимальные значения ставки налога установлены в НК РФ. Так как земельный налог является местным налогом, органы местного самоуправления имеют возможность уменьшения его ставок. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Органы, осуществляющие кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, обязаны сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [1, ст. 396].

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованное лицо подает ходатайство о переводе в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства [2, ст. 5]. В нем указываются: кадастровый номер земельного участка; категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить; обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую, права на земельный участок.

Кроме того, необходимы следующие документы:

- выписка из государственного кадастра недвижимости о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить, или кадастровый паспорт такого земельного участка;

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя — физического лица, либо выписка из Единого государственного реестра

индивидуальных предпринимателей или Единого государственного реестра юридических лиц;

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о правах на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

- заключение государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;

- согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель из одной категории в другую в следующие сроки:

- в течение трех месяцев со дня поступления ходатайства — Правительством РФ;

- в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства — исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Акт о переводе земель содержит следующие сведения: основания изменения категории земель; границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера; категория земель, перевод из которой осуществляется; категория земель, перевод в которую осуществляется. Акт о переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия такого акта. Копию акта в течение 5 дней со дня его принятия исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие данный акт, направляют в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, в подведомственное данному федеральному органу исполнительной власти государственное учреждение.

О внесенных изменениях орган кадастрового учета уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения в течение 7 дней изменений в связи с переводом земель из одной категории в другую в записи ЕГРП. Переоформление право устанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи ЕГРП [2, ст. 5].

Определение налоговой базы. Сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения, представляются по форме .Сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе

земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества., утвержденной приказом ФНС России от 13.01.2011№ ММВ-7-11/11. Лист А. "Сведения о земельном участке" заполняется по каждому земельному участку, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости и (или) в ЕГРП.

Таким образом, информация о земельных участках, в том числе об изменениях в связи с их переводом из одной категории в другую, представляемая в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будет содержать сведения, которые внесены в ЕГРП.

Налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [1, п. 1 ст. 391], и не может для целей налогообложения изменяться в течение этого налогового периода, даже в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в связи с переводом земель из одной категории в другую.

Такие изменения, как перевод земель из одной категории в другую, изменение вида разрешенного использования земельного участка, влияющие на величину его кадастровой стоимости и произошедшие в течение налогового периода, учитываются при определении налоговой базы, которая будет применяться для исчисления земельного налога в следующем налоговом периоде.

#### Библиографический список

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп.).
2. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. Закон Рос. Федерации от 21 дек. 2004 г. № 172-ФЗ (с изм. и доп.).
3. Российская Федерация Барнаульская городская Дума РЕШЕНИЕ От 08.06.2012 № 743 «Об исполнении бюджета города за 2011 год, расходовании резервного фонда»
4. Васильева Л. С. Экономика недвижимости: учеб. М.: Эксмо, 2008. – (Серия .Высшее экономическое образование.).
5. Безруков В.Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: моногр. Н. Новгород: Изд-во ННГАСУ, 2011.
6. Мишустин М.В. Информационно-технологические основы администрирования имущественных налогов: моногр. М.: Изд-во Юнити-Дана, 2007.