

Налог на имущество физических лиц как база ожидаемого налога на недвижимость

Т.Н. ГАВРИЛЬЕВА, доктор экономических наук, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова, Якутск.
E-mail: tuyara@list.ru

В работе представлены результаты анализа нормативной и бюджетной практики по налогу на имущество физических лиц Городского округа «Город Якутск» за 2008–2010 гг. Они позволили сформулировать предложения по совершенствованию налогообложения имущества физических лиц, а также получить ряд выводов, которые могут быть использованы при разработке нормативной базы налога на недвижимость, объединяющего налог на имущество и земельный налог, внедрение которого в России запланировано в 2013–2014 гг.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, налоговые льготы, муниципальный бюджет

Ожидаемые нововведения в бюджетно-налоговом законодательстве России, вызванные как политическими факторами (перенос налогового бремени на «сверхпотребление», в том числе на элитную недвижимость), так и низкой бюджетной обеспеченностью, хроническим дефицитом местных бюджетов, обуславливают актуальность анализа проблем налога на имущество физических лиц. Этот вид местного налога предполагалось в 2012 г. заменить налогом на недвижимость, объединив с земельным. При этом новый налог должен был взиматься не исходя из суммарной инвентаризационной стоимости объекта¹, а с его рыночной стоимости, которая не всегда связана с физическим износом. Как отмечают эксперты, нерешенность жилищной проблемы, изношенность значительной части жилого фонда России стимулируют спрос, а соответственно, и динамику цен.

¹ Инвентаризационная стоимость сейчас определяется органами технической инвентаризации и представляет собой восстановительную стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. То есть для объектов, приобретенных более пяти лет назад, а также для приватизированных восстановительная стоимость существенно ниже уровня текущих рыночных цен.

Внедрение нового налога сдерживается, по мнению ряда экспертов, отсутствием государственного кадастра. Поправки в Налоговый кодекс РФ по результатам государственной кадастровой оценки недвижимости ожидалось к 2012 г., но хотя тестирование системы кадастровой оценки недвижимости началось еще в 2007–2009 гг. в Татарстане, Кемеровской, Тверской и Калужской областях, работа пока не завершена. Поэтому введение нового налога ожидается не ранее 2014 г., и только в тех субъектах РФ, где будет проведен полный кадастровый учет объектов недвижимости и утверждены результаты кадастровой оценки.

В зарубежных странах, как и в России, налогом на имущество облагаются недвижимость (земля, строения), транспортные средства. Налоговой базой за рубежом служит оценочная стоимость собственности (близкая к рыночной). В большинстве стран, так же как и в России, на федеральном уровне предусмотрена предельная ставка налога, например, в Австрии – 5%, Германии – 1%².

Налог на имущество: пример Якутии

В России налог на имущество физических лиц зачисляется в местный бюджет по месту нахождения (регистрации) объекта налогообложения. Он уплачивается по ставкам, устанавливаемым нормативными актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, в установленных федеральным законом пределах с учетом некоторых критериев. Так, постановлением Городского собрания депутатов г. Якутска от 25.11.2003 ПГС № 11-2 «О налоговой политике Городского округа «Город Якутск»» были установлены действующие по настоящее время налоговые ставки (табл. 1).

Как и в ряде зарубежных стран, в России сейчас происходит переход от обложения владельцев к обложению имущества. Ранее по имуществу, находящемуся в совместной собственности, сумма налога исчислялась владельцам по их доле. Сейчас за налоговую базу берется стоимость всего объекта, в данном случае налоговая ставка будет несколько выше, далее – рассчитывается сумма налога, а уже затем она пропорционально разделяется на всех владельцев. За детей

² URL: http://www.juristlib.ru/book_6565.html

Таблица 1. Ставки налога на имущество физических лиц (строения, помещения и сооружения) на территории ГО «Город Якутск», %

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, тыс. руб.	Пределы налоговых ставок*	Ставка налога **	
		жилое назначение	нежилое назначение
До 300	До 0,1	0,1	0,1
Свыше 300–500 (включительно)	От 0,1 до 0,3	0,11	0,3
Свыше 500–1000	От 0,3 до 2,0	0,31	1,5
Свыше 1000–1500		0,5	1,8
Свыше 1500–2000		0,8	2,0
Свыше 2000–2500		1,0	2,0
Свыше 2500		1,5	2,0

* Согласно Закону РФ № 2003-1 от 09.12.1991.

** п. 3.2.1 в ред. решения Городского собрания депутатов г. Якутска от 24.11.2010 № РЯГД-30-4 «О налоговой политике Городского округа «Город Якутск»».

налоги платят родители, поэтому искусственно «дробить» стоимость приобретаемой недвижимости за счет включения в состав собственников детей невыгодно.

В России федеральным законом установлены категории граждан, освобождаемых от уплаты налогов на все виды имущества, а также на строения, помещения и сооружения. Перечень льготных категорий граждан очень широк, самая многочисленная – пенсионеры, все лица, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном законодательством РФ. Представительные органы местного самоуправления имеют право устанавливать дополнительные льготы по налогам на имущество физических лиц, но на территории г. Якутска они никогда не применялись.

○ Данные проведенного аудита администрацией города в 2011 г. налоговых и неналоговых поступлений (автор данной публикации привлекался к анализу налога на имущество физических лиц) позволили уточнить за 2008–2010 гг. налоговую базу (объекты и инвентаризационную стоимость), суммы начисленного налога и фактически предоставленных налоговых льгот по 1219 налогоплательщикам (около 2% от их общей численности в г. Якутске) (табл. 2). Были получены следующие основные выводы.

Таблица 2. Основные показатели выборки налогоплательщиков

Показатель	2008	2009	2010
Количество объектов налогообложения	940	1180	1246
Численность налогоплательщиков, чел.	916	1153	1219
Количество правообладателей (справочно)	1870	2305	2430
Приобретение объектов налогообложения		268	86
Продажа объектов налогообложения		28	20
Средняя стоимость приобретения, тыс. руб.		421,02	651,66
Численность «стабильных владельцев» в 2008–2010 гг., чел.	897		
Стоимость имущества «стабильных владельцев», тыс. руб.	244149,0	334826,8	346114,6
Рост к предыдущему году, %		137,1	103,4
Численность владельцев, имеющих в собственности более 1 объекта налогообложения, в том числе:	92	128	141
2 объекта	81	113	122
3 объекта	10	14	17
4 объекта	1	1	1
6 объектов	0	0	1
Доля владеющих более 1 объектом недвижимости в численности налогоплательщиков, %	10,0	11,1	11,6
Количество объектов в собственности владельцев, имеющих более 1 объекта недвижимости, всего	242	293	313
Средняя стоимость приобретения владельцами более 1 объекта недвижимости, тыс. руб.		422,1	1138,8
Средняя стоимость объектов налогообложения на 1 владельца, тыс. руб.	857,6	962,7	1166,4
Средняя сумма налога, начисленного владельцам более 1 объекта налогообложения, руб.	6132,9	4769,7	5148,9
Средняя сумма льгот, предоставленных владельцам более 1 объекта налогообложения, руб.	3255,5	2289,4	2548,9
Отношение льгот к начисленным налогам, %	53,1	48,0	49,5

1. *Удельный вес налога на имущество физических лиц в структуре налоговых доходов города не высок, как и в других российских муниципалитетах: в среднем 1,2–2,2%.* Так, в 2010 г. поступления налога составили 51,9 млн руб., налоговые доходы бюджета – 3356,8 млн руб., а доходы бюджета с учетом поступлений финансовой помощи из бюджета республики – 7809,2 млн руб. Что можно сделать на 52 млн руб. в г. Якутске? Ничего выдающегося. Так, строительство одной школы, которых остро не хватает, оценивается в 150–200 млн руб. Или же

этих средств достаточно на содержание одного бюджетного учреждения с численностью около 100–120 человек. Следовательно, расходы на администрирование данного налога близки по величине к его сборам, а значит, теряется его экономический смысл. Тем не менее с 2007 по 2011 гг. поступления увеличились в 3,9 раза, уступив только налогу на добычу общераспространенных полезных ископаемых (рост – 66,8 раза), государственной пошлины (4,3 раза).

2. В последние годы *отмечается постоянное «перевыполнение» плана*. Так, в 2007 г. было получено 175,95% от плана, в 2008 г. – 198,84%, в 2009 г. – 196,65%, в 2010 г. – 142,28%. Оно обусловлено тем, что при планировании поступлений на следующий финансовый год за основу принимались факт предыдущего года и действующий коэффициент пересчета восстановительной стоимости. В то время как налоговая база по имуществу физических лиц в г. Якутске росла в силу общего тренда – расширения рынка недвижимости и быстрого увеличения цен. Так, с 1 кв. 2008 г. по 4 кв. 2010 г. рост составил 149%. Существенное отклонение фактических показателей от плановых свидетельствует о недостатках в системе бюджетного планирования. В частности, перевыполнение плана в 2009 г. было обусловлено, в том числе, принятием поправочных коэффициентов пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, увеличивших налогооблагаемую базу (в дальнейшем такие нормативные документы в республике не принимались).

3. *В структуре налоговой базы преобладают объекты жилого фонда*, удельный вес которых в 2010 г. в количестве объектов налогообложения составлял 94,3%; в общей инвентаризационной стоимости объектов, находящихся в собственности физических лиц, – 95,3%, в сумме налога, предъявленного к уплате, – 81,9%. В 2010 г. средняя стоимость жилого фонда на 1 налогоплательщика в группе до 500 тыс. руб. составляла 283,1 тыс. руб., в группе от 500 до 1000 тыс. руб. – 707,5 тыс. руб., в группе от 1500 до 2000 тыс. руб. – 1159,7 тыс. руб., в группе от 2000 до 2500 тыс. руб. – 2188,9 тыс. руб., в группе от 2500 тыс. руб. – 2851,3 тыс. руб.

4. *Отмечается относительный рост нежилого фонда в структуре налоговой базы*: с 12,1% в 2008 г. до 17,6%

в 2010 г., связанный с тем, что строительный бум в г. Якутске в 2002–2004 гг. стимулировал и рынок коммерческой недвижимости. Тем не менее в структуре нежилого фонда преобладают недорогие объекты стоимостью до 300 тыс. руб. – преимущественно гаражи и дачи.

5. Если рассматривать налоговую базу без разделения на жилой и нежилой фонды, то наибольший удельный вес (42,8%) приходится на объекты, облагаемые по ставке 0,1–0,11%, далее следует группа, облагаемая по ставке 0,3–0,31% – 34,0%, удельный вес объектов налогообложения стоимостью выше 500,0 тыс. руб. – 23,2% (рис. 1).

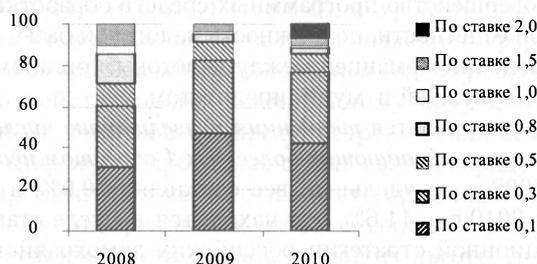


Рис. 1. Структура налоговой базы по стоимости налогооблагаемого имущества в 2008–2010 гг., %

Недвижимостью стоимостью выше 500,0 тыс. руб. в 2010 г. владели всего 9,7% от общего числа налогоплательщиков. Это позволяет сделать вывод о том, что *суммарная инвентаризационная стоимость, являющаяся налоговой базой для исчисления налога, существенно ниже, чем рыночная стоимость объектов налогообложения*. Сейчас на вторичном рынке города 500 тыс. руб. – это нижняя граница цены 1-комнатной квартиры в ветхом деревянном доме, в то время как ее инвентаризационная стоимость не превышает 100 тыс. руб. Динамика налоговой базы не соответствует реалиям локального рынка недвижимости. В целом рост налоговой базы за 2008–2010 гг. по группе стабильных собственников (897 человек из выборки, которые в рассматриваемый период не совершали сделок покупки или продажи) составил 41,2%, что было обеспечено введением новых коэффициентов пересчета восстановительной стоимости в 2009 г., а рыночная стоимость, согласно статистическим данным, выросла на 49%.

6. В Якутске достаточно велика численность налогоплательщиков, имеющих льготы и освобожденных от уплаты налога: в 2007 г. их удельный вес составлял 30,2%, в 2008 г. – 31,8%, в 2009 г. – 31,3%, в 2010 г. – 32,1%. В то же время удельный вес сумм налога, не поступивших в бюджет в связи с предоставлением налоговых льгот, в среднем достигает 45–46%. Несопоставимость ряда показателей объясняется тем, что некоторые налогоплательщики владеют не одним объектом собственности (до 6 объектов), кроме того, собственность часто имеет долевого характер, количество собственников может достигать до 4 человек на единицу налогообложения. Также можно отметить несовершенство программных средств обработки данных налоговой отчетности, подвижность налоговой базы, сложности в обмене информацией между налоговым органом, регистрационной службой и муниципалитетом.

7. Прослеживается тенденция к увеличению числа налогоплательщиков, обладающих более чем 1 объектом недвижимости: в 2008 г. их удельный вес составлял 10,0%, в 2009 г. – 11,1%, в 2010 г. – 11,6%, что находится в русле стандартной инвестиционной стратегии российских домохозяйств. Это – стремление вложить деньги в недвижимость в целях их сохранения и приумножения. Но, помимо инвестиционных целей, есть и стремление обеспечить детей жильем на будущее, со временем часть объектов передается по наследству или в дар. Некоторые домохозяйства, имея в собственности квартиру, строят дом, переводят объекты дачной постройки в состав домовладений и т.д. В структуре собственников выделяются также владельцы, имеющие более двух объектов, их удельный вес невысок, в 2008 г. – 1,2%, в 2009 г. – 1,3, в 2010 г. – 1,6%. Поскольку законодательство пока не предусматривает никаких ограничений по суммарной стоимости объектов для льготных категорий и нет ограничений по социальным вычетам, то владельцы более 1 объекта недвижимости получают налоговые льготы. Анализ выборки показал, что отношение предоставленных налоговых льгот к начисленным налогам по данной категории в 2008 г. составило 53,1%, в 2009 г. – 48,0%, в 2010 г. – 49,5%.

8. По налогу на имущество отмечается хроническая недоимка, составлявшая в 2008 г. 31,94%, в 2009 г. – 14,57%, в 2010 г. – 33,64%, что позволяет использовать ее как

своеобразный резерв при моделировании эффективной ставки налогообложения. По мнению автора, высокий уровень недоимки, а иначе говоря, отказ от своевременной оплаты налога на имущество, объясняется двумя основными причинами: для некоторых групп они слишком низкие, и налогоплательщики забывают о необходимости их уплаты, а для других – слишком высокие и представляются несправедливыми, из-за чего возникает стремление их минимизировать.

9. Неравномерное распределение налогоплательщиков и объектов налогообложения по группам налоговых ставок, когда основная их часть приходится на первые 3 группы (ставки – 0,1%, 0,11% и 0,31%) (табл. 3), а уровень платежей по остальным ставкам резко возрастает, позволяет сформулировать *вывод об избыточности количества действующих ставок*. Согласно действующему нормативному акту для жилого фонда в г. Якутске их было предусмотрено 7, для нежилого – 5 ставок. Дифференцированная шкала налога наряду с достаточно широкими слоями льготных категорий населения вызвали стремление реальных собственников переоформить объекты недвижимости на лиц, имеющих льготы (пенсионеров). Более того, отношение льгот к сумме начисленного налога у налогоплательщиков, облагаемых по повышенным ставкам, зачастую выше, чем у налогоплательщиков с низкими ставками. Так, в 2010 г. этот показатель у группы, облагаемой по ставке 0,8%, составил 29,0%, по ставке 1,0% – 100,0%, по ставке 1,5% – 39,7%, по ставке 2,0% – 90,2%.

Было проведено сравнение с нормативной практикой ряда других муниципалитетов РФ. Данные по уровню налоговых ставок и муниципальным, т.е. дополняющим федеральные, налоговым льготам в ряде муниципалитетов, позволяют сформулировать следующие выводы:

- количество налоговых ставок по жилому фонду варьируется от 3 до 6, по нежилому фонду – от 3 до 5;
- в некоторых муниципалитетах налоговые ставки и уровни налоговой базы для жилого и нежилого фонда не дифференцированы;
- в большинстве муниципалитетов установлены максимальные налоговые ставки для нежилого фонда, исходя из верхней границы, предусмотренной федеральным законом. Для жилого фонда, как правило, ставки более низкие;
- около половины муниципалитетов предоставляют дополнительные муниципальные налоговые льготы как для отдельных социальных

Таблица 3. Платежи в бюджет без учета налоговых льгот на 1 налогоплательщика по жилому фонду, руб. в год

	2008	2009	2010
Денежные доходы населения ГО «Город Якутск», руб. в год		191296,24	
Средние налоговые выплаты по ставкам 0,1 и 0,11% в год, руб.	172,26	272,27	274,99
Отношение к денежным доходам населения, %		0,14	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	89,18	81,87	81,93
Средние налоговые выплаты по ставке 0,31%, руб.	785,17	1602,23	1595,84
Отношение к денежным доходам населения, %		0,84	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	9,67	16,65	16,59
Средние налоговые выплаты по ставке 0,5%, руб.	1 982,38	3 238,90	3 174,78
Отношение к денежным доходам населения, %		1,69	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	0,86	1,27	1,28
Средние налоговые выплаты по ставке 0,8%, руб.	3 630,41	6 348,99	6 693,53
Отношение к денежным доходам населения, %		3,32	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	0,21	0,15	0,15
Средние налоговые выплаты по ставке 1,0%, руб.	7020,86	14628,75	14628,75
Отношение к денежным доходам населения, %		7,65	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	0,06	0,04	0,04
Средние налоговые выплаты по ставке 1,5%, руб.	12573,08	12990,46	13036,78
Отношение к денежным доходам населения, %		6,79	
Удельный вес в численности налогоплательщиков, %	0,03	0,02	0,02

групп (сироты, многодетные семьи), так и по стоимости и типу использования налогооблагаемого имущества (Новосибирск, Благовещенск, Владивосток);

– уровни налоговых ставок не зависят от качества фонда. Например, ставки для г. Магадана, где значителен износ жилого фонда, выше, чем в заново отстроенном г. Грозный: по имуществу стоимостью до 300 тыс. руб. – в 1,43 раза, от 300 до 500 тыс. руб. включительно – в 2 раза, свыше 500 тыс. руб. – в 3,3 раза. Поэтому на величину налоговых ставок в большей степени влияет острота проблем текущего наполнения бюджета, а не стремление стимулировать локальные рынки недвижимости.

В связи с высокой рыночной стоимостью жилых и нежилых помещений в г. Якутске, а также активизацией жилищного строительства, к 2014 г. прогнозируется, что значительное количество объектов налогообложения по своей инвентаризационной стоимости будет приближаться к максимальным ставкам. Наряду с быстрым ростом коммунальных платежей это может повлечь дальнейший рост недоимки по налогу.

Как улучшить налогообложение

Полученные выводы позволили сформулировать ряд предложений по совершенствованию налогообложения имущества физических лиц на территории ГО «Город Якутск».

✓ В целях повышения качества бюджетного планирования, при прогнозировании доходов по налогу на имущество можно рекомендовать использование прогноза денежных доходов населения на плановый период, который следует увязывать с балансом денежных доходов и расходов населения. Экономический рост последнего десятилетия не привел к существенному расширению инвестиционного потенциала домохозяйств Республике Саха (Якутия).

В структуре денежных расходов увеличивается доля текущих расходов и обязательных платежей и разнообразных взносов. Если в 2000 г. удельный вес данных расходов суммарно составлял 64,8%, то в 2009 г. – 76,8%³. Расходы на приобретение недвижимости в общей структуре расходов населения пока крайне незначительны, это – «очень тонкий слой масла в сложном бутерброде», но они есть и растут (рис. 2). При прогнозировании налоговой базы можно использовать не только коэффициент перерасчета восстановительной стоимости, но и индекс количества плательщиков налога по данным отчетов ИФНС формы 5-МН⁴, а также другие показатели, характеризующие локальный рынок недвижимости: прогноз динамики цен на первичном и вторичном рынках, динамику ипотечного кредитования и т.д. В комплексе это позволит сократить отклонения между плановыми назначениями и фактическими показателями, а, следовательно, и повысить качество бюджетного планирования муниципалитета.

✓ Необходимо сократить количество налоговых ставок, исходя из стоимости облагаемого имущества. В настоящее время их количество доходит до 7, и, как было показано выше, они избыточны, затрудняют администрирование налога. По мнению автора, ставки налогов имущественного характера

³ Гаврильева Т.Н., Тарасова Н.Г. Некоторые вопросы методологии изучения доходов и расходов домохозяйств Республики Саха (Якутия) // Региональная экономика: теория и практика. – 2011. – № 15. – С. 51–55.

⁴ Сборник методических рекомендаций по совершенствованию бюджетной политики для органов местного самоуправления РС (Я) / Т.Н. Гаврильева и др.; отв. ред. В.А. Новиков. – Якутск: ЯНЦ СО РАН, 2010. – С. 164.



Рис. 2. Динамика денежных расходов населения Республики Саха (Якутия) в 2000–2009 гг., руб.

(налог на имущество физических лиц и земельный налог) должны устанавливаться с учетом численности групп налогоплательщиков в муниципалитете, исходя из градации налоговой базы. Эти группы должны быть относительно равномерны по численности. Например, в 2010 г. 75% объектов налогообложения со ставками 0,1 и 0,11% (стоимостью до 500,0 тыс. руб.) обеспечивали 34,0% поступлений, от 500,0 до 1000,0 тыс. руб. – 23 и 51%, от 1000,0 до 1500,0 тыс. руб. – 2 и 11%, а свыше 1500,0 руб. – 0,3 и 5% соответственно. При этом уровень налоговых платежей для имущества с инвентаризационной стоимостью более 1000,0 тыс. руб. резко возрастает. С учетом среднемесячных денежных доходов населения в г. Якутске в 2009 г. в размере 15941,4 руб., было рассчитано отношение выплат по налогу к годовым доходам (табл. 3). Относительно малая величина налога для большинства населения (в 2009 г. в среднем за год – 272,27 руб.) приводит к росту недоимки, граждане зачастую забывают их своевременно оплачивать. В то же время для остальных 25% собственников платежи по налогу были установлены на непропорционально высоком уровне.

✓ Использование прогрессивной налоговой шкалы, характеризующейся резким увеличением налоговых платежей для имущества стоимостью свыше 1000 тыс. руб. для жилого фонда и 500 тыс. руб. для нежилого фонда, при наличии широких льготных категорий, не дает существенного бюджетного эффекта. Поэтому для ГО «Город Якутск» до перехода на новый

налог на недвижимость было рекомендовано не только сократить число ставок, но и снизить уровень дифференциации между ними. Также было предложено незначительно перераспределить налоговую нагрузку с нежилого фонда, для которого ставки изначально были установлены по максимуму, на жилой фонд.

✓ При прогнозировании налоговых поступлений в муниципальный бюджет необходимо учитывать также общие тенденции бюджетной и социально-экономической политики. Так, обновление жилого фонда за счет строительства многоквартирных современных домов и индивидуального жилищного строительства, которое финансируется населением за счет собственных средств и с помощью привлечения ипотечных кредитов, соответствует приоритетам социально-экономического развития города на среднесрочную перспективу. Поэтому предлагаем зафиксировать максимальный уровень ставки по жилому фонду на уровне 1,5%, в данном случае, при сроке амортизации в 50 лет, выплаты по налогу составят около 70%.

✓ Минимальные и максимальные размеры налоговой ставки по дорогостоящему нежилому фонду должны быть увязаны с ожидаемой доходностью коммерческой недвижимости на среднесрочный период. Например, с прогнозом объема доходов от сдачи недвижимого имущества в аренду, а также с данными о текущей рыночной стоимости коммерческой недвижимости на территории муниципалитета. В целом ставки по ней должны быть более тесно увязаны с экономической ситуацией. Например, в кризисные периоды они могут снижаться в целях стимулирования малого и среднего предпринимательства, а, следовательно, и строительного сектора. Для отдельных категорий налогоплательщиков можно ввести систему муниципальных налоговых льгот по нежилому фонду. Например, для лиц, оказывающих по адресу объекта налогообложения социально-значимые услуги (медицинские, по приему за детьми дошкольного возраста и т.д.) льготы могут быть установлены в размере 30–50–70% от уровня ставки.

С учетом исходных условий и выработанных рекомендаций, автором данной работы были обоснованы несколько вариантов ставок по жилому и нежилому фонду. Предпочтительным из них был вариант, предполагающий:

- укрупнение уровней инвентаризационной стоимости с 7 для жилого фонда и 5 для нежилого фонда до 3;
- для жилого фонда были предусмотрены следующие ставки: 0,1% – для имущества стоимостью 300 тыс. руб., 0,2% – от 300 до 500 тыс. руб., 0,35% – свыше 500 тыс. руб.;
- для нежилого фонда также были снижены ставки: 0,1% – для имущества стоимостью 300 тыс. руб., 0,3% – от 300 до 500 тыс. руб., 1,0% – свыше 500 тыс. руб.

За счет повышения ставок на имущество стоимостью от 300 до 500 тыс. руб. прогнозируется положительный бюджетный эффект для ГО «Город Якутск». Поступления должны вырасти на 5,4%, суммарный прирост налоговых поступлений – 3178,7 тыс. руб., а рост расходов населения на оплату налога на имущество физических лиц будет ниже прогнозируемого индекса роста потребительских цен (105,6%)⁵. Сокращение уровня и степени дифференциации ставок будет стимулировать рынок недвижимости, позитивно скажется на снижении недоимки. Для категорий налогоплательщиков, которые ранее облагались по максимальным ставкам в 1,5% и 2%, уровень налоговых платежей будет кратно сокращен.

В интересах и бюджета, и налогоплательщика

Результаты анализа нормативной и бюджетной практики по налогу на имущество на примере отдельного муниципалитета позволяют определить основные факторы, которые должны учитываться при разработке и внедрении налога на недвижимость.

- Следует улучшить уровень администрирования налогов, имеющих имущественный характер. Пока в конкретном субъекте РФ и отдельном муниципалитете не будет полностью сформирован земельный кадастр, а к каждому кадастровому номеру «прикреплен» ИНН собственников, введение налога на недвижимость будет невозможным. Таким образом, перспективы перехода прямо увязываются с надежностью и функциональностью информационной системы, которая должна находиться в ведении нескольких федеральных

⁵ Основные показатели прогноза социально-экономического развития РС(Я) на 2012–2016 гг. Приложение № 1 к Постановлению Правительства РС(Я) от 06.07.2011 «Об основных параметрах прогноза социально-экономического развития РС(Я) на 2012–2016 гг.».

и местных ведомств – органов государственной регистрации, кадастра, налоговой службы и муниципалитетов. *Расходы на администрирование данного налога будут достаточно высокими.*

- Переход на налог на недвижимость должен сопровождаться также и некоторыми изменениями в системе бюджетного планирования и прогнозирования, на уровне как субъекта РФ, так и муниципалитетов. Необходимы дополнительные исследования по мониторингу локальных рынков недвижимости, разработка и применение правил бюджетной практики с учетом тех или иных региональных особенностей. Это – состояние жилого и нежилого фонда, доходность коммерческой недвижимости и другие. Целесообразно делегировать эту функцию комитетам (министерствам) экономики субъекта РФ, которые в рамках ежегодного прогноза социально-экономического развития могут в виде рекомендаций доводить прогноз локальных рынков недвижимости до муниципалитетов. Возможно, стоит предусмотреть более высокие ставки налога для быстро развивающихся городских агломераций, низкие – для депрессивных территорий.

- Следует сохранить верхнюю границу налога на недвижимость, зафиксировав ее федеральным актом, так как подавляющая часть муниципалитетов России сталкивается с проблемой бюджетного дефицита. Но эта граница будет зависеть от того, примут в качестве налоговой базы инвентаризационную или рыночную стоимость недвижимости. В первом случае размер ставки, скорее всего, не превысит 2–4%, во втором – он должен быть существенно ниже.

Высокий уровень ставок будет психологически допустим, а значит, и эффективен, только в том случае, если государство или местные власти и через 20–30–50 лет будут гарантировать налогоплательщику возможность улучшения жилищных условий за счет бюджета. Например, останутся программы расселения из ветхого и аварийного жилого фонда, которые реализуются сейчас. Но сама возможность столь длительного кредита доверия весьма призрачна. Или же необходимо в наиболее полном объеме ввести бессрочную частную (коллективную) собственность на землю.

Поскольку муниципалитеты сопротивляются закреплению земли за ТСЖ, предпочитая арендные отношения, сделать это будет достаточно сложно. Но эту практику менять необходимо. По мнению автора, *оптимальный уровень ставки налога на недвижимость должен быть таким, чтобы налоговые платежи не превышали 3–5% от среднего годового денежного дохода домохозяйств в данном муниципалитете*. Выплаты также не должны превышать некий психологический максимум, который в абсолютном выражении для крупных городов с высокими среднедушевыми доходами больше, чем в небольших городах или депрессивных селах. Чрезмерно низкий уровень ставок по налогу на недвижимость не даст никакого бюджетного эффекта. Если он, как и сейчас, не будет превышать 1–2%, а суммарно, с земельным налогом, – 3–4% налоговых доходов муниципалитета, то от этого вида налогообложения из-за достаточно высокой стоимости администрирования можно даже отказаться. Достаточно будет его уплачивать один раз – при приобретении объекта или участка, и пусть эта разовая выплата будет заложена в стоимость, а, следовательно, и в ипотечный кредит.

Резервы по налогу на недвижимость в настоящее время существенны, общий объем поступлений можно увеличить в 3–5 раз, целевым ориентиром должно быть 10–12% от общих налоговых доходов среднего российского муниципалитета (например, города с численностью 100–300 тыс. человек). А добиться этого можно *не только за счет пересмотра ставок или налоговой базы, но и отказа от масштабных налоговых льгот*. Необходимо принятие принципиального решения. Как показал анализ, реальные собственники недвижимости, в том числе дорогой, коммерческой, имеют все возможности вывести её из-под налогообложения.

Налогообложение имущества не должно нести несвойственные ему социальные функции. Несмотря на непопулярность, это можно сделать только за счет отказа от тотального льготирования пенсионеров. Сейчас средний размер начисленного налога для 75% налогоплательщиков не превышает в г. Якутске 300 руб. в год. При этом около 30–40% всех налогоплательщиков освобождены от уплаты налога, так как получают пенсии. По данным отделения Пенсионного фонда,

средний размер назначенных пенсий в РС (Я) на 1 октября 2011 г. составлял 11340,8 руб. в месяц без учета региональных социальных доплат⁶. Таким образом, средний доход пенсионера (а значительная часть из них еще и работает) превышает 130 тыс. руб. в год. Следовательно, 300 руб. для этой социальной группы не является столь уж существенной суммой. Если в 1991 г., когда был принят федеральный закон, пенсии были невысоки, их быстро съедала инфляция, то за последние годы они существенно выросли, регулярно индексировались, зачастую опережая рост оплаты труда.

Кроме того, в России крайне низкий относительно других стран порог пенсионного возраста, а в Якутии он еще ниже: для женщин – 50 лет и мужчин – 55 лет с учетом общего трудового стажа в 20 и 25 лет соответственно. И многие граждане в этих возрастах успешно занимаются бизнесом, имеют коммерческую недвижимость. Поэтому *льготы по налогу должны быть или принципиально отменены или предоставляться крайне узкой категории населения*. Предложения о том, что при переходе на налог на недвижимость можно ввести некий налогооблагаемый минимум, например, в виде 1 объекта на семью, учитывая то, что удельный вес владельцев с более чем одним объектом недвижимости не высок, не даст никакого существенного бюджетного эффекта.

• В то же время при разработке нормативной базы по единому налогу на недвижимость следует более точно разграничить налоговую базу. Дачи и гаражи, которые используются в основном для личного потребления, должны быть отделены от коммерческой недвижимости (торговые и офисные помещения, ларьки, базы, кабинеты, производственные объекты и гаражи и т.д.), которая приносит своим владельцам стабильный рыночный доход, в том числе и в виде арендной платы. Для нежилой недвижимости с разным целевым назначением должны применяться разные налоговые ставки.

⁶ URL: <http://sakha.gks.ru>