

УДК 336.226.2

О НОВОМ ПОРЯДКЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РФ

¹Алиев Б.Х., ³Арсаханова З.А., ²Султанов Г.С.

¹ФГБОУ ВПО «Дагестанский государственный университет»,
Махачкала, e-mail: fef2004@yandex.ru;

²ГАОУ ВПО «Дагестанский государственный университет народного хозяйства»,
Махачкала, e-mail: sirius2001@mail.ru;

³ФГБОУ ВПО «Чеченский государственный университет», Грозный, e-mail: zina_ars@mail.ru

В статье рассмотрен новый порядок налогообложения имущества физических лиц, который действует с 1 января 2015 года, связанный с тем, что данный налог рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта, а не его инвентаризационной стоимости. Особое место в статье уделено проблеме выделения в качестве объекта налогообложения объектов незавершенного строительства. Предложены меры по совершенствованию налогообложения имущества физических лиц. В статье отмечена важность нововведения в законодательстве по налогу на имущество физических лиц: выделение объектом налогообложения объектов незавершенного строительства. Во многих регионах России, в том числе регионах Северного Кавказа, частные элитные дома не зарегистрированы из-за их незавершенности. Вступившие в силу изменения по налогу на имущество физических лиц позволят ускорить завершение строительства и регистрацию объектов недвижимости. Выводы. Введение обновленного механизма исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц позволит повысить его фискальное значение и укрепит доходную базу бюджетов муниципальных образований.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, ставка налога, доход, прожиточный минимум, среднегодовая заработная плата, регионы, налоговая льгота, налоговая нагрузка, модели семьи, городской населенный пункт, муниципальный район

ABOUT A NEW ORDER OF THE TAXATION OF PROPERTY OF NATURAL PERSONS IN THE RUSSIAN FEDERATION

¹Aliev B.K., ³Arsakhanova Z.A., ²Sultanov G.S.

¹Dagestan State University, Makhachkala, e-mail: fef2004@yandex.ru;

²Dagestan State University of a National Economy, Makhachkala, e-mail: sirius2001@mail.ru;

³Chechen State University, Grozny, e-mail: zina_ars@mail.ru

The article describes a new procedure for the taxation of property of physical persons, in force since 1 January 2015, due to the fact that this tax is calculated based on the cadastral value of the object, not its inventory cost. A special place is given to the problem of isolating the object of taxation under construction. Proposed measures to improve the taxation of property of physical persons. The authors noted the importance of developments in the law on tax on property of physical persons: the allocation of taxable construction in progress. The conclusion is that in many regions of Russia, including the regions of Northern Caucasus, private luxury homes are not registered because of their incompleteness. Entered into force on tax on property of physical persons will accelerate the completion of construction and registration of real estate. Conclusions and Relevance. The introduction of the updated mechanism for the calculation and payment of tax on property of physical persons will improve its fiscal value and strengthen the revenue base of municipalities.

Keywords: tax on property of physical persons, the tax rate, income, minimum wage, annual mean wage, regions, tax exemption, tax burden, family model, urban settlement, and municipal district

Налогообложение имущества физических лиц в налоговой системе РФ – наиболее слабо отрегулированная область налоговых отношений, отсюда крайне низкий уровень налоговых поступлений (его удельный вес в доходах консолидированного бюджета РФ в последние годы составлял менее 1%). В общей структуре налоговых поступлений, мобилизованных в бюджетную систему Управлением Федеральной налоговой службы РФ по Республике Дагестан за 2001–2014 гг., удельный вес налога на имущество физических лиц не превышал 1,6% [1].

С 1.01.2015 г. вступила в силу глава 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса РФ, в связи с чем Федеральный закон от 09.12.1991 № 2003-1 «О налоге на имущество физических лиц» утратил силу. При этом кардинально изменился порядок определения базы по налогу на имущество физических лиц. Она рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта, а не его инвентаризационной стоимости.

До 1 января 2020 г. законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов РФ обязаны установить единую дату начала применения на

своих территориях порядка исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта (абз. 3 п. 1 ст. 402 НК РФ). До этого момента для исчисления налога согласно п. 2 ст. 402 НК РФ используется инвентаризационная стоимость.

Если в соответствии с решением законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта РФ применяется новый порядок, то налоговая база по объектам недвижимого имущества определяется как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре по состоянию на 1 января года, который является налоговым периодом (п. 1 ст. 403 НК РФ). Базой по налогу на имущество физических лиц для объекта, который образован в течение календарного года, признается его кадастровая стоимость на дату постановки на государственный кадастровый учет (абз. 1 п. 2 ст. 403 НК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 406 НК РФ налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц устанавливаются нормативными правовыми актами органов муниципальных образований (законами городов федерального значения). В отношении объектов, налоговая база по которым определяется исходя из их кадастровой стоимости, ставки не могут превышать значений, указанных в п. 2 ст. 406 НК РФ:

– 0,1% – для жилых домов и помещений, объектов незавершенного строительства (если проектируемое назначение объекта – жилой дом), единого недвижимого комплекса, в составе которого есть хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), гаражей и машино-мест, а также хозяйственных построек или строений площадью не более 50 кв.м на дачных (садовых, огороднических) участках и участках, предоставленных для ИЖС либо для ведения личного подсобного хозяйства. Нормативными актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения) данная ставка может быть уменьшена до нуля или увеличена, но не более чем в 3 раза (п. 3 ст. 406 НК РФ);

– 2% – для недвижимости с кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб. и объектов (пп. 1 и 2 п. 1, пп. 7 и 10 ст. 378.2 НК РФ), налоговая база по которым в соответствии с законом субъекта РФ определяется исключительно на основании их кадастровой стоимости (например, торговых или административных центров и помещений в них), а также объектов, образованных, в частности, в результате раздела недвижимости, поименованной в этом перечне;

– 0,5% – для всех прочих объектов налогообложения.

Перечень льготных категорий граждан не претерпел существенных изменений по сравнению с перечнем, который содержался в отмененном законе (п. 1 ст. 407 НК РФ, ст. 4 Закона «О налогах на имущество физических лиц»). В соответствии с п. 2 ст. 407 НК РФ размер льготы равен сумме налога, подлежащей уплате в бюджет в отношении объекта налогообложения, который находится в собственности лица и не используется в предпринимательской деятельности.

Теперь объектом налогообложения является и незавершенное строительство. Выделение его объектом определяется необходимостью решения его проблемы налогообложения. По нашему мнению, такая мера помимо ликвидации пробела в законодательстве будет стимулировать скорейшее завершение строительства и регистрацию объектов недвижимости.

В связи с введением нового порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, безусловно, увеличивается налоговая нагрузка на граждан – собственников имущества. В связи с этим нами проведен расчет налоговой нагрузки с учетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи и учетом социального вычета по площади в двух субъектах Российской Федерации: наиболее благополучной Республике Татарстан и относительно слаборазвитой (депрессивной) Республике Дагестан (налоговой базой пока ещё является инвентаризационная стоимость имущества). При расчете налоговой нагрузки были сделаны следующие допущения:

– рассматривается только налог на квартиру;

– средняя заработная плата берется за 2014 год за вычетом НДФЛ (13%) и без стандартного вычета на ребенка;

– налоговый вычет по площади равен 20 кв.м;

– рассматривается кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости за 2014 год.

Для оценки налоговой нагрузки рассмотрим среднестатистическую семью из трех человек в двух вариантах:

1. В семье двое взрослых (оба работающие) и один ребенок.

2. В семье один работающий, один член семьи, получающий заработок ниже величины прожиточного минимума или являющийся безработным, и один ребенок.

Рассмотрим величину налоговой нагрузки с учетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи и с учетом социального вычета по площади в Республике Татарстан. Из табл. 1 видно, что для жителей г. Казани доля налога на квартиру

в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода составляет 1,06%, г. Набережные Челны – 0,87%, Лаишевского района – 0,38%. Данный уровень налоговой нагрузки является довольно низким и финансово благополучная семья без особых социальных потрясений сможет исполнить свои налоговые обязательства.

При рассмотрении второго варианта семьи (2 взрослых, один из которых получает

среднюю заработную плату, а второй – не более прожиточного минимума, и 1 ребенок) налоговая нагрузка составит в г. Казани 2,79%, г. Набережные Челны – 2,33%, Лаишевском районе – 0,96% (табл. 2). Как видно, если семья финансово неблагополучная (малоимущая), уровень налоговой нагрузки повышается более чем в два раза, что негативно отразится на уровне жизни и покупательной способности членов семьи.

Таблица 1

Оценка налоговой нагрузки для первого варианта семьи (финансово благополучная семья)

Показатель	Столица Республики Татарстан, г. Казань	Крупный городской населенный пункт, г. Набережные Челны	Муниципальный район, Лаишевский район
1. Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	28352	27500	30252
2. Среднемесячная заработная плата с вычетом 13% (2014 г.), руб.	24666	23925	26319
3. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и ребенок), руб.	591984	574200	631656
4. Величина прожиточного минимума (руб.): – для трудоспособного населения; – для детей	6961 6851	6961 6851	6961 6851
5. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи, руб.	342708	324924	382380
6. Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м	60500	47135	23952
7. Величина налога на квартиру с учетом социального вычета по площади при ставке 0,2%, руб. (стр. 6×30 кв.м×0,2)	3630	2828	1437
8. Доля налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в% (стр. 7/стр. 5)	1,06	0,87	0,38

Источники. Составлена авторами.

Таблица 2

Оценка налоговой нагрузки для второго варианта семьи (малоимущая семья)

Показатель	Столица Республики Татарстан, г. Казань	Крупный городской населенный пункт, г. Набережные Челны	Муниципальный район, Лаишевский район
1. Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	28352	27500	30252
2. Среднемесячная заработная плата с вычетом 13% (2014 г.), руб.	24666	23925	26319
3. Величина прожиточного минимума, руб.: – для трудоспособного населения – для детей	6961 6851	6961 6851	6961 6851
4. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых, в т.ч. 1 безработный или малоимущий и 1 ребенок), руб.	379524	370632	399360
5. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи, руб.	130248	121356	150084
6. Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м	60500	47135	23952
7. Величина налога на квартиру, руб. (см. табл. 1)	3630	2828	1437
8. Доля налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в% (стр. 7/стр. 5)	2,79	2,33	0,96

Источники. Составлена авторами.

Таблица 3

Оценка налоговой нагрузки для второго варианта семьи (малоимущая семья)
в Республике Дагестан

Показатель	Столица Республики Дагестан, г. Махачкала	Крупный городской населенный пункт, г. Каспийск	Муниципальный район, Курахский район
1. Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	20657	14769	9818
2. Среднемесячная заработная плата с вычетом 13% (2014 г.)	17972	12849	8542
3. Величина прожиточного минимума, руб.: – для трудоспособного населения – для детей	7262 6946	7262 6946	7262 6946
4. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых, в т.ч. 1 безработный или малоимущий и 1 ребенок), руб.	302808	241332	189648
5. Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи	45168	–16308	–67992
6. Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м	35500	30000	12358
7. Величина налога на квартиру с учетом социального вычета по площади при ставке 0,2%, руб. (стр. 6×30 кв. м×0,2)	2130	1800	741
8. Доля налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в % (стр. 7/стр. 5)	4, 72	Не хватает средств	Не хватает средств

Источники. Составлена авторами.

Рассмотрим бремя налога на имущество физических лиц на доход малоимущей семьи в экономически отсталой Республике Дагестан после того, как будет введена кадастровая стоимость в качестве налоговой базы (до 2020 года) (табл. 3).

Для анализа использованы статистические данные, полученные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Дагестан, аналитические показатели рынка недвижимости Республики Дагестан. Кадастровая стоимость квартир в Дагестане представлена за четвертый квартал 2014 года.

Из данных табл. 3 следует, что у неблагополучной семьи г. Каспийска и Курахского района после вычета из среднегодового дохода величины прожиточного минимума на каждого члена семьи недостаточно денежных средств для уплаты налога.

Проведенный сравнительный анализ налоговой нагрузки на среднестатистическую семью из трех человек в двух вариантах и в относительно разных по уровню социально-экономического развития субъектах РФ показал:

– во-первых, важность оценки налоговой нагрузки на различные модели (вариан-

ты) семьи при исчислении налога на имущество физических лиц;

– во-вторых, необходимость установки ставки налога исходя из среднегодовой заработной платы семьи или реального прожиточного минимума, установленного в регионе;

– в-третьих, целесообразность увеличения величины вычета по налогу на жилые квартиры, комнаты и дома.

Принципиально важным в создании системы социально ориентированного имущественного налогообложения, с нашей точки зрения, является необходимость изменения самого подхода к налогообложению, а именно при взимании налога на имущество физических лиц нужно предоставить социальные вычеты с учетом среднегодового дохода семьи и реального прожиточного минимума, что позволит через налог осуществить финансовую поддержку семьи, стимулировать ее рост.

Статья опубликована в рамках проектной части государственного задания № 26.15.69.2014 К Минобрнауки РФ по теме исследования «Налоговый механизм как инструмент регулирования межрегиональной социально-экономической дифференциации на современном этапе».

Список литературы

1. Абдулгалимов А.М., Алиев Б.Х. Методологические аспекты реализации стимулирующего потенциала налоговых отношений // *Налоги*. – 2008. – № 5. – С. 5–8.

2. Алиев Б.Х. Налоговая система: понятие структура и параметры // *Налоги*. – 2008. – № 3. – С. 16–18.

3. Аликберова А.М. Алиев Б.Х., Основные направления совершенствования налогового регулирования банковской деятельности на современном этапе // *Финансы и кредит*. – 2012. – № 28 (508). – С. 10–14.

4. Борошко Н.М. Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества организаций и физических лиц // *Инновационное развитие экономики*. – 2013. – № 4–5 (16).

5. Ильин А.Е., Ильина И.В. Перспективы налогообложения имущества физических лиц // *Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии*. – 2012. – № 6.

6. Кадиева Р.А. Алиев Б.Х., Сулейманов М.М., Налоговый потенциал региона: проблемы и перспективы роста // *Финансы и кредит*. – 2011. – № 4. – С. 2–7.

7. Мусаева Х.М., Алиев Б.Х., Эффективность налогового планирования в регионах: проблемы и перспективы // *Региональная экономика: теория и практика*. – 2009. – № 3. – С. 23–27. 8–20.

8. Мусаева Х.М. Алиев Б.Х. Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ // *Налоги и финансовое право*. – 2012. – № 3. – С. 155–160.

9. Мусаева Х.М., Алиев Б.Х. Сулейманов М.М. О налоговом регулировании доходов субъектов Федерации // *Финансы*. – 2010. – № 11. – С. 33.

10. *Налоги и налоговая система Российской Федерации: учебное пособие* / под ред. Б.Х. Алиева, Х.М. Мусаевой. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – С. 306.

11. *Налоги и налогообложение: учебник* / под ред. Б.Х. Алиева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – С. 194.

12. Сулейманов М.М., Алиев Б.Х., Региональная налоговая политика в детерминантах процессов децентрализации // *Экономический анализ: теория и практика*. – 2013. – № 40. – С. 47–52.

13. Сулейманов М.М., Алиев Б.Х., Стратегические ориентиры совершенствования российской налоговой системы // *Финансы и кредит*. – 2013. – № 42. – С. 43–47.

14. *Экономика налоговых реформ: монография* / под ред. И.А. Майбурова, Ю.Б. Иванова, Л.Л. Тарангул. – Киев, 2013. – С. 124.

References

1. Abdulgalimov A.M., Aliev B.H. Metodologicheskie aspekty realizacii stimulirujushhe-go potenciala nalogovyh ot-noshenij // *Nalogi*. 2008. no. 5. pp. 5–8.

2. Aliev B.H. Nalogovaja sistema: ponjatie struktura i para-metry // *Nalogi*. 2008. no. 3. pp. 16–18.

3. Alikberova A.M. Aliev B.H., Osnovnye napravlenija sovershenstvovanija nalogovogo regulirovanija bankovskoj dejatel'nosti na sovremennom jetape // *Finansy i kredit*. 2012. no. 28 (508). pp. 10–14.

4. Boroshko N.M. Strategija razvitija nalogooblozhenija nedvizhimogo imushhestva organiza-cij i fizicheskikh lic // *Inno-vacionnoe razvitie jekonomiki*. 2013. no. 4–5 (16).

5. Ilin A.E., Ilina I.V. Perspektivy nalogooblozhenija imushhestva fizicheskikh lic // *Vestnik Kurskoj gosudarstvennoj selskohozjajstvennoj akademii*. 2012. no. 6.

6. Kadieva R.A. Aliev B.H., Sulejmanov M.M., Nalogovyj potencial regiona: problemy i perspektivy rosta // *Finansy i kredit*. 2011. no. 4. pp. 2–7.

7. Mусаeva X.M., Aliev B.H., Jeffektivnost nalogovogo planirovanija v regionah: problemy i perspektivy // *Regionalnaja jekonomika: teorija i praktika*. 2009. no. 3. pp. 23–27. 8–20.

8. Mусаeva H.M. Aliev B.H. Razvitie nalogovogo federal-izma v uslovijah rossijskikh re-form // *Nalogi i finansovoe pravo*. 2012. no. 3. pp. 155–160.

9. Mусаeva H.M., Aliev B.H. Sulejmanov M.M. O nalogo-vom regulirovanii dohodov sub#-ektov Federacii // *Finansy*. 2010. no. 11. pp. 33.

10. *Nalogi i nalogovaja sistema Rossijskoj Federacii: uchebnoe posobie* / pod red. B.H. Alieva, H.M. Mусаeva. M.: JuNITI-DANA, 2014. pp. 306.

11. *Nalogi i nalogooblozhenie: uchebnik* / pod red. B.H. Alieva. 2-e izd., pererab. i dop. M.: Finansy i statistika, 2007. pp. 194.

12. Sulejmanov M.M., Aliev B.H. Regionalnaja nalogovaja politika v determinantah processov decentralizacii // *Jekonomicheskiy analiz: teorija i praktika*. 2013. no. 40. pp. 47–52.

13. Sulejmanov M.M., Aliev B.H., Strategicheskie ori-entiry sovershenstvovanija rossijskoj nalogovoj sistemy // *Fi-nansy i kredit*. 2013. no. 42. pp. 43–47.

14. *Jekonomika nalogovyh reform: monografija* / pod red. I.A. Majburova, Ju.B. Ivanova, L.L. Tarangul. Kiev, 2013. pp. 124.

Рецензенты:

Шахбанов Р.Б., д.э.н., профессор, заве-дующий кафедрой «Бухгалтерский учет», ФГБОУ ВПО «Дагестанский государствен-ный университет», г. Махачкала;

Раджабова З.К., д.э.н., профессор, за-ведующая кафедрой «Мировая экономика и международный бизнес», ФГБОУ ВПО «Дагестанский государственный универси-тет», г. Махачкала.