

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

**Сравнительный анализ налогообложения имущества в России и  
зарубежных странах**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 561 группы экономического факультета  
направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит»

Пекшевой Анастасии Павловны

---

Научный руководитель

доцент кафедры Финансы и кредит

должность, уч. ст., уч. зв.

\_\_\_\_\_

личная подпись, дата

Голубниченко М.В.

инициалы, фамилия

Зав. кафедрой финансов и кредита,

к.э.н., доцент

должность

\_\_\_\_\_

личная подпись, дата

Балаш О.С.

инициалы, фамилия

Саратов 2019 год

Актуальность затронутой темы обусловлена тем, что при построении современной налоговой системы предполагалось, что налог на имущество должен был относиться к ведению местных и региональных органов власти, а также стать одним из ключевых источников формирования доходной базы бюджета. Данный подход обусловлен тем, что органы власти могли реально обеспечивать эффективный контроль над накопленным имуществом, полнотой учёта и сбора имущественных налогов, оценивать необходимость предоставления налоговых льгот.

Вопросы теории и практики, связанные с вопросами налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам, исследовались в работах: М.Ю. Березина, А.В. Брызгалина, Р.Г., Горемыкиной, Б.В. Гусева, И.А. Дрожжиной, С.И. Иловайского, Н.В. Калининой, В.А. Кашина, Е.В. Михиной, М.В. Мишустина, Ю.Н. Никулиной, И.Х. Озерова, В.Р.Панскова^ВВ. ПаскачеваГСГШепеляева, В. Поколодина, Г.Н. Присягиной, В.А. Проколопова, С.Н. Рагимова, К.Г. Рау, А.В. Толкушки-на, Н.И. Тургенева, А.В. Ульянина, Д.Г. Черника, И.И. Янжула. Проблемы налогообложения недвижимости, в том числе и на уровне Республики Дагестан, рассмотрены в трудах Абдулгалимова А. М., Алиева Б.Х., Мусаевой Х.М. и др.

Несмотря на достаточно серьезное изучение проблемы налогообложения недвижимости еще существует необходимость в исследовании теоретических основ механизма согласования интересов государства и налогоплательщика при налогообложении недвижимости. Необходимо разработать систему мероприятий по совершенствованию действующего механизма налогообложения объектов недвижимости с целью обеспечения ее максимального соответствия объективно изменяющимся экономическим, политическим, социальным и другим условиям, а также разработать методику налогообложения недвижимости соответствующей этим условиям.

Цель работы – провести сравнительный анализ налогообложения имущества в России и зарубежных странах.

В соответствии с целью в работе поставлены следующие задачи:

- 1) рассмотреть теоретические основы налогообложения имущества в России и зарубежных странах;
- 2) провести анализ системы налогообложения имущества в России и зарубежных странах;
- 3) выявить отличия действующей практики налогообложения имущества в России и зарубежных странах;
- 4) выявить возможности использования опыта зарубежных стран для совершенствования системы налогообложения имущества в России.

Объектом в работе выступает налогообложение имущества организаций и физических лиц. Предметом в работе являются особенности исчисления налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц в России и зарубежных странах. Методология исследования базируется на использовании системного и функционального подходов, на применении логического и сравнительного анализа, диалектического и статистического методов.

Одним из приоритетных направлений развития налогообложения в Российской Федерации является решение вопросов, возникающих в процессе имущественного налогообложения. Основными проблемами выступают увеличение фискальной функции данного вида налогообложения вместе с эффективной реализацией социальной функции, то есть обеспечение роста поступлений в местные бюджеты, что позволит расширившим свою финансовую самостоятельность муниципальным образованиям в полной мере реализовать выбранную политику социальной поддержки граждан, не прибегая к помощи со стороны федерального бюджета в виде дотаций.

Развитые западные страны прошли различные этапы становления политической и экономической систем, восстанавливались после вооруженных конфликтов, и выросли в экономически мощные государства с выраженной социальной ориентацией.

В настоящее время недвижимость облагается налогами в 130 странах. При этом в большинстве стран этот налог поступает в местные бюджеты,

и его доля составляет от 1 до 3% налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. Так, во Франции — 2,17%, в Дании — 1,85%, Нидерландах и Италии — 1,8%, Германии — 1,06%, Швеции — 0,89%. Однако есть и исключения. К примеру, в Великобритании налог на имущество составляет 10% доходов бюджетной системы, в США — 9%, в Канаде — 8%. Очевидно, что в этих странах он имеет значительное влияние на доходность местных бюджетов. В частности, доля имущественных налогов в доходах местных бюджетов Канады составляет до 40%, Великобритании — до 30%, Франции — до 20%.

Таким образом, можно сказать, что налог на недвижимость характеризуется не только ставками и суммами зачисления, но и порядком определения стоимости недвижимости. Обобщая вышесказанное, можно сделать следующие выводы.

1. Практически во всех развитых странах существует имущественный налог (налог на недвижимость), который является местным налогом и одним из самых существенных собственных источников наполнения местных бюджетов.

2. В каждой стране сложились особые условия сбора налога на недвижимость, касающиеся налоговой базы, ставок, статуса плательщика (юридическое или физическое лицо) и системы льготирования плательщиков.

3. При определении базы налогообложения используется рыночная налоговая, капитальная, остаточная, инвентаризационная стоимость, арендная плата налогооблагаемых объектов. Для определения стоимости объекта применяется массовая оценка с использованием стандартных процедур. Налогооблагаемая база определяется различными органами и организациями, такими как фискальные органы, государственный реестр недвижимости, муниципалитеты и коммерческие организации.

4. Льготы предоставляются как по целевому назначению объектов недвижимости (муниципальная собственность, объекты социально-культурного назначения и так далее), так и по категориям налогоплательщиков (например, социально незащищенные слои).

5. Результаты анализа зарубежного опыта после соответствующей адаптации могут быть использованы при разработке и совершенствовании системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации.

В настоящее время в Российской Федерации отсутствует система налогообложения недвижимости как таковой, заменяясь имущественным налогообложением (а именно, налогом на имущество организаций, налогом на имущество физических лиц, земельным налогом).

На наш взгляд, выделение недвижимости из остального имущества объясняется как важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью недвижимости с землёй, так и отнесением к недвижимости наиболее ценных и значимых объектов.

Налоговая политика любого государства, соответствующая существующим экономическим, социальным, а также политическим условиям экономики направлена на обеспечение эффективного использования налогов в решении социально-экономических проблем.

На современном этапе развития рыночных отношений, проявляется весомая значимость налогового института, вследствие чего возникает необходимость в реформировании налоговой системы в целом.

Экономический смысл установления налога на недвижимость связан, прежде всего, с переориентации налогообложения из всех видов имущества именно на недвижимое имущество, что влечет за собой необходимость отмены однотипных налогов.

В настоящее время существует ряд объективных предпосылок для выработки рекомендаций по совершенствованию системы налогообложения объектов недвижимости. Это связано, во-первых, с реформированием действующей системы имущественного налогообложения, а во-вторых, с введением самого налога на недвижимость.

По опыту развитых стран налог на недвижимость несет в себе идею унификации налогообложения имущества различных категорий налогоплательщиков. Однако возможность реализации такого механизма непосредственно зависит от социально-экономического развития

государства. Унифицированный режим налогообложения недвижимости хорошо действует в странах с относительно высоким уровнем денежных доходов и накоплений граждан. В настоящее время Российская Федерация находится только на стадии становления класса собственников. Именно поэтому объективно необходимым является четкое выделение этапов реализации механизма налогообложения недвижимости.

Главными задачами внедрения системы налогообложения недвижимости являются:

- создание и упрочение класса собственников;
- возможность перераспределения доходов от более обеспеченных к менее обеспеченным слоям населения.

Налог на недвижимость может обеспечить реализацию доходного потенциала недвижимости и стать источником стабильных доходов бюджета только при условии, что в его введении заинтересованы региональные и местные власти. Только при заинтересованном участии муниципальных образований возможно обеспечение полноты охвата базы налогообложения и собираемости налога.

Условием эффективного управления и налогообложения недвижимости является налаживание системы налогового учета и оценки недвижимости. Учет недвижимости по разрозненным категориям (создание реестра государственного имущества, реестра объектов незавершенного строительства и т.п.) обойдется государству намного дороже, чем создание реестра, содержащего ограниченный круг данных по всем без исключения объектам на территории, с возможностью выделения отдельных категорий недвижимости и последующего дополнения описаний объектов.

Местное самоуправление заинтересовано в увеличении доходности недвижимости больше всех и более других способно решить эту задачу.

Данный налог на имущество создаст единство налогообложения и равенства на физических и юридических лиц.

Поэтому определим основные положения для введения данного налога:

Во-первых, налогоплательщиками его будут являться физические лица

и организации, обладающие недвижимым имуществом:

- недвижимое имущество, входящее в состав жилищного фонда;
- гаражи, принадлежащие физическим лицам, а также гаражно-строительным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам и товариществам собственников жилья;
- дачные и садовые земельные участки;
- земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, указанные в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта;
- земельные участки, выделенные под строительство объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

Алгоритм введения налога на недвижимость представлен на рисунке 1.

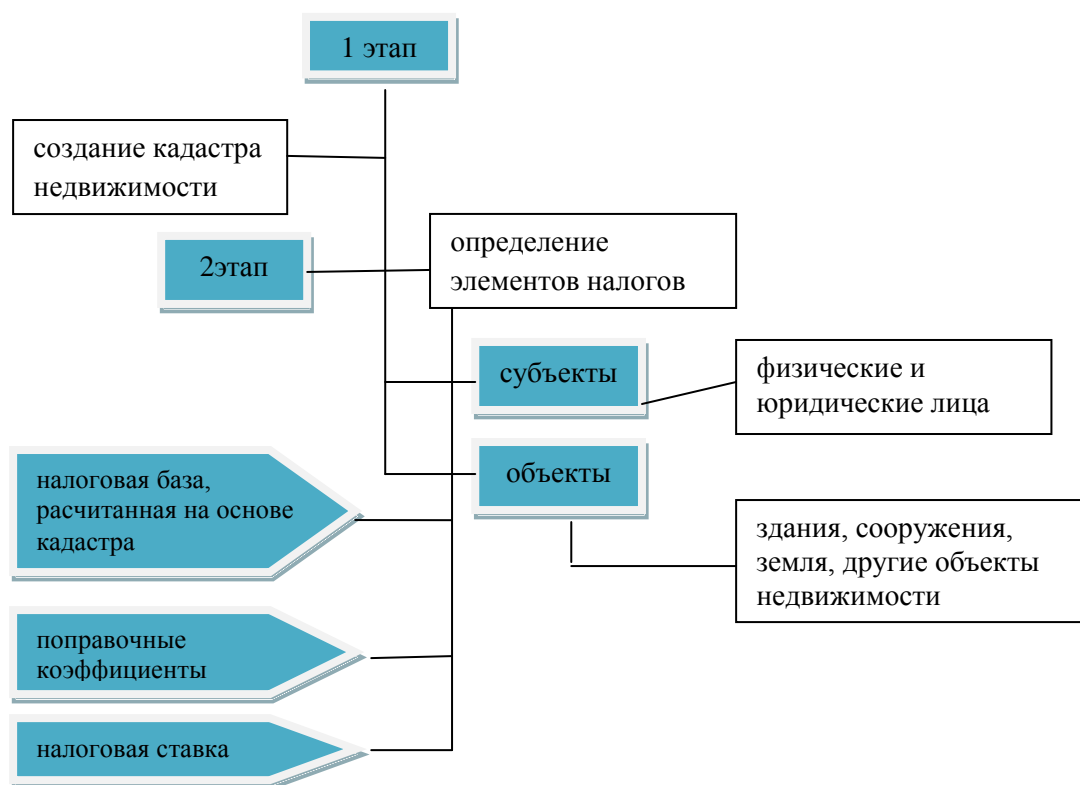


Рисунок 1 – Алгоритм введения налога на недвижимость

При этом освобождается от налогообложения имущество, входящее в состав государственного и муниципального жилищного фонда, а также земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, входящие в состав государственного и муниципального жилищного фонда.

Так как данный налог будет являться одним из источников пополнения

местных бюджетов, то предлагаем, что при установлении налога представительные органы местного самоуправления вправе определить дополнительные виды объектов недвижимости, не облагаемых налогом.

Для исчисления налоговой базы будет оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующего муниципального образования. Оценочная стоимость объектов недвижимости определяется по состоянию на 1 число первого месяца налогового периода.

Оценку имущества для целей обложения налогом на недвижимость осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий учет и оценку объектов недвижимости) в порядке, определяемом нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Для налогоплательщиков - физических лиц налоговая база по объекту, относящемуся к жилому фонду, уменьшается на сумму налогового вычета. Налоговый вычет применяется при исчислении налоговой базы объекта жилого фонда, находящегося по месту жительства физического лица - налогоплательщика. Размер налогового вычета определяется исходя из не облагаемой налогом нормы и количества физических лиц, совместно проживающих с налогоплательщиком по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Не облагаемая налогом норма определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основе средней в данном муниципальном образовании стоимости 5 квадратных метров общей площади жилья.

При исчислении налогового вычета принимаются в расчет только те физические лица, совместно проживающие с налогоплательщиком, которые не имеют права на применение налогового вычета.

Оценка объектов недвижимости для целей налогообложения осуществляется в порядке, определяемом актами органов местного самоуправления исходя из оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с применением понижающего коэффициента 0,8.

Схему рыночной оценки объектов недвижимости представим на



рисунке 2.

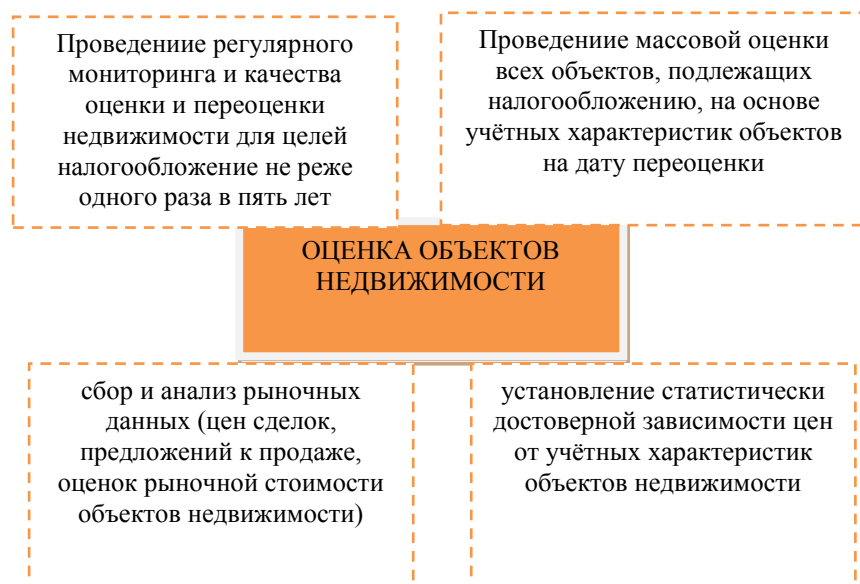


Рисунок 2 - Схема рыночной оценки объектов недвижимости

При этом оценка рыночной стоимости недвижимости определяются:

- а) для рынков с различным соотношением числа сделок и общего количества объектов, с различным числом характеристик, существенно влияющих на цены;
- б) для муниципальных образований с различными возможностями финансирования учета и оценки, обеспечивая эффективность оценки путем установления соотношения активности рынка, затрат на проведение оценки и целесообразной точности оценки;
- в) с целью обеспечения равномерности и справедливости оценки на основе единообразия оценки и своевременной коррекции систематических ошибок (недооценок или переоценок) по объектам, принадлежащим к какой-либо группе по размерам, качеству, месторасположению;
- г) с целью своевременного информирования налогоплательщиков и обеспечения рассмотрения их обращений по вопросам учета и оценки для целей налогообложения;
- д) с целью обеспечения органов, уполномоченных на проведение оценки, необходимой информацией о ценах сделок и услуг на рынке недвижимости в масштабах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Учреждения юстиции по регистрации прав предоставляют данные о ценах сделок купли-продажи объектов недвижимости по установленной форме органам, уполномоченным Правительством Российской Федерации на статистическую обработку и определение средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья по установленному перечню.

Факт нахождения земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в частной собственности разных лиц не может рассматриваться в качестве фактора, понижающего стоимость земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимости.

Оценка объектов жилищного фонда, отнесенных в установленном порядке к ветхим, аварийным, не отвечающим санитарным требованиям, признается равной нулю.

Налоговым периодом признается год.

Налоговая ставка – это доля от стоимости объекта налогообложения, подлежащая уплате в виде налога. При расчёте налогов на недвижимость применяется пропорциональная налоговая ставка, выраженная в определённом проценте от налогооблагаемой базы независимо от её объема.

Налоговым кодексом РФ (статья 406) установлены 3 группы максимально возможных ставок, в зависимости от типа объектов недвижимости и используемого диапазона величины их кадастровой стоимости, которые представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Ставки налогообложения в зависимости от объектов недвижимости

Ставки налогообложения	0,1 % от кадастровой стоимости	2% от кадастровой стоимости	5% от кадастровой стоимости
Виды объектов недвижимости	домов, квартир, комнат и иных помещений жилого типа	недвижимого имущества с кадастровой стоимостью свыше 300 млн. руб.	для всех остальных строений
	незавершенных построек, планируемых для использования в качестве жилья	нежилых помещений - офисов, административных и коммерческих заведений (магазинов, объектов общепита и бытового обслуживания)	
	единых недвижимых комплексов, содержащих хотя бы 1 жилое помещение		

Ставки налогообложения	0,1 % от кадастровой стоимости	2% от кадастровой стоимости	5% от кадастровой стоимости
	хозяйственных строений с площадью, не превышающей 50 м <sup>2</sup> расположенных на земельных участках для ИЖС, ЛПХ, садоводства дачного хозяйства и огородничества.		

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости на кадастровую стоимость 10 кв.м. в отношении комнат, 20 кв.м. в отношении квартир, 50 кв. м. в отношении жилых домов.

Налог на единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом). Налог рассчитывается по кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса, за вычетом 1 млн. рублей, т.е., если несколько объектов недвижимости, из которых хотя бы один является, скажем, жилым домом, зарегистрированы как единый недвижимый комплекс, и общая кадастровая стоимость этого комплекса составляет, например, 2.5 млн. рублей, то налог рассчитывается на 1.5 млн. рублей (2.5 млн.руб. – 1 млн.руб. = 1.5 млн.руб.).

В законе предусмотрено и такое: если кадастровая стоимость такого единого недвижимого комплекса составляет, например, 0.9 млн. рублей, то при вычитании 1 млн.рублей налоговая база становится отрицательной, и в этом случае налоговая база принимается равной нулю, т.е. налог не взимается.

Отдельного внимания заслуживают вопросы налогообложения в отношении ЕНК. ЕНК как новый вид недвижимого имущества, безусловно, попадает в категорию имущества для целей обложения налогом на имущество. При этом, несмотря на то что в состав ЕНК могут входить как недвижимые вещи, так и движимое имущество, ЕНК в силу закона является недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект. Следовательно, в отсутствие специальных правил налогообложения включение в состав ЕНК движимого имущества фактически может привести

к увеличению налогового бремени, то есть для целей налогообложения организации будет более выгодно не регистрировать совокупность движимых и недвижимых объектов в качестве ЕНК (то есть единой недвижимой вещи), а учитывать объекты движимого имущества в качестве самостоятельных объектов, так как в таком случае стоимость таких объектов не будет учитываться при расчете налога на имущество организаций.

В настоящее время в силу новизны правовой конструкции ЕНК затруднительно предположить, какой именно подход в отношении порядка расчета налога на имущество может быть применен налоговыми органами в ситуации, когда организацией будет принято решение о регистрации совокупности отдельных объектов в качестве ЕНК, но при этом для целей оптимизации налогообложения ряд движимых вещей не будет включен в состав такого ЕНК.

Все регионы Российской Федерации обязаны перейти на новую систему налогообложения имущества физических лиц, исходя из кадастровой стоимости имущества, с 1 января 2020 года. Наиболее ощутимое влияние введение модернизированного налога на имущество физических лиц окажет на владельцев жилых помещений в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, где высока рыночная стоимость жилых объектов.

Начиная с 2015 года, для расчета налога на имущество физических лиц должна была использоваться кадастровая стоимость в муниципальных образованиях 28 субъектов Российской Федерации (Республики Башкортостан, Бурятия, Ингушетия, Коми, Татарстан, Мордовия, Карачаево-Черкесская Республика, Амурская, Удмуртская Республика, Архангельская области и Ненецкий АО, Ивановская, Владимирская, Магаданская, Московская, Нижегородская, Новгородская, Новосибирская, Пензенская, Псковская, Рязанская, Самарская, Тверская, Сахалинская, Ярославская области, Забайкальский край, Москва, Ханты-Мансийский АО-Югра, Ямало-Ненецкий АО).

В остальных регионах налоговой базой останется инвентаризационная

стоимость объектов недвижимости до принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения о применении в качестве налогооблагаемой базы кадастровой стоимости, но не позднее 2020 года.

Например, в Краснодарском крае Депутаты ЗСК утвердили два законопроекта, которые устанавливают ставки налога на имущество для физических и некоторых юридических лиц от кадастровой стоимости недвижимости. Изменения в налоговой политике обоснованы федеральным законом, вступившим в силу в январе 2015 года и дающим право регионам самим выбирать сроки внедрения новой системы расчета налога на имущество.

Реализация новейшей системы налогообложения будет происходить поэтапно в течение 4 лет. В 2017 году налогообложение недвижимости согласно кадастровой стоимости коснется коммерческой недвижимости площадью более 5 тысяч кв. м. и физлиц. Последующие годы - на коммерческую недвижимость – свыше 3 тысяч кв.м., 1 тысячи кв.м.

Кадастровая оценка стоимости объектов недвижимости будет устанавливаться сроком на 5 лет.

Подводя итог, хочется отметить, что в настоящее время введение единого налога на недвижимое имущество - это скорее преждевременная мера, которая может лишь привести к нарастанию социального напряжения и недовольства в стране. Изменится и налоговая база для исчисления налога. Будет учитываться кадастровая стоимость имущества. Эти данные можно будет получить в кадастре недвижимости по письменному обращению-заявлению. Специалисты обязаны выдать нужную информацию в течение 5 рабочих дней.

Если налогоплательщика не устраивает указанная кадастровая стоимость, то он может изменить её двумя способами, обратившись к кадастровой комиссии или в суд.

По новому законам существуют три процентные ставки на имущество: 0,1, 2 и 0,5.

Как и раньше, налог нужно будет уплачивать один раз в год до 1 октября года, следующего за отчетным годом. Налоговые органы вправе направить уведомление об уплате налога, исчисленного не более чем за три предыдущих года. Также закон предусматривает применение различных вычетов, льгот и понижающих коэффициентов. Вне зависимости от того, кто является собственником имущества, налогом не облагается 20 кв. м от общей площади квартиры, 10 кв. м от площади комнаты и 50 кв. м от площади дома (количество собственников значения не имеет) (п. 3-5 ст. 403 НК РФ). Что касается единого недвижимого комплекса, то для него предусмотрен денежный вычет – налогоплательщики смогут уменьшить налоговую базу на 1 млн руб. (п. 6 ст. НК РФ).

Реформирование налогообложения на имущество подразумевает, что увеличение поступлений в муниципальные бюджеты будет производиться не только за счет повышения налоговой нагрузки на среднего плательщика, но и за счет применения прогрессивных налоговых ставок на нежилую и элитную недвижимость, ограничения льгот, а также — принятия мер, направленных на обложение налогом ранее неоцененных и неучтенных объектов.

Внедрение налога на недвижимость несет положительный характер, заключающийся в том, что значительно снизятся затраты на администрирование налога за счет слияния двух налогов — на имущество и землю, перспектива создания единой базы данных по объектам недвижимости, начал действовать и будет прогрессировать постоянный и надежный источник налоговых поступлений в местные бюджеты, в основе которого кроется справедливый принцип распределения налогового бремени. Помимо этого, постоянные доходы местного бюджета будут постепенно стимулировать реализацию социально — экономических проектов, призванных повысить уровень жизни населения.

Основные перспективы внедрения налога на имущество физических лиц:

- введение налога повлияет на развитие и становление налогового

управления;

- будут снижены затраты на администрирование налога, в связи со слиянием налогов на имущество и землю;

- упрощена уплата налога в связи с унификацией платежей;

- создание единой базы данных по объектам недвижимости;

- принятие мер усовершенствования системы и методов оценочной деятельности;

- разработаны методы профессиональной оценки недвижимости;

- реальный учет возведенных и возводимых строений на подведомственных территориях;

- появление постоянного и надежного источника налоговых поступлений в местные бюджеты;

- перспектива благоустройства социально значимой недвижимости;

- перспектива повышения уровня жизни населения;

- появление возможности у местных бюджетов на реализацию различных социально — экономических проектов.

- разработан законопроект, позволяющий оценивать объекты недвижимости по единой методике по всей России.

Подводя итоги, можно сделать вывод, что введение единого налога на недвижимость, действующего на всей территории России, и полный переход на кадастровое исчисление налога позволит муниципалитетам существенно пополнить свои бюджеты в первую очередь для более полного обеспечения насущных интересов населения, что значительно повлияет на уровень жизни населения, благоустройство социальной недвижимости, а так же повысит заинтересованность местных властей в развитии своей территории. Планируется, что пополнение бюджетов будет происходить, в большей степени, за счет владельцев значительных объемов недвижимости.