

УДК 336.226.212

## *АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ПОДХОД К ПЕРЕХОДУ НА ЕДИНОЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ*

**В.Э. ТИТОВА, В.А. ШИШКИНА**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;  
электронная почта: ver4741@yandex.ru, yandagomys@mail.ru*

Вопросы налогообложения недвижимости на протяжении всего времени существования государства не теряли своей актуальности. С начала 1990–х годов система имущественных налогов претерпевает изменения, подстраиваясь под современные требования экономики, научно–технического прогресса и главной своей задачей ставит соблюдение интересов собственника и государства. Одним из направлений реформирования существующей системы налогообложения недвижимости является переход на единое налогообложение. Споры, периодически возникающие в рамках обсуждений такого перехода, связанные с определением налогооблагаемой базы, администрирования такого налога и поиском модели, по которой будет рассчитан единый налог, ведутся уже на протяжении 20 лет. Однозначного ответа не существует и сейчас, но поиски универсальной модели, на основе которой можно было бы создать условия для справедливого и эффективного налогообложения продолжаются и по сей день. В данной статье авторы рассматривают один из вариантов возможного разрешения вопроса о переходе на единое налогообложение недвижимости, делая выводы о эффективности внедрения подобной системы расчета налога.

**Ключевые слова:** налогообложение недвижимости, единое налогообложение недвижимости, кадастровая оценка объектов недвижимости, база налогообложения.

Возможность слияния двух имущественных налогов в единый долгое время является основным стратегическим направлением налоговой политики Российской Федерации и обсуждается уже более 20 лет, однако вопрос о его реализации до сих пор остаётся открытым. По состоянию на 2020 г. концепция сбора налога на недвижимость неизменна с 1990–х гг.: параллельно друг другу облагаются налогом как земельные участки (земельный налог), так и объекты капитального строительства (имущественный налог) [1].

Точной трактовки понятия «единый налог», утвержденных субъектов и объектов такого налога сегодня в России не существует. В различных источниках «единым налогом на недвижимость» считается новый налог,

объединяющий в себе два существующих налога – налог на имущество физических лиц и земельный налог. Такое определение несколько отличается от первоначальной идеи, в соответствии с которой единый налог на недвижимость должен объединить три налога – налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций и земельный налог [2].

Необходимость введения единого налога с самого начала обсуждений была вызвана необходимостью реализации принципов легализации и социализации рынка недвижимости, созданием информационной «прозрачности» рынка недвижимости.

Несмотря на значительное количество обсуждений, связанных с возможностью перехода на единое налогообложение и рассматривающих предпосылки к созданию правовой конструкции, представляющей собой земельный участок совместно с объектом капитального строительства, созданием методики кадастровой оценки такого единого объекта недвижимости, возможно, выбор будет сделан в пользу более короткого пути [3].

В таблице 1 представлены основные составляющие единого налога на недвижимость в рамках альтернативного подхода по его введению.

Таблица 1 – Основные составляющие единого налога на недвижимость

Составляющая налога	Определение составляющей
Субъект налогообложения	Собственник объекта недвижимости
Объект налогообложения	Объект недвижимости
Налогооблагаемая база	Суммарная кадастровая стоимость всех объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику
Налоговая ставка	Дифференциация ставки в зависимости от кадастровой стоимости

Для того, чтобы продемонстрировать механизм расчета по данной методике, рассмотрим его применительно к совокупности земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на нем.

На рисунке 1 представлена информация, размещенная на Публичной кадастровой карте (ПКК).

**23:43:0303030:3**  
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Буденного, 230

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:43:0303030:3
Кадастровый квартал:	23:43:0303030
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Буденного, 230
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 528 031,44 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016

**23:43:0303030:74**  
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, д. 230

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	23:43:0303030:74
Кадастровый квартал:	23:43:0303030
Статус:	Учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Буденного, д. 230
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	16 418 624,3 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	01.01.2019

Рисунок 1 – Сведения, взятые из публичной кадастровой карты

Данный пример был взят для облегчения расчетов и получения наиболее объективных результатов, так как земельный участок и здание на нем наиболее точно подходят под определение «единого объекта недвижимости».

Также стоит отметить, что величина каждого из налогов рассчитывалась по упрощенной формуле, в которых отсутствуют налоговые вычеты, инвентаризационная стоимость и другие составляющие, фигурирующие в принятой формуле расчета. Для иллюстрации принципа единого налога были использованы только кадастровая стоимость объекта недвижимости и налоговая ставка [4].

В таблице 2 отображена информация о суммах налогов, взимаемых с представленных объектов недвижимости.

Таблица 2 – Полученные суммы земельного налога, налога на имущество физических лиц и предлагаемого единого налога

Величина земельного налога	Величина налога на имущество физических лиц	Величина единого налога (для земельного участка и здания)
5528,031 руб.	16418,62 руб.	21946,65 руб.

Величина земельного налога была рассчитана как произведение кадастровой стоимости земельного участка и налоговой ставки, равной 0,1% и составила 5528,03 руб. ( $5\,528\,031,44 \text{ руб.} \cdot 0,1\%$ )

Величина налога на имущество физических лиц рассчитывалась по аналогичной формуле и составила 16418,62 руб. ( $16\,418\,624,3 \cdot 0,1\%$ ).

Величина единого налога была получена в результате суммирования кадастровой стоимости земельного участка и объекта капитального строительства с последующим умножением суммарной кадастровой стоимости на налоговую ставку, при этом составив 21946,65 руб. ( $(5\,528\,031,44 + 16\,418\,624,3) \cdot 0,1\%$ ).

На основании полученных данных, мы видим, что величина единого налога равна суммарному значению земельного налога и налога на имущество физических лиц. Это связано с тем, что в каждом из вариантов расчета была использована одна и та же налоговая ставка, равная 0,1%.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что увеличение величины налога, его уменьшение или отсутствие каких –либо изменений зависят от примененной ставки налога.

Концепция введения единого налогообложения, скорее всего, будет нацелена на укрупнение величины налога, а значит примененные ставки будут значительно выше существующих в данный момент. В противном случае, увеличение налога либо не произойдет вообще, либо величина налога претерпит несущественные изменения, не подразумевающие под

собой увеличение пополняемости местных бюджетов и активации рынка недвижимости [5].

Для наглядности увеличим размер налоговой ставки от 0,1 до 1,5 % для расчета единого налога и сравним с уже рассчитанным земельным налогом и налогом на имущество физических лиц. Целью расчета будет являться определение коэффициента, на который будет необходимо увеличить существующие налоговые ставки для увеличения суммы взимаемого налога.

Результаты расчетов представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Результаты расчетов величины налога в зависимости от ставки

Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Примененная ставка, %	Величина налога, руб.	Сумма земельного налога и налога на имущество ф.л., руб.	Отношение суммы земельного налога и налога на имущество к величине единого налога
21 946 655,7	0,1	21946,65	21946,65	1:1
	0,3	65899,96		1:3
	0,5	109733,27		1:5
	1	219 466,55		1:10
	1,5	32919,983		1:15

Данные таблицы показывают, что уже при увеличении ставки в 3 раза, величина налога существенно увеличивается.

Это свидетельствует о том, что налоговые ставки нужно вводить с осторожностью. Если дифференциация ставки будет происходить в зависимости от суммарной кадастровой стоимости, то такая «единая дифференциация» не может вводиться на всю территорию страны. Необходимо при этом учитывать экономическую ситуацию в регионах, открытый рынок недвижимости, население региона и др. параметры.

В информационном сообщении об основных элементах налога на недвижимое имущество в городах федерального значения Москвы и Санкт–Петербурга указаны величины ставок, представленные в таблице 4.

Таблица 4 – Величина ставок единого налога на недвижимость

Совокупность объектов недвижимости, с суммарной кадастровой стоимостью до 300 млн. руб. включительно, не превышающих:	Совокупность объектов недвижимости, с суммарной кадастровой стоимостью свыше 300 млн. руб., не превышающих:
0,1 % в отношении жилых зданий, строений	0,5 % в отношении объектов капитального строительства и объектов незавершенного строительства
0,5 % в отношении объектов незавершенного строительства, не относящихся к жилому фонду	1,5 % в отношении земельных участков, независимо от категории земли и вида разрешенного использования
0,3 % в отношении земельных участков, отнесенных к землям с/х назначения, занятых жилищным фондом, приобретаемых для личного подсобного хозяйства	
1,5 % в отношении прочих земельных участков	

На наш взгляд, применить данные ставки для других муниципальных образований было бы не совсем корректно, так как специфика городов Москва и Санкт Петербург отличается от специфики других городов как по численности, плотности населения так и вида экономики города (например, город промышленного значения, город–курорт, город–спутник, город–порт или научный центр) [6,7].

Для справедливого налогообложения объектов недвижимости требуется типология и классификация городов, находящихся на территории РФ с учетом всех особенностей [8]. И исходя из определенной классификации уже начать рассчитывать величины налоговых ставок.

Если единое налогообложение предусматривает увеличение налогового бремени для налогоплательщика, значит обязательным условием является разработка системы налоговых льгот в виде частичного

налогового вычета или полного освобождения от уплаты налога, введение необлагаемого минимума, пониженных ставок или случаев совместного применения каждого из компонентов системы.

Введение подобной системы должно обеспечить возможность реализации принципа справедливости налогообложения. Возросшая налоговая нагрузка должна быть распределена равномерно и не обременять слои населения, незащищенных социально. Целью изменения налоговой системы является увеличение суммы налога в отношении собственников элитной недвижимости [9].

Во избежание негативных последствий в виде увеличения недовольства среди населения, подобная схема расчета налога может использоваться на отдельные виды недвижимости в зависимости от кадастровой стоимости. Может быть рассчитан условный минимум кадастровой стоимости объекта недвижимости, на который единый налог не может распространяться ввиду возможного отягощения налогового бремени на собственника такой недвижимости [10].

## ЛИТЕРАТУРА

1. Осенняя А.В., Тоскунина В.Э., Шишкина В.А. К вопросу о введении единого налогообложения недвижимости в Российской Федерации / В сборнике: Семьдесят третья всероссийская научно–техническая конференция студентов, магистрантов и аспирантов высших учебных заведений с международным участием. Сборник материалов конференции. – 2020. – С. 1285–1287.
2. Осенняя А.В., Асаул А.Н., Хахук Б.А., Шишкина В.А. Современная система налогообложения объектов недвижимости в зарубежных странах / Вопросы региональной экономики. – 2019. – № 4 (41). –С. 124–132.

3. Осенняя А.В., Асаул А.Н., Хахук Б.А., Кушу А.А., Хушт Н.И., Грибкова И.С., Шишкина В.А., Кислица Н.А., Куадже Е.Ч. / Концептуальный подход к формированию модели кадастровой оценки недвижимости / Осенняя А.В., Асаул А.Н., Хахук Б.А., Кушу А.А., Хушт Н.И., Грибкова И.С., Шишкина В.А., Кислица Н.А., Куадже Е.Ч. Монография. – Краснодар, 2019. – 138 с.

4. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 153–162.

5. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Хагба Д.В. / Законодательная и нормативно–правовая база кадастровой оценки / Осенняя А.В., Хахук Б.А., Хагба Д.В. // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью Сборник статей Всероссийской научно–практической конференции (с международным участием). – 2019. –С. 554–532.

6. Осенняя А.В., Гура Д.А., Савинова Ю.А., Серебрякова В.О. Переход к единому налогообложению на недвижимость / Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". – 2018. № 1. С. 163–178.

7. Стегниенко Е.С. Единый налог на недвижимое имущество как фактор устойчивого развития территорий / Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. Т. 24. № 3. С. 178–193.

8. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Коломыцева А.А. / Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости на основе градостроительной ценности территории. Часть I./ Осенняя А.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Коломыцева А.А. // Вопросы региональной экономики. – 2019. –С.53–60.



9. Соколова Ю.Ф., Хахук Б.А., Осенняя А.В., Гура Д.А. / Формирование научно–обоснованного районирования и градостроительной ценности территории для целей кадастровой оценки / Соколова Ю.Ф., Хахук Б.А., Осенняя А.В., Гура Д.А. // Современные проблемы земельно–кадастровой деятельности, урбанизации и формирования комфортной городской среды сборник докладов Международной научно–практической конференции. – 2019. –С.452–458.

10. Пастухов М.А., Шевченко Г.Г., Грибкова И.С., Осенняя А.В., Хахук Б.А., Шишкина В.А. Программа расчёта кадастровой стоимости земельных участков. Свидетельство о регистрации программы для ЭВМ RU 2019613907, 26.03.2019. Заявка № 2019612882 от 20.03.2019.

#### REFERENCES

1. Osennyaya A.V., Toskunina V.E., Shishkina V.A. K voprosu o vvedenii edinogo nalogooblozheniya nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii / V sbornike: Semdesyat tretya vserossiyskaya nauchno–tekhnicheskaya konferentsiya studentov, magistrantov i aspirantov vysshikh uchebnykh zavedeniy s mezhdunarodnym uchastiem. Sbornik materialov konferentsii. – 2020. – S. 1285–1287.

2. Osennyaya A.V., Asaul A.N., Khakhuk B.A., Shishkina V.A. Sovremennaya sistema nalogooblozheniya obektov nedvizhimosti v zarubezhnykh stranakh / Voprosy regionalnoy ekonomiki. – 2019. –№ 4 (41). – S.124–132.

3. Osennyaya A.V., Asaul A.N., Khakhuk B.A., Kushu A.A., Khusht N.I., Gribkova I.S., Shishkina V.A., Kislitsa N.A., Kuadzhe E.Ch. / Kontseptualnyy podkhod k formirovaniyu modeli kadastrovoy otsenki nedvizhimosti / Osennyaya A.V., Asaul A.N., Khakhuk B.A., Kushu A.A.,

Khusht N.I., Gribkova I.S., Shishkina V.A., Kislitsa N.A., Kuadzhe E.Ch. Monografiya. – Krasnodar, 2019. – 138 s.

4. Osennyyaya A.V., Budagov I.V., Khakhuk B.A., Bondarenko E.S. Nalogooblozhenie obektov nedvizhimosti: opyt zarubezhnykh stran // Vestnik Adygeyskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Ekonomika. 2017. № 2 (200). S. 153–162.

5. Osennyyaya A.V., Khakhuk B.A., Khagba D.V. / Zakonodatelnaya i normativno–pravovaya baza kadaastrovoy otsenki / Osennyyaya A.V., Khakhuk B.A., Khagba D.V. // Aktualnye voprosy zemlepolzovaniya i upravleniya nedvizhimostyu Sbornik statey Vserossiyskoy nauchno–prakticheskoy konferentsii (s mezhdunarodnym uchastiem). – 2019. –S. 554–532.

6. Osennyyaya A.V., Gura D.A., Savinova Yu.A., Serebryakova V.O. Perekhod k edinomu nalogooblozheniyu na nedvizhimost / Elektronnyy setevoy politematischeskiy zhurnal "Nauchnye trudy KubGTU". – 2018. № 1. S. 163–178.

7. Stegnienko E.S. Edinyy nalog na nedvizhimoe imushchestvo kak faktor ustoychivogo razvitiya territoriy / Vestnik SGUGiT (Sibirskogo gosudarstvennogo universiteta geosistem i tekhnologiy). – 2019. T. 24. № 3. S. 178–193.

8. Osennyyaya A.V., Khakhuk B.A., Kushu A.A., Kolomytseva A.A. / Sovershenstvovanie metodiki kadaastrovoy otsenki obektov nedvizhimosti na osnove gradostroitelnoy tsennosti territorii. Chast I./ Osennyyaya A.V., Khakhuk B.A., Kushu A.A., Kolomytseva A.A. // Voprosy regionalnoy ekonomiki. – 2019. –S.53–60.

9. Sokolova Yu.F., Khakhuk B.A., Osennyyaya A.V., Gura D.A. / Formirovanie nauchno–obosnovannogo rayonirovaniya i gradostroitelnoy tsennosti territorii dlya tseley kadaastrovoy otsenki / Sokolova Yu.F., Khakhuk B.A., Osennyyaya A.V., Gura D.A. // Sovremennye problemy zemelno–kadaastrovoy deyatel'nosti, urbanizatsii i formirovaniya komfortnoy gorodskoy

sredy sbornik dokladov Mezhdunarodnoy nauchno–prakticheskoy konferentsii. – 2019. –S.452–458.

10. Pastukhov M.A., Shevchenko G.G., Gribkova I.S., Osennyaya A.V., Khakhuk B.A., Shishkina V.A. Programma rascheta kadaastrovoy stoimosti zemelnykh uchastkov. Svidetelstvo o registratsii programmy dlya EVM RU 2019613907, 26.03.2019. Zayavka № 2019612882 ot 20.03.2019.

*ALTERNATIVE APPROACH TO THE TRANSITION  
TO A UNIFIED REAL ESTATE TAXATION*

**V.E. TITOVA, V.A. SHISHKINA**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;  
e-mail: ver4741@yandex.ru, mailto:avosen2910@mail.ru, yandagomys@mail.ru*

The issues of taxation of real estate throughout the entire existence of the state have not lost their relevance. Since the beginning of the 1990s, the system of property taxes has been undergoing changes, adjusting to the modern requirements of the economy, scientific and technological progress, and its main task is to comply with the interests of the owner and the state. One of the directions of reforming the existing system of real estate taxation is the transition to a single taxation. Disputes that periodically arise in the course of discussions of such a transition, related to the determination of the taxable base, the administration of such a tax and the search for a model by which the single tax will be calculated, have been going on for 20 years. An unambiguous answer to these questions has not yet been found, but the search for a universal model based on which conditions for fair and efficient taxation could be created continues to this day. In this article, the authors consider one of the options for a possible resolution of the issue of the transition to a unified taxation of real estate, drawing conclusions about the effectiveness of the implementation of such a tax calculation system.

**Key words:** real estate taxation, unified real estate taxation, cadastral valuation of real estate objects, tax base.