

УДК 336.226.212

*ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ ЕДИНОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ*

В.А. ШИШКИНА, Н.И. ХУШТ

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

Говоря о необходимости перехода к единому налогообложению в РФ, стоит обратить внимание, что подобная система взимания имущественных налогов встречается и за рубежом. Но несмотря на широкий опыт использования единого налогообложения недвижимости в зарубежных странах, мы не можем пренебречь огромной территорией нашей страны и ее особенностями (например, неодинаковые уровни дохода населения, развитость рынка недвижимости и т.д.) и сказать, что возможно заимствовать практику единого налогообложения недвижимости, не опасаясь рисков. Именно по этой причине, разрабатываемой системе требуется проведение эксперимента, по данным которого можно сделать выводы об эффективности работы системы единства налогов, оценить положительный эффект от ее введения и уже на этапе эксперимента исключить возможные негативные последствия. Данная статья посвящена подобному эксперименту, проводимому более 10 лет назад в РФ.

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

Одной из попыток перехода к единому налогообложению стало принятие Федерального закона «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери» в 1997 году. [1]. В эксперименте принимали участие и зарубежные исследователи, однако в процессе его проведения изъявили о нежелании принимать участие в дальнейшем ввиду того, что российская система налогообложения оказалась слишком нетрадиционной для адаптации результатов проведенного эксперимента в американскую систему.

Целью проведения эксперимента являлась отработка системы внедрения единого налога на недвижимость на основе оценки объектов по рыночной стоимости. Эксперимент проводился с 1996 года о 2005 год.

Впервые Правительством Российской Федерации было принято решение о внедрении системы единого налогообложения на конкретных «пилотных» регионах. Уже на этапе разработки концепции стало ясно, что

введению налога на недвижимость должна предшествовать объемная и крупномасштабная подготовительная работа и начинать ее следует с разработки и принятия соответствующей нормативно-правовой базы, регулирующей методику введения единого налога.

В таблице 1 кратко изложены основные этапы проведения эксперимента.

Таблица 1 – Этапы проведения эксперимента по внедрению единого налога

Год эксперимента	Задачи этапа
1996 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовка исходных данных об объектах недвижимости 2. Создание базы данных, содержащей информацию о земельных ресурсах и объектах капитального строительства 3. Введение в базу данных и привязка к земельным участкам 110 тысяч объектов недвижимости 4. Разработка программного обеспечения для целей внедрения единого налога 5. Анализ текущего состояния открытого рынка недвижимости 6. Анализ последствий введения единого налога для предприятий 7. Разработка концепции введения единого налога 8. Подготовка проектов нормативно-правовых актов
1997 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Натурные обследования объектов недвижимости на территории города 2. Создание автоматизированной системы управления единым налогом 3. Начало работ по созданию электронной карты города 4. Реформирование методики оценки объектов недвижимости
1998 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Создание информационной базы единого налога – реестр объектов недвижимости 2. Определены технические и информационные условия, достаточные для проведения оценки и расчета единого налога 3. Согласование концепции внедрения единого налога
1999 г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Создание платформы для межведомственного взаимодействия с органом регистрации прав на недвижимость 2. Обновление базы данных налогового реестра
2000 г. – 2005г.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отработка концепции на участниках эксперимента

Данная многоэтапная схема рассчитывалась на относительно малочисленную группу налогоплательщиков – организации, являющиеся полными собственниками объектов недвижимости, входящих в состав предприятия. В 2000 году такими налогоплательщиками стали 10

организаций, но в ходе проведения эксперимента их число увеличилось до 44.

Руководители исследований сделали вывод о необходимости создания налогового реестра объектов недвижимости, содержащем информацию, которой было бы достаточно для расчета налоговой базы по результатам рыночных стоимостей объектов недвижимости [2].

Подобная проблема существует и в настоящее время, так как зачастую данных Единого государственного реестра недвижимости оказывается недостаточно для получения адекватных результатов кадастровой (эквивалента к рыночной) стоимости объектов недвижимости.

В таблице 2 приведены достоинства и недостатки итогов проведения эксперимента.

Таблица 2 – Достоинства и недостатки введения единого налога, определенные в результате эксперимента

Достоинства	Недостатки
Налоговые поступления в местные бюджеты увеличились с 300 тыс. рублей в до 7500 тыс. рублей за период пяти лет проведения эксперимента	Недостаточное информационное оснащение ЕГРП. По объектам капитального строительства «гаражи» этот показатель составляет 36%, по земельным участкам под гаражами показатель еще выше, что указывает на сложность участия в эксперименте налогоплательщиков–физических лиц
Активизация спроса на недвижимость на открытом рынке: по состоянию на 01.01.2000 года 18 юрид. лиц имели в собственности 38 земельных участков общей площадью 696 га, а уже на 01.01.2006 года 140 юрид. лиц имели в собственности 228 земельных участков общей площадью 916 га	Сложность введения в эксперимент налогоплательщиков- физических лиц по причине отсутствия методики расчета стоимости их имущества
Положительный прогноз о введении физических лиц в эксперимент. По собственникам гаражей в Великом Новгороде увеличение доходов от уплаты единого налога местного бюджета возросло бы от 1,067 миллиона рублей до 4,774 миллиона рублей .	

Результаты эксперимента по внедрению единого налога показали, что данная система расчета дает положительную динамику поступления налоговых средств в муниципалитеты и стимулирует рынок недвижимости к росту, но говорить о таких же эффективных показателях в рамках существующей системы сбора налоговых платежей невозможно, так как промежуток времени, прошедшего после эксперимента достаточно большой. За это время система учета недвижимости претерпела ряд существенных изменений, изменилась и экономическая ситуация внутри страны [3]. Так, в таблице 3 представлены данные о платежах организаций-участников эксперимента.

Таблица 3 – Динамика поступления платежей юридических лиц, принявших участие в эксперименте

Показатель \ Год	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.
Разница между заменяемыми платежами и поступлениями от налога на недвижимость	496 тыс.руб.	+11 тыс.руб.	361 тыс.руб.	14562 тыс.руб.	1423 тыс.руб.
Поступления от выкупа земельных участков	674 тыс.руб.	5247 тыс.руб.	13100 тыс.руб.	5721 тыс.руб.	7339 тыс.руб.
Налог на прибыль	3017 (732) тыс.руб.	8286 (0) тыс.руб.	18884 (5789) тыс.руб.	25063 (7187) тыс.руб.	141610 (35935) тыс.руб.

На основании показателей из таблицы можно сделать вывод об увеличении поступлений денежных средств в местные бюджеты от введения единого налога по сравнению с отдельным имущественным налогообложением.

Несмотря на положительную динамику увеличения налоговых поступлений в местные бюджеты, распространение такой системы расчета

налоговых платежей на территорию всей страны на сегодняшний день является неоправданным риском [4].

Авторы концепции еще раз подчеркивают тот факт, что переход к единому налогообложению должен быть поэтапным, а подготовительные работы обязательно включать в себя анализ рисков на каждом из этапов [5].

Также на этапе проведения эксперимента еще раз встает вопрос о неэффективности принятой базы налогообложения и методики определения стоимостных характеристик объектов недвижимости, связанной с тем, что такие масштабные реформы в области налогообложения недвижимости повлекут резкие изменения налогового бремени ввиду существенных различий между существующей методикой начисления налога и предлагаемой [6].

Следует принять во внимание рекомендации авторов о том, что переход к единому налогообложению недвижимости следует производить постепенно во избежание нежелательных последствий от коренного изменения к системе расчета сумм имущественных налогов.

Серьезным продвижением в вопросе введения единого налога на недвижимость стало послание Президента РФ о бюджетной политике в 2011–2013 гг., озвученное 29 июня 2011 г., в котором была отмечена необходимость ускорения процесса принятия решения о введении единого налога на недвижимость, связанной с завершением проведения государственной кадастровой оценки и окончательном переходе от инвентаризационной стоимости как базы налогообложения к кадастровой [7,8].

Но несмотря на то, что по состоянию на 2020 г. кадастровая оценка проведена в большинстве регионов, и значительная часть объектов недвижимости уже «переоценена» по новой методике определения кадастровой стоимости с учетом современной экономической ситуации,

вопрос о внедрении единого налогообложения объектов недвижимости по-прежнему является открытым. Возможно, пришло время для проведения подобного эксперимента, в основе которых лежала бы не рыночная стоимость объектов недвижимости, а кадастровая, так как современная методика кадастровой оценки постоянно совершенствуется и стремится к уравниваю двух видов стоимостей – рыночной и кадастровой, определенной методами массовой оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. 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.
2. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Хахук Б.А., Бацких Т.А., Воронова К.В. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации / Региональные геосистемы. 2020. Т. 44. № 1. С. 55–63.
3. 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.
4. 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.

5. 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.

6. Пчелинцева А.С., Хахук Б.А. Практические основы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов / В сборнике: Молодежная наука. Сборник лучших научных работ молодых ученых. Краснодар, 2020. С. 25–27.

7. Осенняя А.В., Пчелинцева А.С. Погрешности осуществления оценки и система оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости / Вопросы региональной экономики. 2020. № 3 (44). С. 76–80.

8. Хахук Б.А., Титова В.Э., Шишкина В.А. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости / В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. За выпуск Е.В. Яроцкая. 2020. С. 188–193.

REFERENCES

1. 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.

2. Osennyaya A.V., Gribkova I.S., Khakhuk B.A., Batskikh T.A., Voronova K.V. *Primenenie geoinformatsionnykh sistem pri provedenii kadaastrovoy otsenki obektov nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii / Regionalnye geosistemy.* 2020. T. 44. № 1. S. 55–63.

3. Osennyaya A.V., Khakhuk B.A., Khagba D.V. / *Zakonodatelnaya i normativno-pravovaya baza kadaastrovoy otsenki / Osennyaya 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.

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

5. 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.

6. Pchelintseva A.S., Khakhuk B.A. *Prakticheskie osnovy gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki zemel naseleennykh punktov / V sbornike: Molodezhnaya nauka. Sbornik luchshikh nauchnykh rabot molodykh uchenykh.* Krasnodar, 2020. S. 25–27.

7. Osennyaya A.V., Pchelintseva A.S. *Pogreshnosti osushchestvleniya otsenki i sistema osparivaniya kadaastrovoy stoimosti obektov nedvizhimosti / Voprosy regionalnoy ekonomiki.* 2020. № 3 (44). S. 76–80.

8. Khakhuk B.A., Titova V.E., Shishkina V.A. *Kadaastrovaya otsenka kak osnova nalogooblozheniya nedvizhimosti / V sbornike: Sovremennye problemy i perspektivy razvitiya zemelno–imushchestvennykh otnosheniy.*

Sbornik statey po materialam II Vserossiyskoy nauchno–prakticheskoy konferentsii. Otv. Za vypusk E.V. Yarotskaya. 2020. S. 188–193.

PRACTICAL EXPERIENCE OF UNIFIED REAL ESTATE TAXATION

V.A. SHISHKINA, N.I. KHUSHT

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

Speaking about the need for a transition to a unified taxation in the Russian Federation, it is worth noting that a similar system of levying property taxes is also found abroad. But despite the wide experience of using the unified taxation of real estate in foreign countries, we cannot neglect the vast territory of our country and its features (for example, unequal levels of income of the population, the development of the real estate market, etc.) and say that it is possible to borrow the practice of unified taxation real estate without fear of risks. It is for this reason that the system being developed requires an experiment, according to which it is possible to draw conclusions about the efficiency of the tax uniformity system, assess the positive effect of its introduction and exclude possible negative consequences already at the stage of the experiment. This article is devoted to a similar experiment conducted over 10 years ago in the Russian Federation.

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