



## Единый налог на недвижимость: взгляды и перспективы

**Автор:** Андреева Екатерина, МБОУ «СОШ № 56» г. Чебоксары, 11 класс

**Научный руководитель:** Токарева Т. А., учитель истории и обществознания

**Секция:** Экономика. Бизнес-план

### Введение

Любому государству для выполнения своих функций необходимы фонды денежных средств. Источником этих финансовых ресурсов могут быть средства, собираемые со своих граждан в виде налоговых сборов. Налоги на имущество, как звено налоговой политики, стали предметом моего исследования, в т. ч. единый налог на недвижимость, который предполагается ввести в перспективе в нашем государстве. Оно заинтересовано в том, чтобы бюджеты всех уровней начали пополняться поступлениями от таких налогов в самом ближайшем времени. Эта тема актуальна и значима потому, что касается интересов огромной части населения — собственников недвижимости. Их в нашей стране с каждым годом становится всё больше. Налоговое право привлекает меня как сфера будущей профессиональной деятельности.

Цель работы — исследование сущности единого налога на недвижимость и перспектив его введения для общества и государства.

Задачи 1) проанализировать информацию о едином налоге на недвижимость; 2) просчитать эффективность новой схемы налогообложения; 3) дать оценку перспективам введения единого налога на недвижимость.

Объект исследования — Налоговый кодекс РФ, данные Росстата, документы на объекты недвижимости.

Предмет исследования — публикации экономистов, политологов, мнения государственных деятелей по выбранной проблеме.

Методы и средства исследования: анализ публикаций, статистических данных, математический анализ эффективности введения единого налога на недвижимость.

Гипотеза: единый налог на недвижимость — преждевременная, поспешная мера, которая будет иметь неоднозначную оценку в обществе.

Источниками для написания работы стали материалы сайтов Интернета о недвижимости Москвы, С-Петербурга, Чебоксар, мнения государственных чиновников: президента страны Д. Медведева, главы Росреестра С. Васильева, министра финансов РФ А. Кудрина, руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» (IRN.RU) О. Репченко и др. Данная проблема в процессе обсуждения и перспективах практической апробации изучена в 12 регионах РФ уже в 2012 году. Осознавая, что данное нововведение затронет интересы членов моей семьи — налогоплательщиков, я решила изучить сущность единого налога на недвижимость, просчитать эффективность его введения, выполнить расчёты, проанализировать цифры, сделать выводы.



## Основная часть

### 1. Сущность налогов на недвижимость

Сколько веков существует государство, столько же существуют налоги – денежные средства для финансового обеспечения деятельности государства. С началом приватизации в России значительная часть государственного жилищного фонда передана в частные руки, возросло число собственников в масштабах страны. Возможности кредитно-бюджетной политики государства (ипотечное кредитование) позволяют приобретать недвижимость. «Материнский капитал», земельные участки, предоставляемые государством за рождение третьего ребенка, данные Росстата свидетельствуют о преобладании доли собственников имущества и необходимости изменений налоговой политики. Таким образом налог на недвижимость может стать весомым поступлением в бюджет государства. Первую попытку внести поправки в налоговое законодательство в части, депутаты Госдумы предприняли еще в 2004 году. Согласие Правительства РФ этот законопроект получил, однако дальше первого чтения в Государственной Думе РФ пройти не смог. В 2009 году вопрос о введении единого налога на недвижимость был поднят снова, но план введения налога был лишь согласован Минфином и Минэкономразвития и обозначен ориентировочный срок введения нового налога в действие – 2013 год, поскольку необходимо проделать большую подготовительную работу в переоценке недвижимости. Главное нововведение заключалось в том, что теперь налог предполагалось рассчитывать исходя из рыночной (кадастровой) стоимости объектов. Изменённый налог будет состоять из двух составляющих – налога на земельный участок и налога на возведённый на нём объект недвижимости. Поэтому в профессиональной среде он уже получил название единого налога на недвижимость.

### 2. Перспективы введения единого налога на недвижимость

Насколько перспективным и обоснованным является нововведение, я просчитала, изучив доступные мне источники информации. Данные налоговых уведомлений о налогах на имущество физических лиц: объектах собственности (земельном участке, жилом доме, квартирах в многоквартирных домах) свидетельствуют о сравнительно очень небольших суммах, уплачиваемых в виде налоговых платежей. Учитывая рост количества собственников и незначительность налоговых поступлений, можно объяснить необходимость изменений в системе налогообложения.

В настоящее время налог на имущество граждан составляет 0,1% – 2% и рассчитывается от инвентаризационной стоимости, налог на землю – 0,3% -1,5% и рассчитывается от кадастровой стоимости. Тариф устанавливается местной администрацией. При этом может учитываться, для каких целей используется помещение. Налоговые органы муниципальных образований имеют право назначать льготы по налогу на собственность и устанавливать основания для применения этих льгот. Если стоимость не превышает 300 тысяч рублей, то возможен тариф до 0,1 %, от 300 до 500 тысяч – ставки назначаются в интервале от 0,1% – 0,3 %, а для объектов стоимостью выше 500 000 рублей она составляет от 0,3%– 2%. Налоги уплачиваются в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения. Для расчёта возьмём объект – 1 комн. кв. S – 33м<sup>2</sup> Стоимость жилого помеще-





ния в 2011 г., по данным МУП «БТИ и ПЖФ» г.Чебоксары, – 210980,47 руб.  $\times$  0,1% = 210, 98 руб. налог на имущество. Подобную квартиру на рынке жилья предлагают по рыночной цене – 1700000. По предлагаемой схеме расчёта (новой базе для исчисления налога – рыночной цене объекта) рассчитаем: 1700000 руб.  $\times$  0,3% = 5100,00 руб., налог значительно увеличится. Т.о. кадастровая стоимость отличается от рыночной цены объектов недвижимости на несколько порядков, также пропорционально возрастут и налоги – весомое крупное финансовое поступление в местный бюджет, может измениться и отношение налогоплательщиков к нововведению. Согласно данным выписки из государственного земельного кадастра г. Чебоксары объект налогообложения – земельный участок частного сектора S 425 м<sup>2</sup> кадастровой стоимостью 170666,70 руб. облагался налогом – 512 руб., 170666,70 руб  $\times$  0,3 % по новой системе налог может меняться до 2560 руб. Законопроект предполагает, что кадастровая стоимость может увеличиваться в зависимости от места положения объекта, т.е. возрастёт и налог. А если рассчитать налог на 3-ком. кв. S – 68 м<sup>2</sup> в г. Чебоксары, по рыночной стоимости, 2800000 руб. $\times$  0,3%, то налог может быть 8400 руб. Соответственно, чем выше стоимость, тем выше налог, предел – 2%. Т.о. сумма налога возрастает в значительной мере.

### 3. Выводы

Данный законопроект имеет противоречивую оценку экономистов, политологов, государственных деятелей и рядовых граждан. Существуют лишь планы, предложения и разработки специалистов. Поэтому как всё будет на самом деле, можно только предполагать. Но уже понятно, что единый налог на недвижимость заменит гражданам два налога – земельный и налог на имущество физических лиц, что переход на новую систему налогообложения недвижимого имущества в России необходим. Новый налог будет исходить из абсолютно других сумм, и сумма налога возрастёт в значительной мере. Оценка стоимости жилищных объектов будет осуществляться не по остаточной стоимости, которую предоставляет Бюро технической инвентаризации, а по рыночной. Цена будет зависеть от престижности района и региона. Получить дополнительные поступления государство рассчитывает за счёт увеличения налоговой нагрузки на наиболее обеспеченные слои населения. Дорогая недвижимость станет более обременительной для собственников – для них налоги вырастут, для малообеспеченных категорий граждан, возможно, будут предусмотрены определённые льготы. Благодаря новому налогу на недвижимость могут снизиться цены на рынке жилья, оно станет более доступным. Возрастёт количество собственников.

### Заключение

Изучив имеющиеся источники информации по теме, я поняла, что в ближайшем будущем всем собственникам предстоит по новой системе налогообложения платить единый налог на недвижимость вместо двух. Сумма налога возрастёт более весомо для состоятельных граждан. Это подтверждено данными математических расчётов. Рост количества собственников и недопустимо малый размер налогов свидетельствуют о своевременности изменений в налоговой системе. Это опровергает моё предположение, что единый налог на недвижимость – преждевремен-

ная мера, а положение о неоднозначной оценке в обществе подтверждается теоретическими выводами и расчётами. Рост кадастровой стоимости объекта недвижимости предполагает рост налогов. Цена может складываться из многих факторов: престижности района и региона, стоимости недвижимости, факта наследования, размеров находящейся в собственности недвижимости, количества квадратных метров на одного проживающего и др. Новые ставки налога должны быть сопоставимы с возможностями налогоплательщиков, в т.ч. малообеспеченных. «Налог на недвижимость в недалёком будущем должен стать существенным, а возможно, ключевым источником дохода местных бюджетов» (В.Путин). Увеличение собираемых налогов может произойти в первую очередь за счет состоятельных граждан, поэтому государству, с введением единого налога на недвижимость, необходимо создавать условия для повышения уровня жизни людей: создавать рабочие места, чтобы сокращалось число безработных; обучать основам предпринимательской деятельности; поощрять руководителей организаций и предприятий, наиболее эффективно работающих.

Данное исследование для меня значимо тем, что я изучила изменения в системе налогообложения, могу рассказать о них в рамках планируемой в школе Недели налоговой грамотности, могу высказать собственные рекомендации на форуме сайтов о недвижимости.

объект налогообложения	категория земель	показатель кадастровой стоимости	налоговая база	схема 0,3 %	налоговая база	схема 0,3 % – 1,5 %
земельный участок S – 425 м <sup>2</sup>	земля для обслуживания жилого дома г. Чебоксары	2010 г. – 12988,33 руб.	кадастровая стоимость	0,3 % 389,65 руб.	кадастровая стоимость	0,3% – 1,5 руб. -1948,25 руб.
земельный участок S – 300 м <sup>2</sup>	земли поселений п. Лапсары	2008 г. –542,33 руб.	кадастровая стоимость	схема 0,3% 16,27 руб	кадастровая стоимость	0,3% – 1,5 16,27 руб. – 81,35 руб.
1комн. кв. 3 м <sup>2</sup>	г.Чебоксары (Ново-Южн).	2011 г.– 210980,47 руб	инвентаризационная стоимость	схема 0,1 % 210,98 руб	рыночная стоимость 1700000 руб	схема0,3 % – 2 % 5100 руб- 34000 руб
3 комн. кв. S – 68 м <sup>2</sup>	г.Чебоксары (Сев.-Зап).	2011 г.- 458320,75 руб.	инвентаризационная стоимость	схема 0,1 % 458,32 руб.	рыночная стоимость 2800000 руб.	схема 0,3 % – 2 % 8400 руб. 56000 руб.

#### Источники

1. [www.nalogitax.ru](http://www.nalogitax.ru)
  2. <http://21dom.ru/>
  3. [www.enasled.ru](http://www.enasled.ru) Новый единый налог на недвижимость коснется наследников
  4. [www.restate.ru](http://www.restate.ru) Медведев предлагает ввести единый налог с 2012 года.
  5. <http://www.irn.ru/> Единый налог на недвижимость сулит неприятности
  6. <http://www.vestifinance.ru/> Минфин: единый налог на недвижимость могут ввести в 2013 году.
  7. <http://21d>
  8. [www.gks.ru/](http://www.gks.ru/)
- Данные налоговых уведомлений:  
расчёта эффективности новой схемы налогообложения: 