

УДК 336.2

*А.С. Жусова, студентка ЮФУ, Россия*

*М.В. Паничкина, доцент, к.э.н., доцент ЮФУ, Россия*

**Влияние нового механизма налогообложения на рынок  
недвижимости муниципального образования.**

*Аннотация: В рамках данной статьи рассмотрены изменения, произошедшие в Налоговом кодексе Российской Федерации относительно недвижимости. В частности, рассмотрены некоторые положения и особенности введения нового налога на имущество физических лиц. Приведен пример расчета данного налога. А также проанализирована ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости города Таганрога, в связи с введением нового налога.*

*Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, кадастровая стоимость, инвентаризационная стоимость, рынок недвижимости.*

*A.S. Zhusova, student of SFU, Russia*

**THE IMPACT OF THE NEW MECHANISM OF TAXATION ON THE REAL  
ESTATE MARKET OF THE MUNICIPALITY**

*Summary: Within this article the changes which happened in the Tax code of the Russian Federation concerning real estate are considered. In particular, some provisions and features of introduction of the new property tax of natural persons are considered. The example of calculation of this tax is given. And also the situation which developed in the market of real estate of the city of Taganrog in connection with introduction of a new tax is analysed.*

*Keywords: property tax of natural persons, cadastral cost, inventory cost, market of real estate.*

Налоги являются основным источником пополнения бюджета страны. Поэтому в настоящее время их существует большое количество. С 2015 года произошли изменения в Налоговом Кодексе Российской Федерации, в частности с 1 января во второй части Налогового кодекса РФ появилась новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц». Согласно данной главе налог на недвижимость теперь будет исчисляться исходя не из инвентаризационной стоимости, как это было ранее, а исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, признанной несколько выше инвентаризационной стоимости.

При расчёте налога, берутся данные об инвентаризационной стоимости, представленные в налоговые органы до 1 марта 2013 года [1]. Кадастровая оценка максимально приближена к рыночной стоимости объекта недвижимости, поэтому является значительно объективнее инвентаризационной. При расчете налога данные по кадастровой стоимости объекта берутся из государственного кадастра недвижимости по состоянию на 1 января каждого года (по новым объектам — на момент их постановки на государственный учет) [1].

Плательщиками данного налога признаются физические лица, которые обладают правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения. К таким объектам относятся [1]:

1. жилой дом;
2. жилое помещение (квартира, комната);
3. гараж, машино-место;
4. иные здание, строение, сооружение, помещение.

При этом важно знать, что жилые строения, постройки, предназначенные для ведения личного подсобного либо дачного хозяйства, а также огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства при этом, обязательно расположенные на конкретном земельном участке, также относятся к объектам налогообложения.

В тоже время имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не признается объектом налогообложения.

Необходимо обратить внимание на то, что в настоящее время данный налог может быть исчислен как по инвентаризационной стоимости, так и по кадастровой стоимости объекта недвижимости, несмотря на новое законодательство, т.к. новый порядок расчета данного налога будет вводиться в действие в каждом субъекте Российской Федерации, районе, возможно, и городе отдельно. Но по всей стране внедрение данного способа расчета налога должно завершиться до 1 января 2020 года. Следовательно, пока еще не все регионы страны успели утвердить кадастровую стоимость объектов недвижимости и опубликовать соответствующий правовой акт. Поэтому в некоторых регионах налог исчисляется исходя из инвентаризационной стоимости. Исходя из этого, для каждого вида расчета налога установлены в законодательстве свои налоговые ставки, налоговая база, период действия, вычеты и особенности.

Основными отличиями двух способов расчета налога на имущество физических лиц заключается в различных способах определения налоговой базы и использовании соответствующих процентных ставок.

Рассмотрим, как изменится величина налога на имущество на конкретном примере. Объект недвижимости – квартира, общей площадью 60 кв. метров, находящаяся в равных долях в собственности двух физических лиц, каждый из которых оплачивает налог на имущество отдельно. Кадастровая стоимость данной квартиры составляет 2 568 000 рублей, инвентаризационная стоимость -200000 руб. У одного из собственников имеется налоговый вычет в размере 1 200 000 рублей.

Налог на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$N_k = (\text{Кадастровая стоимость} - \text{Налоговый вычет}) \times \text{Размер доли} \times \text{Налоговая ставка} [2]$$

Чтобы рассчитать данный налог по кадастровой стоимости необходимо определить процентную ставку. Так как объектом налогообложения является квартира, то для соответствующего вида имущества подходит процентная ставка равная 0,1 %.

Подставив имеющиеся данные в формулу, получим следующее значение величины налога на имущество, рассчитанной по кадастровой стоимости, для собственника, имеющего налоговый вычет:

$$N_k = ((2\,568\,000 - 1\,200\,000) * 1/2 * 0,1\%) = 684 \text{ рублей.}$$

Учитывая инвентаризационную стоимость объекта недвижимости, равную 200 000 рублей, можно рассчитать налог на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости, по формуле:

$N_i = \text{Инвентаризационная стоимость} \times \text{Размер доли} \times \text{Налоговая ставка [2]}$

Тогда искомый налог будет равен:

$$N_k = 200\,000 * 1/2 * 0,1\% = 100 \text{ рублей.}$$

Важно отметить, что в данном примере процентная ставка при определении налога по кадастровой стоимости идентична процентной ставке при определении налога по инвентаризационной стоимости. Но на практике такое встречается не всегда, так как ставки по разным способам определения налоговой базы отличаются в зависимости от вида объекта недвижимости. Тем не менее, как видно из примера налог на имущество, рассчитанный по кадастровой стоимости, значительно превышает тот же налог, рассчитанный по инвентаризационной стоимости. Это еще раз подтверждает тот факт, что кадастровая стоимость объекта недвижимости приближена к рыночной стоимости объекта, что отражает ее объективную стоимость.

Оставляя за рамками статьи социальные последствия внедрения нового механизма налогообложения имущества, рассмотрим его влияние на рынок недвижимости муниципального образования, на примере города Таганрога. Выбор города обусловлен не только местом проживания, но и

тем, что Таганрог выделяется своим историческим и архитектурным своеобразием, он богат архитектурными шедеврами и простыми постройками дореволюционного времени, которые находятся как в муниципальной, так и в частной собственности.

Сегодня город Таганрог еще не перешел на новую систему взимания налога на имущество физических лиц. Планируется, что данный налог вступит в силу в городе Таганроге с 1 января 2016 года, поэтому пока жители города уплачивают данный налог в соответствии с инвентаризационной стоимостью объекта недвижимости. В значительной степени введение нового налогообложения затронет здания старого фонда, которых в Таганроге не мало (дом генерала В.А.Грекова, дом Волкова – Реми, здания вблизи Таганрогского морского порта и др.), а также здания престижных районов и новостроек (микрорайон Центральный, микрорайон «Приморский парк» и др.). На сегодняшний день жилые дома дореволюционной постройки имеют низкую инвентаризационную стоимость, и собственники помещений платят довольно маленький налог. После введения нового механизма налогообложения будет учитываться не только стоимость самого здания, но и земли, на которой это здание стоит. Земля в исторических и престижных районах города оценивается довольно дорого, следовательно, и налог здесь будет выше.

В связи с тем, что г. Таганрог по уровню жизни и доходов населения находится на третьем месте в Ростовской области, можно предположить, что собственники жилой недвижимости эконом.класса, находящейся в исторических и престижных районах города, после введения нового механизма налогообложения имущества, вынуждены будут продать свою недвижимость и переехать в менее престижные районы. Поэтому в конце 2016 г. следует ожидать увеличения предложения объектов жилой недвижимости в микрорайонах города, традиционно считающихся престижными, и повышение спроса на объекты жилой недвижимости в менее престижных микрорайонах города. В связи с изложенными

предположениями, можно также ожидать некоторое понижение стоимости объектов жилой недвижимости в микрорайонах города «Центральный», «Приморский парк», «Русское поле», и некоторое повышение цен на жилье в микрорайонах «Западный», «Северный».

Но сейчас, пока данный налог еще не вступил в силу в Таганроге, можно судить только о предстоящих положительных и отрицательных сторонах нового закона.

Главным положительным фактором введения нового налога на объекты недвижимости является то, что теперь будет возможно уравнивать налогоплательщиков данного налога. В реальной жизни возможны случаи, когда владелец большой элитной квартиры в центре города платит налог значительно меньше, нежели житель, проживающий на окраине города. Теперь же налог на недвижимость будет определяться по кадастровой стоимости, что является наиболее объективным способом.

К отрицательным факторам можно отнести отсутствие четкой, единой системы установления и взимания данного налога в разных регионах страны, а также разная трактовка классификации жилых и нежилых объектов недвижимости, что в свою очередь может привести к необъективности в установлении рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Список литературы:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации.
2. Налог на имущество физических лиц. Создание и ведения малого бизнеса в России. //Электронный ресурс. Режим доступа – URL: <http://www.malyi-biznes.ru/fns/imushhestvo/>
3. Таганрогская правда. Городская общественно – политическая газета. 2015г. // Электронный ресурс. Режим доступа – URL: [http://www.taganrogprav.ru/taganrogprav/newsglobal\\_info.php?id=699](http://www.taganrogprav.ru/taganrogprav/newsglobal_info.php?id=699)