

Особенности изменений в налогообложении недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации

Илья Канев

Институт Европы Российской академии наук, г. Москва, Россия

Информация о статье

Поступила в редакцию:

16.03.2018

Принята

к опубликованию:

26.03.2018

УДК 336.226.212.1

JEL H71

Ключевые слова:

государство, налог, плательщик, недвижимость, изменения в налогообложении, недвижимое имущество.

Keywords:

state, tax, payer, real estate, changes in taxation, real estate.

Аннотация

Анализируются нововведения в налогообложении недвижимого имущества физических лиц в РФ с двух точек зрения – со стороны устанавливающих их налоговых властей и со стороны налогоплательщиков. Формулируется вывод о различии взглядов на их экономическую интерпретацию в рамках данных точек зрения и о наличии определенного разногласия. Предлагаются возможные пути к разрешению конфликтности между сторонами налоговых отношений, преодоление которой требует достижения баланса имущественных интересов, а соответственно, развития именно экономической составляющей процессов налогообложения.

Features of changes in taxation of real estate of individuals in the Russian Federation

Ilya Kanev

Abstract

Over the past three years, a number of changes have taken place in the tax legislation of the Russian Federation on real estate: a change in the algorithm for determining the tax base for real estate of individuals from the inventory value to cadastral, increasing the period of stay of immovable property in property for exemption from payment of property sales tax from 3 to 5 years, the introduction of a law on tax liability for non-disclosure by a natural person of objects of property taxation and introduction of a tax on unregistered real estate. The author attempts to consider these innovations from two perspectives: on the part of the tax authorities setting them and on the part of taxpayers, and concludes that there is a difference in views on their economic component within these points of view and, therefore, on the existence of a certain disagreement and conflict, and proposes possible ways to solve it. On the one hand, the state, introducing new laws on taxes, pursues the goal of financial well-being of municipalities, which in recent years have become an integral part of this state. On the other hand, taxpayers who shoulder the whole burden of taxes imposed by the state are not always ready for these changes, which, among other things, results in an undesirable phenomenon like tax evasion. Thus, on the face of the presence of conflict between the parties to tax relations, the overcoming of which requires reaching a balance of property interests, and therefore, the development of the economic component of the taxation processes.

Введение

Налоговое законодательство – область права, подверженная едва ли не самым частым изменениям во многих странах мира, не исключая Россию. Связано это с тем, что государство как субъект политики налогообложения корректирует свои статьи расходов, а это требует соответствующего изменения фискальной политики. Сегодня в нашей стране планируется введение долгосрочных налоговых преобразований уже в 2019 г. Соответственно, субъекты РФ обязаны в ближайшее время составить законопроект, изменяющий налоговую базу по налогу на имущество физических лиц на территории РФ [3, с. 85]. Из года в год в законодательство вводится ряд новых изменений, касающихся всех областей налогообложения. Но особый резонанс в обществе вызывают те новшества, которые непосредственно затрагивают жизнь граждан. Прежде всего, сюда относятся изменения законодательства о налогах на имущество, т.е. на землю, транспортные средства и в целом на недвижимость. В нашей стране имущественный налог распространяется на множество объектов: жилье, землю, автомобили, дачи, садовые домики, гаражи, места для парковки, недостроенные объекты жилого строительства, хозяйственные постройки до 50 м², которые находятся на участках, предназначенных для дачного строительства или ведения садовых работ и пр. Согласно закону при продаже имущества нужно заплатить налог и обязательно сдать налоговую декларацию, если имущество находилось менее 5 лет в собственности.

Последние изменения в налоговом законодательстве РФ, касающиеся недвижимости, в связи с неоднозначным восприятием их в обществе вызывают особый интерес. В течение нескольких лет были введены некоторые коррективы, существенно и не в лучшую сторону влияющие на имущественное положение налогоплательщиков.

1. Изменение алгоритма определения налоговой базы на недвижимое имущество физических лиц с инвентаризационной стоимости на кадастровую.

Ранее налоговая база на имущество рассчитывалась исходя из инвентаризационной стоимости объекта. В соответствии с решением законодательного органа государственной власти субъекта РФ применяется новый порядок исчисления, согласно которому налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 403 НК РФ; Налоговый кодекс РФ (гл. 32) «Налог на имущество физических лиц»). В настоящее время идет процесс постепенного введения данного требования во всех субъектах РФ.

С 2017 г. налог на недвижимость следует уплачивать исходя из кадастровой стоимости имущества, которая в некоторых случаях значительно выше инвентаризационной. Иногда при продаже имущества, если стоимость объекта недвижимости меньше, чем его кадастровая стоимость (с учетом понижающего коэффициента 0,7), в целях налогообложения налогом от продажи указанного объекта доходы налогоплательщика принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта (с учетом понижающего коэффициента 0,7)¹.

2. Увеличение срока пребывания недвижимого имущества в собственности для освобождения от уплаты налога с продажи недвижимости с 3 до 5 лет

¹ Налог по кадастровой стоимости: новый порядок расчета дохода. – <https://vashnal.ru/clarification/nalog-na-dohody-fizicheskikh-lic/nalog-po-kadaastrovoy-stoimosti-novyy-poryadok-rascheta> (дата обращения: 12.02.2018).

(п. 3, ст. 4 закона 382 ФЗ). В некоторых регионах власти имеют право на снижение 5-летнего срока путем принятия соответствующего закона. Для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий, это нововведение в законодательстве не действует в следующих случаях:

а) право собственности на объект недвижимого имущества получено физическим лицом в порядке наследования или по договору дарения от лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом РФ;

б) право собственности на объект недвижимости получено гражданином в результате приватизации;

в) право собственности на объект недвижимости получено правообладателем – плательщиком ренты в результате передачи недвижимого имущества по договору пожизненного содержания с иждивением².

3. Введение ответственности за непредоставление сведений о недвижимости.

4. Введение налога на незарегистрированную недвижимость (пока находится в разработке).

Суть этого налога финансовые власти охарактеризовали следующими моментами: взимание налога с собственников земли, на которой находится незарегистрированная постройка, причем истинных владельцев недвижимости искать в этом случае не планируется. Формировать налог на недвижимое имущество было решено с 1 января 2017 г. по схеме, которая работает при взимании штрафов за нарушение правил дорожного движения: не важно, кто управлял машиной и совершил административное правонарушение – штраф платит собственник машины. Похоже, финансовое ведомство предлагает идти по пути наименьшего сопротивления: собственника земли (как и владельца машины) отыскать просто, а владельца недвижимости (или того, кто был за рулем) – не всегда³.

Таковы изменения, внесенные за последние годы в законодательство РФ о налогах на недвижимое имущество. С одной стороны, очевидно, что государство, внося изменения в законодательство о налогах, должно иметь для этого свои рациональные причины. С другой стороны, граждане, на плечи которых непосредственно ложится вся тяжесть вводимых государством изменений в законодательстве, могут иметь свои доводы в пользу неоправданности такой налоговой политики. Для вынесения зрелого суждения по данному вопросу надлежит рассмотреть аргументы как той, так и другой стороны, все положительные и отрицательные стороны.

Последними изменениями в налоговом законодательстве РФ о недвижимости занимались такие исследователи, как Д.Ю. Жукова [2], Ж.С. Кулижская [4], П.В. Коновалова и П.А. Фиогино [3]. В центре их внимания оказывается лишь первое из отмеченных нововведений – изменение налоговой базы с инвентаризационной на кадастровую. Кроме этого, несмотря на наличие отдельных суждений, в которых данное нововведение рассматривается с точки зрения

² Налог на продажу недвижимости с 2018 года для физических лиц. – https://grazhdaninu.com/nalogi/ndfl/prodazha-imushhestva/nalog-na-prodazhu-ndvizhimosti-dlya-fizicheskikh-lits.html#_3 (дата обращения: 12.02.2018).

³ Налоговые изменения 2017. – <http://center-yf.ru/data/nalog/nalogovye-izmeneniya-2017.php> (дата обращения: 12.02.2018).

налогоплательщиков или же субъекта налоговой политики, в них отсутствует комплексный анализ и сопоставление данных точек зрения.

Цель и методы исследования

Целью работы является компаративный анализ двух точек зрения на последние изменения в российском налоговом законодательстве о недвижимости. Авторская гипотеза состоит в том, что данные точки зрения при их сопоставлении окажутся весьма различными, поскольку изначально для государства налоги являются источником дохода, а для простых граждан – тратами и «обузой».

Изменение налоговой базы при расчете налога на недвижимость, несомненно, имеет выгоду для государства – увеличит поступления доходов в бюджет. Раньше налог исчислялся на инвентаризационную стоимость жилья, которая формировалась исходя из стоимости строительных материалов и износа жилого фонда, поэтому она отличалась от рыночной стоимости недвижимости. А кадастровая стоимость, на которую теперь будет начисляться налог, учитывает и другие факторы: престижность дома, его местоположение, этаж и уровень комфорта. Таким образом, она максимально схожа с рыночной ценой. Например, «однушка» на Садовом кольце по инвентаризационной стоимости будет стоить 1,5 млн руб., по кадастровой – 9,5 млн руб., а кадастровая стоимость трехкомнатной «хрущевки» на окраине Москвы оказалась в 23 раза выше инвентаризационной⁴.

Но остается вопрос, почему именно сейчас государство озаботилось повышением местных налогов, почему оно не ввело данное изменение, скажем, на 15 лет раньше? На наш взгляд, объяснение в том, что в последние годы завершился процесс «срастания» местного самоуправления с государством, превращения его в послушный инструмент исполнения государственной воли, о чем говорилось еще в 2009 г. [1, с. 19]. Соответственно, государство начало «заботиться» о финансовом благополучии муниципальных властей. Способом, найденным для этой цели государством, и стало изменение налоговой базы путем замены инвентаризационной стоимости на кадастровую⁵.

Но с точки зрения граждан, несущих всю тяжесть «проталкиваемых» государством налоговых реформ, открывается и другая сторона проблемы. Приведенные примеры дают понять, что налоговое нововведение в некоторых случаях ведет к несоразмерно интенсивному повышению размера налога, что негативно сказывается на благосостоянии граждан страны, и заставляет их искать способы обхода норм законодательства и уклонения от уплаты налогов. Как показывают собственные опросы, некоторые граждане, продавая свою недвижимость, указывают в договоре сумму ниже той, с которой должен был исчисляться налог согласно новым изменениям в законодательстве. Таким образом, видно, что изменение налоговой базы имеет не только позитивную, но и негативную сторону.

Изменение срока пребывания имущества в собственности, дающего право на освобождение от налога, преследует ту же цель, что и изменение налого-

⁴ Налоги на имущество многих граждан вырастет в разы. – URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/06/17/645721-nalog-imuschestvo-virastet-razi> (дата обращения: 12.02.2018)

⁵ Кроме этого, прежде чем ввести изменение налоговой базы по кадастровой стоимости, следовало выполнить оценку самой кадастровой стоимости. Это было сделано в два этапа: в 2000–2005 и в 2006–2012 гг.

вой базы, а именно увеличение поступлений в местные бюджеты. Раз срок увеличивается с 3 до 5 лет, то простое арифметическое сравнение позволяет установить, что отныне те, кому невыгодно дожидаться завершения 5 лет, предпочтут продать квартиру ранее этого срока, даже заплатив при этом налог. Соответственно, за счет данного контингента налогоплательщиков произойдет значительное пополнение дохода муниципальных образований. Причинами введения данного новшества могут быть признаны те же изменения, что и в случае с изменением исчисления налога на кадастровую стоимость, поскольку обе реформы произведены в один и тот же период времени – в 2015–2016 гг.

Однако нельзя не обратить внимания на исключения, допускаемые из данной нормы, и не задаться вопросом об их причине. Очевидно, что если здесь целью законодателя является максимальное увеличение доходов в казну местных властей, то данные исключения явным образом ограничивают достижение этой цели. Думается, что объяснение здесь в том, что власть в преддверии парламентских и президентских выборов старается привлечь к себе возможно большее число потенциальных избирателей. И потому, вводя законы, увеличивающие налоговое бремя граждан, принимает нормы, делающие его тяжесть менее ощутимой.

С точки зрения налогоплательщиков-граждан данное новшество влечет массу житейских неудобств. Теперь правообладатели будут ждать возможности решить свои жизненные вопросы на два года больше. Сначала многие вынужденно ждали исполнения трехлетнего срока и своего переезда соответственно, сейчас должны ждать целых пять лет, чтобы не платить налог.

Подобные трудности также заставляют многих граждан искать возможности уклониться от налога, чтобы не испытывать социальных и финансовых затруднений. Так, многие, не дожидаясь пяти лет пребывания в собственности своей недвижимости, продают ее не по рыночной цене, а значительно ниже. Это делается для того, чтобы продавец недвижимости не платил налог, иначе стоимость квартиры была бы значительно выше для покупателя и тогда ему пришлось бы доплачивать. Таким образом, и продавцу, и покупателю выгодно уклоняться от налога и, соответственно, невыгодно действовать в подобных ситуациях согласно налоговому законодательству. Отсюда следует, что увеличение срока пребывания имущества в собственности для освобождения от уплаты налога создает противоречивое положение. С одной стороны, оно призвано повысить доходы государства, с другой – граждане, оказавшиеся в сложной финансовой ситуации, активно ищут способы обхода данной нормы.

Положение о введении ответственности за непредоставление в налоговый орган сведений о недвижимом имуществе, подлежащем налогообложению, преследует те же цели, что и два предыдущих новшества – увеличение доходов местных бюджетов, и является очередным звеном налоговой политики, внедряющей эти новшества. Особое внимание вызывает размер санкций, составляющий 20 % от неуплаченной суммы. В сущности, эта цифра невелика, но если учесть, что ранее налогоплательщик вообще не нес таковой ответственности, она не выглядит незначительной. Со стороны государства понятны причины очередного нововведения – «приструнить» недобросовестных налогоплательщиков, забывающих вовремя представить в налоговый орган информацию об объектах недвижимости. Но для простых граждан данная норма может оказаться весьма болезненной, как и любое изменение в законодательстве, устанавливающее или отягчающее ответственность. Особенно это проявляется там, где

человек просто не успел узнать о таком изменении. В момент приобретения недвижимости и подачи документов на регистрацию граждан никто не предупреждает, что сведения о данном имуществе надо сообщить в ФНС. Налоговая служба также не уведомляет граждан об изменениях, вносимых ежегодно в законодательство, что является крайне неудобным даже для добросовестных налогоплательщиков, которые из-за недостатка информации вынуждены платить не только сам налог, но еще и штраф. Некоторые граждане решаются вообще не сообщать в налоговый орган о наличии у них недвижимого и другого имущества. Граждане не чувствуют достаточной мотивации для исполнения введенного законодательством требования. Ясно, что ответственность за непредоставление сведений об имуществе также является «палкой о двух концах»: для государства это очередной способ повысить благосостояние местных властей, а для рядовых граждан – непредвиденная налоговая «обуза», доставляющая неудобства именно своей непредвиденностью.

Наконец, последнее нововведение в налоговом законодательстве, в отношении которого следует сравнить две рассматриваемые здесь точки зрения – введение налога на незарегистрированную недвижимость. Мотивы, которыми руководствовалось государство при введении данного налога, столь же ясны, как и в случае с прочими изменениями. Понятно, что цель установления новых налогов – увеличение бюджета властных структур. Превращение незарегистрированной недвижимости в объект налогообложения – очередной способ пополнения финансовых источников органов государственной власти.

Однако с точки зрения простых граждан (собственников) данное новшество весьма неоднозначно. Во-первых, само по себе увеличение количества дополнительных налогов увеличивает расходы. Во-вторых, если ранее собственник земельного участка мог не заботиться о регистрации всех построек, возводимых на этом участке, то теперь это будет чревато денежным взысканием. В-третьих, возможен случай несанкционированного возведения любых других построек на земельном участке без ведома его собственника. Следовательно, собственник вынужден либо самостоятельно осуществлять контроль, либо расходовать средства еще и на охрану своих владений. Все это приносит весьма существенные как финансовые, так и житейские неудобства. Возможность подобных ситуаций показывает, что если для государства налог на незарегистрированную недвижимость является одним из источников пополнения бюджета, то для рядовых граждан он нередко влечет последствия, открывающие его несовершенство, непродуманность и несоответствие главному требованию права – требованию справедливости.

Результаты исследования

Итоги сравнения точек зрения государства и налогоплательщиков на последние налоговые изменения могут быть представлены в виде таблицы.

Обсуждения результатов исследования

Сравнение двух точек зрения на последние изменения в налоговом законодательстве о недвижимости позволяет сделать ряд выводов.

1. Для государства как субъекта налоговой политики новые изменения в фискальном законодательстве обусловлены стремлением к укреплению экономического благосостояния муниципалитетов, ставших в последние годы единым целым с государством. Наличие в нормах закона положений, ограни-

чивающих размер поступающих средств от налогов, объясняется политическими причинами: стремлением накануне выборов привлечь на сторону власти, «заботящейся» о народе, максимальное число избирателей.

Сопоставление позиции государства и налогоплательщиков по поводу последних изменений в налоговом законодательстве РФ о недвижимости

Сторона налогообложения (вид налога)	Государство	Налогоплательщики
1. Изменение алгоритма определения налоговой базы на недвижимость	Исчисление налога по кадастровой стоимости (> инвентаризационной) → ↑ поступлений в бюджет	Интенсивное увеличения налога → снижения благосостояния граждан → уклонение от налогов
2. Увеличение срока пребывания недвижимости в собственности	↑ срока до 5 лет → ↑ числа плательщиков налога (невыгодно ждать исполнения еще два года) → ↑ поступлений в местные бюджеты	↑ срока на 2 года → жизненные неудобства для граждан → уход от налогов
3. Введение ответственности за непредставление сведений об имуществе	Обложение налогом лиц, не предоставляющих вовремя сведений об имуществе → ↑ доходов в бюджет	Отсутствие информирования со стороны ФНС → отсутствие у налогоплательщиков информации о налоге → отсутствие мотивации и ощущения справедливости налога → уклонение от уплаты налога
4. Введение налога на незарегистрированную недвижимость	Обложение налогом незарегистрированной недвижимости → ↑ доходов в местные бюджеты	Возможность несанкционированного возведения объекта недвижимости посторонним лицом на участке плательщика без ведома последнего → его обязанность все же платить налог → ощущение несправедливости данного налога → уклонение от налога

2. Однако для простых граждан, на кого ложится вся тяжесть вводимых государством налогов, последние изменения в налоговом законодательстве в отношении недвижимости нередко влекут серьезные неудобства как финансового, так и житейского плана и соответственно заставляют изобретать способы уклонения от налоговых нововведений.

3. Таким образом, имеется два разных взгляда на последние изменения в налоговом законодательстве о недвижимости, что означает наличие определенного разногласия, конфликта между государством и обществом по поводу данных нововведений.

Выводы

Налоговая политика во все времена была «камнем преткновения» во взаимоотношениях между властью и социумом. Достаточно посмотреть на срав-

нения, сделанные в настоящей статье, чтобы убедиться в этом. Однако вопрос заключается в том, как преодолеть данный конфликт и «сгладить» взаимные противоречия, сделать так, чтобы частые изменения в законодательстве стали не на словах, а на деле «постоянным совершенствованием» налоговой системы [6, с. 14]. Думается, для осуществления этого проявить инициативу надлежит не только гражданам, но и государству⁶.

Законы о налогах должны быть такими, чтобы их необходимость была очевидна каждому, чтобы ни у одного налогоплательщика не могло возникнуть сомнений в их справедливости. Для этого еще на стадии законопроектов будущие законы и поправки к законам о налогах на недвижимое имущество должны так же глубоко прорабатываться в практическом и теоретическом отношении, как проработаны обязанности по их уплате. Только при этих условиях изменения, вводимые в налоговое законодательство, будут иметь положительное значение как для власти, так и для общества.

Список источников / References

1. Голубева Т.Г. О незавершенной институционализации местного самоуправления в современной России. *Власть*, 2009, № 11, сс. 17–21 [Golubeva T.G. O nezavershennoy institutsionalizatsii mestnogo samoupravleniya v sovremennoy Rossii. [On the incomplete institutionalization of local self-government in modern Russia]. *Government*, 2009, no.11, pp. 17–21.]
2. Жукова Д.Ю. Будущее налога на недвижимость. *Теория и практика бухгалтерского учета и налогообложения*. Тамбов, 2016, сс. 74–80. [Zhukova D.Yu. Budushchee naloga na nedvizhimost [The future of property tax]. *Teoriya i praktika buhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya = Theory and practice of accounting and taxation*. Tambov, 2016, pp. 74–80.]
3. Коновалова П.В., Финогогина П.А. Необходимость скорейшего перехода на кадастровую стоимость недвижимости в оценке налога на имущество физических лиц. *Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: сборник статей IX Международной научно-практической конференции: в 3 ч.* Иркутск, 2017, сс. 85– 87. [Konovalova P.V., Finogina P.A. Neobhodimost' skoreyshego perekhoda na kadastruvuyu stoimost' nedvizhimosti v otsenke naloga na imushchestvo fizicheskikh lits [The need for an early transition to the cadastral value of real estate in the assessment of property tax of individuals]. *Nauka i obrazovanie: sohranyaya proshloe, sozdayom budushchee = Science and education: preserving the past, creating the future. Sbornik statey IX Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. Irkutsk, 2017, pp. 85– 87.]
4. Кулижская Ж.С. Проблемные вопросы определения и применения кадастровой оценки объектов на рынке недвижимости. *Современные тенденции в социально-экономических и гуманитарных науках: теория и практика: сб. науч. трудов*. Иркутск, 2017, сс. 160–167. [Kulizhskaya Zh.S. Problemnye voprosy opredeleniya i primeneniya kadastrvoy otsenki ob"ektov na rynke nedvizhimosti. [Problematic issues of definition and application of cadastral valuation of objects in the real estate market]. *Sovremennyye tendentsii v sotsial'no-ehkonomicheskikh i gumanitarnykh naukah: teoriya i praktika = Modern trends in the socio-economic and human sciences: theory and practice*. Irkutsk, 2017, pp. 160–167.]
5. Толкушкин А.В. Налогообложение физических лиц при операциях с недвижимостью. Москва, 2000. [Tolkushkin A.V. Nalogooblozhenie fizicheskikh lits pri

⁶ Так, нынешней власти в РФ, привыкшей во всех вопросах ориентироваться на запад, не мешало бы учесть недавнюю инициативу конституционного суда ФРГ по совершенствованию налогообложения недвижимости в Германии. См.: [7].

operatsiyah s nedvizhimost'yu. [Taxation of individuals in real estate transactions]. Moscow, 2000.]

6. Налоговый кодекс РФ. [Nalogovyy kodeks RF [Tax Code of the Russian Federation]. Available at: <http://www.nalokodeks.ru/> (accessed 12.02.2018).
7. Verfassungsgericht stellt Berechnung der Grundsteuer infrage. Available at: <https://www.mdr.de/nachrichten/wirtschaft/inland/bundesverfassungsgericht-verhandelt-ueber-basis-fuer-grundsteuer-100.html> (accessed 08.03.2018).

Сведения об авторе / About author

Канев Илья Сергеевич, аспирант, Институт Европы Российской академии наук. 125009 Россия, г. Москва, Моховая улица, 11, строение 3В. *E-mail: kaiser3105@yandex.ru.*

Ilya S. Kanev, postgraduate student, Institute of Europe, Russian Academy of Sciences. Bldg. 3B, 11, Mokhovaya Street, Moscow, Russia 125009. *E-mail: kaiser3105@yandex.ru.*