

Шестемиров Алексей Алексеевич

канд. экон. наук, доцент

Буянова Олеся Сергеевна

студентка

Московский городской университет

управления Правительства Москвы

г. Москва

DOI 10.21661/r-470181

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

***Аннотация:** в статье поднимаются проблемы кадастровой оценки имущественных объектов для целей налогообложения. До некоторых пор в Российской Федерации все операции с недвижимостью осуществлялись, исходя из рыночной и инвентаризационной стоимостей, а с 1 января 2015 года был постепенно введен новый порядок расчета налога на имущество. Однако, существующая кадастровая система оценки объектов недвижимости часто приводит к судебным разногласиям и пересмотрам. Предлагается ввести нормативную стоимость объектов недвижимости для целей налогообложения с более мобильной моделью регулирования.*

***Ключевые слова:** кадастровая стоимость, переоценка кадастровой стоимости, рыночная стоимость, инвентаризация, оспаривание кадастровой стоимости.*

В настоящее время в налоговой системе нашей страны, как на региональном, так и на муниципальном уровне, особое место занимает имущественное и земельное налогообложение. Процессы его совершенствования, которые мы можем наблюдать, начиная с 1995 года, обусловлены потребностью государства в рациональном использовании земли и объектов недвижимости, непосредственно располагающихся на ней.

Сегодня, несмотря на значительный объем реформ и преобразований, существующая система имущественного налогообложения далека от оптимального состояния. Так, существующая налогооблагаемая база по налогу на имущество физических лиц выражается через кадастровую стоимость, то есть рыночной стоимостью объекта недвижимости, установленную в процессе государственной кадастровой оценки.

Изначально определение налогооблагаемой базы с учетом кадастровой стоимости было введено в 28 регионах нашей страны, а, только, с 2017 года нововведение коснулось уже 72 субъектов Российской Федерации.

Начиная с советских времен, стоимость имущественного комплекса для целей налогообложения определялась через инвентаризационную стоимость силами бюро технических инвентаризаций (БТИ). Однако, данная стоимость не включала в себя множество факторов, влияющих на реальную (рыночную) стоимость объекта недвижимости, что приводило к существенному занижению налогооблагаемой базы, и, как следствие, занижению доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Переход к рыночной стоимости при оценке имущественных объектов для целей налогообложения – это совершенно обычный процесс экономической эволюции.

В отличие от инвентаризационной стоимости, рыночная же учитывает состояние квартиры на момент продажи, а также расположение района, окружающую инфраструктуру, планировку, этаж.

Задача оптимизации налоговых поступлений и справедливости налогообложения была решена государством введением кадастровой оценки имущественных объектов. Основная функция кадастровой стоимости – уплата налога на имущество.

С принятием изменений в имущественном налоговом законодательстве на всей территории Российской Федерации началась повсеместная переоценка стоимости имущественных объектов, чтобы обеспечить сопоставимость рыночной и кадастровой стоимости объектов.

Однако, в значительном количестве случаев кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости существенно выросла, соответственно и налог на имущество вырос тоже. Сама по себе кадастровая стоимость определяется на основании рыночной цены, а значит, не должна быть выше, но порой показатели бывают отражены не объективно.

В связи с данным противоречием налогоплательщики вынуждены требовать переоценки своего имущества, однако согласно ст. 24.12 федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» переоценка возможна исключительно по решению органа местного самоуправления и не чаще, чем один раз в течение пяти лет, а при составлении отчета оценщик, как правило, руководствуется более дорогим вариантом, чтобы переоплачиваться, избегая занижения.

Государство приняло решение, что на первом этапе оценкой имущества и передачей результатов в Росреестр будут заниматься оценочные компании, которые будут отобраны в рамках государственных закупок.

Система государственных закупок определяет победителя по наиболее выгодной, то есть минимальной цене предоставления услуги. Получается, что при минимальной цене предоставления услуги оценки имущества существует риск получения некачественного результата, что и произошло на практике.

Данные действия существенно обострили проблему качественного определения кадастровой стоимости. Сегодня по информации Департамента городского имущества города Москвы город вынужден пересмотреть стоимость 20% имущественных объектов на территории «новой» Москвы.

Учитывая данную проблему, в нашей стране принято решение к 2020 году полностью перейти на кадастровую оценку объектов недвижимости силами созданных в регионах специализированных государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке имущества.

Однако, сегодня встает вопрос: смогут ли данные государственные учреждения оправдать возложенные на них задачи более оптимально, нежели независимые оценщики.

По данным российского общества оценщиков уже сегодня бюджеты Башкирии, Краснодарского края потеряли около 700 миллионов рублей от пересмотра кадастровой стоимости в судебном порядке, что, безусловно, не добавляет оптимизма в развитии региональных и муниципальных бюджетных программ.

Наиболее объективным, на наш взгляд, было бы установление нормативной стоимости имущественных объектов, когда стоимость объектов жилой недвижимости рассчитывать по формуле:

$$C_p = C_o * \sum K_p * S, \quad (1)$$

где: C_o – утвержденная средняя стоимость продажи одного квадратного метра жилой недвижимости в регионе; K_p – суммарный поправочный коэффициент; S – площадь объекта.

Суммарный поправочный коэффициент, влияющий на стоимость оцениваемого объекта, складывается из поправочного коэффициента территориальной удаленности (поправочный коэффициент 1), коэффициента среднего технического состояния жилых строений на территории региона (поправочный коэффициент 2), территориального коэффициента благоустройства объекта (поправочный коэффициент 3) и других:

$$K_p = \sum (K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n) / n \quad (2)$$

Утверждение стоимости квадратного метра жилой недвижимости предлагается осуществлять ежегодно и утверждать соответствующим законом или решением о бюджете, а поправочные коэффициенты актуализировать раз в три года.

Для решения поставленной задачи уже созданы государственные бюджетные учреждения кадастровой оценки и их силами без дополнительных затрат возможно решить существующие проблемы кадастровой оценки и имущественного налогообложения.

При этом государственные бюджетные учреждения гораздо мобильнее и имеют четко поставленные задачи, что позволит физическим и юридическим лицам оперативно и в досудебном порядке решать свои вопросы по тем или иным спорным ситуациям.

Список литературы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
3. Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [Электронный ресурс.] –Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
4. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КноРус, 2013. – 752 с.
5. Мурзин А.Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. – М.: Феникс, 2013. – 224 с.
6. Шестемиров А.А. Недвижимость города Москвы: проблемы и перспективы: Монография. – М.: МГУУ Правительства Москвы, 2010 – 144 с.
7. Департамент городского имущества города Москвы [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <https://www.mos.ru/dgi/>
8. Российское общество оценщиков [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <http://sroroo.ru>