

## ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

*Ковалевская Анастасия Юрьевна*

студент

*Жабыко Людмила Ливерьевна*

доцент

Дальневосточный Государственный Университет  
г. Владивосток, Приморский край

### **НАЛОГИ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ. НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

*Аннотация: авторами статьи рассмотрено новое законодательство о налоге на имущество физических лиц, вступающее в силу с 01.01.2015. Раскрывается целесообразность преобразования налога на имущество физических лиц и земельного налога.*

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

Министерство финансов Российской Федерации вводит в Налоговый кодекс целый ряд изменений, которые приведут к значительному увеличению налогов на недвижимость юридических и физических лиц. Главные направления налоговой политики на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов обозначены в плане министерства финансов, который размещен на веб-сайте ведомства.

В данный момент физические лица выплачивают налоги отдельно на земельные участки и на имущество, но к 1 января 2020 года работающая система налогообложения будет отменена на всей территории державы.

Пока неясно, к чему приведет подъем налогов на недвижимость в стране. С целью одобрения введения налога на недвижимость в 2000-х годах в Великом Новгороде и Твери был проведен эксперимент. Этот эксперимент практически провалился и, в основном, реальным его итогом можно назвать только обнару-

жение некоторых проблем заявленного налогового механизма. В данный момент, обращая свое внимание на проведенный эксперимент, многие подумали: стоит ли приобретать и регистрировать недвижимость в собственность? Приобретение жилплощади и регистрация прав на недвижимость – беспрогрышный метод хранения сбережений. Однако, как скоро любой квадратный метр недвижимости станет облагаться налогом по кадастровой стоимости – обстановка кардинально изменяется.

Нынешние правила требуют выплачивать налог с: дачи, гаража, жилого дома, комнаты, квартиры, и другого строения (сооружения) или помещения, если они находятся в собственности налогоплательщика (по ст. 2 Закона № 2003-І). С начала 2015 года, кроме этих объектов, облагаться налогом будут также находящиеся в собственности место для парковки, единый недвижимый комплекс и объект незавершенного строительства (п. 3-5 ст. 401 НК РФ). Дачи прямо не будут поименованы в списке объектов для обложения налогом, но предусмотрено обложение налогом жилого дома, расположенного на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства (п. 2 ст. 401 НК РФ).

То есть, при регистрации недвижимости с января 2015 года (еще одной квартиры, дополнительной дачи или жилого дома), нужно будет платить за нее ежегодный налог. Уже сейчас некоторые коммерческие объекты недвижимости облагаются налогами по кадастровой стоимости. С 2015 года по этой норме будет взыскиваться и рассчитываться налог на частную собственность.

Давайте уточним, что обозначает «платить налог по кадастровой стоимости объекта». В данный момент для расчетов налога используется инвентаризационная стоимость объекта. Ее определяет бюро технической инвентаризации государственной службы оценки недвижимости, и она рассчитывается исходя из себестоимости строительства объекта и степени износа здания.

При определении кадастровой стоимости специалисты учитывают показатели коммерческой привлекательности объекта, например, его площадь, занимаемый сектор рынка, территориальное расположение. Благодаря этому кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной стоимости объекта. Вводить новую систему налогообложения будут после отмены современных норм. На весь переходный период Минфин отводит пять лет, и завершившийся проект должен к 2020 году.

Налог на имущество физических лиц затронет и льготные категории граждан. Теперь налоговая служба будет учитывать количество объектов недвижимости в собственности у пенсионеров. Освобождаться от налогов будет только один объект, относящийся к каждой из трех категорий – одна квартира, одна дача или загородный дом, одно нежилое помещение. Это сделано для того, чтобы прекратить регистрацию нескольких объектов недвижимости на пенсионеров, которая сейчас используется как популярная «серая» схема ухода от налогов.

Отдельно во Владивостоке решением Думы города Владивостока от 17.11.2005 №130 освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц следующие категории граждан:

- дети-сироты;
- дети, оставшиеся без попечения родителей;
- лица в возрасте до 24 лет из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Разумеется, во Владивостоке так же освобождаются от уплаты налога категории лиц, перечисленные в Законе РФ «О налогах на имущество физических лиц».

Недобросовестные владельцы некоторых компаний применяют следующий способ оптимизации налогообложения: они регистрируют права на недвижимость – на торговый или административно-офисный центр – на физическое лицо. Проект Минфина предусматривает такой вариант, оговаривает его и определяет,

что в данном случае оплачивать налог надо будет по ставкам на имущество юридических лиц, а не физических. Жилая недвижимость в собственности у организаций также будет облагаться налогом по кадастровой стоимости.

Размер налоговых ставок на недвижимость физических лиц будут устанавливать соответствующие органы власти местных областных и городских администраций. Налоговые ставки по кадастровой стоимости объектов будут составлять 0,1% для жилых помещений и 0,5% для остальных типов. Стоимость здания, вид его использования и территориальное расположение будут влиять на размер ставки, таким образом, она будет дифференциированной.

Для наиболее обеспеченных категорий граждан налог на имущество будет больше. Он будет начинаться от 0,5 до 2% от кадастровой стоимости, если сама кадастровая стоимость здания превышает 300 млн. рублей.

Сейчас налогоплательщики несут бремя в 0,3–2% от инвентарной стоимости квартир и жилых домов и 0,3% кадастровой стоимости относительно земельных участков. Новые показатели, по сравнению с существующими, более низкие, но сама кадастровая стоимость объектов недвижимости будет значительно превышать инвентаризационную. Новая система налогообложения предполагает налоговые вычеты.

Если кто-то проведет регистрацию дополнительной квартиры или дома, то с января 2015 года он(а) сможет претендовать на освобождение от налогов 20-ти кв. метров квартиры и 50-ти кв. метров жилого дома. 1 миллион рублей от стоимости единого недвижимого комплекса также не будет учитываться при расчете налога на недвижимость.

Завышенная кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая, вероятно, будет иметь место, станет основной причиной недовольства собственников и юридических лиц. У граждан и владельцев компаний не будет возможности проверить адекватность оценки кадастровой стоимости недвижимости. В Министерстве финансов РФ предполагают в таких случаях, право собственника на оспаривание кадастровой оценки недвижимости в суде. Правда, не оговаривается, как именно надо будет действовать.

Профессора Литвин А.А, Ворожбит О.Ю., и Химич Е.А в своей статье «Введение налога на недвижимое имущество физических лиц во Владивостокском городском округе» вывели ряд итогов по введению налога. Некоторые ключевые тезисы, подходящие к теме данной статьи, приведены ниже:

Введение налога на недвижимое имущество является объективной реальностью и будет осуществлено на территории всей РФ к 2018 г., что обуславливает необходимость определения его принципов во всех муниципальных образованиях.

Налог на недвижимое имущество заменит два существующих местных налога: налог на имущество физических лиц и земельный налог.

Налог повысит фискальную нагрузку на физических лиц, что может привести к существенным изменениям на рынке недвижимости, а именно снижению цен, увеличению предложения жилых помещений, которые в настоящий момент используются как инвестиции физических лиц.

Введение налога повысит доходы муниципальных образований, а во Владивостокском городском округе это увеличит налоговые доходы в целом до 70 % от общих поступлений.

Таким образом, преобразование налога на имущество физических лиц и земельного налога можно признать вполне разумным. Основная задача нового налога – это обязать граждан, имеющих в собственности достаточно большое количество дорогой недвижимости платить с этого имущества существенные суммы налога, однако при этом налоговое бремя для малоимущих граждан увеличится не значительно. Как итог, власти устанавливают различную налоговую нагрузку на людей с разными доходами – таким образом, реализуется принцип справедливого налогообложения.

### **Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации. М.: Эксмо, 2009. 64 с.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117- «Российская газета» от 6 августа 1998 г. N 148-149.
3. О налоге на имущество физических лиц на территории Владивостокского городского округа: решение думы города Владивостока от 17.11.2205 № 130 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://old.vlc.ru/legislature/docs/2005/r\\_130.htm](http://old.vlc.ru/legislature/docs/2005/r_130.htm).
4. Агузарова Ф.С. Что даст введение нового налога в России? / Ф.Ц. Агузарова // Финансы и кредит. – 2013.
5. Горский И.В. Налог на недвижимость: за и против / И.В. Горский // Финансы. -№ 2. -2012. -с. 37-39.
6. Корнилевская Н.А. О некоторых проблемах налогообложения недвижимости на примере эксперимента в городах Великом Новгороде и Твери / Н.А. Корнилевская // Финансовое право. -2007. -№ 4. -С. 28-42/ [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.fpa.su/novosti/kazhdyy-kvadratnyy-metr-nedvizhimosti-budet-oblagatsya-nalogom/>.
7. Литвин А.А., Ворожбит О.Ю., Химич Е.А Введение налога на недвижимое имущество физических лиц во Владивостокском городском // А.А. Литвин, О.Ю. Ворожбит, Е.А. Химич – Фундаментальные исследования. – 2014. – № 9 (4). – С. 813-817 // [Электронный ресурс] / Режим доступа: [www.rae.ru/fs/?section=content&op=show\\_article&article\\_id=10004201](http://www.rae.ru/fs/?section=content&op=show_article&article_id=10004201).
8. Тадтаева В.В. Преимущества и недостатки планируемого налога на недвижимость / В.В Тадтаева // [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://e-notabene.ru/flc/article\\_742.html](http://e-notabene.ru/flc/article_742.html).