

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОРЯДОК РАСЧЕТА НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО

В настоящее время проблемы налогообложения имущества физических лиц находится в центре внимания. Статья посвящена изменениям в налоговом законодательстве РФ по налогу на имущество физических лиц. Рассмотрены последние нововведения.

Ключевые слова: налоги, налог на имущество, налогоплательщик, налоговая база, налоговый период, налоговые органы, кадастровая стоимость, объект, рыночная стоимость.

V.A. Kashin
D.N. Suleymanov

ON AMENDMENTS TO THE PROCEDURE FOR CALCULATING PROPERTY TAX

Currently, the problem of taxation of property of individuals is the focus of attention. The article is devoted to changes in the tax legislation of the Russian Federation on the tax on property of individuals. Considered the latest innovations.

Keywords: taxes, property tax, taxpayer, tax base, tax period, tax authorities, cadastral value, object, market value.

ФНС России сообщает, что принят и вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

Основные изменения ФЗ состоят в следующем:

- установлено, что прирост размера налога на имущество физических лиц не может быть более, чем на 10% по сравнению с предыдущим годом

1. Профессор кафедры налогового администрирования и правового регулирования РосНОУ, доктор экономических наук.

² Директор Налогового института РосНОУ, кандидат экономических наук

(для регионов, в которых третий и последующие годы применяется кадастровая стоимость);

- установлены ограничения для перерасчетов в большую сторону по местным налогам;

- введены единые правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу на имущество организаций, земельному налогу и налогу на имущество физических лиц.

Особо отметим последнее нововведение. Конечно, полезным и целесообразным является унификация налоговой базы по этим трем налогам.

Вместе с тем, остается нерешенным вопрос унификации дефиниций – поскольку в законодательстве многих стран объект недвижимости и участок земли фактически совпадают (первый определяется как земельный участок плюс все то, что не может быть удалено с него без разрушения).

Кроме того, появляется и проблема возможных изменений налоговых баз по этим налогам: а) по инициативе налоговых органов; б) по запросу налогоплательщика; в) по решению суда. Как будет решаться этот вопрос в том случае, если эти инициативы будут не совпадать по своим величинам или просто по их отнесению к разным налоговым периодам?

При этом изначально предполагалось, что расчеты кадастровой стоимости облагаемого объекта будут максимально приближены к текущей рыночной цене этого объекта. При этом, как показывает практика других стран, возникает довольно широкое поле споров по этим налоговым оценкам. Налогоплательщики часто аргументируют, что предложенная налоговыми органами оценка принадлежащего им объекта недвижимости не соответствует конкретной ситуации, складывающейся на рынке. И в случае спора суды обычно занимают сторону налогоплательщика – аргументируя, что если у последнего недостаточно средств для уплаты налога, то он может быть принужден к продаже соответствующего объекта недвижимости. И если рынок не подтверждает оценку налогового органа, то налогоплательщик

может просто предложить налоговым инспекторам самим попробовать продать этот объект по их оценке.

Интересно также и установление ограничений для «перерасчетов кадастровой стоимости объектов» – в большую стоимость. Это конечно и хорошо, и правильно, но только ситуация сейчас на многих сегментах рынка недвижимости в РФ такова, что реальные продажные цены на объекты недвижимости *падают*. Поэтому в этих условиях налоговые органы должны быть готовы к принятию переоценок объектов недвижимости, наоборот, в сторону понижения – как это имеет нередко место в других странах.

Но в указанных изменениях ничего на эту тему не говорится – что понять и принять довольно трудно.

Использованные источники

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ).
2. Федеральный закон от 03.08.2018 № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».
3. URL: [http:// rosnou.ru](http://rosnou.ru) / – сайт Российского нового университета.
4. URL: <https://www.nalog.ru/rn77/> – сайт Федеральной налоговой службы.
5. URL: // <https://re.hse.ru/cfarmission/> – сайт Центра фундаментальных и прикладных исследований Института налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ.