

УДК 336.221

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИ ВВЕДЕНИИ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ (на примере Свердловской области)\*

**М. А. КОТЛЯРОВ,**  
*доктор экономических наук, профессор*  
*E-mail: kotlyar2005@list. ru*

**Д. А. ТАТАРКИН,**  
*кандидат экономических наук, заведующий сектором*  
*E-mail: tatarkin@mail. ru*

**Е. Н. СИДОРОВА,**  
*кандидат экономических наук,*  
*доцент, заведующий отделом*  
*E-mail: tatarkin@mail. ru*

**Институт экономики Уральского отделения РАН,  
г. Екатеринбург**

---

*В России активно прорабатывается вопрос о введении налога на недвижимость, основанного на рыночной стоимости недвижимости. При планировании таких мероприятий необходимо оценивать экономическую, финансовую и социальную эффективность налога на недвижимость. В статье рассматривается эффективность действующей системы имущественных налогов на примере конкретных муниципальных образований Свердловской области.*

**Ключевые слова:** *налог на недвижимость, земельный налог, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, местный бюджет, экономическая и социальная эффективность.*

---

\* Статья подготовлена при поддержке исследовательского проекта № 12-12-66018 «Налогообложение недвижимости граждан: экономическая необходимость нововведений и социальные последствия (на примере Свердловской области)» в рамках регионального конкурса РГНФ «Урал: история, экономика, культура».

**Основы экономической и социальной эффективности налога на недвижимость.** Как следует из п. 3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, «...налоги и сборы должны иметь экономическое обоснование и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав» [2]. Вне всякого сомнения, это законодательное положение должно быть учтено при любой попытке изменений в сфере налогов. Особенно это важно, когда речь заходит о системном реформировании сферы имущественных налогов — налога на имущество физических и юридических лиц, а также земельного налога. Необходимо учитывать не только экономические и бюджетные аспекты такого рода преобразований, но и оценивать социальные последствия перехода к новой системе исчисления имущественных налогов, представлять, каким

образом изменения могут сказаться на развитии территории, ее инвестиционной и социальной привлекательности.

Эффективность налоговой системы, равно как и отдельных налогов и сборов, — это комплексное понятие, во многом не поддающееся прямой количественной оценке. В целом под эффективностью понимается способность налоговой системы выполнять возложенные на нее функции. Можно признать налоговую систему эффективной, если она, *во-первых*, обеспечивает поступление налогов и сборов в бюджеты всех уровней, что позволяет реализовывать основные государственные и муниципальные функции. *Во-вторых*, способствует решению ключевых общегосударственных и иных задач. *В-третьих*, соответствует принципам социальной справедливости и равенства граждан.

Рассматривая совокупность имущественных налогов на недвижимость граждан, которые в России реализуются пока в двух видах налогов — в налоге на имущество физических лиц и земельном налоге, можно выделить некоторые основные принципы, обеспечивающие эффективность налогообложения недвижимости граждан.

1. *Обеспечение бюджетной самодостаточности территории.* Налог на недвижимость, который является местным налогом, должен обеспечивать заметную, если не сказать значительную, часть поступлений в местный бюджет, выступая тем самым в качестве одной из основ финансовой устойчивости муниципального образования, а в идеале — одним из факторов эффективного развития территории, источником реализации местных социальных и инфраструктурных проектов.

2. *Создание стимула для эффективного владения.* Эффективный налог на недвижимость способствует рациональному землепользованию, органично сочетается с градостроительной системой муниципалитета, обеспечивает размещение объектов недвижимости граждан в связи с положениями, зафиксированными в планах развития муниципалитета. Налог на недвижимость по своей экономической сути призван блокировать неэффективные решения в сфере недвижимости (приобретение избыточных площадей, использование недвижимости под несоответствующие конкретному месту виды деятельности), что во многом обеспечивается благодаря соблюдению следующего принципа.

3. *Использование рыночной стоимости при определении налоговой базы.* Как известно, в боль-

шинстве стран мира при исчислении налогов на недвижимость используется кадастровая стоимость. По своей сути кадастровая стоимость является той же рыночной стоимостью с теми отличиями, что кадастровая стоимость носит массовый характер и фиксируется на длительный период времени. Как известно, рыночная стоимость всегда носит индивидуальный характер и определяется на конкретный момент времени, при этом все понимают, что уже на следующий день рыночная стоимость объекта может поменяться, чтобы налоговая база не была поставлена в зависимость от рыночной конъюнктуры и внедрен институт кадастровой оценки. При этом законодатель, как правило, оставляет возможность для использования рыночной стоимости в качестве кадастровой, в случае если землепользователь сам проявил такую инициативу. Данное положение в части земельных участков реализовано на практике и в России. Согласно ст. 66 Земельного кодекса России допускается использование рыночной стоимости в качестве кадастровой, если землепользователь произвел оценку своего участка [1].

Необходимо подчеркнуть, что налог на недвижимость, исчисленный на базе рыночной стоимости недвижимости, обеспечивает налогоплательщика автоматическим механизмом эффективного выбора и размещения объектов недвижимости на территории муниципалитета.

4. Налог на недвижимость является *показателем и фактором инвестиционной привлекательности территории.* Эффективная, прозрачная и понятная на перспективу система имущественного налогообложения является сильным фактором, обеспечивающим инвестиционную привлекательность территории муниципалитета. Принятие инвестиционных решений о размещении производственных и иных мощностей находится в зависимости в том числе и от стоимости обслуживания собственности в части имущественных налогов. Для инвестора стоимость владения собственностью не менее важный критерий, чем обеспечение защиты прав на нее.

5. *Налог на недвижимость выступает фактором социальной справедливости на территории муниципалитета.* Процедура определения налога на недвижимость, которая заключается, с одной стороны, в расчете кадастровой стоимости (базы налогообложения), с другой — ставки налогообложения, должна обеспечивать принципы социальной справедливости и не увеличивать социальной дифференциации на территории муниципалитета.

Наряду с расчетом кадастровой стоимости недвижимости и налоговой ставки производится обоснование как минимум по следующим направлениям: система льгот, необлагаемый минимум площадей (или имущественный вычет), режим налогообложения объектов, используемых для предпринимательской деятельности, основания для пересмотра кадастровой стоимости.

Для оценки социальных аспектов налога на недвижимость имеется много показателей, учитывающих взаимосвязь уровня налогообложения и доходов граждан, предельную и оптимальную нагрузку в расчете на одного жителя или плательщика налога, уровень социальной дифференциации на конкретной территории.

Обратимся к оценке экономической и социальной эффективности при введении налога на недвижимость. В качестве примера будут использованы данные крупных городов Свердловской области.

**Экономическая и финансовая эффективность налога на недвижимость.** Следует отметить, что при анализе эффективности имущественных налогов, в частности, налогов на недвижимость возникают определенные трудности статистического и методологического характера. Во-первых, нет возможности выделить налог на недвижимость из общего ряда имущественных налогов. В настоящий момент имущественные налоги представлены земельным налогом, транспортным налогом, налогом на имущество физических лиц, налогом на имущество юридических лиц. Земельный налог является местным налогом, поэтому в агрегированных муниципальных бюджетах нет возможности увидеть поступления земельного налога именно от физических лиц. При анализе местных бюджетов можно только проследить поступления налога на имущество физических лиц, но этот вид налога не является налогом на недвижимость в чистом виде, так как в состав объектов обложения входят и иные, отличные от недвижимости объекты собственности. При исследовании налога на имущество физических лиц анализируется прежде всего налог от базы в виде среднегодовой стоимости основных фондов юридического лица, среди которых имеется не только недвижимость. Однако это не лишает возможности провести анализ с использованием имеющихся данных с учетом некоторых допущений.

По данным Федеральной налоговой службы, размер поступлений в целом по России от налога на имущество физических лиц составил в 2010 г.

15,6 млрд руб., что, по оценкам самих же налоговых органов, можно считать практически нулевым вкладом. По итогам 2011 г. результат не существенно выше — 24,3 млрд руб. (без учета льгот). Понятно, что в масштабах Российской Федерации говорить об экономической или финансовой эффективности налога на имущество физических лиц не приходится.

Вот как обстоят дела с имущественными налогами, которые в перспективе должны трансформироваться в единый налог на недвижимость, в крупном субъекте Федерации — Свердловской области. Здесь, например, суммы имущественных налогов, подлежащие уплате в бюджет, в 2011 г. составили:

- по земельному налогу с юридических лиц — 5 159 858 тыс. руб. (25%);
- по земельному налогу с физических лиц — 455 050 тыс. руб. (3%);
- по налогу на имущество физических лиц — 1 003 842 тыс. руб. (5%);
- по налогу на имущество организаций — 13 488 627 тыс. руб. (67%).

Следует подчеркнуть, что эти данные представлены в виде сумм, подлежащих уплате в бюджет, без учета предоставленных льгот. Также следует отметить, что налог на имущество организаций не является местным налогом и поступает в бюджет субъекта Федерации.

Как известно, существенные нарекания вызывает налог на имущество физических лиц. Налоговой базой для его исчисления по-прежнему является суммарная инвентаризационная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих гражданам. Инвентаризационная стоимость представляет собой восстановительную стоимость объекта недвижимости за вычетом накопленного износа. Естественно, процесс индексации восстановительной стоимости в текущий уровень цен не может дать объективной картины, тем более, отразить справедливую или рыночную стоимость недвижимости в субъектах РФ. В результате мы имеем диспропорции в распределении налогового бремени среди налогоплательщиков страны, что видно на примере налога на имущество физических лиц в Уральском федеральном округе (табл. 1). Для сравнения данных в таблице приведены примеры налогов на имущество физических лиц в Москве и в Республике Калмыкия.

Земельный налог исчисляется в процентах от кадастровой стоимости земельных участков, представляющей по своей сути разновидность массовой

Таблица 1

## Налог на имущество физических лиц в Уральском федеральном округе в 2011 г.

Субъект Федерации	Количество налогоплательщиков, учтенных в базе данных налоговых органов, ед.	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, тыс. руб.	Сумма налога на одного плательщика, руб.
Курганская область	417 965	103 582	247,82
Свердловская область	2 456 353	1 003 842	408,67
Тюменская область	620 195	169 700	273,62
Челябинская область	2 051 124	712 138	347,19
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	660 188	419 478	635,39
Ямало-Ненецкий автономный округ	220 373	92 673	420,53
<b>Итого...</b>	<b>6 426 198</b>	<b>2 501 413</b>	<b>389,25</b>
г. Москва	4 624 007	2 537 631	548,79
Республика Калмыкия	95 881	78 032	813,84

Источник: составлено по данным [4, 5].

Таблица 2

## Земельный налог, уплачиваемый физическими лицами в Уральском федеральном округе в 2011 г.

Субъект Федерации	Количество налогоплательщиков, учтенных в базе данных налоговых органов, ед.	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, тыс. руб.	Сумма налога на одного плательщика, руб.
Курганская область	312 726	116 136	371,37
Свердловская область	759 999	455 050	598,75
Тюменская область	364 200	157 687	432,97
Челябинская область	622 676	206 363	331,41
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	89 432	53 950	603,25
Ямало-Ненецкий автономный округ	6 961	12 923	1 856,49
<b>Итого...</b>	<b>2 155 994</b>	<b>1 002 109</b>	<b>464,80</b>
Москва	4 548	125 631 000	27 623,35
Республика Калмыкия	76 402	65 743	860,49

рыночной оценки. Существенные разрывы могут быть объяснены не только несовершенством кадастровой оценки или дифференциацией рыночных цен на нее, но и диспропорциями в связи с площадями, приходящимися на одного плательщика. Показателен пример регионов с доминированием сельскохозяйственного уклона, когда на небольшое количество землевладельцев может приходиться большое количество площадей пастбищ, пашни, сенокосов (Курганская область, Республика Калмыкия), или пример Москвы: небольшое количество земельных участков в собственности при их высокой кадастровой стоимости (рис. 2).

В качестве объектов исследования в Свердловской области были взяты 15 крупнейших по численности населения муниципальных образований региона. Сопоставление земельного налога и

налога на имущество физических лиц в общих доходах бюджета каждого муниципалитета показало следующую картину (табл. 3).

Налог на имущество физических лиц, как показывают данные, не играет заметной роли в доходах местных бюджетов. Что касается земельного налога, то он, безусловно, заметен, при этом разброс доли этого налога в доходах местного бюджета значителен. Отметим, кроме того, что он исчисляется в процентах от кадастровой стоимости, он еще включает налог с юридических лиц. Таким образом, некорректно напрямую сравнивать поступления от налога на имущество физических лиц и земельного налога, не выделяя в земельном налоге долю, приходящуюся на физических лиц. Информации, где бы разделялся земельный налог, собираемый с физических и юридических лиц в разрезе каж-

Таблица 3

**Сопоставление доходов местного бюджета и имущественных налогов  
15 муниципальных образований Свердловской области в 2011 г.**

Муниципальное образование	Доходы местного бюджета, тыс. руб.	Земельный налог, в том числе юридические лица		Налог на имущество физических лиц	
		Сумма, тыс. руб.	Удельный вес в доходах местного бюджета, %	Сумма, тыс. руб.	Удельный вес в доходах местного бюджета, %
Город Екатеринбург	30 872 198	2 230 702	7,23	126 365	0,41
Город Нижний Тагил	6 723 525	777 482	11,56	11 848	0,18
Город Каменск-Уральский	3 137 028	315 969	10,07	4 918	0,16
Городской округ Первоуральск	2 281 735	300 533	13,17	8 919	0,39
Серовский городской округ	1 935 125	46 957	2,43	1 912	0,10
Городской округ Верхняя Пышма	1 656 534	177 174	10,70	7 482	0,45
Полевской городской округ	1 337 784	88 280	6,60	694	0,05
Березовский городской округ	1 172 337	156 282	13,33	6 179	0,53
Асбестовский городской округ	1 164 116	28 301	2,43	1 506	0,13
Городской округ Краснотурьинск	1 164 257	111 711	9,60	1 359	0,12
Городской округ Ревда	939 605	62 506	6,65	2 629	0,28
Сысертский городской округ	1 003 862	108 432	10,80	4 910	0,49
Артемовский городской округ	1 508 711	11 402	0,76	1 508	0,10
Городской округ Сухой Лог	1 019 268	33 065	3,24	986	0,10
Верхнесалдинский городской округ	1 083 790	57 360	5,29	1 053	0,10

дого муниципального образования, официальная статистика в открытом доступе нам пока не предоставляет. Статистика на региональном уровне дает возможность представить долю земельного налога с физических лиц (табл. 4).

По итогам 2011 г. земельный налог с физических лиц занимает существенно меньшую долю в общем объеме земельного налога, подлежащего уплате в бюджет (рис. 4).

В настоящее время налоги на имущество (земельный налог как с физических, так и с юридических лиц и налог на имущество физических лиц) не занимают существенной доли в доходах местных бюд-

жетов. Достаточно сравнить поступления по налогам на имущество и на доходы физических лиц (табл. 5).

Если рассматривать местный налог на недвижимость как один из ключевых источников финансирования расходов муниципалитета, то его доля должна стремиться хотя бы к 30% в структуре доходов местного бюджета. По нашему мнению, применительно к Российской Федерации в качестве критерия мы пока не можем использовать объемы потребностей в создании объектов инфраструктуры, финансировании объектов социально-культурной сферы или здравоохранения. На первом этапе в качестве критерия и одновременно цели необходимо

Таблица 4

**Соотношение сумм земельного налога с физических и юридических лиц, подлежащих уплате в бюджет за 2011 г. в субъектах Уральского федерального округа, тыс. руб.**

Субъект РФ	Земельный налог, подлежащий уплате юридическими лицами	Земельный налог, подлежащий уплате физическими лицами	Удельный вес земельного налога с физических лиц в общей сумме земельного налога, %
Российская Федерация	123 160 545	19 451 377	13,64
Уральский федеральный округ	11 230 549	1 002 109	8,19
Курганская область	314 418	116 136	26,97
Свердловская область	5 159 858	455 050	8,10
Тюменская область	869 059	157 687	15,36
Челябинская область	3 894 297	206 363	5,03
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	809 928	53 950	6,25
Ямало-Ненецкий автономный округ	182 989	12 923	6,60

Таблица 5

**Налоги на имущество и налог на доходы физических лиц в доходах бюджета  
15 муниципальных образований Свердловской области в 2011 г.**

Муниципальное образование	Доходы местного бюджета, тыс. руб.	Налог на имущество		Налог на доходы физических лиц	
		Сумма, тыс. руб.	Удельный вес в доходах местного бюджета, %	Сумма, тыс. руб.	Удельный вес в доходах местного бюджета, %
Город Екатеринбург	30 872 198	2 357 067	7,63	9 025 724	29,24
Город Нижний Тагил	6 723 525	789 330	11,74	1 440 505	21,42
Город Каменск-Уральский	3 137 028	320 887	10,23	649 870	20,72
Городской округ Первоуральск	2 281 735	309 452	13,56	514 062	22,53
Серовский городской округ	1 935 125	48 869	2,53	763 389	39,45
Городской округ Верхняя Пышма	1 656 534	184 656	11,15	383 300	23,14
Полевской городской округ	1 337 784	88 974	6,65	230 279	17,21
Березовский городской округ	1 172 337	162 461	13,86	198 686	16,95
Асбестовский городской округ	1 164 116	29 807	2,56	202 247	17,37
Городской округ Краснотурьинск	1 164 257	113 070	9,71	252 247	21,67
Городской округ Ревда	939 605	65 135	6,93	191 547	20,39
Сысертский городской округ	1 003 862	113 342	11,29	138 465	13,79
Артемовский городской округ	1 508 711	12 910	0,86	114 660	7,60
Городской округ Сухой Лог	1 019 268	34 051	3,34	422 696	41,47
Верхнесалдинский городской округ	1 083 790	58 414	5,39	248 297	22,91

фиксировать необходимость повышения самодостаточности территории, что определяется удельным весом собственных доходов<sup>1</sup> местного бюджета в общем объеме доходов. В табл. 6 показана доля собственных доходов в бюджетах муниципальных образований Свердловской области. Соответственно, суммы несобственных доходов — это тот ориентир, который в перспективе должен обеспечиваться в том числе за счет налога на недвижимость.

Необязательно, чтобы 100% несобственных доходов были замещены поступлениями от налога на недвижимость, но авторы считают, что он должен внести достойную лепту в решение проблемы хронической нехватки средств в местных бюджетах. В этом вопросе наряду с проработкой экономических и финансовых аспектов необходимо особое внимание уделить вопросам социальной справедливости при введении налога, основанного на рыночной стоимости недвижимости.

**Социальные аспекты налога на недвижимость.** Налог на недвижимость должен выступать одним из факторов обеспечения социальной справедливости на территории муниципального образования. В нормальной модели развития муниципалитетов России, к которой мы рано или поздно

<sup>1</sup> Собственные доходы городского округа не включают безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ, субсидии и субвенции бюджетам муниципальных образований, иные межбюджетные трансферты и др.

придем, российские населенные пункты должны, по сути, конкурировать за жителей. Это означает, что на любой территории, желающей развиваться, необходимо создавать комфортные условия для жизни и работы людей. В данной статье мы не обсуждаем такие направления, как социальная защищенность, образование, здравоохранение, поддержка предпринимательства и развитие инфраструктуры. Мы лишь подчеркиваем, что эффективно функционирующий рынок недвижимости в целом и такие аспекты, как стоимость обслуживания недвижимости, и особенно жилой, в частности, — это важнейший инструмент обеспечения инвестиционной и социальной привлекательности территории.

Неэффективный налог на имущество физических лиц, который занимает ничтожно малую долю в доходах местных бюджетов, будет трансформирован в налог на недвижимость на основе рыночной стоимости недвижимости. В настоящее время в России осуществляются реальные шаги по созданию базы данных для налогообложения. Производится кадастровая оценка не только земельных участков, но и расположенных на них зданий. Формируются органы исполнительной власти и управления, отвечающие за инвентаризацию, технический и юридических учет объектов недвижимости. В частности, по данным Росреестра, реализована значительная часть работ в рамках государственного контракта по организации и проведению массовой

Таблица 6

**Собственные доходы бюджетов муниципальных образований  
Свердловской области в 2011 г., тыс. руб.**

Муниципальное образование	Общая величина доходов городского округа	Собственные доходы городского округа	Удельный вес собственных доходов в общей величине доходов, %	Удельный вес налогов на имущество в доходах местного бюджета, %
Город Екатеринбург	30 872 198	24 538 478	79,48	7,63
Город Нижний Тагил	6 723 525	4 954 660	73,69	11,74
Город Каменск-Уральский	3 137 028	2 195 585	69,99	10,23
Городской округ Первоуральск	2 281 736	1 586 150	69,52	13,56
Серовский городской округ	1 935 125	1 440 702	74,45	2,53
Городской округ Верхняя Пышма	1 656 534	1 287 805	77,74	11,15
Полевской городской округ	1 337 784	955 933	71,46	6,65
Березовский городской округ	1 172 337	860 639	73,41	13,86
Асбестовский городской округ	1 164 116	827 928	71,12	2,56
Городской округ Краснотурьинск	1 164 257	800 402	68,75	9,71
Городской округ Ревда	939 605	593 431	63,16	6,93
Сысертский городской округ	1 003 862	640 032	63,76	11,29
Артемовский городской округ	1 508 711	1 089 316	72,20	0,86
Городской округ Сухой Лог	1 019 268	728 459	71,47	3,34
Верхнесалдинский городской округ	1 083 790	843 646	77,84	5,39

оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков). По состоянию на 15.09.2012 работы приняты по 29 субъектам Федерации [7]. По остальным субъектам Федерации оценка должна быть завершена в 2013 г. Работа ведется не только по оценке кадастровой стоимости, но и по созданию автоматизированной информационной системы ведения фонда данных государственной кадастровой оценки. Все это говорит о серьезности намерений перейти к новой системе исчисления налога на недвижимость. В этих условиях важно заранее оценивать социальные аспекты реформы, что будет гораздо продуктивнее, нежели это будет сделано по факту после введения налога на недвижимость.

Обратимся к методике кадастровой оценки, которая была утверждена приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 03.11.2006 № 358 [3]. Были подготовлены два варианта методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда для целей налогообложения. Упор в методике был сделан на сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах оценки, в качестве которой использовались:

— цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных документах (в качестве приоритетных цен сделок используются цены сделок для целей ипотечного кредитования);

— цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массо-

вой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

— цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

— информация об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;

— информация о рыночной стоимости объектов оценки, установленной в отчетах об оценке;

— коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;

— иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости [3].

В результате составляется статистическая модель, для построения и тестирования значимости которой «...используется достаточная информация» [3]. Не анализируя здесь способы тестирования и логического контроля, отметим, что немаловажными являются не просто получение кадастровой стоимости и проверка адекватности полученных результатов рыночной информации, но и расчет потенциальной налоговой нагрузки в случае применения тех или иных ставок налога на недвижимость. Понятно, что это уже не вопрос к исполнителю кадастровой оценки, а к органам местного самоуправления, которым предстоит обосновывать ставки будущего налога.

Здесь могут помочь информация в виде показателей налоговой нагрузки на одного плательщика до и после введения налога на недвижимость, сопоставление уровня доходов жителей муниципального образования (например, среднемесячной заработной платы работников организаций всех форм собственности) и размеров платежей по имущественным налогам. Важно быть потенциально готовыми обосновать, что изменения в исчислении и уплате налога существенно не ухудшили положения налогоплательщика, что они являются экономически обоснованными, как этого требует ст. 3 Налогового кодекса РФ.

Интересы граждан могут быть ущемлены в том числе и в процессе переноса удельных показателей кадастровой стоимости на конкретные объекты недвижимости, в результате чего могут существенно измениться размеры налоговой нагрузки на конкретные объекты при разумном среднем повышении налоговой нагрузки. Вне всякого сомнения, важнейшим социальным аспектом налога на недвижимость необходимо признать систему льгот и вычетов. В табл. 7 представлена информация о количестве налогоплательщиков, учтенных в базе данных налоговых органов, и о количестве плательщиков, которым предоставлены налоговые

льготы по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу в 2011 г.

Таким образом, в целом по России льготниками являются 36,26% плательщиков по налогу на имущество физических лиц и 12,15% по земельному налогу, взимаемому с физических лиц. Для более объективной картины необходимо посмотреть на масштабы льготирования физических лиц по тем же налогам в денежном выражении (табл. 8).

При оценке ситуации в денежном выражении получается не менее удручающая картина (табл. 8). С налога на имущество физических лиц в связи с предоставлением налогоплательщикам льгот в бюджет Российской Федерации не поступают 64,4%, а по земельному налогу — 8,08% денежных средств. Это подтверждает злободневность вопроса о необходимости скорейшего реформирования налога на имущество физических лиц не только с точки зрения его нерыночной базы, но и с точки зрения системы льгот. Налог, поступления от которого в целом по России аннулируются льготами более чем на 60%, не имеет перспектив в том виде, в котором он существует в настоящее время.

При всем желании обеспечить социальную справедливость необходимо сопоставлять экономи-

Таблица 7

**Количество налогоплательщиков, которые учтены в базе данных налоговых органов, и налогоплательщиков, которым предоставлены налоговые льготы в 2011 г.**

Субъект РФ	Налог на имущество физических лиц			Земельный налог с физических лиц		
	Количество налогоплательщиков, учтенных в базе данных	Количество налогоплательщиков, которым предоставлены налоговые льготы	Удельный вес налогоплательщиков, которым предоставлены льготы, %	Количество налогоплательщиков, учтенных в базе данных	Количество налогоплательщиков, которым предоставлены налоговые льготы	Удельный вес налогоплательщиков, которым предоставлены льготы, %
Российская Федерация	69 048 346	25 035 308	36,26	31 196 888	3 790 080	12,15
Уральский федеральный округ	6 426 198	2 308 762	35,93	2 155 994	501 694	23,27
Курганская область	417 965	149 103	35,67	312 726	9 616	3,07
Свердловская область	2 456 353	902 654	36,75	759 999	229 194	30,16
Тюменская область	620 195	209 127	33,72	364 200	54 650	15,01
Челябинская область	2 051 124	792 471	38,64	622 676	198 842	31,93
Ханты-Мансийский АО — Югра	660 188	210 211	31,84	89 432	9 384	10,49
Ямало-Ненецкий АО	220 373	45 196	20,51	6 961	8	0,11



Таблица 8

## Суммы налога, подлежащие уплате в бюджет, и суммы, не поступившие в бюджет в связи с предоставлением льгот, в 2011 г., тыс. руб.

Субъект РФ	Налог на имущество физических лиц			Земельный налог с физических лиц		
	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет	Сумма налога, не поступившая в бюджет в связи с предоставлением льгот	Удельный вес сумм налога, не поступивших в связи с предоставлением льгот, %	Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет	Сумма налога, не поступившая в бюджет в связи с предоставлением льгот	Удельный вес сумм налога, не поступивших в связи с предоставлением льгот, %
Российская Федерация	24 314 177	15 659 173	64,40	19 451 377	1 572 260	8,08
Уральский федеральный округ	2 501 413	1 521 307	60,82	1 002 109	164 237	16,39
Курганская область	103 582	101 939	98,41	116 136	445	0,38
Свердловская область	1 003 842	621 096	61,87	455 050	113 605	24,97
Тюменская область	169 700	84 597	49,85	157 687	15 232	9,66
Челябинская область	712 138	450 667	63,28	206 363	32 474	15,74
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	419 478	225 720	53,81	53 950	2 480	4,60
Ямало-Ненецкий автономный округ	92 673	37 288	40,24	12 923	1	0,01

ческую и социальную эффективность налогов, дабы сам процесс исчисления и уплаты не превращать в бесполезную работу. При введении нового налога на недвижимость необходимо координировать такие вопросы, как экономическая и социальная эффективность налога с точки зрения нагрузки на плательщика и предельного уровня льгот для него. Стремясь к социальной справедливости с позиции льготных категорий населения, важно также не подорвать основ социальной защищенности граждан с другой стороны, когда в бюджетах не будет хватать средств на решение социально значимых вопросов на местном уровне.

Поэтому при осуществлении любого рода преобразований в налоговой сфере, тем более, когда речь идет о таких социально значимых и заметных налогах, какими являются имущественные налоги, необходимо оценивать не только экономический и финансовый эффекты от реформ, но и социальный.

Можно выделить несколько основных принципов, которые следует принять во внимание при подготовке и введении налога на недвижимость на базе ее рыночной стоимости. В первую очередь это:

— обеспечение бюджетной самодостаточности территории;

— создание стимула для эффективного владения;

— использование рыночной стоимости недвижимости при определении налоговой базы;

— понимание налога на недвижимость как фактора инвестиционной привлекательности территории и социальной справедливости.

В настоящее время наиболее острой проблемой является ситуация с налогом на имущество физических лиц, который занимает незначительную долю в доходах местных бюджетов, что было показано на примере ряда муниципалитетов Свердловской области и по России в целом. При этом налог имеет сложную систему администрирования и фактически обеспечивает ничтожно малые поступления из-за неэффективной базы для расчета и механизма применения льгот. Все это не позволяет в настоящий момент обеспечить самодостаточность территорий и возможность реализации программ их социального и экономического развития.

Поэтому при планировании реформы налогообложения недвижимости, по мнению авторов,

необходимо принимать во внимание, что местный налог на недвижимость должен обеспечивать хотя бы частичное покрытие доходов бюджета, которые обеспечиваются дотациями и иными видами собственных доходов муниципалитета.

Важнейшим направлением, которое должно быть проработано при введении налога на недвижимость, является социальная защищенность потенциальных плательщиков. Однако при всем стремлении сделать налог на недвижимость одним из факторов социальной справедливости необходимо обеспечить прежде всего эффективную систему льгот и вычетов, чтобы не повторилась ситуация с налогом на имущество физических лиц, когда более 50% налога не поступает в бюджет в связи с применением льгот.

#### *Список литературы*

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2001 № 135-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в ред. от 28.07.2012).
3. Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения: приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 03.11.2006 № 358.
4. URL: <http://www.gks.ru>
5. URL: <http://www.nalog.ru>,
6. URL: <http://www.nalog.ru>
7. URL: <http://www.roreestr.ru>.