УДК336.226.2

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ

[1]Алиев Б.Х., [2]Валеева З.Х.

[1]Дагестанский государственный университет, Махачкала, e-mail: sirius2001@mail.ru;
[2]Казанский (Приволжский) федеральный университет, Казань

В статье рассмотрен новый порядок налогообложения имущества физических лиц, который действует с 1 января 2015 года. Изменился порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц. Она рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта, а не его инвентаризационной стоимости. Изменение кадастровой стоимости в течение календарного года не учитывается при расчете суммы налога к уплате, но есть случаи-исключения, которые рассмотрены в статье. В представленном материале авторы отметили важность нововведения в законодательстве по налогу на имущество физических лиц: выделение объектом налогообложения незавершенного строительства. Потому что во многих регионах России, в том числе регионах Северного Кавказа, частные элитные дома не зарегистрированы из-за их незавершенности. Может быть это ускорит завершение строительства и регистрацию объектов недвижимости, и доходы местных бюджетов республик увеличатся за счет поступлений от налога на имущество физических лиц (достроенных зданий, сооружений, домов и т.д.). В представленном материале анализируются размер прожиточного минимума, среднемесячной заработной платы, размер среднегодового дохода семьи, стоимость жилья, величина налога на квартиру с учетом социального вычета по площади при ставке 0,2%, налоговая нагрузка на семью в экономически развитом регионе и регионе-реципиенте. В ходе исследования для сравнения авторы взяли две модели домохозяйства: финансово благополучную, в домохозяйстве двое работающих и один ребенок, и малоимущую, в домохозяйстве один работающий, один из членов семьи получает заработок ниже прожиточного минимума или является безработным, есть ребенок. В статье авторы сошлись во мнении, что ставка по налогу на имущество физических лиц является непосильной для семей с низким заработком в экономически неразвитом регионе.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, ставка налога, доход, прожиточный минимум, среднегодовая заработная плата, регионы, налоговая льгота, налоговая нагрузка, модели семьи, городской населенный пункт, муниципальный район

A NEW APPROACH TO TAX PROPERTY OF INDIVIDUALS

[1]Aliev B.K., [2]Valeeva Z.K.

[1]Dagestan State University, Makhachkala, e-mail: sirius2001@mail.ru;
[2]Kazan (Volga) Federal University, Kazan

This article describes a new procedure for taxation of personal property, which is valid from 1 January 2015. The procedure for determining the tax base for property tax. It is calculated based on the cadastral value of the object, not the inventory cost. Changing the cadastral value in a calendar year are not taken into account when calculating the amount of tax payable, but there are cases, exceptions, which are discussed in the article. In its submission, the authors noted the importance of innovation in the law on property tax of individuals: the allocation of taxable construction in progress. Because in many regions of Russia, including the North Caucasus, private luxury homes are not registered because of their incompleteness. Maybe this will accelerate the completion of construction and registration of real estate, and local budget revenues will increase republics from the proceeds of the tax on personal property (unfinished buildings, houses, etc.). The submission examines the size of a living wage, the average monthly salary, the size of the average annual family income, housing costs, the amount of tax on the sale, taking into account social deduction on the area at a rate of 0,2%, the tax burden on the family in the economic development of regions and recipient regions. The study authors have compared two models of the household: financially sound, in which two employees and one child, and the poor, in which one works, one family member receives income below the poverty level, or is unemployed, has a child.

Keywords: tax on personal property tax rate, income, cost of living, the average, annual wage, regions, tax exemption, tax burden, family patterns, urban areas, municipal district

С 1.01.2015 г. в Налоговый кодекс РФ добавлена новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц» и Федеральный закон от 09.12.1991 № 2003-1 «О налоге на имущество физических лиц» утратил силу [2]. При этом кардинально изменился порядок определения базы по налогу на имущество физических лиц. Она рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта, а не его инвентаризационной стоимости.

До 1 января 2020 г. законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов РФ будут обязаны установить единую дату начала применения на своих территориях порядка исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта (абз. 3 п. 1 ст. 402 НК РФ). До этого момента для исчисления налога согласно п. 2 ст. 402 НК РФ используется инвентаризационная стоимость [1, 2, 3, 4].

Если в соответствии с решением законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта РФ применяется новый порядок, то налоговая база по объектам недвижимого имущества определяется как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре по состоянию на 1 января года, который является налоговым периодом (п. 1 ст. 403 НК РФ) [5, 6].

В случае возникновения (прекращения) права собственности на объект в течение календарного года при исчислении суммы налога применяется коэффициент, определяемый как отношение числа полных месяцев, в течение которых имущество находилось в собственности физического лица, к 12 (количество месяцев налогового периода) [8].

Следует также отметить, что при определении налоговой базы применяются вычеты, установленные в п. 3–6 ст. 403 НК РФ. Например, при расчете базы в отношении квартиры ее кадастровая стоимость уменьшается на кадастровую стоимость 20 кв. м общей площади этого жилья, в отношении жилого дома – 50 кв. м общей площади, в отношении комнаты – 10 кв. м ее площади. При определении налоговой базы кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), уменьшается на 1 млн руб. [7, 9].

В соответствии с п. 1 ст. 406 НК РФ налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц устанавливаются нормативно-правовыми актами органов муниципальных образований. В отношении объектов, налоговая база по которым определяется исходя из их кадастровой стоимости, ставки не могут превышать значений, указанных в п. 2 ст. 406 НК РФ:

– 0,1 процента – для жилых домов и помещений, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, в составе которого есть хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), гаражей и машино-мест, а также хоз. построек или строений площадью не более 50 кв. м. на дачных участках и участках, предоставленных для ИЖС.

– 2 процента – для недвижимости с кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб. и объектов, налоговая база по которым в соответствии с законом субъекта РФ определяется исключительно на основании их кадастровой стоимости.

– 0,5 процентов – для всех прочих объектов налогообложения [10,11].

Согласно п. 5 ст. 406 НК РФ все названные ставки могут быть дифференцированы на местном уровне в зависимости от определенных оснований.

Таблица 1

Оценка налоговой нагрузки для первой модели семьи (финансово благополучная семья)

Показатель	Столица республики Татарстан, г. Казань	Крупный городской насел. пункт, г. Набережные Челны	Муниципальный район, Лаишевский район
Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	28352	27500	30252
Среднемесячная заработная плата, с вычетом 13 % (2014 г.)	24666	23925	26319
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и ребенок)	591984	574200	631656
Величина прожиточного минимума: – для трудоспособного населения; – для детей	6961 6851	6961 6851	6961 6851
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи	342708	324924	382380
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи	342708	324924	382380
Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м	60500	47135	23952
Величина налога на квартиру с учетом социального вычета по площади при ставке 0, 2 %, руб. (стр. 6×30×0,2)	3630	2828	1437
Налоговая нагрузка на семью, в % (стр. 7/стр. 5)	1,06	0,87	0,38

Источник. Составлено авторами по [4, 5, 6, 7, 8].

Перечень льготных категорий граждан не претерпел существенных изменений по сравнению с перечнем, который содержался в Законе о налоге на имущество физических лиц [12]. В соответствии с п. 2 ст. 407 НК РФ размер льготы равен сумме налога, подлежащей уплате в бюджет в отношении объекта налогообложения, который не используется в предпринимательской деятельности. По сути, речь идет об освобождении от уплаты налога [13].

Теперь объектом налогообложения является и незавершенное строительство. В настоящее время во многих регионах России частные элитные дома не зарегистрированы из-за их незавершенности. По нашему мнению, такая мера будет стимулировать скорейшее завершение строительства и регистрацию объектов недвижимости [14, 17].

В соответствии с п. 5 ст. 407 НК РФ льгота не предоставляется в отношении объектов, кадастровая стоимость которых более 300 млн руб., и объектов, налоговая база по которым в соответствии с законом субъекта РФ определяется исключительно на основании их кадастровой стоимости.

Оценим величину налоговой нагрузки с учетом величины промежуточного минимума на каждого члена семьи и учетом социального вычета по площади в республике Татарстан [15, 16]. При расчете налоговой нагрузки были сделаны следующие допущения:

1. Рассматривается только налог на квартиру.
2. Средняя заработная плата берется за 2014 год за вычетом НДФЛ (13%).
3. Налоговый вычет по площади равен 20 кв.м.
4. Рассматривается кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости за 2014 году.

Для анализа использованы статистические данные, полученные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по республике Татарстан, аналитические показатели рынка недвижимости республики Татарстан [17, 18].

Для оценки налоговой нагрузки рассмотрим среднестатистическую семью из трех человек:

1. В семье двое взрослых (оба работающие) и один ребенок.
2. В семье один работающий, один из членов семьи получает заработок ниже величины прожиточного минимума или является безработным и один ребенок.

Таблица 2

Оценка налоговой нагрузки для второй модели семьи (малоимущая семья)

Показатель	Столица республики Татарстан, г. Казань	Крупный городской насел. пункт, г. Набережные челны	Муниципальный район, Лаишевский район
Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	28352	27500	30252
Среднемесячная заработная плата, с вычетом 13% (2014 г.)	24666	23925	26319
Среднемесячная заработная плата, с вычетом 13% (2014 г.)	24666	23925	26319
Величина прожиточного минимума (НДФЛ не облагается): – для трудоспособного населения; – для детей	 6961 6851	 6961 6851	 6961 6851
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых (1 безработный или малоимущий) и 1 ребенок), руб.	379524	370632	399360
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи	358751	349859	378587
Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв. м	60500	47135	23952
Величина налога на квартиру в руб.	3630	2828	1437
Величина налога на квартиру в многоквартирном жилом доме с учетом социального вычета по площади при ставке 0, 2%, руб. (стр. 6×30×0,2)	3630	2828	1437
Процент налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в % (стр. 7/стр. 5)	1,01	0,81	0,38
Процент налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в % (стр. 7/стр. 5)	1,01	0,81	0,38

Источник. Составлено авторами по [4, 5, 6, 7, 8].

Таблица 3

Оценка налоговой нагрузки для второй модели семьи (малоимущая семья) в республике Дагестан

Показатель	Столица РД, г. Махачкала	Крупный городской насел. пункт, г. Каспийск	Муниципальный район, Курахский район
Среднемесячная заработная плата (2014 г.), руб.	20657	14769	9818
Среднемесячная заработная плата, с вычетом 13% (2014 г.)	17972	12872	1276
Величина прожиточного минимума (НДФЛ не облагается): – для трудоспособного населения; – для детей	7262 6946	7262 6946	7262 6946
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых (1 безработный или малоимущий) и 1 ребенок), руб.	302808	241608	102456
Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи	45168	–16032	–155184
Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв.м	35500	30000	12358
Величина налога на квартиру в многоквартирном жилом доме	2130	1800	7414
Процент налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода, в % (стр. 7/стр. 5)	4,72	Не хватает средств	Не хватает средств

Источник. Составлено авторами по [9, 14].

Рассмотрим величину налоговой нагрузки с учетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи и с учетом социального вычета по площади в республике Татарстан. Из табл. 1 видно, что для жителей г. Казань процент налога на квартиру в многоквартирном жилом доме от среднегодового дохода составит 1,06%, для жителей г. Набережные челны – 0,87%, для жителей Лаишевского района – 0, 38% [19].

При рассмотрении второй модели семьи (2 взрослых (один из которых получает среднюю заработную плату, а второй – не более прожиточного минимума) и 1 ребенок налоговая нагрузка составит 1,01% в г. Казань, в г. Набережные челны – 0,81%, в Лаишевском районе – 0,38%.

Интерес представляет сравнительный анализ. Рассмотрим бремя налога на имущество физических лиц на доход малоимущей семьи в Республике Дагестан [20].

Для анализа использованы статистические данные, полученные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по республике Дагестан, аналитические показатели рынка недвижимости Республики Дагестан. Кадастровая стоимость квартир в Дагестане представлена за четвертый квартал 2014 года [21].

Из данной таблицы можно заключить, что у трудоспособного населения г. Каспийска и Курахского района не хватает средств для уплаты налога, если один из членов семьи будет получать заработок ниже прожиточного минимума.

Итак, можно сделать выводы рекомендательного характера:

1. Необходимо произвести оценку налоговой нагрузки на различные модели семьи, исходя из развития территории.

2. Установить ставку налога на квартиры исходя из среднегодовой заработной платы семьи или прожиточного минимума.

3. Увеличить величину вычета по налогу на квартиры.

Статья опубликована в рамках проектной части государственного задания № 26.15.69.2014к Минобрнауки РФ по теме исследования «Налоговый механизм как инструмент регулирования межрегиональной социально-экономической дифференциации на современном этапе».

Список литературы

1. Алиев Б.Х., Мусаева Х.М. К вопросу о развитии налогового Федерализма в РФ: проблемы и перспективы // Финансы и кредит. – 2009. – № 36 (372). – С. 19–24.

2. Налоги и налоговая система / под ред. Б.Х. Алиева, Х.М. Мусаевой. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014.

3. Алиев Б.Х., Алиев Х.Б., Налогообложение имущества физических лиц в России и за рубежом // Вестник Дагестанского государственного университета. – 2012. – № 5.

4. Алиев Б.Х., Мусаева Х.М., Сулейманов М.М., О налоговом регулировании доходов субъектов Федерации // Финансы. – 2010. – № 11. – С. 32–38.

5. Алиев Б.Х., Мусаева Х.М., Кадиева Р.А, Налоговое регулирование политики занятости как фактор стимулирования экономической активности регионов // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2012. – № 6. – С. 13–24.

6. Новые правила налога на имущество физ. лиц. URL://http: http://www.garant.ru/article/582972.

7. Уровень заработной платы в республике Татарстан в январе – декабре 2014 года. URL: //http:// http://tatstat.gks.ru.

8. Приложение к постановлению Правительства республики Дагестан от 24 января 2014 г. № 20 «Об утверждении средней рыночно стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на четвертый квартал 2013 года».

9. Сулейманов М.М., Алиев Б.Х., Кадиева Р.А., Налоговый потенциал региона: проблемы и перспективы роста // Финансы и кредит. – 2011. – № 4 (436). – С. 2–7.

10. Мусаева Х.М. Алиев Б.Х., Эффективность налогового планирования в регионах: проблемы и перспективы. Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 3. – С. 23–27.

11. Мусаева Х.М. Алиев Б.Х., Развитие налогового Федерализма в условиях Российских реформ // Налоги и финансовое право. – 2012. – № 3. – С. 155–160.

12. Мусаева Х.М., Алиев Б.Х., Алиев Х.Б. О проблемах и перспективах введения налога на недвижимость в Российской Федерации // Финансы и кредит. – 2012. – № 34 (514).

13. Недвижимость Казани: пойдут ли цены вниз. URL:// http://www.business-gazeta.ru/article/124510.

14. Продажа квартир в Казани, в Набережных Челнах, в Лаишевском районе в 2014 году. URL://http://tatre.ru/ db-prodazha-kvartira.

15. Величина прожиточного минимума в республике Дагестан за III квартал 2014 года. URL://http://dagstat.gks.ru.

16. Кольцова Т.А., Соколовская Г.Р. О налоговых доходах местных бюджетов // Агропродовольственная политика России. – 2014. – № 6 (18).

17. Ильин А.Е., Ильина И.В. Перспективы налогообложения имущества физических лиц // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2012. – № 6.

18. Комарова Е.И., Фомина А.К. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества граждан // Альманах современной науки и образования. – 2014. – № 5–6 (84).

19. Борошко Н.М. Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества организиций и физических лиц // Инновационное развитие экономики. –2013. – № 4–5 (16).

20. Абдулгалимов А.М., Султанов Г.С., Сеферова З.А. Совершенствование системы налогообложения доходов физических лиц в Российской Федерации // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 9 (50). – С. 37–40.

21. Мусаев М.К., Селимханов З.А., Султанов Г.С. Основные направления совершенствования и эффективности налоговых поступлений в бюджетную систему РФ // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 11–2 (40–2). – С. 328–331.

References

1. Aliev B.H., Musaeva H.M. K voprosu o razvitii nalogovogo Federalizma v RF: problemy i perspektivy // Finansy i kredit. 2009. no. 36 (372). pp. 19–24.

2. Nalogi i nalogovaja sistema / pod red. B.H. Alieva, H.M. Musaevoj. M.: JuNI-TI-DANA, 2014.

3. Aliev B.H., Aliev H.B., Nalogooblozhenie imushhestva fizicheskih lic v Rossii i za rubezhom // Vestnik Dagestanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2012. no. 5.

4. Aliev B.H., Musaeva H.M., Sulejmanov M.M., O nalogovom regulirovanii doho-dov sub#ektov Federacii // Finansy. 2010. no. 11. pp. 32–38.

5. Aliev B.H., Musaeva H.M., Kadieva R.A, Nalogovoe regulirovanie politiki zanjatosti kak faktor stimulirovanija jekonomicheskoj aktivnosti regionov // Finansovaja analitika: problemy i reshenija. 2012. no. 6. pp. 13–24.

6. Novye pravila naloga na imushhestvo fiz. lic. URL:// http: http://www.garant.ru/article/582972.

7. Uroven zarabotnoj platy v respublike Tatarstan v janvare dekabre 2014 goda. URL: //http:// http://tatstat.gks.ru.

8. Prilozhenie k postanovleniju Pravitelstva respubliki Dagestan ot 24 janvarja 2014 g. no. 20 «Ob utverzhdenii srednej rynochno stoimosti odnogo kvadratnogo metra obshhej ploshhadi zhilogo pomeshhenija na chetvertyj kvartal 2013 goda».

9. Sulejmanov M.M., Aliev B.H., Kadieva R.A., Nalogovyj potencial regiona: problemy i perspektivy rosta // Finansy i kredit. 2011. no. 4 (436). pp. 2–7.

10. Musaeva X.M. Aliev B.X., Jeffektivnost nalogovogo planirovanija v regionah: problemy i perspektivy. Regionalnaja jekonomika: teorija i praktika. 2009. no. 3. pp. 23–27.

11. Musaeva H.M. Aliev B.H., Razvitie nalogovogo Federalizma v uslovijah Rossij-skih reform // Nalogi i finansovoe pravo. 2012. no. 3. pp. 155–160.

12. Musaeva H.M., Aliev B.H., Aliev H.B. O problemah i perspektivah vvedenija naloga na nedvizhimost v Rossijskoj Federacii // Finansy i kredit. 2012. no. 34 (514).

13. Nedvizhimost Kazani: pojdut li ceny vniz. URL:// http://www.business-gazeta.ru/article/124510.

14. Prodazha kvartir v Kazani, v Naberezhnyh Chelnah, v Laishevskom rajone v 2014 godu. URL://http://tatre.ru/ db-prodazha-kvartira.

15. Velichina prozhitochnogo minimuma v respublike Dagestan za III kvartal 2014 goda. URL://http://dagstat.gks.ru.

16. Kolcova T.A., Sokolovskaja G.R. O nalogovyh dohodah mestnyh bjudzhetov // Agroprodovolstvennaja politika Rossii. 2014. no. 6 (18).

17. Ilin A.E., Ilina I.V. Perspektivy nalogooblozhenija imushhestva fizicheskih lic // Vestnik Kurskoj gosudarstvennoj selskohozjajstvennoj akademii. 2012. no. 6.

18. Komarova E.I., Fomina A.K. Sovershenstvovanie nalogooblozhenija nedvizhimogo imushhestva grazhdan // Almanah sovremennoj nauki i obrazovanija. 2014. no. 5–6 (84).

19. Boroshko N.M. Strategija razvitija nalogooblozhenija nedvizhimogo imushhestva or-ganizicij i fizicheskih lic // Innovacionnoe razvitie jekonomiki. –2013. no. 4–5 (16).

20. Abdulgalimov A.M., Sultanov G.S., Seferova Z.A. Sovershenstvovanie sistemy nalogooblozhenija dohodov fizicheskih lic v Rossijskoj Federacii // Jekonomika i predprinimatelstvo. 2014. no. 9 (50). pp. 37–40.

21. Musaev M.K., Selimhanov Z.A., Sultanov G.S. Osnovnye napravlenija sovershen-stvovanija i jeffektivnosti nalogovyh postuplenij v bjudzhetnuju sistemu RF // Jekonomika i predprinimatelstvo. 2013. no. 11–2 (40–2). pp. 328–331.

Рецензенты:

Раджабова З.К., д.э.н., профессор, кафедра «Мировая экономика и международный бизнес», ФГБОУ ВПО «Дагестанский государственный университет», г. Махачкала;

Шахбанов Р.Б., д.э.н., профессор, зав. кафедрой «Бухгалтерский учет», ФГБОУ ВПО «Дагестанский государственный университет», г. Махачкала.