ВЗАИМОСВЯЗЬ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА С КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЯМИ

Еремеева Виктория Алексеевна

магистрант, Ставропольский государственный аграрный университет, РФ, Ставрополь

Порядок налогообложения земельных участков в Российской Федерации определен Налоговым Кодексом РФ (НК РФ).

Земельный налог является местным налогом, зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, по состоянию на 1 января 2014 года, являющегося налоговым периодом.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Налоговые ставки варьируются от 0,3 до 1,5, в зависимости от функционального назначения земельных участков.

Объектами налогообложения в данной работе стали: земельный участок с кадастровым номером 26:12:000000:56 под объекты производственного назначения, площадью 56 709 кв. м. и земельный участок с кадастровым номером 26:12:011604:149 под общее пользование, площадью 177 кв. м. Для того, чтобы рассчитать земельный налог для данных земельных участков, необходимо знать величину стоимости, площадь и процентную ставку.

С учетом функционального назначения процентная ставка для расчета земельного налога в городе Ставрополе для первого земельного участка составила 0,4%, так как он относится к 5 виду функционального использования земель, 0,65% для второго земельных участков составляет, так как он относится к 7 виду функционального назначения земель.

Таблица 1.

Процентное соотношение рыночной и кадастровой стоимости

Объект	Площадь земельного участка, кв. м.	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Кадастров рыночно стоимости
Земельный участок с кад. номером 26:12:000000:56	56 709	159 054 567	81 604 000	194,9
Земельный участок с кад. номером 26:12:011604:149	177	2 076 652	1 931 676	107,5

Еремеева В.А. Взаимосвязь земельного налога с кадастровой и рыночной стоимостями // Студенческий форум: электрон. научн. журн. 2017. № 13(13) . URL: https://nauchforum.ru/journal/stud/13/25360 (дата обращения: 07.09.2025).

Исследуя таблицу 1, установили, что кадастровая стоимость первого земельного участка превышает рыночную на 94,9%, а во втором случае, на 7,5% значит, рыночная стоимость при исчислении земельного налога является выгодной для налогоплательщика.

Земельный налог находится путем умножения площади, кадастровой стоимости 1 кв. м. и процентной ставки.

Расчет земельного налога от кадастровой стоимости для ЗУ1:

159 054 567,75 * 0,65 / 100 = 1033854,7 руб.;

земельный налог от рыночной стоимости:

81 604 000 * 0,65 / 100 = 530426 руб.

Таблица 2.

Расчет земельного налога для земельного участка с кадастровым номером 26:12:000000:56

Вид стоимости	Сумма, руб.	Процентная ставка, %	Площадь, кв. м.	Земельный налог,
Кадастровая	**159 054 567**	0,65	56 709	1033
Рыночная	81 604 000	0,65		530

Анализируя исследуемую таблицу 2, земельный налог от кадастровой стоимости будет равен 2385 тыс. рублей, а от рыночной – 1224 тыс. рублей. Таким образом, при использовании рыночной стоимости собственник выплатит земельный налог на 51% меньше, чем при использовании кадастровой стоимости.

Расчет земельного налога от кадастровой стоимости для ЗУ 2:

2 076 652 * 0,4 / 100 = 8306,608 руб.

От рыночной стоимости:

1 931 676 *0,4 / 100 = 7726,70 руб.

Таблица 3.

Расчет земельного налога для земельного участка с кадастровым номером 26:12:011604:149

Вид стоимости	Сумма, руб.	Процентная ставка, %	Площадь, кв. м.	Земельный налог, т
Кадастровая	2 076 652	0,4	177,00	8,0
Рыночная	1 931 676	0,4		7,0

Анализируя исследуемую таблицу 3, земельный налог от кадастровой стоимости составил 8,0 тыс. руб., а от рыночной 7,0 тыс. руб.

Таким образом, земельный налог, уплачиваемый во внебюджетные фонды, на основе кадастровой стоимости будет составлять 1042,1 тыс. руб., а на основе рыночной – 538,1 тыс. руб.

К сожалению, сегодня акцент сделан на фискальной функции кадастровой оценки. В результате, результаты оценки очень часто вызываются несогласие налогоплательщика, и приводит к спорным ситуациям. Пока налог на имущество не будет введен, налогоплательщики, которых не устраивают большие разницы, имеют право обратиться в суд и оспорить кадастровую стоимость. Стоит отметить, что такая практика сегодня встречается все чаще и чаще.

Анализ кадастровой оценки объектов недвижимости демонстрирует противоречивость данных по объектам со схожими характеристиками. Если кадастровая стоимость объекта завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, объект утрачивает свою инвестиционную привлекательность, а это равносильно его смерти. Впрочем, занижение кадастровой стоимости также неэффективно. Низкая кадастровая стоимость не стимулирует собственника более рационально использовать свой земельный участок или же другой объект недвижимости. И только лишь оптимальная кадастровая стоимость может выступать и как регулятор эффективности использования объектов недвижимости, и как инструмент фискальной политики. Именно такой – комплексный – подход поможет решить многочисленные социальные проблемы и сделать качество жизни лучше.

Кадастровая оценка земли как объекта владения и собственности представляет важную гарантию соблюдения равновесия в правах собственников земельных участков и государства.

Список литературы:

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации: офиц. Текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39 с.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный Кодекс Российской Федерации: федер. Закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. зак-ва РФ. – 2001. – № 34. – 212с.

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16 июля 1998 г.) (ред. от 8 марта 2015г.) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01 апреля 2015г.) [Электронный ресурс]: Консультант Плюс. – Режим доступа: http:// base.consultant.ru/cons/ (25.12.2014).

4. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды Российской Федерации: федер. закон от 10 января 2002г. №7-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20 декабря 2001 г.) (ред. от 24 сентября 2014г.) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01 января 2015г.) [Электронный ресурс]: Консультант Плюс. – Режим доступа: http:// base.consultant.ru/cons/ (20.12.2014).

5. Агафонова, М. С. Рыночный подход к оценке недвижимости / М. С. Агафонова, О. А. Сорокина // Современные наукоемкие технологии. – 2014. –№ 7. – С. 116.

6. Алакоз, В. В. Кадастровый недострой, или 7 грехов кадастра / В. В. Алакоз // Землеустройство, кадастр и мониторинг. – 2013. – № 8. – С. 30.

7. Бабенко, Р. В. Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости / Р. В. Бабенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 4.– С. 54.

8. Варламов, А. А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.4. Оценка земель / А. А. Варламов. – М. : КолосС, 2006. – 463 с.