

ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**Горохова Кристина Дмитриевна**

студент, Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых, РФ, г. Владимир

Бакаева Алёна Сергеевна

старший преподаватель, Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых, РФ, г. Владимир

Аннотация. В статье рассмотрены теоретические аспекты налога на имущество физических лиц, его понятие и содержание. Изучены отличительные особенности налога на имущество физических лиц. Выявлена проблема, связанная с порядком расчета данного вида налога, а также предложены потенциальные пути ее решения.

Ключевые слова: налог на имущество, объект налогообложения, имущество, налоговая база, кадастровая оценка, налоговая льгота.

Налог на имущество физических лиц устанавливается в порядке, установленным российским законодательством. В соответствии с п. 2 ст. 15 НК РФ (далее – НК РФ) налог на имущество физических лиц является местным налогом, под которым подразумеваются налоги и сборы, установленные НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований [3, с. 248].

Местные налоги устанавливаются представительными органами муниципальных образований: органами государственной власти городов федерального значения. В соответствии с положениями НК РФ они определяют такие элементы налогообложения, как налоговые ставки, порядок, сроки уплаты налогов, в случаях, если эти элементы не определены НК РФ.

Налоговым законодательством плательщиком данного вида налога считаются физические лица, в собственности которых находится соответствующее имущество. На основании ст. 311 ГК РФ ограничение, возникновение, переход и прекращение права собственности и иных вещных прав на недвижимые вещи должны быть зарегистрированы в едином государственном реестре специально уполномоченными на то органами.

Здесь можно отметить особенность данного вида налога, которая заключается в том, что его взимание не зависит от индивидуальной платежеспособности налогоплательщика, а определяется главным образом характеристиками имущества.

Ст. 388 вместе со ст. 400 НК РФ определяет налогоплательщика по налогу на имущество физических лиц, которым признается лицо, имеющее право собственности на недвижимое имущество вне зависимости от возраста указанных лиц. Из чего следует, что несовершеннолетние граждане будут являться налогоплательщиками налога на имущество физических лиц, имея в собственности недвижимое имущество.

Объектом налогообложения по данному виду налога выступают жилые дома (включая жилые строения п.2 ст. 401 НК РФ) жилые помещения (квартиры, комнаты), гаражи и другие здания, сооружения и помещения. Начиная с 01.01.2017 г. в состав объектов налогообложения входят машино-место, единый недвижимый комплекс и объект незавершенного строительства. В то же время в соответствии с п. 3 ст. 401 НК РФ объектом налогообложения не признается имущество, входящее в состав многоквартирного дома. Законодательством РФ установлены сроки уплаты – не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Исчисление налога начинается с момента возникновения права собственности на имущество. Государственная регистрация определяет момент возникновения права собственности у физического лица.

С помощью ставки вычисляют сумму налога на имущество [4, с. 475]. Налоговая ставка — это процент от налоговой базы, а налоговая база — это стоимость объекта налогообложения. Для расчета берут не всю стоимость, а только ее часть, рассчитываемая в зависимости от кадастровой стоимости объекта и его процентной ставки. Это и будет являться проблемной стороной налога на имущество физических лиц. Так как один из наиболее сложных этапов в исчислении данного налога – формирование налоговой базы, в связи с необходимостью установления кадастровой стоимости объектов.

Кадастровая стоимость - это стоимость, которая исходя из государственной кадастровой оценки на момент ее проведения, устанавливается в определенном размере. Однако есть исключения, прописанные в ст. 402 п.2 НК РФ.

Государственная кадастровая оценка может производиться исходя из решения, принимаемого исполнительным органом государственной власти РФ либо же отталкиваться от решения органов местного самоуправления, однако данное действие может совершаться не чаще, чем один раз в течении трех лет.

Кадастровый учет и ведение кадастра недвижимости (далее - ГКН) осуществляется федеральным органом, который уполномочен в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и заключаемых с ним сделок. Орган, который на сегодняшний день осуществляет данную деятельность, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Для того, что бы определить стоимость объекта в начале определяется рыночная стоимость с помощью различных методов, например математического. При определении массовой оценки происходит определение общей стоимости объектов, для выведения среднего числа, которое позднее преобразуется в среднюю стоимость, она высчитывается исходя из математических формул либо иных методов моделирования стоимости. Использование метода массовой оценки предполагает под собой общий сбор информации оценщиком, который в итоге определяет данную стоимость исходя из полученных данных. Проведя анализ и проведя все доступные ему действия, в рамках закона оценщик может определить стоимость, которая является массовой.

Массовая оценка не позволяет учитывать индивидуальные особенности объектов недвижимости, поэтому рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

В результате определения кадастровой стоимости составляется отчет, в котором и указывается реальная и окончательная кадастровая стоимость, он направляется в орган, осуществляющий функции по ведению и определению государственной кадастровой оценки.

Данный орган имеет проект отчета фонда данных, в котором имеются все рассчитанные данные кадастровой оценки в целях ознакомления с определенной кадастровой стоимостью и определенных сделанных замечаний.

Сведения, содержащиеся в указанном фонде, являются открытыми и общедоступными, за

исключением информации, отнесенной законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления из него сведений функционирует автоматизированная информационная система ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.

Для того, что бы заказчик принял отчет об определении кадастровой стоимости нужно положительное экспертное заключение на имеющийся отчет. Экспертиза производится с помощью квалифицированных оценщиков и проводится для того, что бы проверить отчет, в том числе и на соблюдение всех требований в соответствии с Российским законодательством.

После того как была определена кадастровая стоимость объекта заказчик имеет полное право утвердить кадастровую стоимость. Для свершения данного действия заказчику необходимо принять акт об утверждении результатов кадастровой стоимости. Датой, вступления в силу кадастровой стоимости будет являться дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Общие сведения, внесенные в ГКН, можно получить, таким образом, как направив запрос в орган кадастрового учета. Запрос предоставляется в виде бумажного документа при личном обращении либо же в электронном виде (на официальном сайте Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети Интернет).

Итак, исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что налоговая база исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта, кроме тех случаев, которые предусмотрены 2 п. 402 статьи НК РФ.

Налог на имущество физических лиц имеет крайне важное положение в общей налоговой системы, так, как граждане, обладающие недвижимым имуществом должны платить данный налог, в соответствии с законодательством, государство получает не плохую прибыль в государственную казну, из которой потом берутся определенные денежные средства на экономическое и политическое благоустройство страны.

Так, с 2017 г. налогообложение недвижимости исходя из кадастровой стоимости осуществляется в 72 субъектах Российской Федерации. Кроме того, в соответствии с ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 4 октября 2014 г. «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» начиная с 1 января 2020 г. определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не будет производиться.

В соответствии с п. 1 ст. 403 НК РФ «налоговая база может определяться для каждого объекта собственности, как кадастровая стоимость, которая прописана в ЕГРН (единый государственный реестр) недвижимости. Данные в реестре являются верными на 1 января настоящего года, являющимся налоговым периодом».

Порядок определения налоговой базы определяется нормативно-правовыми актами, которые действуют на территории муниципальных образований, но сделано это может быть только после утверждения субъектом РФ в установленном порядке определения кадастровой стоимости на недвижимое имущество.

Необходимо добавить, что в отношении налога на имущество физических лиц предусмотрены налоговые льготы, которые касаются граждан определенной категории, среди них инвалиды I и II групп, военнослужащие, пенсионеры и др. (ст. 407 НК РФ). Предоставление налоговой льготы осуществляется в размере суммы, подлежащей уплате налогоплательщиком в отношении находящегося в его собственности имущества, которое не используется им в предпринимательских целях. Помимо этого она предоставляется касательно одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

Таким образом, можно сделать вывод, что кадастровая оценка налога на имущество

физических лиц может привести к повышению налоговой нагрузки, а определение объекта налогообложения на основе оценки площади помещения разнится с принципом социальной справедливости, так как данный способ не будет учитывать качество жилого объекта. Вместе с этим необходимо отметить, что в России в настоящее время нет открытой и понятной методики кадастровой оценки стоимости недвижимости в целях налогообложения.

Список литературы:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 29.09.2019, с изм. от 31.10.2019).
2. Власова М.С. Налоги и налогообложение: учебное пособие / М.С. Власова, О.В. Суханов. - М.: КноРус, 2018. - 256 с.
3. Гладких С. Р. Налог на имущество физических лиц: комментарий к главе 32 Налогового кодекса Российской Федерации / С.Р. Гладких. - М.: Юстицинформ, 2015. - 248 с.
4. Майбурова И.А. Налоги и налогообложение. Палитра современных проблем: монография / И.А. Майбурова, Ю.Б. Иванова. - М.: Юнити, 2016. - 375 с.
5. Налог на доходы физических лиц: комментарий к главе 23 Налогового кодекса Российской Федерации / В.В. Семенихина. - М.: Эксмо, 2016. - 176 с.