Курсовая работа

по дисциплине: Налоги и налогообложение

Тема: НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Выполнил: студентка 4 курса

Проверил:

г. Псков

2008г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение   1. Общая характеристика работы    1. Актуальность темы    2. Степень разработанности проблемы    3. Теоретическая и практическая значимость исследования 2. Налог на имущество физических лиц   2.1. Понятие, субъект и объект налогообложения  2.2. Ставки налогов  2.3. Льготы по налогам  2.4. Порядок исчисления  2.5. Примеры исчисления налога   1. Экономическое содержание налога на имущество физических лиц.    1. Теоретические основы имущественного налогообложения.    2. Анализ существующего в экономической литературе определения категории «недвижимость»    3. Специфические свойства недвижимости и функции налога на имущество физических лиц.    4. Анализ имущественного налогообложения отечественного опыта с зарубежным. 2. Основные направления развития налога на имущество физических лиц. 3. Проблемы и пути их решения при взыскании и исчислении налога на имущество физических лиц. 4. Концепция эффективной системы налогообложения недвижимости.   Заключение  Список литературы | 3  6  6  8  9  10  10  11  12  15  17  20  20  22  24  27  29  30  38  45  47 |

**ВВедение**

Налог – обязательный индивидуальный безвозмездный платеж, взимаемый государством с хозяйствующих объектов и граждан в форме отчуждения принадлежащих им денежных средств (на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления) в целях финансового обеспечения деятельности государства и муниципальных образований. Одним из важнейших налогов является налог на имущество физических лиц, так как он играет не последнюю роль в формировании доходной части бюджета.

В странах с развитой рыночной экономикой налоги, кроме выполнения традиционных фискальных функций становятся все более активным инструментом государственной социальной и экономической политики. "Налоги" – это привычное слово зачастую произносится с тревогой, а иногда и с возмущением, как предпринимателями, так и рядовыми тружениками. Люди с озабоченностью говорят о возросшей тяжести налогов, об обременительной и непривычной необходимости представлять в налоговые инспекции декларации о доходах, горячо обсуждают, какие налоги и когда надо платить, каковы их ставки. Причина беспокойства, вероятно, заключается в том, что введение с начала 1992 года новой налоговой системы связано в сознании большинства граждан России с массой непонятных изменений по сравнению с привычным порядком налогообложения. Появление новых видов налогов означает усложнение расчетов и отчетности по налогообложению, нынешний механизм взимания подоходного налога с граждан требует от налогоплательщиков строгого фиксирования всех полученных в течении года доходов и тщательного заполнения налоговой декларации. Еще одна проблема – соблюдение сроков, установленных для выплаты каждого вида налогов.

В настоящее время многие положения нового российского законодательства о налогах дискутируется среди депутатов, предпринимателей, хозяйственных руководителей. При этом, как правило, предлагаются изменения и состава, и ставок, и порядка взимания налогов. Основные черты новой системы налогообложения России уже сейчас весьма близки к системам налогообложения стран с развитой рыночной экономикой.

Взимание налогов – древнейшая функция и одно из основных условий существования государства, развития общества на пути к экономическому и социальному процветанию. Как известно, налоги появились с разделением общества на классы и возникновением государственности, как взносы граждан, необходимые для содержания публичной власти. В истории развития общества еще ни одно государство не смогло обойтись без налогов, поскольку для выполнения своих функций по удовлетворению коллективных потребностей ему требуется определенная сумма денежных средств, которые могут быть собраны только посредством налогов. Исходя из этого, минимальный размер налогового бремени определяется суммой расходов государства на исполнение минимума его функций: управление, оборона, суд, охрана порядка, – чем больше функций возложено на государство, тем больше оно должно собирать налогов1.

В условиях рыночных отношений и особенно в переходный к рынку период налоговая система является одним из важнейших экономических регуляторов, основой финансово-кредитного механизма государственного регулирования экономики. От того, насколько правильно построена система налогообложения, зависит эффективное функционирование всего народного хозяйства. Именно налоговая система на сегодняшний день оказалась, пожалуй, главным предметом дискуссий о путях и методах реформирования, равно как и острой критики.

Цель данной курсовой работы – рассмотреть теоретические основы налогового обложения, а также пронаблюдать практическую реализацию налога на имущество физических лиц в налоговой системе России.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Черник Д. Г. «Основы налоговой системы», 2003г.

Таким образом, предметом исследования курсовой работы являются экономические отношения между хозяйствующими субъектами, населением и государством, возникшие по поводу владения имуществом и его налогообложения, а объектом исследования выступает налоговая система РФ и налоговая практика взимания имущественных налогов.

1. **Общая характеристика работы.**
   1. **Актуальность темы.**

Социально-экономические преобразования, проводимые сегодня в России, предопределяют необходимость формирования эффективной системы налогообложения как одного из важных условий улучшения экономической ситуации в стране. Налоговая политика государства на современном этапе в основном направлена на налогообложение результатов деятельности юридических и физических лиц. Однако оценка результатов может производиться с различной степенью достоверности, а сами результаты могут не фиксироваться или скрываться от налогообложения. Такое положение приводит к сокрытию налогов. Попытки разрешить проблему за счет усиления фискальной функции налогов успеха не имели.

Приоритетными задачами проводимой сегодня налоговой реформы становятся последовательное снижение налогового бремени и повышение собираемости налогов. Налоговая система становится более рациональной, сокращается число налогов, снижаются налоговые ставки. Процесс реформирования налоговой системы затрагивает пока прежде всего систему федеральных налогов.

Сегодня важна налоговая реформа на региональном и местном уровнях, требующая изменений в структуре и в содержании элементов налогов. Об этом говорится в Бюджетном послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации "О бюджетной политике", где указано, что основным направлением налоговой политики остается курс на дальнейшее снижение налогового бремени, прежде всего в обрабатывающих отраслях промышленности и в сфере услуг. Это придаст новый импульс инвестиционной активности, усилит мотивацию роста прибыли и отказа от теневой хозяйственной деятельности, будет стимулировать инновационную деятельность и развитие высоких технологий.

В этих целях предполагается коренным образом изменить систему имущественного налогообложения - налоги на имущество должны стать весомым источником доходов региональных и местных бюджетов, а принципы их взимания должны стимулировать эффективное использование имущества. Именно в этом контексте в данной работе рассматриваются направления совершенствования имущественного налогообложения.

* 1. **Степень разработанности проблемы.**

На сегодняшний день пока не сложилась целостная теория имущественного налогообложения. Большинство работ по данной проблеме сводится к анализу и отдельным предложениям по действующей практике взимания имущественного налога. Недостаточно исследования место и роль недвижимости в рыночной системе хозяйствования и содержание единого налога на недвижимость во взаимосвязи с общей теорией налогов. Остается еще немало вопросов в области теории и практики использования категории недвижимости для построения эффективной системы ее налогообложения. Не определены границы и оптимальный уровень имущественных налогов в новых условиях хозяйствования.

Эти проблемы в той или иной степени нашли отражение в трудах современных российских специалистов в области имущественного налогообложения, таких как Алехин СЮ., Балабанов И.Т., Березин М,Ю,, Голубева Н.В., Жиц Г,И,, Крыканова Л,Н,, Пронина Л,И,, Салина А,И., Сорокин А.В,, Ушаков Е.П., Цыгичхо А, а в западных странах - Голланд Т., Харрисон Г., Джозеф К, Эккерт. Общие вопросы теории и практики налогообложения исследовались в трудах российских ученых IXX - XX вв, Алексеенко М.М., Гурьева А.Н., Соколова А А, Тургенева Н.И., Тривус АА, Янжул И.И., а также зарубежных - Т. Коупленда, Ф.С. Нитти, В,Пегги, А, Смита.

Недостаточная разработанность проблемы имущественного  
налогообложения: и важность поиска путей его совершенствования  
предопределили актуальность темы настоящего исследования, его цель и  
задачи.

* 1. **Теоретическая и практическая значимость исследования.**

Теоретическая значимость курсовой работы состоит в развитии теоретических и методических основ имущественного налогообложения с целью их адаптации к условиям современной России.

Практическая значимость полученных результатов исследования заключается в том, что авторские разработки в области теории и методологии имущественного налогообложения могут быть использованы при разработке более эффективного механизма взимания имущественных налогов в условиях рынка. Изложенные в работе практические рекомендации могут быть применены в процессе подготовки законодательных актов по реформированию системы налогообложения, при совершенствовании Налогового кодекса. Полученные в результате исследования теоретические выводы могут быть использованы в учебном процессе при изучении соответствующих курсов.

Реализация предложенной в работе модели налога на недвижимость позволяет создать эффективную систему ее налогообложения, а дифференциация ставок налога на имущество организаций в рамках действующего законодательства обеспечивает наиболее рациональное распределение налогового бремени между различными секторами экономики.

**2. налог на имущество физических лиц.**

**2.1. Понятие, субъект и объект налогообложения.**

Плательщиками налогов на имущество физических лиц (далее – налоги) признаются физические лица – собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в этом имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц и предприятий (организаций).

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними.

 Объектами налогообложения признаются следующие виды имущества:

жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

**2.2. Ставки налога.**

Ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям. Ставки налога устанавливаются в следующих пределах:

**Стоимость имущества Ставка налога**

*До 300 тыс. рублей До 0,1 процента*

*От 300 тыс. рублей до 500 тыс. рублей От 0,1 до 0,3 процента*

*Свыше 500 тыс. рублей От 0,3 до 2,0 процента*

*Налоги зачисляются в местный бюджет по месту нахождения (регистрации) объекта налогообложения.*

**2.3. Льготы по налогам.**

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан:

Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;

участники гражданской и Великой Отечественной войн, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан;

лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

лица, получающие льготы в соответствии с Законом РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", а также лица, указанные в статьях 2, 3, 5, 6 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;

военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно – штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

члены семей военнослужащих, потерявших кормильца. Льгота членам семей военнослужащих, потерявших кормильца, предоставляется на основании пенсионного удостоверения, в котором проставлен штамп "вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина" или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае, если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего.

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

пенсионерами, получающими пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации;

гражданами, уволенными с военной службы или призывавшимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия. Льгота предоставляется на основании свидетельства о праве на льготы и справки, выданной районным военным комиссариатом, воинской частью, военным учебным заведением, предприятием, учреждением или организацией Министерства внутренних дел СССР или соответствующими органами Российской Федерации;

родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего либо государственного служащего, выданной соответствующими государственными органами. Супругам государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется только в том случае, если они не вступили в повторный брак;

со специально оборудованных сооружений, строений, помещений (включая жилье), принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, – на период такого их использования;

с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые льготы по налогам, установленным настоящим Законом, и основания для их использования налогоплательщиками.2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2 Дорофеев Б. Ю., Жернаков С. А. и др. Налоговый кодекс РФ: часть 2 с комментариями. 2007г.

**2.4. Порядок исчисления и уплаты налога.**

 Исчисление налогов производится налоговыми органами.

Лица, имеющие право на льготы, указанные в статье 4 Закона «О налогах на имущество физических лиц», самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.

 Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей долевой собственности нескольких собственников, налог уплачивается каждым из собственников соразмерно их доле в этих строениях, помещениях и сооружениях.

За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей совместной собственности нескольких собственников без определения долей, налог уплачивается одним из указанных собственников по соглашению между ними. В случае несогласованности налог уплачивается каждым из собственников в равных долях.

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года.

 Данные, необходимые для исчисления налоговых платежей, представляются налоговым органам бесплатно.

По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением или приобретением.

За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены.

При переходе права собственности на строение, помещение, сооружение от одного собственника к другому в течение календарного года налог уплачивается первоначальным собственником с 1 января этого года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а новым собственником – начиная с месяца, в котором у последнего возникло право собственности.

При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право.

В случае несвоевременного обращения за предоставлением льготы по уплате налогов перерасчет суммы налогов производится не более чем за три года по письменному заявлению налогоплательщика.

Платежные извещения об уплате налога вручаются плательщикам налоговыми органами ежегодно не позднее 1 августа.

 Уплата налога производится владельцами равными долями в два срока – не позднее 15 сентября и 15 ноября.

Лица, своевременно не привлеченные к уплате налога, уплачивают его не более чем за три предыдущих года.

Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более чем за три предыдущих года.

**2.5. Примеры исчисления налога.**

**Пример 1.** Орган местного самоуправления установил ставки налога на строения, помещения и сооружения в зависимости от стоимости и типа использования строений:

1. Для жилых помещений стоимостью:  
- до 300 тыс. руб.      – 0,1%;  
- от 300 до 500 тыс. руб.      – 0,2%;  
- свыше 500 тыс. руб.      – 0,5%.

2. Для нежилых помещений стоимостью:  
- до 300 тыс. руб.      – 0,1%;  
- от 300 до 500 тыс. руб.      – 0,3%;  
- свыше 500 тыс. руб.      – 2%.

Гражданин имеет на территории одного представительного органа местного самоуправления в собственности две квартиры инвентаризационной стоимостью 300 тыс. руб. каждая и два гаража инвентаризационной стоимостью 100 тыс. руб. каждый. Какую сумму составит налог за данные объекты налогообложения?

В данном случае налог будет исчислен в следующем размере.  
1. За две квартиры суммарной инвентаризационной стоимостью 600 тыс. руб. по ставке 0,5% – 3 тыс. рублей.  
2. За два гаража суммарной инвентаризационной стоимостью 200 тыс. руб. по ставке 0,1 % – 200 руб.  
3. Общая сумма налога на имущество в расчете на год составит 3200 рублей.

**Пример 2.** Орган местного самоуправления установил ставки налога на строения, помещения и сооружения в зависимости от стоимости и типа использования строений:

1.Для жилых помещений стоимостью:  
- до 300 тыс. руб.      – 0,1%;  
- от 300 до 500 тыс. руб.      – 0,2%;  
- свыше 500 тыс. руб.      – 0,5%.

2. Для нежилых помещений стоимостью:  
- до 300 тыс. руб.      – 0,1%;  
- от 300 до 500 тыс. руб.      – 0,3%;  
- свыше 500 тыс. руб.      – 2%.

В марте 2005 г. гражданин купил квартиру стоимостью 300 тыс. руб., а в сентябре гараж стоимостью 60 тыс. руб. Каков размер налога за данные объекты налогообложения?

1. За квартиру инвентаризационной стоимостью 300 тыс. руб. по ставке 0,1 налог должен быть исчислен за март- декабрь в сумме 250 руб. (300 тыс. руб. х 0,1: 100: 12 х 10);

2. За гараж инвентаризационной стоимостью 6.0 тыс. руб. по ставке 0,1% за сентябрь – декабрь налог должен быть исчислен в размере 20 руб. (60 тыс. руб. х 0,1:100: 12х4).

За квартиру и гараж сумма налога за 2002 год составит 270 руб.

**Пример 3.** Гражданин имеет на территории одного представительного органа местного самоуправления в собственности приватизированную квартиру инвентаризационной стоимостью 250 тыс. руб. и нежилое помещение инвентаризационной стоимостью 310 тыс. руб. Представительным органом местного самоуправления ставки налога установлены в следующих размерах: до 300 тыс. руб. – 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. -0,3%. Какова сумма налога на строения, помещения и сооружения за данные объекты налогообложения?

Решение: В данном случае гражданину будет исчислен налог на имущество физических лиц в соответствии с п. 13 Инструкции МНС России от 02.11.1999 № 54 "По применению Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" физическому лицу, в собственности которого имеется несколько строений, помещений и сооружений, находящихся на территории одного представительного органа местного самоуправления, установившего различные ставки налога в зависимости от типа их использования (жилого или нежилого назначения, используемые для личных или коммерческих целей и т.п.) или иных критериев, налог исчисляется с суммарной инвентаризационной стоимости каждого типа объектов.

При ставках налога за жилое помещение стоимостью до 300 тыс. руб. в размере 0,1 %, а за нежилое помещение стоимостью от 300-500 тыс. руб. – 0,3%, общая сумма налога на строения, помещения и сооружения составит 1180 руб. { (250 тыс. руб. х 0,1: 100) + (310 тыс. руб. х 0,3: 100)}.

**3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ НАЛОГА С ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.**

**3.1. Теоретические основы имущественного налогообложения**

В работе предлагается уточнить определение имущества в целях налогообложения. Согласно п. 2 ст.38 НК РФ под имуществом в целях налогообложения понимаются виды объектов гражданских прав, относящиеся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Статья 128 ПС РФ гласит, что "к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В данной формулировке понятия имущества усматривается некоторое несоответствие объектам имущественного налогообложения, которыми в преобладающем числе являются материальные блага (земельный участок, здания, строение, квартира, основные средства и т.п.)

Гражданские права состоят из имущественных и личных неимущественных прав. В свою очередь, имущественные права делятся на вещные права, фиксирующие статику имущественного положения субъекта (принадлежность имущества определенному лицу), и обязательственные права, определяющие динамику имущественных правоотношений (переход имущества).

В работе Предложено использовать следующее определение имущества в целях налогообложения, конкретизирующее объекты имущественного налогообложения: «*имуществом признаются объекты вещных прав в соответствии с Гражданским кодексом РФ».* Этим достигается цель в виде устранения из обобщающего гражданско-правового понятия «объекты гражданских прав» личных неимущественных прав и имущественных прав (в частности, обязательственных).

Налоги выражают отношения собственности и представляют собой финансовую форму реализации государством своего экономического права на получение части созданного в обществе дохода для выполнения им своих политических, социальных и иных функций.3

Основой рыночной модели экономики является право частной собственности, т.е. право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Исследование показало, что любое имущество можно рассматривать как часть созданного корпорационного или личного дохода. Вполне закономерно, что государство отчуждает определенную часть этого дохода в свою пользу для выполнения возложенных на него функций. Автор приходит к выводу, что налог на имущество физических лиц (движимое или недвижимое) является формой проявления отношений собственности по поводу владения имуществом между собственниками - физическими лицами, с одной стороны, и государством - с другой.

В ходе исследования было установлено, что объектом имущественного налогообложения может быть имущество (движимое или недвижимое) двух видов: приносящее и не приносящее доход. К первому можно отнести основные производственные фонды, земельные участки, ко второму - имущество, необходимое для обслуживания процесса производства, объекты социального характера и инфраструктуры, имущество физических лиц.

Общим для всех видов имущественного налогообложения является то, что размер налога в любом случае зависит от стоимости имущества или его потребительских качеств, а не от получаемого в результате его использования дохода. В ситуации, когда налог на имущество отсутствует, крупные собственники попадают в льготное положение, с точки зрения налогообложения и не будут стремиться использовать имущество наиболее производительно. Налог на имущество позволяет более рационально распределить налоговую ответственность собственников перед обществом.

3 Юткина Т. Ф. «Налоги и налогообложение»: Учебник. – М.:ИНФРА-М., 2004.

**3.2. Анализ, существующего в экономической литературе, определения категории «недвижимость».**

В данной работе доказывается, что в связи с принятием Земельного кодекса, а, следовательно, и частной формы собственности на землю, имущественное налогообложение приобретает иное значение. Земля и недвижимое имущество становятся сходными по существу объектами налогообложения. В этой связи функции имущественного налога следует рассматривать исходя из сущности недвижимости как экономической категории и ее специфических свойств.

Здесь предложено использовать следующее определение недвижимости, которое более всего соответствует экономической сущности рассматриваемой категории. Во-первых, дается указание на земельную составляющую недвижимости, которая является ее основной компонентой, а все дополнения, созданные человеком, неразрывно с ней связаны; во-вторых, в рыночной экономике имущественные права на недвижимость являются объектами отношений между гражданами, хозяйствующими субъектами и государством. *Недвижимость - эта участок земли с расположенными на нем природными ресурсами, зданиями и сооружениями, которые являются объектами отношений между гражданами, хозяйствующими субъектами и государством по поводу владения, распоряжения, использования.*4

Как социально-экономическое понятие недвижимость определяет, с одной стороны, то, что она входит в средства производства, причем существенно определяя их масштабы (земельные участки, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения), и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности. С другой -недвижимость выступает основой личного существования граждан и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4 Черник Д. Г. «Основы налоговой системы», 2003г.

используется для непроизводственного, личного потребления. К такому имуществу относятся, во-первых, жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи и т.п., находящиеся в собственности граждан и используемые для проживания и других личных нужд.

**3.3. Специфические свойства недвижимости и функции налога на имущество физических лиц.**

Недвижимость обладает рядом специфических свойств, отличных от движимого имущества: стационарность, уникальность, сохранение объектом в течение всего жизненного цикла своей натурально-вещественной формы, необходимость управления (ремонт, реконструкция, управление движением прав собственности), регламентация всех сделок с недвижимостью государственными органами.

Факторы, определяющие место недвижимости в рыночной системе хозяйствования, можно представить следующим образом (рис.1):

|  |
| --- |
| Факторы, определяющие место недвижимости в рыночной экономике |

|  |
| --- |
| Весомость в структуре общественных отношений института частной собственности |

|  |
| --- |
| Рыночные условия хозяйствования:  - свобода предпринимательства;  - рыночная система цен;  - мотивация поведения личности |

|  |
| --- |
| Общественно-политический строй, регулирующая роль государства |

**Рис. 1 Факторы, определяющие место недвижимости в системе рыночных отношений**

Исхода из определения недвижимости, ее социально-экономического назначения и специфических свойств приходим к выводу, что налог на недвижимость способен обеспечить выполнение следующих функций; фискальной, стимулирующей и социальной.

Фискальная функция реализуется посредством достаточных и устойчивых поступлений платежей в бюджет, поскольку именно недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами и который практически невозможно скрыть. Местное налогообложение доходов, продаж и бизнеса приводит в конечном счете к сокращению налоговой базы и поэтому способно нанести серьезный ущерб местным и региональным бюджетам. Недвижимое имущество останется на своей территории, и есть определенные гарантии, что оно не покинет ее даже в том случае, если имущественный налог будет повышен или произойдет расширение налоговой базы.

Стимулирующая функция- проявляется в результате освобождения от налогообложения активной части основных фондов (машины, оборудование), что практически означает перенос налогового бремени с текущих инвестиций на накопленные, позволяющий стимулировать развитие инвестиционных процессов. Приток инвесторов повлечет за собой увеличение спроса на недвижимость. Увеличение спроса на недвижимость вызовет рост рыночной стоимости недвижимости, а, следовательно, увеличение доходов бюджета. Дополнительные доходы могут быть направлены на улучшение инфраструктуры, что отразится на повышении рыночной стоимости недвижимости, находящейся в районах с улучшенной инфраструктурой. Высокие налоги на более дорогие здания и землю стимулируют их рациональное, применение, заставляя тех собственников, которые используют недвижимость неэффективно, передавать тем, кто может ее использовать с наибольшей выгодой. Не менее важным фактором для повышения инвестиционной активности является возможность с введением налога более точно прогнозировать будущие налоговые выплаты, поскольку налог на недвижимость исчисляется как процент от рыночной стоимости, изменения которой гораздо более предсказуемы, чем коэффициенты кставкам земельного налога, принимаемые на федеральном уровне. Производители получат возможность планировать расходы и оптимизировать правовой режим объекта недвижимости, выбирать между собственностью и арендой.

Социальная функция. В условиях рынка данная функция имущественного налогообложения приобретает особое значение, поскольку она направлена на социальную защиту малоимущей части населения, что позволяет добиваться социальной стабильности общества, порядка в стране. По общему правилу, чем больше налоговая база - стоимость земельного участка с учетом его качества, рыночная стоимость имущества с учетом его местонахождения, тем больший имущественный налог должен уплатить собственник. Взимание большей суммы налога за более ценную и выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие способы взимания имущественных платежей, использующие неадекватные оценки стоимости. Учет фактического неравенства налогоплательщиков способствует некоторому выравниванию их имущественного положения и тем самым содействует реализации идеи социальной солидарности.

**3.4. Анализ имущественного налогообложения отечественного опыта с зарубежным.**

В ходе исследования исторического опыта имущественного налогообложения в России обосновывается, что поскольку имущественный налог является формой проявления отношений собственности, то его взимание имеет смысл лишь в том случае, если в сфере хозяйствования существуют различные формы собственности, которые функционируют на паритетных условиях. Кроме того, в основу налогообложения должно быть положено стимулирующее начало по использованию собственности, т.е. необходима увязка с реальной стоимостью имущества, способом его использования, местонахождением.

Я считаю, что эффективным способом финансирования муниципальных бюджетов, инструментом управления имущественными объектами является налог на недвижимость, представляющую собой единый комплекс из земельного участка, и сооружений, построенных на нем, налоговой базой которого являлась бы рыночная стоимость объектов.

В большинстве зарубежных стран не смотря на то, что в качестве объекта рассматривается в единстве земельный участок и все, что на нем находится, налогооблагаемая стоимость для соответствующих физических составляющих недвижимости (земли, зданий, сооружений) устанавливается отдельно для земли и для застройки. Налогооблагаемая база здесь — стоимость недвижимости, определяемая суммой стоимости самого земельного участка и той части имущества, которая на нем размещена.

Предлагает использовать подобный дифференцированный подход и в российской практике, который позволяет решать проблему рационального использования городских земель благодаря повышению налогового бремени на "земельную составляющую" недвижимости. Это особенно важно для крупных городов с характерными для них дефицитом территории и потребностью в территориальном реструктурировании землепользования (вывод из центра города промышленных предприятий, освоение имеющихся пустырей, сохранение парков, скверов и т.п.).

Кроме того, из опыта зарубежных стран рекомендуется использовать принцип льготирования объектов налогообложения, в соответствии с которым льготы устанавливаются по типам недвижимости, а не категориям налогоплательщиков; четкое разграничение полномочий между центром и местными органами власти в организации процесса налогообложения недвижимости; высокую координацию деятельности различных ведомств по сбору, обработке и хранению информации о состоянии объектов недвижимости.

**4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.**

Анализируя место и роль имущественного налога в формировании налоговой системы России становится очевидным, что данный налог в настоящее время не является доходообразующим. Более того наблюдается тенденция постепенного снижения поступлений налога вследствие увеличения с каждым годом износа налогооблагаемой базы.

В отношении налога на имущество физических лиц в работе предлагается установить не прогрессию ставок налога в зависимости от стоимости имущества, принадлежащего гражданам, а относительно высокую ставку в сочетании с необлагаемым социальным минимумом стоимости имущества. Таким образом будет соблюдена социальная справедливость и значительно сократится количество налогоплательщиков, что позволит налоговым органам сосредоточить внимание на наиболее обеспеченных гражданах. Считается, что наиболее приемлемым вариантом было бы установление единой ставки в размере 2% от рыночной стоимости объекта и использование вычета в размере рыночной стоимости социальной нормы площади жилья на каждого члена семьи. Практически это означает, что от обложения могут быть освобождены дома и квартиры средних размеров, которые находятся в собственности низкодоходных и среднедоходных слоев населения, налогообложение дорогостоящей собственности увеличится, что будет способствовать более справедливому распределению налогового бремени.

В части взимания налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, предлагается применение единых ставок, учитывающих степень родства, при наследовании как по закону, так ипо завещанию для того, чтобы не допустить ущемления свободы завещания собственником имущества; предлагается более четко прописать сделки. Подлежащие налогообложению, с целью взимания налога по сделкам, совершаемым только между физическими лицами. Для отражения реальной стоимости имущества предлагается использовать в качестве налоговой базы рыночную стоимость имущества и применять общеустановленный МРОТ при расчете необлагаемого минимума.

**5. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ ПРИ ВЗЫСКАНИИ И ИСЧИСЛЕНИИ НАЛОГОВ НА ИМУЩЕСТВО С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.**

По моему мнению, в сегодняшних условиях инвентаризационная стоимость недвижимого имущества в том понимании, в каком оно представлено в Законе "О налогах на имущество физических лиц", - это не более чем виртуальная стоимость, оставшаяся в наследство от экономики бывшего СССР. Можно предположить, что в прежние времена она несла в себе какую-то экономическую и логическую нагрузку. В условиях перехода к рыночной экономике и тем более в рыночной экономике это понятие если и имеет какой смысл, то весьма относительный и ограниченный, показывая соотношение стоимостей различных объектов недвижимого имущества.

Известно, что сегодня, несмотря на то что экономика России в реальности далеко не рыночная, все сделки, в том числе по купле - продаже недвижимого имущества, давно проводятся по рыночной стоимости. На это нацеливает и ст. 40 1-й части Налогового кодекса, где отмечается, что для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, соответствующая уровню рыночных цен. Физические лица эту статью начали применять безо всякого кодекса и намного раньше.

Принятие в законе за налоговую базу для расчета налога на имущество физических лиц инвентаризационной стоимости дает основание предполагать, что мы по-прежнему находимся в плену двойных стандартов. Оценка недвижимости по инвентаризационной стоимости, помимо ее виртуальности, несет в себе и другие негативные моменты. Не секрет, что зачастую при проведении сделки купли - продажи квартир, дач, загородных домов в целях ухода от уплаты налога или занижения его суммы официальное оформление происходит по инвентаризационной стоимости, а фактическая сделка - по рыночной цене.

Движение в направлении отказа от инвентаризационной стоимости уже обозначено. Так, в ст. 5 Федерального закона от 20.07.97 N 110-ФЗ "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Новгороде и Твери" отмечается, что налоговая база налога на недвижимость исчисляется исходя из оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. И уже к ней применяются утвержденные законодательными органами этих субъектов ставки для определения непосредственно суммы налога.  
Понятно, что ввиду заниженности стоимости имущества по инвентаризационной стоимости замена для целей налогообложения квартир и других объектов недвижимости на оценку по рыночной стоимости при сохранении действующих ставок налога приведет к многократному увеличению суммы налога, что для большей части граждан страны, приватизировавших свои единственные квартиры или иные объекты недвижимости, окажется весьма накладно или вовсе неподъемно.

В этой связи отказ от оценки имущества по инвентаризационной стоимости и принятие оценки по рыночной стоимости потребует разработки методов перехода к новому расчету суммы налога посредством различных коэффициентов или иными способами. Главное заключается в построении коэффициентов таким образом, чтобы налог, рассчитанный по действующим ставкам и инвентаризационной стоимости, не превысил бы суммы налога, рассчитанного по рыночной стоимости имущества и новым ставкам налога. Такой принцип должен быть соблюден только до какой-то заранее выбранной стоимости имущества.

При этом, на мой взгляд, следует установить определенные ограничения по стоимости недвижимого имущества, в частности квартир, исходя уже из рыночных цен, налог по которым будет рассчитываться по самой низкой ставке.  
С более дорогой недвижимости, переходящей по стоимости сумму, по которой взимается налог по самой низкой ставке, ставки налога должны быть более высокими, как это сделано в действующем законе и как это делается во всех странах с устоявшейся рыночной экономикой.

Следует согласиться с точкой зрения Д.Г. Черника о необходимости перехода к рыночной оценке стоимости имущества. При этом автор предлагает свои пути решения данной проблемы. В частности, он считает, что необходимо ввести высокий необлагаемый минимум, что также практикуется в ряде развитых рыночных государств.

Выступая, Президент страны весьма справедливо и своевременно заметил, что определенные категории россиян уже сегодня имеют возможность и должны платить полную стоимость затрат по содержанию и обслуживанию жилья. В течение относительно короткого периода времени это предложение повсеместно начало воплощаться в жизнь.

Считаю актуальным этот призыв спроецировать на налог на имущество физических лиц путем отказа от оценки по инвентаризационной стоимости и перехода на оценку недвижимости по рыночной цене. Это обусловлено теми же мотивами: определенная часть граждан, построив или купив дорогостоящее, элитное жилье или загородные дома, может и должна уплачивать налог на имущество, исходя из его оценки по рыночной цене и по более высоким ставкам.

В Законе "О налогах на имущество физических лиц" для определенных категорий граждан установлены льготы. Так, освобождаются от уплаты налога на имущество Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации; лица, награжденные орденом Славы всех трех степеней; инвалиды I и II групп, инвалиды с детства; участники гражданской и Великой Отечественной войн, других боевых операций по защите СССР и ряд др. категорий.  
При переходе на оценку объектов недвижимости для целей налогообложения эти льготы необходимо оставить, но при этом установить границу стоимости недвижимого имущества, за которой и для этих категорий граждан должны быть упразднены льготы. При этом можно учесть такие параметры, как количество совместно проживающих со льготниками граждан, постоянно зарегистрированных в данной квартире, стоимость недвижимости, приходящаяся на одного постоянно зарегистрированного на ней гражданина, и другие факторы. Предлагаемое решение аналогично применению льгот по оплате жилья: льготниками оплачивается 50% стоимости коммунальных услуг до какой-то установленной нормы (например, 33 кв. м). Свыше этой нормы гражданин, несмотря на имеющиеся заслуги, оплачивает коммунальные услуги в полном объеме.

С переходом на оценку недвижимости физических лиц по рыночным ценам возникает немаловажный вопрос: кто будет проводить эту работу? Нам видятся три варианта решения этой задачи. Первый - создать при территориальных налоговых инспекциях отдельную группу специалистов - оценщиков. Второй - учитывая, что 1-й вариант потребует некоторого времени для формирования, обучения и становления такой группы, воспользоваться услугами агентств по недвижимости, риэлтерских контор, частных риэлторов. Кстати, такое решение предусмотрено ст. 130 НК РФ. Следует подчеркнуть, что у перечисленных категорий накоплен значительный опыт по оценке недвижимости, они способны весьма профессионально решать подобные задачи. Третий вариант. Поручить функционирующим БТИ с помощью научно - обоснованных коэффициентов перевести инвентаризационную стоимость недвижимости в рыночную.

Нам представляется, что магистральным путем является первый вариант. Об этом говорит опыт стран с развитой рыночной экономикой. Так, структура налоговых поступлений и налоговых инспекций по профессиональному составу стран Западной Европы и США кардинально отличается от структуры поступлений налоговых доходов и профессионального состава работающих в самих инспекциях в России. В первом случае значительный удельный вес инспекторов в территориальных инспекциях составляют сметчики, архитекторы, строители. Численность юристов, финансистов и экономистов существенно меньше. У нас же по профессиональному составу более половины работников территориальных инспекций - это финансисты и экономисты. Что касается сметчиков, строителей, архитекторов и других специалистов строительной индустрии, то в структуре налоговых инспекций их практически нет.

Задача по подготовке специалистов - риэлтеров внутри налоговой службы может быть решена в короткие сроки на базе учебно - методологического центра при МНС РФ.

Принятие за основу рыночной цены недвижимости при наметившейся тенденции роста реальных доходов населения и увеличения на этой основе количества покупаемых квартир, в том числе дорогостоящих и элитных, загородных домов и дач приведет к тому, что налог на имущество физических лиц в отличие от существующего ныне положения будет занимать более заметное место в общей доле налоговых доходов, к изменению структуры налоговых инспекций по профессиональному составу. И к этому необходимо готовиться уже сегодня.

На пути перехода к налогообложению имущества граждан по рыночной оценке много подводных течений, которые сегодня "закрыты временем", и, естественно, их трудно предвидеть. Важно начать движение в этом направлении и по мере возникновения проблем искать приемлемые пути их решения. Главное, чтобы принимаемые законодательные акты не ухудшили материальных условий подавляющего числа граждан.

 Налог на имущество физических лиц является местным налогом, регулируется Налоговым Кодексом Российской Федерации, Законом РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-I "О налогах на имущество физических лиц" и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.  
 Обязанность по исчислению суммы выше указанного налога возложена на налоговый орган, который  направляет налогоплательщику налоговое уведомление. В налоговом уведомлении указаны размер налога, подлежащего уплате, расчет налоговой базы, а также срок уплаты налога.  
При неуплате гражданами сумм налогов, указанных в уведомлении, им в течение  трех месяцев  в соответствии со ст.ст.69,70 НК РФ направляется требование об уплате налога.

В случае неисполнения налогоплательщиком - гражданином, в установленный срок обязанности по уплате налога налоговый орган  вправе в течение шести месяцев после истечения срока исполнения требования об уплате налога обратиться в суд с иском о взыскании налога за счет имущества, в том числе денежных средств на счетах в банке, наличных денежных средств, данного налогоплательщика - физического лица в пределах сумм, указанных в требовании об уплате налога.

Рассмотрение дел по искам о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика - физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, производится в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.  
У налогового органа есть два варианта обращения в судебные органы для взыскания недоимки по налогам с граждан – в порядке приказного производства и в порядке искового производства.

Приказное производство является упрощенным порядком гражданского судопроизводства, что, учитывая большую загруженность как налоговых органов, так и мировых судей, практикуется большинством инспекций. В приказном производстве (глава 11 ГПК РФ) от заявителя не требуется представления второго пакета документов для должника, судья не выносит определения о подготовке к судебному заседанию, отсутствует предварительное слушание дела, приказ принимается судьей единолично, без  судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений, в течение 5 дней со дня поступления заявления от взыскателя. Судебный приказ является одновременно исполнительным документом, и , таким образом,  для обращения в службу судебных приставов не требуется исполнительного листа.

 Так, в силу ст. 128-129 ГПК РФ, судья отменяет судебный приказ, если от должника в течение десяти дней со дня получения приказа поступят возражения относительно его исполнения. При этом, закон не связывает  обязательность отмены приказа с тем, являются ли причины возражения должника состоятельными по своей сути, судьями также принимаются возражения  без объяснения  вообще каких-либо причин.

МРИФНС РФ № 12 по Саратовскому району администрирует четыре района области: Саратовский, Татищевский, Воскресенский, Красноармейский.  В настоящее время  во всех районах, кроме Воскресенского, имеют место единичные случаи отмены судебных приказов, а в Воскресенском районе отмена приобрела массовый характер.  В большинстве случаев возражения должников необоснованны.

Зачастую должник возражает против взыскания с него налогов из-за того, что он не получал уведомления или требования, хотя налоговый орган обязательно прикладывает к заявлению почтовые реестры об отправке  налогоплательщику этих документов и справку адресного бюро о месте жительства для подтверждения отправки по адресу.  
В такой ситуации налоговый орган может предпринять только взыскание налогов в порядке искового производства. Эта процедура, как уже было сказано выше, намного сложнее не столько для налогового органа, сколько для мирового судьи.

Судья в течение пяти дней со дня поступления искового заявления в суд обязан рассмотреть вопрос о его принятии к производству суда. О принятии заявления к производству суда судья выносит определение, на основании которого возбуждается гражданское дело в суде первой инстанции. После принятия заявления судья выносит определение о подготовке дела к судебному разбирательству. Затем проводится предварительное судебное заседание с участием сторон, по результатам которого, судья, признав дело подготовленным, выносит определение о назначении его к разбирательству в судебном заседании, извещает стороны, других лиц, участвующих в деле, о времени и месте рассмотрения дела, вызывает других участников процесса.  
Затем наступают стадии судебного разбирательства, вынесения решения, и исполнительного производства, которое возбуждается на основании  исполнительного листа.

Взыскание недоимки по налогам в порядке искового производства с граждан, заявивших необоснованные возражения при вынесении в отношении них судебных приказов, которые впоследствии были по этой причине отменены, имеет очень важное воспитательное значение. Каждый из них должен убедиться, что, несмотря на отмену судебного приказа, обязанность по уплате налогов  остается  и  принудительного взыскания недоимки не избежать.

1. **КОНЦЕПЦИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.**

В исследовании разрабатывается концепция эффективной системы налогообложения недвижимости, которая преследует цели:

1. финансовые - создание более устойчивой и надежной доходной части  
   регионального и местного бюджета.
2. экономические - стимулирование развития промышленного производства  
   путем снижения налогового бремени на собственников недвижимости в  
   результате освобождения от налогообложения основных фондов и других  
   активов организаций, стимулирование эффективного использования  
   городских земель и развития рынка недвижимости.
3. правовые и административные - улучшение учета недвижимости, создание  
   информационной базы для регистрации прав собственности, улучшение  
   планирования землепользования и городского развития, улучшение

инвестиционного климата за счет стабилизации налогообложения земли и зданий.

4) соцально-политические – укрепление финансовой основы самостоятельности городского самоуправления, совершенствование межбюджетных отношений, более справедливое распределение налогового бремени между налогоплательщиками в зависимости от стоимости недвижимого имущества, которым они владеют.

Основными принципами создания системы налогообложения недвижимости

являются:

* простота системы налогообложения недвижимости. База налога  
  определяется исходя из обоснованной рыночной стоимости объекта  
  недвижимости, которая более доступна и ясна, чем балансовая или  
  инвентаризационная стоимость;
* зависимость размера налога на недвижимость от качества и  
  местоположения земельного участка и объекта недвижимости;
* разумность и понятность системы налоговых льгот и стимулов,  
  основанная на анализе изменения налогового бремени при переходе к  
  новому налогу.

Предлагается следующая модель налога на недвижимость.

**Плательщиками налога на недвижимость являются организации**, юридические лица, образованные в соответствии с законодательством Российской Федерации; организации, созданные по законодательству иностранных государств, граждане Российской Федерации, граждане иностранных государств, а также лица без гражданства, являющиеся собственниками недвижимого имущества.

**Объектом налогообложения** признается недвижимость как единый комплекс из следующих объектов: земельного участка, усовершенствований на нем и недвижимых строений, а также доли в данных объектах недвижимости, находящихся в долевой собственности.

**Налогооблагаемая база** - рыночная стоимость единицы недвижимости с учетом ее наилучшего и самого выгодного экономического использования. Единица недвижимости - физическая характеристика земельного участка с находящимися на нем усовершенствованиями или объекта недвижимости в виде помещения.

**Налоговые литоты.** Выделяются 6 основных видов льгот: используемое по целевому назначению имущество органов государственной власти и бюджетных учреждений, религиозных и благотворительных организаций, научно-исследовательских учреждений, предприятий народных промыслов, объекты мобилизационного назначения, а также объекты, используемые для нуждобразования и культуры.

**Ставка налога.** Применяется диапазон минимальной и максимальной ставок от 0,5% до 5%рыночной стоимости имущества.

**Исчисление и уплата налога** в отношении каждого объекта налогообложения производится исходя из налоговой базы, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода. Налог уплачивается двумя равными долями в середине и в конце фискального года. Основанием к оплате налога служит выпуск налогового извещения.

В работе обоснованно доказывается, что введение налога на недвижимость в России является весьма перспективным, поскольку он преследует цели по устранению действующих сегодня подходов и правил.

Существенными преимуществами введения данного налога являются:

Для юридических лиц:

* от налогообложения освобождается промышленное оборудование,  
  машины и механизмы*,* что является стимулом для привлечения  
  инвестиций с целью проведения технического перевооружения и  
  позволяет собственнику свободно распоряжаться своими средствами;
* ставка налога стабильная, меняется только рыночная стоимость  
  объекта.

Для физических лиц:

- налог взимается с учетом принципа справедливого распределения налогового бремени - чем дороже жилье, тем больше сумма налога. Тем самым тяжесть налогового бремени переносится на более обеспеченные слои населения;

- налог на основное жилье в собственности граждан не превысит платы за наем аналогичных квартир.

Для муниципалитетов:

* создаются предпосылки для увеличения оборота, повышения спроса и развития рынка недвижимости;
* действует механизм эффективного использования имущественных ресурсов, прежде всего, городских земель;
* появляется более устойчивый и надежный источник поступлений на основе справедливого распределения налогового бремени.  
  Изложенные в работе рекомендации по созданию системы

налогообложения недвижимости по рыночной стоимости предполагается реализовывать поэтапно, по мере развития рынка недвижимости и расширения налоговой базы, совершенствования методик оценки рыночной стоимости недвижимости, формирования социальных и экономических условий.

Организация налогообложения недвижимости представляетсяв виде определенной структуры, назначение которой — определение налогооблагаемой базы, установление ставки налога, порядка его взимания (рис.2).

Элементы данной системы, а также ряд специфических понятий (рыночная, оценочная, налогооблагаемая стоимости объекта недвижимости, коэффициент налогообложения, налоговый сбор, эффективная и номинальная ставки) должны быть отражены в законодательстве.

Основой системы налогообложения недвижимости является *фискальный кадастр* или реестр стоимости объектов недвижимости эффективность налогообложения зависит от того, насколько точно и четко ведется кадастр, оценены объекты недвижимости. Кадастр должен вестись профессионально и не зависеть от политической конъюктуры.

Основой фискального кадастра является реестр недвижимости, который представляет собой совокупность технических, экономических и юридических характеристик всех объектов недвижимости, в том числе по объектам, в отношении которых предусмотрены налоговые льготы.

|  |
| --- |
| Законы и нормативные документы |

|  |
| --- |
| Внутренний контроль:  - составление организационного плана  - определение стандартов практической работы по оценке  - обеспечение конфиденциальности |

|  |
| --- |
| **Деятельность по выявлению к сбору информации** |
| - договора купли-продажи и другие документы по передаче прав собственности на недвижимость  - документы о производстве строительных работ  - иная рыночная информация  *Создание:*  - базы данных о правах собственности на объекты  - базы данных о ценах продаж |

|  |
| --- |
| **Оценка стоимости недвижимости** |
| - оценка по затратному методу  - оценка по методу сравнения продаж  - оценка по доходному методу |

|  |
| --- |
| **Деятельность по налогообложению** |
| *Определение:*  - неличины налогооблагаемой стоимости  Учет:  - полного освобождения от уплаты налога  - частичного освобождения от уплаты налога  Подготовка:  - сводной ведомости по налогообложению недвижимости  - налоговых извещений |

|  |
| --- |
| - значение оценки стоимости  - формирование фискального кадастра |

|  |
| --- |
| Информация о правах собственности и характеристиках объектов недвижимости |

**Рис. 2 Основные элементы системы налогообложения недвижимости**

Предлагаются основные направления повышения результативности реформирования имущественного налогообложения:

- необходимо принятие нормативного документа, обязывающего соответствующие органы, имеющие сведения об объектах недвижимости,  
провести полный учет (инвентаризацию) всех объектов для создания реестра  
недвижимости;

* обеспечить взаимодействие территориальных налоговых органов с  
  органами, осуществляющими кадастровый и технический учет, регистрацию  
  прав на объекты недвижимости, принадлежащие юридическим и  
  физическим лицам;
* рассмотреть на уровне Правительства РФ вопрос о возможности разработки  
  методического обеспечения оценки объектов недвижимости для целей  
  налогообложения на основе их рыночной стоимости.

Налог на недвижимость отнесен Налоговым кодексом к числу  
региональных налогов. В данной работе налог на недвижимость оптимально подходит для взимания местными органами власти. Отнесение этого налога к ведению местного самоуправления обусловлено, главным образом, двумя причинами. Во-первых, особой значимостью в институте недвижимости фактора местоположения. Во-вторых – высокой зависимостью стоимости облагаемого имущества от деятельности именно местных органов власти по благоустройству территорий. Кроме того, точная оценка стоимости недвижимости требует хорошего знакомства с условиями местного рынка — как раз эта информация в наиболее полном объеме доступна местным руководителям.

При рассмотрении возможности введения единого налога на недвижимость подчеркивается необходимость формирования и развития цивилизованного рынка недвижимости. Для создания эффективной системы налогообложения недвижимости в работе отмечаются следующие направления государственного регулирования развития рынка недвижимости:

- проработка концептуальных основ изучения различных секторов рынка  
(сектора развития, сектора оборота, сектора управления и эксплуатации  
недвижимости);

создание единой информационной базы между различными ведомствами, участвующих в процессе учета и налогообложения недвижимости;

* государственная поддержка строительства жилья, эффективная зашита прав  
  собственника;
* развитие института оценки недвижимости, стандартизация оценки  
  различных классов недвижимости по рыночным критериям.  
  Реализация предложений и выводов, может оказать положительное влияние на совершенствование налогообложения имущества юридических и физических лиц, способствовать справедливому распределению налоговой нагрузки между отечественными производителями, а также между различными слоями населения, что в целом способствовать экономическому росту в России. Введение налога на недвижимость на основе рыночной стоимости позволит решить целый ряд экономических и социальных проблем, Система налогообложения недвижимости по ее рыночной стоимости хорошо себязарекомендовала во многих странах мира, При последовательном проведении в жизнь эта система может быть успешно внедрена и в России.

**Заключение**

В соответствии с законопроектом налог на имущество физических лиц по-прежнему будет устанавливаться в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов. Это означает, что он будет вводиться в действие в соответствии с Налоговым кодексом, нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. При этом на местном уровне самостоятельно будут определяться такие элементы налогообложения как налоговые ставки (в установленных Налоговым кодексом пределах), порядок и сроки уплаты налога. Кроме того, представительные органы местного самоуправления могут также устанавливать дополнительные налоговые льготы для налогоплательщиков данного налога.

Общеизвестно, что современная система налогообложения является серьезным фактором дестабилизации российской экономики. Она слишком громоздка и требует упрощения. Представляется, что простая, понятная система налогообложения удовлетворяла бы налогоплательщиков и позволяла бы соблюсти государственные интересы.

Налоги с населения - неотъемлемая часть экономической системы любой страны. Во всех экономически развитых странах налог с физических лиц является одним из источников доходов государственного бюджета. Ко всему прочему и само налоговое законодательство в отношении физических лиц имеет множество существенных недостатков. Критически важно прекратить практику хаотичного внесения поправок в налоговое законодательство, увеличив период действия стабильных правил. Поправки, ухудшающие положение налогоплательщиков, должны вноситься строго в соответствии с регламентом, предписанным законодательством. Необходимо улучшить информирование налогоплательщиков, сократить возможности сотрудников фискальных служб произвольно толковать неопределенные положения налогового законодательства.

Налоговая политика должна строиться на основе теоретически обоснованных принципов, в числе которых можно назвать унификацию ставок налогов и принципов налогообложения физических лиц.

Необходимо принять ряд мер. Налог на имущество физических лиц должен быть дифференцирован в зависимости от вида имущества, увеличен необлагаемый налогом минимум, а ставки налога в целом должны быть увеличены. Однако это может отрицательно отразиться на бюджете владельцев имущества. Они не смогут уплачивать налог в полном объеме, собираемость снизится, появится недоимка. Для того чтобы налог был реально собираем, нужно разработать и ввести систему оценки и учета имущества, находящегося во владении частных лиц.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Дорофеев Б.Ю., Жернаков С.А., Серков Д. А. и др. Налоговый кодекс Российской Федерации: ч. 2 (главы 21-24) с комментариями. – Екатеринбург, У-Фактория, 2007.
2. Юткина Т. Ф. «Налоги и налогообложение: Учебник. – М.:ИНФРА-М., 2004. -429с.
3. Пансков В.Г. Налоги и налогообложение в Российской Федерации. – М: Книжный мир, 2003.
4. Романовский М.В. Налоги и налогообложение. – СПб.: Питер, 2003.
5. Черник Д.Г. Основы налоговой системы. – М.: Юнити, 2003.
6. Основы налогового права. Учебно-методическое пособие. / Под ред. С. Г. Пепеляева – М.: Инвест Фонд, 2003
7. Налоги и налоговое право. Учебное пособие. / Под ред. А. В. Брызгалина – М.: “Аналитика - пресс”, 2004
8. Закон РФ “О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения”.
9. Панышина Е.В. Налогообложение имущества юридических и физических лиц; Пути развития в условиях рынка./Социально-экономическое развитие России:: Проблемы, поиски, решения/; СГСЭУ, 2003.
10. Перспективы имущественного налогообложения в России на современном этапе/ Финансовое регулирование экономического роста России/под ред. В,В, Степаненко. - Саратов; Издат.центр СГСЭУ, 2003.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Справочная система Гарант.
12. Закон РФ"О налогах на имущество физических лиц" (с изменениями на 2007 год).