**Единый налог – как справедливость для всех?**

В.И. Акимов, независимый аналитик

Сегодня среди политиков, ведущих экспертов страны, представителей Минфина России обсуждается вопрос о замене действующих налога на имущество и земельного налога единым налогом на недвижимость (налог на объект, состоящий из земельного участка и жилого дома, квартиры, дачи, гаража или иного строения или помещения). Ставка единого налога может быть установлена в пределах от 0,01 до 0,05% рыночной стоимости недвижимости. Основная его задача – отрегулировать порядок формирования собственности на недвижимость в стране. Ведь речь идет не о повышении налоговых ставок, а о перераспределении налоговой нагрузки. Более высокие, рыночно обоснованные налоги будут взиматься с владельцев больших квартир, дорогостоящих особняков и крупных участков земли. Более того, для малообеспеченных людей и собственников недорогого имущества будут предусмотрены льготы.

Председатель Правительства РФ Владимир Путин неоднократно подчеркивал, что введение единого налога сделает налогообложение имущества более справедливым: платить больше станут владельцы дорогой недвижимости и обширных земель, а у собственников недорогого имущества появятся льготы. Кроме того, этот налог должен решить задачу наполнения казны муниципалитетов.

Однако окончательное принятие этого закона по разным причинам переносится уже несколько раз. В данный момент – официально на 2012 год, хотя не факт, что данный срок – последний. Причины переноса просты: до сих пор не завершено формирование системы государственного кадастра, которая позволила бы определить налоговую базу – кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Кроме того, два профильных министерства – Минфин и Минэкономразвития России – пока не могут прийти к общему мнению относительно дифференциации ставок для разных категорий граждан и разных типов объектов.

Председатель правительства РФ Владимир Путин неоднократно подчеркивал, что введение единого налога сделает налогообложение имущества более справедливым: платить больше станут владельцы дорогой недвижимости и обширных земель, а у собственников недорогого имущества появятся льготы.

Пока ситуация с единым налогом на недвижимость довольно неопределенная, однако есть надежда, что в ближайшее время наступит некоторое просветление. По крайней мере, соответствующие задачи ставят Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов.

Справедливость может обернуться ляпом?

Но не все так просто. Прежде всего, необходимо учитывать следующее: даже когда завершится формирование системы государственного кадастра, неизбежно встанет вопрос о том, будут ли данным налогом облагаться физические и юридические лица, как предполагалось ранее. В настоящее время налог на имущество граждан рассчитывается от среднегодовой стоимости имущества по оценке бюро технической инвентаризации (БТИ), которая существенно ниже рыночной. Ставки составляют от 0,1 до 0,5% инвентаризационной стоимости жилья (что дает несколько сотен рублей в год).

При исчислении налога на землю налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость участка.

Ставка земельного налога – до 0,3% для участков сельхозземель и земель, занятых жилищным фондом. Целесообразно ли взимать единый налог на недвижимость только с физических лиц, сохранив за предприятиями земельный налог и налог на имущество организаций по ставке 2,2% балансовой стоимости имущественного комплекса? Исходя из решения этого вопроса, законодатели должны определить и дифференцировать ставки для различных категорий налогоплательщиков и различных типов объектов.

Особенно остро данный вопрос будет стоять в отношении граждан. Здесь законодателям предстоит установить «социальную справедливость» среди владельцев недвижимости эконом-класса, незащищенных слоев населения, собственников элитного жилья, хозяев нескольких объектов недвижимости. При этом необходимо руководствоваться принципом «не навреди».

Значит, все предложения о дифференциации налогообложения для различных категорий населения должны быть прогрессивными.

Малоимущие налогоплательщики будут тем или иным способом освобождены государством от уплаты налога, наиболее обеспеченная категория граждан, естественно, в состоянии данный налог уплатить, а вот представители «среднего класса» могут сильно пострадать. А эта категория граждан – основа стабильности нашего общества.

Не получится ли как в поговорке: пилим сук, на котором сидим?

Но есть и другие причины. Вопросы жилья – прежде всего вопросы социальные. В наследство из советского прошлого страна получила громадный дисбаланс между доходами граждан и стоимостью находящейся в их собственности недвижимости. Избавиться от него в течение нескольких лет невозможно. Кроме того, возникает вопрос администрирования рассматриваемого налога. Если собственник большой квартиры в центре не сможет уплатить новый налог, неясно, какие меры к нему могут быть предприняты. В США, например, оценка корректируется с учетом данных Национальной ассоциации риелторов о суммах реальных сделок.

Да восторжествует справедливость!

Разговоры о необходимости введения единого налога на недвижимость в нашей стране далеко не новы.

Еще в 2004 году была предпринята попытка заменить существующие налоги на имущество юридических и физических лиц и землю единым налогом.

Все предложения о дифференциации налогообложения для различных категорий населения должны быть прогрессивными. Малоимущие налогоплательщики будут тем или иным способом освобождены государством от уплаты налога, наиболее обеспеченная категория граждан, естественно, в состоянии данный налог уплатить, а вот представители «среднего класса» могут сильно пострадать.

Согласно законопроекту «О местном налоге на недвижимость» новый налог должен был рассчитываться исходя не из оценки БТИ (так до сих пор рассчитывается налог на имущество физических лиц), а из кадастровой стоимости объекта недвижимости, максимально приближенной к рыночной. Для этих целей Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии должна была разработать прозрачные методики оценки недвижимости и земельных участков и провести кадастровый учет всех объектов на территории Российской Федерации. В 2004 году данный законопроект был рассмотрен и принят депутатами Государственной Думы в первом и втором чтении, однако до третьего чтения не дошел, поскольку единый кадастр объектов недвижимости так и не был сформирован.

Позиция Комитета Госдумы по бюджету и налогам в данном вопросе заключается в следующем: принцип социальной справедливости при налогообложении, под которым подразумевается справедливое распределение налоговой нагрузки, должен быть соблюден.

Кстати, необходимый для введения единого налога на недвижимость Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» был принят Госдумой, одобрен Советом Федерации и подписан Президентом РФ в июле 2007 года и вступил в силу только 1 марта 2008 года. Руководство страны намерено активизировать процесс разработки и принятия всех соответствующих нормативных правовых актов, касающихся введения единого налога на недвижимость, и сформировать государственный кадастр.

Позиция Комитета Госдумы по бюджету и налогам в данном вопросе заключается в следующем: принцип социальной справедливости при налогообложении, под которым подразумевается справедливое распределение налоговой нагрузки, должен быть соблюден. И опыт подобной налоговой справедливости в ряде стран имеется. Например, он получил широкое распространение в США, Канаде, Швеции и т.д. Об этом заявил председатель Комитета Госдумы по бюджету и налогам Юрий Васильев.

Однако, по его мнению, положительный опыт введения единого налога на недвижимость за рубежом необходимо применять с учетом особенностей нашей страны. Одна из таких особенностей – не допускать предоставления органам местного самоуправления коррупционных возможностей при определении ставки налога на недвижимость. Иными словами, ставки налога на недвижимость должны быть установлены в фиксированном размере на федеральном уровне.

Пока же на повестке дня Комитета Госдумы по бюджету и налогам вопрос об этом налоге не стоит.

Тем не менее, согласно Основным направлениям налоговой политики Российской Федерации на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов законодателям в самое ближайшее время предстоит принять главу Налогового кодекса РФ, регулирующую взимание налога на жилую недвижимость граждан.

Кроме того, в указанный период должны быть приняты документы, устанавливающие общие принципы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости и требования к оценщикам, а также методика кадастровой оценки недвижимости.

В программе законодательной деятельности Комитета Госдумы по бюджету и налогам, который будет непосредственно работать с анализируемым налогом в недалеком будущем, на сегодня запланированы нормативы, направленные на совершенствование принципов определения ставок налогообложения недвижимости (в частности, на оптимизацию расходов инвесторов на строительство объектов транспортной, инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры и др.).

Данные нормативы содержат реальные антикризисные меры, направленные на поддержку отечественной промышленности и различных сфер малого и среднего бизнеса. Например, подготовлены и приняты в первом чтении поправки в гл. 25 ч. 2 НК РФ по предоставлению налоговых льгот для инвесторов, финансирующих строительство и ремонт дорог, мостов, социального жилья. Законопроект дополнит Градостроительный кодекс РФ новыми статьями, предоставляющими определенные льготы предпринимателям, вкладывающим средства в строительство транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры.

Для стимулирования инвесторов и развития рынка доступного жилья будет также установлено специальное правовое регулирование в отношении определения налоговой базы по налогу на прибыль для организаций, осуществляющих строительные работы в этом направлении.

Причем льготное налогообложение строительной деятельности компаний будет засчитываться с 1 января 2007 года по 1 января 2011 года на основе заключенных инвестиционных соглашений между ними и органами государственной власти или местного самоуправления.

Законопроектом предусмотрено льготное налогообложение расходов на строительство доступного жилья в течение не менее пяти лет (даты при этом определяются налогоплательщиком самостоятельно).

Одновременно в п. 16 ст. 270 НК РФ вносится уточнение, позволяющее учитывать для льготного налогообложения прибыль организаций, получаемую при строительстве этих объектов, если имеется соответствующее обязательство по передаче их в муниципальную или государственную собственность и если этот процесс носит безвозмездный характер.

Другой законопроект, принятый в первом чтении, – «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» – устанавливает налоговые льготы в отношении собственников, добросовестно выполняющих требования по сохранению памятников. Им будут предоставляться бюджетные субсидии в качестве компенсации для сохранения объектов культурного наследия.