МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

МИРОВАЯ И ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

 (курсовая работа)

СОДЕРЖАНИЕ

Введение…………………………………………………………………………...3

Глава 1. Экономическое содержание налогообложения недвижимости……...5

* 1. Основы налогообложения недвижимости………………………………….5
	2. Функции системы налогообложения……………………………………….8

Глава 2. Практика налогообложения недвижимости………………………….10

2.1. Мировая практика налогообложения недвижимости…………………….10

2.2. Российская практика налогообложения недвижимости………………….14

Заключение……………………………………………………………………….17

Список литературы………………………………………………………...…….18

Введение

 Для целей налогообложения налогооблагаемая база может включать в себя землю и строения, находящиеся на ней. В зависимости от организации налога на недвижимость земля и строения могут облагаться раздельно или совместно по стоимости, определяемой в соответствии с выбранной методикой. Две составные части налога на недвижимость обладают своими особенностями. Одной из важных особенностей налога на землю является его нейтральность по отношению к принятию решения экономическими агентами, являющимися плательщиками данного налога. Так, независимо от того существует ли налог на землю или нет, величина альтернативных издержек не изменяется. Кроме того, неэластичность базы данного налога позволяет собирать достаточные доходы без негативного влияния на производственные процессы. Ситуация с налогом на строения несколько иная. Наличие налога на строения может оказать влияние на решение потенциального плательщика о сооружении новых объектов недвижимости.

 Как известно, налог на имущество имеет свойство с течением времени капитализироваться в стоимость имущества – увеличение налога на имущество или его введение снижает рыночную стоимость единицы имущества, ввиду того, что накопленная стоимость получаемой от владения землей ренты уменьшается на сумму налога. В случае если потенциальные покупатели недвижимости испытывают недостаток средств для приобретения объектов недвижимости, что может быть обусловлено, в частности, неразвитой системой кредитования, то подобное снижение цены на недвижимость может существенно расширить их возможности по приобретению недвижимости.

 С налогообложением недвижимости связаны значительные сложности как экономического, так и политического характера. В число первых входят в основном вопросы выбора формы налогообложения недвижимости, определения налогооблагаемой базы, расчета стоимости объектов налогообложения, ставки налога, льгот и изъятий из налогооблагаемой базы, а также различий в налогообложении некоторых видов недвижимости (например, сельскохозяйственных угодий, индустриальных районов, частного жилья). Принятие решений о последних двух моментах налогообложения недвижимости находятся в области политики, так как затрагивают интересы не всего общества в целом, а лишь некоторой его части, причем, как правило, значительной.

Глава 1. Экономическое содержание налогообложения недвижимости

* 1. Основы налогообложения недвижимости

 К числу теоретических основ, обуславливающих необходимость существования налогообложения недвижимости, можно отнести следующие. Во-первых, учитывая тот факт, что в основном поступления от налогов на недвижимость составляют часть доходной базы местных бюджетов, подобный вид налогообложения является своего рода платой за те местные общественные услуги, которые получают собственники облагаемой налогом недвижимости. Во- вторых, налоги на недвижимость в значительной степени играют перераспределительную роль, исходя из предпосылки, что обладатели большей собственности обладают большими финансовыми возможностями и относятся к более высоким по уровню достатка слоям населения, нежели собственники меньшей собственности. В данной связи необходимо отметить, что в случае, когда налог является платой за местные общественные услуги, больший собственник получает их в большем объеме и, соответственно, перераспределение возможно лишь с учетом того, что налог, уплачиваемый с недвижимости, превышает стоимость государственных услуг. В-третьих, с помощью налогов на недвижимость оказывается возможным подвергать налогообложению те виды доходов, которые не могут быть базой подоходного налога – вмененная рента от пользования объектами недвижимости их непосредственными пользователями.

 Существует два основных способа определения базы для целей обложения налогом на недвижимость. Первый основывается на периодической (как правило, годовой)стоимости рентных платежей, получаемых за объект недвижимости ее собственником. Второй – на основе капитальной стоимости объекта недвижимости.

 В первом случае базой налогообложения является поток доходов, получаемый владельцем недвижимости от ее использования в течение данного периода. Во втором – капитальная стоимость представляет собой стоимость земли и объектов, находящихся на ней. В зависимости от установленной системы стоимость может определяться как на основе рыночной стоимости объекта, так и стоимости оценочной, представляющей собой некоторую вмененную сумму, которая может быть признана удовлетворительной для целей налогообложения.

 В принципе, налоговые обязательства, скорректированные на инфляцию, начисляемые как при взимании налога с первой налоговой базы, так и со второй должны быть идентичны. Обязательным условием для этого является наиболее эффективное, в экономическом смысле, использование объекта, то есть приносящее максимальный возможный поток доходов. На практике же зачастую имеет место неэффективное в краткосрочной перспективе использование объекта недвижимости, при котором современный, ежегодный поток доходов ниже максимально возможного, и при котором потенциальный покупатель, в случае использования им недвижимости с большей эффективностью, мог бы потенциально заплатить сумму большую, чем рассчитанная на основе современного потока доходов. Проще говоря, если современный владелец недвижимости вообще не получает дохода от своего имущества или получает доход меньший, нежели потенциально возможный, то очевидно найдется другой экономический агент, который сможет обеспечить больший поток доходов. В этом случае налоговые обязательства, рассчитанные на основе потенциальной капитальной стоимости объекта недвижимости, были бы выше, нежели рассчитанные на основе ежегодного потока доходов современного собственника.

 Налогообложение недвижимости при использовании годовой накопленной ренты является своего рода дополнительным налогом на доход, тогда как налог рассчитанный с капитальной стоимости объекта недвижимости (по рыночной ли стоимости или другим методом) – своего рода налогом на состояние.

 Как у первого, так и у второго способа определения налогооблагаемой базы существует комплекс преимуществ и недостатков. Положительной стороной использования в качестве налогооблагаемой базы капитальной стоимости является тот факт, что в большей степени налог на недвижимость при данной базе налогообложения является налогом на богатство, что повышает прогрессивность налоговой системы.

 С другой стороны, использование суммы накопленной за период ренты в качестве налогооблагаемой базы больше связывает налоговое обязательство с суммой реально получаемого дохода от использования объекта недвижимости собственником. Также, меньшее налоговое бремя налагается на владельцев необработанных участков земли, сельскохозяйственных угодий и частных владений, несомненно, потенциально приносящих значительно больший доход их возможным владельцам в случае их более эффективного использования. Последнее, кстати, требует в большей степени политического, нежели экономического решения, так как взимание налога с максимальной потенциальной стоимости, достигаемой в результате наиболее эффективного использования недвижимости, безусловно оправданное с экономической точки зрения, может привести к неисполнению налоговых обязательств современными владельцами недвижимости, что, как можно предположить, будет весьма непопулярной мерой. Существует несколько основных схем определения налогооблагаемой базы в разрезе двух основных вариантов.

1.2. Функции системы налогообложения

 В идеале система налогообложения должна нести в себе три функции : фискальную, то есть обеспечивать необходимый уровень поступлений в государственный бюджет, стимулирующую - способствовать развитию экономики, и социальную - обеспечивать выполнение принципа социальной справедливости и поддерживать группы населения с низкими или фиксированными доходами (пенсионеры, учащиеся, инвалиды).

 Фискальная функция. Налог на недвижимость способен обеспечить достаточный и устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты, поскольку именно недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами. С другой стороны, создаются условия для повышения собираемости налогов, так как недвижимость и значительно труднее скрыть от налогообложения.

 Стимулирующая функция. Во-первых, для предприятий обложению новым налогом подвергалось бы только недвижимое имущество, в то время как при существующей системе в базу налога на имущество предприятий включается и стоимость активной части основных фондов, а также товарно-материальные запасы. Это могло бы способствовать инвестициям в техническое перевооружение производства. Во-вторых, оценка недвижимости для налогообложения по ее рыночной стоимости ведет к более высоким налогам за более дорогие здания и землю, что стимулирует их более рациональное применение, заставляя тех собственников, которые используют недвижимость неэффективно, передавать ее в руки тех, кто сможет ее использовать с наибольшей выгодой. В-третьих, узаконенная государством оценка зданий и земли по их реальной стоимости будет способствовать развитию рыночных отношений в сфере недвижимости, и в четвертых - такая оценка способна улучшить планирование городской застройки.

 Социальная функция. Взимание большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей, не основанные на качестве и площади или использующие неадекватные оценки стоимости. В то же время при существующей системе существенной дифференциации величины налогов в зависимости от размера и качества недвижимости не происходит, так как не учитывается ее рыночная цена.

 Для того, чтобы налог на недвижимость обеспечивал в должной мере выполнение перечисленных функций, необходима проработка различных аспектов налогообложения по рыночной стоимости, исходя из особенностей каждой конкретной страны. Вообще говоря, с данным налогом связан целый ряд специфических понятий.

 В основном в качестве объекта налогообложения выступает стоимость земли и строений, находящихся на данной земле, однако в некоторых странах существуют отклонения от данного принципа. Например, в Японии в состав объектов обложения налогом на деловые помещения (Business Office Tax) входят площадь помещений и заработная плата сотрудников компаний, являющихся владельцем помещений, в США – движимое имущество, включая оборудование офисов, устройства связи и автомобили. В Австралии базой налогообложения служит лишь стоимость земли, и лишь в некоторых штатах в состав базы также входят здания и сооружения.

Глава 2. Практика налогообложения недвижимости

2.1. Мировая практика налогообложения недвижимости

 К настоящему времени во многих странах накоплен богатый опыт налогообложения недвижимости. Мировая практика уже выработала основные принципы:

1.Объектом налогообложения, выступают земля, здания и сооружения. То есть такое имущество, которое в отличие от движимого имущества относительно легко выявить и идентифицировать.

2. В качестве основы для исчисления базы налога чаще всего выступает рыночная стоимость облагаемых объектов, что стимулирует их экономически наиболее рациональное использование.

 При определении стоимости объектов для налогообложения:

* применяется капитальная (аккумулированная) стоимость объекта;
* во Франции, отчасти Великобритании, в качестве основы берется арендная стоимость (потенциальная среднегодовая величина дохода от аренды недвижимого имущества).

3. При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. Это позволяет оценить большое число объектов при относительно небольших затратах.

 Методика определения оценочной стоимости базируется:

* на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости (Австралия, Дания, Швеция, а также Индонезия и Япония - для земельных участков);
* капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества (некоторые кантоны Швейцарии, отдельные объекты недвижимости в Дании и Швеции);
* на затратном методе, то есть расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея - для зданий);
* на сочетании всех трех перечисленных методов (США, Канада, Нидерланды).

4. Льготы предоставляются:

* социально незащищенным налогоплательщикам;
* по типам недвижимости, обеспечивающим осуществление общественно-полезных видов деятельности;
* по объектам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности.

 Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков. Вместе с тем конкретные особенности налогообложения недвижимости могут отличаться друг от друга по странам:

* в Дании, Южной Корее, Чили, Швеции, Японии предоставляемые льготы относятся только к объектам недвижимости, но не к налогоплательщикам;
* в других странах сочетание того и другого, хотя в основном все равно льготы обычно распространяются на объекты. К льготируемым налогоплательщикам, как правило, относятся пенсионеры и инвалиды, кроме того, в некоторых странах при предоставлении льготы учитывается уровень доходов налогоплательщика;
* к видам недвижимости, полностью или частично освобождаемым от уплаты налога, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, для религиозных целей;
* освобождение от уплаты налогов может даваться на фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности. Так, в Чили, Швеции, Японии и двух штатах США льгота предоставляется по новостройкам в течении нескольких лет, а в Нидерландах - на период строительства здания.

5. Ставки налога зависят от конкретной законодательной и экономической практики в стране. В зависимости от юридически установленного способа определения ставки налога различают фиксированные и переменные (бюджетные) ставки.

* фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. При этом нельзя заранее определить размер налоговых поступлений, поскольку величина налогооблагаемой базы год от года меняется. Такой порядок установления ставок принят в Великобритании, Индонезии, Чили, Швеции, Южной Корее, Японии;
* переменные (бюджетные) ставки (Австралия, Канада, Нидерланды, США, Франция, Швейцария) местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

 Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в одних случаях, как, например, в Нидерландах и некоторых кантонах Швейцарии, местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок, в большинстве же других случаев действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, ограничивающие минимальную или максимальную величину ставки, или и то и другое вместе. Конкретный же размер ставки может варьировать по странам от долей процента до 7-10% при коэффициентах налогообложения 20-100% . Логично, что если налог на недвижимость исторически вводился с одновременной отменой других имущественных налогов, как например в Индонезии в 1986 году, где новый налог заменил семь ранее действовавших, то эффективная ставка нового налога выбирается с учетом требования компенсации отменяемых видов платежей.

2.2. Российская практика налогообложения недвижимости

 Налоговая система Российской Федерации существует уже более десяти лет. За время развития современной теории и практики налогообложения в России предпринимались попытки изменить регулирование отдельных налогов и их элементов, в том числе путем передачи полномочий по изменению и дополнению элементов налогов от вышестоящих уровней власти органам власти в соответствии с уровнем налога.

 Так, с начала 2000 г. законодательные (представительные) органы власти субъектов РФ, ранее обладавшие правом вводить конкретный размер налоговой ставки в рамках предельной ее величины местного налога на имущество физических лиц, федеральным законом были лишены этого права, и полномочия по введению конкретных размеров налоговых ставок были переданы представительным органам местного самоуправления, т.е. на уровень власти в соответствии с уровнем налога.

 Передача представительным органам местного самоуправления полномочий по введению конкретных ставок налога на имущество физических лиц является позитивным сдвигом в развитии методов управления налогами в условиях федеративного государства, когда ставка налога вводится тем уровнем власти, к которому принадлежит бюджет, формируемый этим налогом.

 В целом, реформирование общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации началось с 1 января 1999 г., когда вступила в силу часть первая Налогового кодекса РФ, в значительной части заменившая Закон РФ «Об основах налоговой системы в Российской Федерации».

 В части первой Налогового кодекса РФ заложена усовершенствованная налоговая система Российской Федерации, которая содержит не только налоги, ранее действовавшие в России и механизм взимания которых был определенным образом в части второй Кодекса модифицирован в соответствии с уровнем развития экономических отношений, но и новые налоги (например, налог на недвижимость), которые не были характерны налоговой системе страны, созданной в России со времени вступления в силу Закона РФ «Об основах налоговой системы в Российской Федерации».

 С 1 января 2001 г. с введением в действие части второй Налогового кодекса РФ в России начался очередной этап налоговой реформы, заключающийся в модернизации системы федеральных налогов и сборов.

 Процесс реформирования налоговой системы Российской Федерации затронул с 1 января 2002 г. также систему региональных налогов, когда во исполнение решений Конституционного Суда РФ было усовершенствовано содержание элементов налога с продаж.

 Недостатки действующих земельного налога и налогов на имущество, в частности, отсутствие унификации налогообложения объектов недвижимости, неполный учет и несоответствующая реальным ценам оценка недвижимости в целях налогообложения привели к снижению фискальной роли недвижимого имущества в налоговой системе.

Учитывая то, что земельный участок и находящиеся на нем строения неразрывно связаны между собой и образуют единый объект недвижимости, возникает объективная необходимость в унификации методов налогообложения и земельного участка, и находящихся на нем строений.

 Для устранения недостатков, свойственных земельному налогу и налогам на имущество, а также для унификации налогообложения объектов недвижимости в рамках проводимой налоговой реформы в системе региональных налогов (в ст. 14 НК РФ, которая пока не действует) был установлен налог на недвижимость. Этот налог основывается на едином подходе к земельному участку и всему, что построено на его поверхности.

 Современные экономические отношения и преобладающие тенденции в развитии методов налогообложения в зарубежных странах предопределяют сложность механизма налога на недвижимость. Наполнение элементов налога на недвижимость (в отдельных странах - налога на собственность) конкретным содержанием зависит не только от общих принципов налогообложения недвижимости, возникших в рамках мировой налоговой системы, но и от специфики экономических отношений, сложившихся в конкретной стране.

Заключение

 Из данной курсовой работы можно сделать следующие выводы.

 Теоретическими основами, обуславливающими необходимость существования налогообложения недвижимости являются:

1. Базы местных бюджетов в основном состоят из налоговых поступлений от недвижимости;
2. Налоги на недвижимость играют перераспределительную роль;
3. С помощью налогов на недвижимость оказывается возможным подвергать налогообложению те виды доходов, которые не могут быть базой подоходного налога.

 Система налогообложения выполняет следующие функции: фискальную, стимулирующую и социальную.

 Целью установления в Российской Федерации налога на недвижимость является реформирование системы налогообложения недвижимого имущества (земельных участков, зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений и т.п.).

 Методы взимания нового налога на недвижимость призваны привести к единому показателю существующие методики исчисления отдельных налогов на отдельные объекты недвижимости (налога на имущество организаций, земельного налога и налога на имущество (строения, помещения, сооружения) физических лиц), а также способствовать наиболее рациональному и прибыльному использованию недвижимости.

 Теория и практика взимания в России земельного налога, налога на имущество организаций и налога на имущество (на строения, помещения и сооружения) физических лиц в условиях современных экономических отношений показывают, что методы взимания указанных налогов не обеспечивают надлежащей мобилизации доходов в бюджеты (фискальная функция) и не выполняют регулирующую функцию.

Список литературы

1. Марченко А. В. / Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие. – Ростов н/Д: Феникс. – 2007. – 448 с.

2. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Ф. / Экономика недвижимости. – М: Филинъ. - 2006. – 564 с.

3. Максимов С. Н. / Экономика недвижимости: Учебное пособие. - Спб.: Изд-во СпбГУ. – 2005. – 468 с.

4. Ресин В.И. / Экономика недвижимости.: Учебное пособие. – М: Дело. - 2007. – 326 с.

5. Грабовой М. / Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов. - Смоленск: АСВ. - 2008. – 524 с.