

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Кудрина К.Ю., Бадмаева С.Э., Кудрин В.С.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В статье представлены основы формирования системы налогообложения. Рассмотрены методы оценки недвижимости с целью налогообложения. Определены недостатки и преимущества системы налогообложения на основе кадастровой стоимости недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая оценка, налогообложение, объекты недвижимости, земля, комплексный налог на недвижимость, кадастровая стоимость, налогооблагаемая база.

USE OF RESULTS OF THE CADASTRE EVALUATION OF LAND FOR THE FORMATION OF TAXATION

Kudrina K.Yu., Badmaeva S.E., Kudrin V.S.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The article presents the basics of the taxation system formation. Methods of real estate assessment for tax purposes are considered. Defects and advantages of the taxation system based on the cadastral value of real estate are determined.

Key words: cadastral assessment, taxation, real estate, land, complex property tax, cadastral value, taxable base.

На сегодняшний день налог на недвижимость несет в себе идею реструктуризации налогообложения имущества различных категорий налогоплательщиков. Однако возможность реализации такого механизма непосредственно зависит от социально-экономического развития государства.

Важным моментом управления и налогообложения недвижимости является регулирование системы налогового учета и кадастровой оценки недвижимости.

Одним из ключевых вопросов налоговой реформы в России является налогообложение объектов недвижимости, исходя из рыночной стоимости. Однако кадастровая оценка недвижимости далеко не всегда совпадает с реальной рыночной ценой (и нередко кадастровая стоимость вовсе не занижена, а серьезно завышена). Местные бюджеты весьма заинтересованы в пополнении за счет налога на имущества и налога на землю [1, 2].

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в едином государственном реестре недвижимости.

Оценка недвижимости и расчет налога на недвижимость являются отдельными, но тесно взаимосвязанными задачами. Равномерное распределение налогового обязательства – одно из условий эффективности налогообложения, с

помощью которого достигается его справедливость. В этом случае для налогоплательщиков важно, чтобы объекты оценивались единообразно, по стандартной методике, вне зависимости от широты кругозора оценщика и способностей добиться скидок.

Оценку недвижимости принято разделять на два общепризнанных метода: первый основывается на рыночной стоимости, а второй – на нерыночных типах стоимости. Объекты жилого фонда, торговли, офисных и складских помещений, общественного питания, контрольного и неконтрольного пакетов акций действующих предприятий и других объектов, являются объектами неспециализированной недвижимости и расчет рыночной стоимости этих объектов определяется в соответствии со стандартами Российского общества оценщиков и Международного комитета по стандартам оценки имущества, членом которого является и Российская Федерация [3].

В результате проведения кадастровой оценки устанавливается кадастровая стоимость объекта, при использовании метода массовой оценки.

Массовая оценка – это систематически упорядоченный метод получения оценок рыночных показателей стоимости для большой группы однотипных объектов недвижимости, которые расположены на широкой географической территории, при применении методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов с использованием минимального набора объективно измеряемых факторов образования цен, которые являются общими для всех аналогов.

Кадастровая стоимость определяется Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральным законом от 3.07.2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", является конкретной величиной на указанный период времени и вносится в единый государственный реестр недвижимости.

Также использование кадастровой стоимости, отличающейся от стоимости, отмеченной в едином государственном реестре недвижимости, с целью налогового обложения имущества организаций не предусмотрено действующим законодательством [4].

В ноябре 2017 года был подготовлен проект, согласно которому при определении кадастровой стоимости земельного участка для определения земельного налога, если этот земельный участок используют в качестве предпринимательской деятельности, то должен учитываться коэффициент рентабельности, который обеспечивает безубыточность использования данного земельного участка.

В течение срока использования земельного участка в случае, если его рентабельность снижается меньше минимального значения, то для целей налогообложения принимается минимальное значение кадастровой стоимости. Если же рентабельность земельного участка превышает максимальное значение, то для целей налогообложения принимается максимальное значение кадастровой стоимости. При этом такой порядок не должен приводить к уменьшению общей суммы налога, подлежащего уплате в бюджет [5].

Таким образом, основанием для определения кадастровой стоимости при определении налоговой базы, являются сведения, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, учитывающие измененные количественные и качественные характеристики объекта и изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения.

В случае изменения кадастровой стоимости при исправлении ошибок или пересчета стоимости из-за недостоверных данных, в единый государственный реестр недвижимости вносят соответствующие сведения, которые далее используют для определения налоговой базы и используют их с начала внесения сведений об изменяемой кадастровой стоимости [6].

Литература

1. Весели, Р.А. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения - российский и зарубежный опыт. – М.: Экономические стратегии. -2008.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: Учебное пособие. – 2009.
3. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок.- М.: ИНФРА-М, 2012.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. - М.: КНОРУС. – 2008.
5. Письмо Министерства экономического развития РФ от 17 апреля 2018 г. № Д23и-1986 “О применении кадастровой стоимости для целей налогообложения”.
6. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".