

УДК 336.2

***МОДЕЛЬ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ***

Крюков С.В.

*д.э.н. профессор,
Южный федеральный университет,
Ростов-на-Дону, Россия*

Лапина А.С.

*аспирант,
Южный федеральный университет,
Ростов-на-Дону, Россия*

Аннотация

В статье рассмотрены проблемы перехода на кадастровую оценку объектов жилой недвижимости в качестве основы налогообложения имущества физических лиц. Представлена модель массовой оценки объектов жилой недвижимости, основанная на учете основных рыночных характеристик, а также индивидуальных особенностей объекта жилой недвижимости с помощью предложенных поправочных коэффициентов. Достоинства предложенной модели подтверждены примерами и расчетами на основе реальных данных.

Ключевые слова: кадастровая оценка, массовая оценка, налог на недвижимость, объекты жилой недвижимости, имущество физических лиц

***MODEL OF THE MASS VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS
FOR TAXATION***

Kryukov S.V.

*Doctor of Economic Sciences, Professor,
Southern Federal University,
Rostov-on-Don, Russia*

Lapshina A.S.

*Graduate student,
Southern Federal University,
Rostov-on-Don, Russia*

Annotation

The article deals with the problems of transition to cadastral valuation of residential real estate as the basis for taxation of property of individuals. A model of mass valuation of residential real estate objects is presented, based on taking into account the main market characteristics, as well as individual features of the residential real estate object with the proposed correction factors. The advantages of the proposed model are confirmed by examples and calculations based on real data.

Keywords: cadastral valuation, mass valuation, real estate tax, residential real estate objects, property of individuals

Необходимость налогообложения объектов жилой недвижимости обусловлена особой ролью и функциями, которые выполняют налоги на нее в налоговой системе любого государства. Суть реформирования российской системы налогообложения заключается в переходе к налогообложению на базе кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая в сравнении с инвентаризационной стоимостью максимально приближена к рыночной [5].

Определение кадастровой стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО №4): «...установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [1].

Итак, установление размера кадастровой стоимости объекта жилой недвижимости в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития от 7 июня 2016 г. N 358) осуществляется с помощью методов массовой оценки [2].

К функциям системы массовой оценки недвижимости относят следующие [6]:

– правовая: государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними, защита правообладателей;

–экономическая: установление налогооблагаемой базы, ставок налогов и пр.;

–информационная: информирование всех заинтересованных в этом субъектов (государства, бизнеса, налогоплательщиков) о стоимостных характеристиках объектов недвижимости;

–управленческая: поддержка принятия решений по развитию территорий, изменений генерального плана города, проведению мероприятий общегородского значения, оценка эффективности уже принятых в данных сферах решений.

К проведению массовой оценки недвижимости предъявляется ряд требований, в частности [3]:

- оценка должна охватывать все объекты недвижимого имущества;
- оценка должна быть недорогой, так как осуществляется за счет средств государственного и местных бюджетов;
- оценка должна проводиться в разумные сроки;
- конечный результат массовой оценки должен быть понятен и тем, кто принимает решения, и налогоплательщикам.

В модель массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения следует включать небольшое количество факторов, имеющих по результатам статистического анализа наибольшую тесноту связи с рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости.

По оценке Толпегиной С.О. ключевое значение при проведении оценки недвижимости имеют следующие факторы [8]:

1. Местоположение объекта (относительно делового центра, жилых территорий, автомобильных и железных дорог, зеленых массивов, коммунальных учреждений и т.д.). Также оценивается наличие и состояние коммуникаций, расположение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Физические характеристики (площадь и объем, размеры, форма, строительные материалы, год постройки или реконструкции, количество этажей, качество строительства, наличие коммуникаций).
3. Архитектурно-строительные характеристики (стилистические, планировочные, конструктивные решения, объемно-планировочные показатели и др.).
4. Финансово-эксплуатационные характеристики (эксплуатационные расходы, стоимость строительства, генерируемые объектом недвижимости доходы).

Расчет стоимости объектов жилой недвижимости в целях налогообложения предлагается осуществлять, используя среднюю рыночную стоимость подобных объектов в конкретном муниципалитете и следующие поправочные коэффициенты (см. табл. 1).

Таблица 1 - Значения поправочных коэффициентов

Критерий	Значение	Коэффициент
Местоположение	в районе есть магистрали и остановки общественного транспорта – 0,3; имеются торговые центры – 0,3; есть объекты обслуживания общегородского и районного значения – 0,2; есть объекты культурно-бытового обслуживания – 0,2	1
	в районе есть только магистрали и остановки общественного транспорта – 0,3, а также продуктовые магазины – 0,3 (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе – 0,1)	0,8
	в районе имеются только продуктовые магазины – 0,3 (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе – 0,1)	0,6
Материал стен	панель	0,9
	монолит	1
	кирпич	1,1
Год постройки	раньше 1970	0,7
	1970-1990	0,8
	1990-2010	0,9
	2010 – наст. вр.	1
Этаж	первый/последний этаж	0,9
	промежуточные этажи	1

В Методических указаниях (2016) значения поправочных коэффициентов не приведены, предполагается что оценщик сам будет корректировать значение кадастровой стоимости объекта жилой недвижимости, исходя из собственных знаний и опыта.

Получившееся значение кадастровой стоимости предлагаем также скорректировать с поправкой на имеющиеся виды благоустройства, в качестве которых выделяем: наличие услуг электро-, газо-, водоснабжения (включая горячее водоснабжение) и водоотведения, отопления и централизованной канализации (см. табл. 2).

Таблица 2 - Поправочные коэффициенты на вид благоустройства

Вид благоустройства	Коэффициент при наличии благоустройства	Изменение коэффициента при отсутствии благоустройства
Газоснабжение	1	- 0,15
Водопровод	1	- 0,2
Центральное горячее водоснабжение	1	- 0,05
Центральная канализация	1	- 0,15
Центральное отопление	1	- 0,05

Во внимание принимаются данные виды благоустройства, потому что именно они расцениваются как необходимые (отсутствие данных услуг предполагает применение понижающих коэффициентов).

Нами предложена следующая формула расчета кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме [4]:

$$КС = РС * (Км \times Кмс \times Кгп \times Кэ \times Кб), \text{ где}$$

РС – средняя рыночная стоимость подобных объектов жилой недвижимости в данном муниципалитете; Км – коэффициент местоположения; Кмс – коэффициент материала стен; Кгп – коэффициент года постройки; Кэ – коэффициент этажности; Кб – коэффициент благоустройства.

Мы предлагаем использовать в качестве базы расчетов рыночную стоимость объекта жилой недвижимости, но оценщик должен анализировать цены, представленные на сайтах агентств недвижимости, и проверять их (чтобы средняя рыночная стоимость объекта считалась по однородной совокупности).

Приведем прогнозные расчеты величины налога, рассчитанного по предложенной нами модели, и сравним их с размером налога на имущество физических лиц (объекты жилой недвижимости), рассчитанным по введенной в связи с переходом к налогообложению по кадастровой стоимости методикой, действующей в настоящее время.

Приведем примерные расчеты для г. Ростов-на-Дону с ценами на квартиры, актуальными на август 2017 г. [7]. В таблице 3 представлена средняя рыночная и кадастровая стоимость 1 кв.м. квартир в г.Ростове-на-Дону.

Таблица 3 - Средние рыночная и кадастровая стоимости квартир в г. Ростове-на-Дону

Вид квартиры	Средняя рыночная цена, руб.	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м., руб.	Средняя кадастровая стоимость 1 кв. м., руб.
1 комн	2300401	65352	40845
2 комн	3410273	63393	39620
3 комн	4727744	62686	39178
4 комн	6679314	61513	38446

Рассчитаем величину налога на имущество физических лиц (объекта жилой недвижимости) на основе его кадастровой стоимости с учетом налогового вычета в размере 20 кв. м. (см. табл.4).

Таблица 4 – Величина налога на квартиру на базе кадастровой стоимости

Параметр	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
Средняя кадастровая стоимость квартиры в многоквартирном жилом доме, руб./кв. м.	40845	39620	39178	38446
Стоимость с учетом налогового вычета (ср. кад. За кв. м. * площадь, подлежащую налогообложению), руб.	694365	1386700	2350680	3844600
Величина налога при ставке 0,1%, руб.	693,4	1386,7	2350,6	3844,6

Также учтем, что муниципалитетам теперь предоставлено право повышать в три раза налог на имущество физических лиц — до 0,3% от кадастровой стоимости – то есть величина налога на имущество физических лиц может значительно вырасти по решению местных властей.

Теперь приведем примерные расчеты величины налога на имущество физических лиц (объект жилой недвижимости) в соответствии с предложенной нами методикой (см. табл. 5). Рассчитаем налоги для квартир по их средней

рыночной стоимости, допуская, что все квартиры обладают всеми характеристиками, которые соответствуют значению поправочных коэффициентов на уровне 1, а также всеми видами благоустройств.

Таблица 5 - Налог на квартиры, рассчитанный по авторской методике

Параметр	1 комн	2 комн	3 комн	4 комн
Средняя рыночная цена за кв. м., руб.	65352	63393	62686	61513
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, руб.	1110984	2218755	3761160	6151300
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади и понижающим коэффициентом, руб. (стр. 3* 0,67)	744359,3	1486565	2519977	4121371
Величина налога при ставке 0,1%, руб.	744,4	1486,6	2520	4121,3

Теперь рассчитаем величину налога по второму варианту. Примем следующие допущения:

1) квартиры располагаются в районе, где есть магистрали, остановки общественного транспорта, продуктовые магазины и некоторые объекты социально-бытового и культурно-досугового назначения;

2) квартиры располагаются в панельном доме;

3) квартиры - в многоквартирном доме 2006 года постройки;

4) квартиры располагаются на промежуточных этажах;

5) квартиры имеют все виды благоустройства.

Исходя из выбранных параметров жилья, присвоим следующие поправочные коэффициенты: (1) местоположение – 0,7; (2) материал стен – 0,9; (3) год постройки – 0,9; (4) этаж – 1; (5) благоустройство – 1.

Рассчитаем налог для данных квартир по предложенной нами модели (см. табл.6).

Таблица 6 - Налог на квартиры, рассчитанный по авторской модели с учетом поправочных коэффициентов

Параметр	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4 комн.
Средняя рыночная цена за кв. м., руб.	65352	63393	62686	61513

Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, руб.	1110984	2218755	3761160	6151300
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, скорректированная на поправочные коэффициенты, руб. (стр. 3 * 0,7 * 0,9 * 0,9)	629927,9	1258034	2132577,7	3487787,1
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади и поправочных коэффициентов, скорректированная на понижающий коэффициент, руб. (стр. 4 * 0,67)	4222052	842883	142882	2336817
Величина налога при ставке 0,1%, руб.	422,2	842,9	1428,8	2336,8

Итак, расчеты показывают, что скорректированная на наличие рыночных факторов, а также виды благоустройства недвижимости налогооблагаемая база сопутствует значительному сокращению размера налогов. В рассмотренном выше примере налог на имущество физических лиц (объектов жилой недвижимости) оказался снижен в среднем на 40%. Адекватное снижение налогового бремени улучшит материальное благосостояние семей, сократит социальную напряженность в обществе и будет способствовать росту лояльности граждан в отношении перехода к новой системе налогообложения имущества физических лиц (объектов жилой недвижимости).

Кроме того, при расчете налогов по предложенной нами модели будет выполнена одна из главных задач проводимой реформы налогообложения – налогооблагаемая база будет максимально приближена к рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, и появится возможность гибко реагировать при проведении кадастровой оценки на изменение ключевых ценообразующих факторов.

Библиографический список

1. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» » [Электронный ресурс]. – Режим доступа - URL: <http://garant.ru> (Дата обращения 15.09.2017).
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 г. N 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <http://garant.ru> (Дата обращения 15.09.2017).
3. Бузу О.В. Оценка недвижимого имущества в целях налогообложения как один из основных приоритетов развития оценочной деятельности // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2010. №1-2. С. 114.
4. Березовская Е.А., Крюков С.В., Лапшина А.С., Налогообложение имущества физических лиц (объектов жилой недвижимости) на основе государственной кадастровой оценки: проблемы и пути решения // Налоги и налогообложение. – 2017. – № 8. – С. 42 - 54.
5. Лапшина А.С. Совершенствование политики управления налогообложением недвижимости на муниципальном уровне. [Текст] / Лапшина А.С. // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. 2016. №1. С. 212-219. - 0,5 п. л.
6. Москвин В.Н., Ланшакова Н.В. Государственная кадастровая оценка земель как основа экономической составляющей государственного кадастра недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. Т.3. №3. С. 32.
7. Сайт агентства недвижимости «Realty.dmir.ru». [Электронный ресурс]. URL: <http://realty.dmir.ru/rostov-na-donu/prices/ceny-na-kvartiry-v-rostove-na-donu/> (Дата обращения 03.08.2017).
8. Толпегина С.О. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2014. №1.