

УДК 351

***АКТУАЛЬНОСТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА***

Киракосян А.М.

Студент,

Кемеровский государственный университет,

Кемерово, Россия

Кирсанова Ю.О.

Студент,

Кемеровский государственный университет,

Кемерово, Россия

Аннотация

Одним из основных источников дохода региональных и местных бюджетов являются имущественные налоги. Несмотря на выработанный механизм определения кадастровой стоимости объектов имущества, являющейся налоговой базой в целях исчисления имущественных налогов, далеко не всегда кадастровая стоимость сопоставима с рыночной, что приводит к ряду противоречий в сфере налогообложения. Актуальность совершенствования механизма определения кадастровой стоимости имущества объясняется не только фискальной политикой, но также экономическими и социальными факторами. Правительством Российской Федерации подготовлен ряд поправок в законодательные акты с целью усовершенствования порядка определения кадастровой стоимости и досудебного урегулирования споров.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимое имущество, налогообложение, рыночная стоимость, субъект Российской Федерации,

досудебное урегулирование, бюджетное учреждение, механизм совершенствования.

***RELEVANCE OF IMPROVEMENT OF THE MECHANISM FOR
DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF PROPERTY***

Kirakosyan A.M.

Student,

Kemerovo State University

Kemerovo, Russia

Kirsanova J. O.

Student,

Kemerovo State University

Kemerovo, Russia

Abstract

All of these sources of income are proprietary. Despite the fact that the mechanism for determining the value of property, which is a tax base, is estimated by property taxes, far from always the value of property is comparable to the original, which leads to inconsistency in the field of taxation. The relevance of improving the mechanism for determining the cadastral value of property is explained not only by fiscal policy, but also by economic and social factors. The Government of the Russian Federation has prepared a number of amendments to legislative acts with the aim of improving the procedure for determining the cadastral value and pre-trial settlement of disputes.

Key words: cadastral value, real estate, taxation, market value, subject of the Russian Federation, pre-trial settlement, budget institution, improvement mechanism.

В современных условиях Правительством Российской Федерации принимаются меры, направленные на создание механизмов устойчивого, сбалансированного роста экономики страны. Источниками финансирования мероприятий, направленных на решение поставленных задач являются средства бюджетов различных уровней, в том числе средств региональных и местных бюджетов. На формирование региональных и местных бюджетов значимую роль оказывают поступления от уплаты имущественных налогов и арендной платы за объекты муниципальной собственности [4].

Российские регионы, имея различные производственные, материальные и природные ресурсы имеют соответственно и различную финансовую обеспеченность. Регулирование системы имущественного налогообложения может положительно влиять на выравнивание процессов развития региональных и местных бюджетов Российской Федерации.

На законодательном и административном уровне в последние годы проводится значительная реформа в части порядка определения стоимости объектов недвижимости как юридических, так и физических лиц, с которой исчисляются имущественные налоги. На законодательном уровне определено, что налогооблагаемой базой в целях исчисления налога на имущество и земельного налога является кадастровая стоимость объектов недвижимости (ранее налогооблагаемой базой была балансовая и инвентаризационная стоимость) [5].

В соответствии с законодательством Российской Федерации под кадастровой стоимостью следует рассматривать рыночную стоимость имущества, которая определяется в процессе кадастровой оценки.

Следует отметить, что кадастровая оценка объектов недвижимого имущества может осуществляться только при наличии обязательных характеристик объекта.

На рисунке 1 наглядно представлены обязательные характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить его кадастровую стоимость.



Рисунок 1 - Характеристики объекта недвижимости в целях определения его кадастровой стоимости.

Так, в целях исчисления кадастровой стоимости земельных участков необходимо определить вид разрешенного пользования, категория земель, а также площадь земельного участка.

Рассмотрим существующие виды объектов недвижимости в части зданий и помещений, которые могут быть на законодательном уровне субъектов Российской Федерации определены, к ним относятся [1]:

1. Деловые и административные центры, а также отдельные помещения, которые входят в указанные комплексы, определяемые в соответствии с пунктом 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Торговые центры, определяемые в соответствии с пунктом 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

3. Нежилые помещения (пункт 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

Кроме того, в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации определены такие понятия как иностранная недвижимость и жилые помещения.

В целях исчисления налога на имущество кадастровая стоимость объекта считается определенной в случае ее утверждения нормативным актом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен объект. Обязательным условием является внесение сведений о кадастровой оценке в Единый государственный реестр недвижимости [2].

На органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации возложены полномочия по утверждению кадастровой стоимости, определяемой на основании независимой оценки, инициированной соответствующими органами. При этом, несмотря на выработанный механизм определения кадастровой стоимости объектов имущества, далеко не всегда кадастровая стоимость сопоставима с рыночной. Данные ошибки, прежде всего, связаны с невозможностью учета индивидуальных особенностей конкретного объекта при массовой оценке. Законодателем с целью устранения возникающих противоречий созданы специальные комиссии при территориальных управлениях Росреестра (бюджетные учреждения). Подача заявлений от собственников имущества является обязательным условием в качестве обязательного досудебного порядка для юридических лиц.

Государственной Думой Российской Федерации в 2016 году принят Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который предусматривает введение «моратория» на установленный порядок определения кадастровой стоимости на 2017 - 2020 гг., в течение которого запланировано введение нового механизма кадастровой оценки.

В соответствии с принятым законом предусмотрено создание государственного института, по кадастровой оценке, при органах

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В ведение новых учреждений переданы функции по проведению оценки кадастровой стоимости на постоянной основе взамен разово привлекаемых по государственным или муниципальным контрактам независимых оценщиков.

Кроме того, на законодательном уровне ввели обязанность по официальному опубликованию результатов проведенной оценки. Создание механизма прозрачности проводимых процедур позволит решить ряд проблем кадастровой оценки, которые приобрели системный характер. Кроме того, в случае установления ошибок при расчете кадастровой стоимости производится перерасчет лишь в сторону понижения кадастровой стоимости.

С 1 января 2019 года в целях налогообложения применяются следующие положения:

1) изменения кадастровой стоимости по причине изменения качественных и (или) количественных характеристик объекта учитывается в целях налогообложения со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений;

2) изменения кадастровой стоимости по причине исправления ошибок, а также проводимым пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии; данные изменения учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;

3) изменения кадастровой стоимости на основании установления его рыночной стоимости сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или решением суда учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Актуальными вопросами в части кадастровой стоимости объектов недвижимости выступают моменты, связанные с периодичностью ее пересмотра,

в том числе для целей налогообложения. Данный факт связан с тем, что рыночная стоимость недвижимого имущества динамична и постоянно меняется по причине изменения внешних и внутренних факторов: изменение цен на рынке и окружающей объект инфраструктуры (появление рядом с объектом ценностных и значимых объектов). Соответственно в целях не нарушения принципа равенства необходим пересмотр кадастровой стоимости объектов недвижимости на регулярной основе.

В качестве примера приведем международную практику, касающуюся кадастровой оценке недвижимости. Так, например, в Германии на протяжении многих десятилетий стоимость объектов недвижимости базировалась на проведенной оценке 1964 и 1935 годов соответственно для земель Западной Германии и Восточной Германии вплоть до 2010 года. Однако, Федеральный финансовый суд Германии высказался, что отсутствие переоценки нарушает Конституцию и конституционный принцип равенства.

Правительством Российской Федерации осенью 2019 года внесен на рассмотрение в Государственную думу проект, который направлен на совершенствование утвержденного порядка, касающегося периодичности пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости. В соответствии с проектом предлагается проводить оценку через четыре года после года последней оценки объекта, а городах федерального значения данный срок уменьшить до двух лет [3].

Кроме того, проектом определены важнейшие новшества во внесудебный механизм по установлению рыночной кадастровой стоимости. Данные изменения заключаются в следующем: на бюджетные учреждения, в обязанности которых в настоящее время возложены функции по рассмотрению заявлений юридических и физических лиц, дополнительно будет на законодательном уровне возложена обязанность на досудебное урегулирование споров не только юридических, но и физических лиц [3]. Иными словами, будет

запрещено формально рассматривать поступившие заявления, каждое обращение необходимо рассматривать детально. При этом, в судебные органы заявителю можно будет обратиться только с оспариванием решения, вынесенного бюджетным учреждением.

Таким образом, переход к определению налоговой базы по кадастровой стоимости имеет ряд серьезных недостатков. Совершенствование механизма кадастровой оценки является актуальной необходимостью и объясняется не только фискальной политикой, но также экономическими и социальными факторами.

Библиографический список

1. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 N 117-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт];
2. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» годов [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт];
3. Анищенко, А. В игру вступает кадастровая стоимость [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт];
4. Надеждина, С. Д. Перспективы имущественного налогообложения в России [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Официальный сайт];
5. Щепанский, И. С. Эволюция методов определения стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения [Текст] / И. С. Щепанский // *Налоги*. 2016.– № 6. – С. 29-32.

Оригинальность 88%