

УДК 332.33

***СИСТЕМА СБОРА ДАННЫХ ЕГРН ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ  
НЕДВИЖИМОСТИ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ***

***Соврикова Е.М.***

*канд. с.-х. наук, доцент*

*Алтайский государственный аграрный университет*

*Россия, г. Барнаул*

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные виды информации, которые используются в налогообложении имущества. Система налогообложения должна быть всегда актуализирована, так как суть ведения ЕГРН это внесение в базу данных достоверной информации о площадях и собственниках имущества, при этом должна быть определена конкретная верная кадастровая стоимость недвижимость. Информация для целей расчета налога должна быть точной, достоверной, а сведения, заносимые в ЕГРН, на момент расчета налога на недвижимость должны иметь статус «зарегистрированные».

**Ключевые слова:** Росреестр, налогообложение, данные единого государственного реестра недвижимости, точность информации

***SYSTEM OF COLLECTING USRLE DATA IN REAL ESTATE  
TAXATION IN ALTAI KRAI***

***Sovrikova E.M.***

*Ph.D. in Agriculture, Associate Professor*

*Altai State Agrarian University*

*Russia, Barnaul*

**Annotation.** The article discusses the main types of information used in property taxation. The taxation system must always be updated, since the essence of maintaining the USRN is to enter reliable information about the areas and owners of

property into the database, while the specific correct cadastral value of the property must be determined. Information for the purposes of calculating the tax must be accurate, reliable, and the information entered into the USRN must have the status of "registered" at the time of calculating the property tax.

**Keywords:** Rosreestr, taxation, data from the unified state register of real estate, accuracy of information

Основой финансовой устойчивости государства является стабильное поступление налоговых платежей в качестве налогов на недвижимое имущество. Преобладающую часть налогов Алтайского края занимают налоги, взимаемые с недвижимого имущества (такие как здания помещения).

При определении земельного налога могут возникнуть проблемы, связанные с расчетом налогооблагаемой базы. Так как налогооблагаемая база неактуальна, тем самым она создает проблему, связанную с различным неверным толкованием налогоплательщиками и оценщиками понятия «кадастровая стоимость». В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», кадастровая стоимость определяется следующим образом: «при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки». Оценщики при расчетах и определении кадастровой стоимости (которая используется в качестве налогооблагаемой базы) используют методы массовой оценки. Налогоплательщики, оспаривая полученную неверную, ранее рассчитанную стоимость оценщиков в суде, заказывают у независимых оценщиков отчеты об оценке их имущества, проводя ряд экспертиз и доводов, доказывают, что стоимость, найденная ранее, не является истиной и не может быть использована в качестве налогооблагаемой базы.

При рассмотрении рыночной стоимости акцентирует внимание на ее актуальность, следовательно, в целях налогообложения необходимо проводить мониторинг рынка недвижимости на момент оценки и регулярную оценку (переоценку) стоимости недвижимости существующей базы данных Алтайского края.

Для налогообложения при массовой оценки имущества определяется стоимость всех объектов недвижимости на территории края разделенных на особые группы жилых и не жилых значений, подлежащих налогообложению, тем самым проводится массовая оценка недвижимости в целях налогообложения. Основная цель разработки и создания системы массовой оценки недвижимости – обеспечение функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости [3].

Для повышения экономической эффективности системы налогообложения применяется система массовой оценки недвижимости, которая гарантирует повышение экономической эффективности данного процесса, тем самым дает избежать большого числа ошибок и неточностей.

Массовая оценка недвижимости применяется для решения таких проблем как кредитование при ипотечном кредитовании в России, страхование недвижимости, для целей определения страховых выплат пострадавшего имущества, стоимости аренды в долгосрочной перспективе, и иных различных на рынке недвижимости действий.

Для эффективного административного управления разработана система автоматизированной массовой оценки недвижимости, согласно Приказу Минэкономразвития РФ, которая приводит к созданию единой оценочной базы данных используемой специализированными службами в целях налогообложения.

Налог на недвижимость – это обязательный безвозмездный платеж в бюджет с кадастровой стоимости (378.2 НК РФ) недвижимого имущества, находящегося в собственности физического или юридического лица. Налогом

на недвижимость облагаются здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также земельные участки на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [1].

Хочется рассмотреть некоторые взаимосвязи ведения ЕГРН и сведения используемые в системе налогообложения:

1. ЕГРН является источником сведений по налогооблагаемой базе и налоговой ставке объектов налогообложения;
2. Кадастр недвижимости является одним из основных источников сведений для проведения кадастровой оценки недвижимости;
3. Кадастровая стоимость объектов, полученная в результате оценки, фиксируется в кадастровой недвижимости;
4. Публичность сведений кадастра недвижимости позволяет правообладателям удостовериться в правильности начисления налогов [2];

Объекты налогообложения - земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные организациям и физическим лицам в собственность, владение или пользование.

Таковыми объектами признаются следующие виды земельных участков, находящихся в составе различных категорий земель и предоставленных юридическим и физическим лицам [5]:

- земли для ведения сельскохозяйственного производства и подсобного сельского хозяйства;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;
- земельные участки садоводческих, огороднических и животноводческих кооперативов;

- служебные земельные наделы, предоставленные категориям работников отдельных отраслей хозяйства (транспорта, лесной промышленности, лесного, водного, рыбного, охотничьего хозяйства);

- земельные участки для жилищного, дачного, гаражного строительства и иных целей;

- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики;

- земли лесного фонда, на которых заготавливается древесина, а также сельскохозяйственные угодья, находящиеся в составе этой категории земель;

- земли водного фонда, предоставленные для хозяйственной деятельности;

- земли лесного и водного фондов, предоставленные в рекреационных целях.

Земельный налог за участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в границах сельских населенных пунктов для иных целей, взимается со всей площади земельного участка.

Налоговые ставки на территории Алтайского края установлены в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, утверждены решением Собрании депутатов Третьяковского района Алтайского края, в процентах от кадастровой стоимости участка в следующих размерах [4]:

0,1% - за земельные участки, занятые жилищным фондом, за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду;

0,3% - в отношении: жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат; объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом; гаражей и машино-мест, в том числе расположенных в объектах

налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК, а также кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.; хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства

0,5% - в отношении прочих объектов налогообложения

2,0% в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. руб. [2].

Сведения по кадастровой стоимости участка земли можно уточнить тремя способами на сайте Росреестра:

1. Запросить выписку из ЕГРН.
2. В сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».
3. На интерактивной карте в разделе «Публичная кадастровая карта».

Сведения по ставкам налога утверждены согласно НК РФ и внутренним нормативно правовым документам субъекта РФ [2].

Порядок и сроки оплаты земельного налога для собственников определяется нормативным актом субъекта РФ, непосредственно администрацией Третьяковского района Алтайского края. Граждане должны уплачивать налог за свои участки не позднее 1 декабря года, следующего за отчетным периодом [2,1].

С 2019 года применяется коэффициент, ограничивающий рост налога не более чем на 10 % по сравнению с предшествующим годом. Исключение

составят участки для жилищного строительства, при расчете налога по которым применяется повышающий коэффициент из-за их несвоевременной застройки (пп. 15 - 17 ст. 396 НК РФ).

Новая кадастровая стоимость земельного участка в случае изменения вида разрешенного использования, категории земель и (или) площади будет учтена при расчете налога со дня внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости [6].

Если при перерасчете земельного налога за предыдущие налоговые периоды сумма окажется больше уже уплаченной, то перерасчет проводить не будут [2].

Согласно взятому примеру в работе и на основании метода спутниковых геодезических измерений, выявлено, что земельный участок по адресу улица Новая, 28 располагается в кадастровом квартале 22:50:140004. В данном кадастровом квартале кадастровая стоимость одного квадратного метра под индивидуальной застройкой составляет 107,59 рублей. При расчете кадастровая стоимость земельного участка составляет 143 847,83 руб.

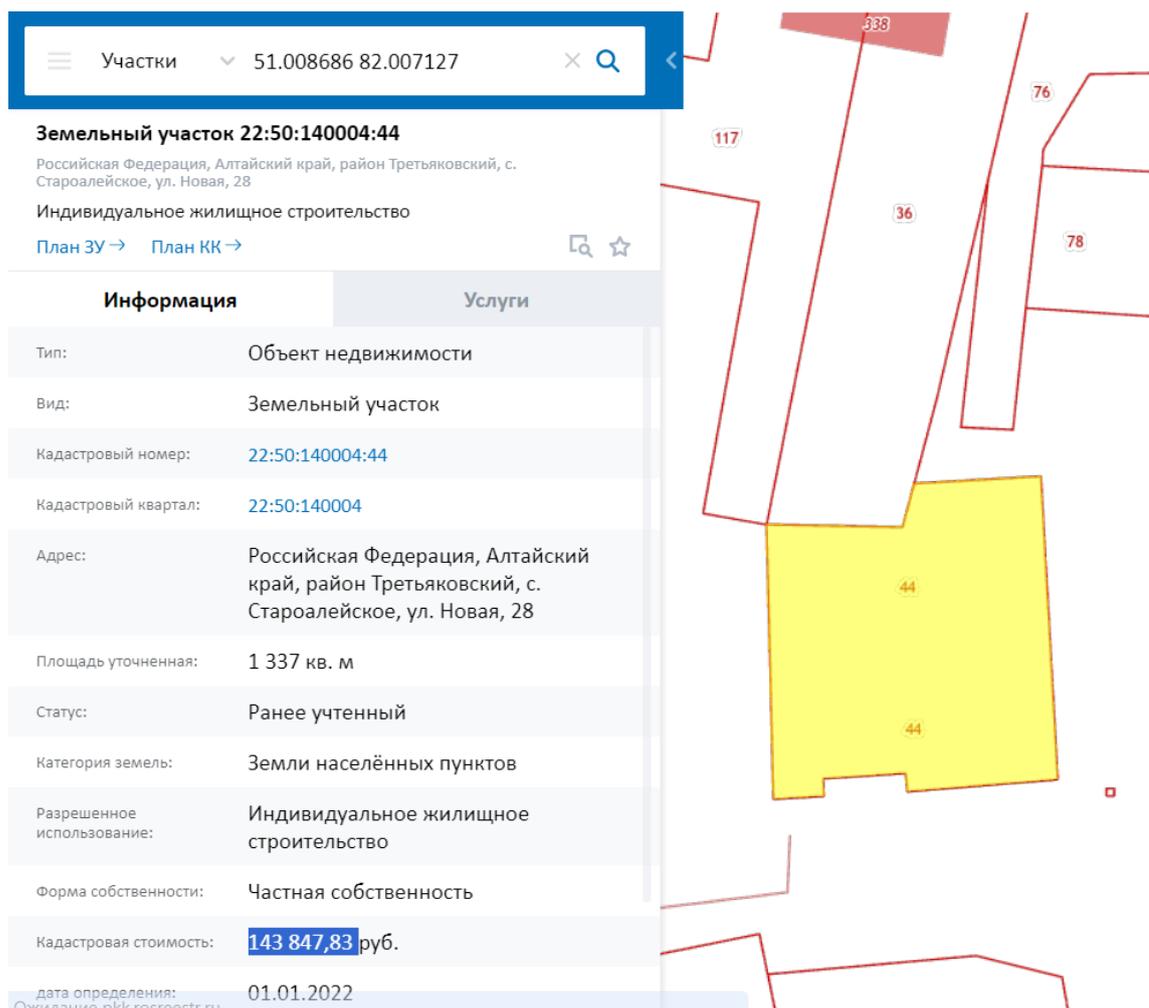


Рис. 1.- Фрагмент публичной кадастровой карты

На основании Решения налоговая ставка для земель занятых жилым фондом ВРИ- ИЖС определяется как 0,1% от кадастровой стоимости.

Для расчета необходимо рассчитать величину земельного налога:

$$С_{ЗН} = КС * С_{Н} = 143\,847,83 * 0,1\% = 143,84 \text{ руб.},$$

Оплачиваемая годовая величина земельного налога составляет 143,84 рублей. При уточнении местоположения и границ земельного участка площадь не изменилась и составляет 1337 м.кв. поэтому налог и кадастровая стоимость изменится только при ее актуализации в 2024 году.

В результате расчета по примеру налога, при проведении кадастровых работ, непосредственно уточнения местоположения границ и площади земельного участка можно сделать следующий вывод, в связи с тем, что площадь участка не изменилась и соответствует данным единого

государственного реестра недвижимости, и составляет 1337 м.кв. налог на земельный участок при расчете равен 143,84 руб. Собственнику придется заплатить данный земельный налог до 1 декабря текущего года за предыдущий период владения. При этом уточнение границ процедура направленная не только на уточнение сведений о границах и площади, но и остальных уникальных сведениях земельного участка.

В целом можно сказать, что применение результатов кадастровой оценки позволит налогообложению актуализировать расчеты налога, снизить количество ошибок, и в итоге позволит повысить их инвестиционную привлекательность, способствовать более равномерному развитию территории страны, в том числе Алтайского края.

### Библиографический список

1. Налог на имущество [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://nalogi.online/nalog-na-imuschestvo-fizicheskikh-lic> (Дата обращения 30.01.2025)
2. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.
3. Соврикова Е.М. Актуализация кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для целей налогообложения // В сборнике: Современные проблемы финансового регулирования и учета в агропромышленном комплексе: материалы III Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2019. С. 47-50.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru> (Дата обращения 30.01.2025)

5. Рассыпнов В.А. Основа кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения // Аграрная наука - сельскому хозяйству: сб. статей: XI Международная научно- практическая конференция 2кн. Барнаул: РИО АГАУ, 2016.- С.423-424.

6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010г. №445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.priroda.ru/upload/.pdf> (Дата обращения 30.01.2025)

*Оригинальность 76%*