Санкт-Петербургский государственный университет

**ПОПЛАВСКАЯ Лада Владиславовна**

**Выпускная квалификационная работа**

**РОЛЬ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Бакалавриат:

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа *СВ.5121 «Кадастр недвижимости: оценка и информационное обеспечение»*

Научный руководитель:

д.э.н., профессор кафедры

землеустройства и кадастров,

МАКСИМОВ Сергей Николаевич

Рецензент: начальник управления кадастровой оценки СПб ГБУ «Кадастровая оценка

ИГОЛКИН Михаил Владимирович

Санкт-Петербург

2022

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc104671893)

[ГЛАВА 1. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ 6](#_Toc104671894)

[1.1 Мировая практика налогообложения недвижимости 6](#_Toc104671895)

[1.2 Формирование системы налогообложения недвижимости в современной России 12](#_Toc104671896)

[ГЛАВА 2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ РОЛЬ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ 21](#_Toc104671897)

[2.1. Виды оценки недвижимости и их использование в налогообложении недвижимости 21](#_Toc104671898)

[2.2. Кадастровая оценка недвижимости как основа современной системы налогообложения 27](#_Toc104671899)

[ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ 34](#_Toc104671900)

[3.1. Проблемы и недостатки современной кадастровой оценки 34](#_Toc104671901)

[3.2. Направления совершенствования кадастровой оценки 38](#_Toc104671902)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 41](#_Toc104671903)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 43](#_Toc104671904)

**Аннотация.** В данной выпускной квалификационной работе проводится исследование связи государственной кадастровой оценки (ГКО) и налогообложения земли и недвижимости. Проанализированы виды оценок недвижимости и подробно изучена кадастровая стоимость, используемая как налоговая база. Современная ГКО несовершенна и в работе продемонстрированы проблемы и ее недостатки. Предлагаются направления улучшения оценки, которые впоследствии приведут к пополнению бюджета РФ и доверию граждан к налоговой системе.

**Ключевые слова**: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, налоговая система, недвижимость, налог на имущество физических лиц, совершенствование государственной кадастровой оценки.

**Annotation**. In this final qualifying work, a study of the relationship between the state cadastral valuation (SCV) and the taxation of land and real estate is conducted. The types of real estate appraisals are analyzed and the cadastral value used as a tax base is studied in detail. Modern SCV are imperfect and the problems and its shortcomings are demonstrated in the work. The directions of improving the assessment are proposed, which will subsequently lead to replenishment of the budget of the Russian Federation and the confidence of citizens in the tax system.

**Keywords:** cadastral valuation, cadastral value, tax system, real estate, personal property tax, improvement of the state cadastral valuation.

ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Кадастровая стоимость объектов используется для арендной платы, административных штрафов, в редких случаях для покупки жилья, но самая главная цель – налогообложение. Кадастровая стоимость является налоговой базой для земельного налога и налога на недвижимое имущество юридических и физических лиц.

Налог – обязательный безвозмездный платеж, взимаемый государством в целях финансового обеспечения деятельности государства и муниципальных образований. Налоговые платежи составляют значительную часть дохода государства, но налог на недвижимое имущество составляет лишь малую часть бюджета.

Исследуемая тема является актуальной, так как при размышлении о причинах налогообложения по кадастровой стоимости возникают вопросы: из чего получается кадастровая стоимость; с чем связана налоговая ставка; какие изменения необходимы для совершенствования налогообложения и улучшения бюджета регионов.

**Объектом данной работы** можно считать систему налогообложения, включающую кадастровую оценку. **Предметом изучения** является проблемы и перспективы кадастровой оценки.

**Целью дипломной работы**  является выявление роли кадастровой оценки в сфере налогообложения в вынесение предложений по совершенствованию организации кадастровой оценки в системе налогообложения.

Для достижения цели, поставлены некоторые **задач:**

1) Изучить зарубежный опыт системы налогообложения недвижимости;

2) Исследовать налогообложение недвижимости и земли в России;

3) Рассмотреть виды оценок недвижимости;

4) Проанализировать современную систему оценивания недвижимости;

5) Выявить недостатки и проблемы современной государственной кадастровой оценки (ГКО);

6) Определить возможные направления совершенствования ГКО.

Методологической основой для исследования послужили Федеральные законы, Налоговый и Земельный кодекс, а также государственные информационные сервисы и официальные сайты Росреестра и Налоговой службы.

ГЛАВА 1. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

1.1 Мировая практика налогообложения недвижимости

Налоговая политика является комплексом государственных мероприятий, нацеленных на формирование дохода страны и её регионов. На неё оказывают значительное влияние различные факторы, такие как экономические, политические и социальные. В связи с этим налоговые системы многих стран отличаются друг от друга видами, структурой и способами взимания налогов. Это относится и к группе имущественных налогов, а точнее к налогам на недвижимость и земельному налогу.

Налогообложение недвижимости присутствует во многих государствах, в большинстве случаев налог поступает в местные бюджеты. На примере США, Китая и Германии рассмотрим, в чем состоит различие систем.

Налоговая система **в** **США** была сформирована в середине XX века и имеет достаточно слаженный механизм. Основным налогом является Property Tax на все недвижимое имущество, находящееся во владении. Объектом налогообложения является земельно-имущественный комплекс, в который входит земля и строения на ней.

Налоговой базой является средняя рыночная стоимость. Но стоит заметить, это не та стоимость, за которую когда-то купили жилье, а актуальная стоимость на момент уплаты налога. Оценка проводится на местном уровне в соответствии с законодательством штата. Чаще всего используется сравнительный метод оценки, реже доходный и затратный подход. Ответственность за данные несет специальный налоговый оценщик. Пересмотр оценки производится раз в 5-6 лет, чаще просто применяется коэффициент перерасчета.

В большинстве штатов для налоговой базы учитывается только часть рыночной стоимость, в среднем это 30% от стоимости объекта. Далее, к полученной сумме применяется налоговая ставка.

Налоговые ставки, а также льготы, устанавливаются регионом самостоятельно, учитывая предполагаемые траты на нужды жителей. На 2021 год самая низкая средняя ставка составила 0,18% в штате Луизиана, а наибольшая зафиксирована в Нью-Джерси – 1,89%. На рисунке 1 представлена карта налоговых ставок США. [32]



Рисунок 1. Налоговые ставки в США. [32]

Уплата налога перечисляется в бюджет штата, которая идет на развитие инфраструктуры конкретного округа. Пошлины идут на содержание управления муниципалитета, полиции, школ, парков и транспортных сетей. [25]

Суммы налогов в США значительные, средняя сумма в США составляет около 2200$, это около 154 тысяч рублей (при курсе доллара 70 рублей), и чтобы снизить финансовую нагрузку граждан, платить налоги возможно 2 раза в год, в зависимости от штата. Строгая система штрафов вызывает у американцев ответственность в уплате налогов, следовательно, задержки и долги в бюджете отсутствуют. Последствия могут доходить вплоть до депортации из страны.

**В Германии** налог на владение недвижимостью называется Grundsreuer, который регулируется Законом о налоге на имущество Grundsteuergesetz (GrStG). Особенностью налога является то, что это облагается не сооружение, а земля под ним. Если это частный дом, то собственник платит налог полностью самостоятельно. За многоквартирный комплекс платит собственник целого дома, впоследствии распределяя сумму на всех жильцов, которые уплачивают сумму собственнику.

Расчет оценочной стоимости, то есть налоговой базы, производится с нормами 1935 и 1964 года для Восточной и Западной Германии соответственно. Экономика в стране за годы значительно изменилась, поэтому налоговая база не соответствует актуальной рыночной цене. С 2019 года разрабатываются новые правила, которые вступят в силу в 2025 году. [32] На 2022 год налоговой базой является рыночная стоимость с учетом коэффициента, учитывающий год постройки жилья и нынешнюю экономическую ситуацию.

Налоговая ставка составляет 1,0-2,8%, из которой 0,35% - это базовая ставка, остальное это коэффициент от муниципалитета.[27] На последний влияют такие факторы, как год постройки, тип объекта и расположение. В среднем для двухкомнатной квартиры налог в год составит 200€ (12 тысяч рублей).

Итоговая сумма налога поступает в бюджет конкретного муниципального образования на необходимые нужды.

Налоги **в** **Китае** являются важным экономическим рычагом, используемым для социально-экономического развития страны.

Налоговая система Китая включает в себя 25 основных налогов, из них нас интересует группа имущественных налогов: налог на имущество и налог на недвижимость. Также, коснемся группы ресурсных налогов, а точнее земельный налог, который является платой за пользование землями городов и районов.

Временные нормы и правила КНР «О налоге на недвижимость» регламентируют всю деятельность, касающуюся налога на недвижимость.

Налог рассчитывается от первоначальной стоимости недвижимости, уменьшенной на 10-30%. Процент зависит от провинции, в которой находится налогооблагаемый объект. В случае, когда стоимость отсутствует, ее исчисляют исходя из аналогичных домов налоговые органы.

Ставка налога составляет 1,2%. В случае, когда налог исчисляется с суммы арендных платежей - ставка 12%. [31]

Сроки сбора налога устанавливаются провинцией или городом самостоятельно, также, они устанавливают возможные дополнительные льготы на сумму налога в связи с всевозможными трудностями налогоплательщика.

Основные льготы указаны во Временных нормах и правилах КНР, к примеру, от налогов освобождаются недвижимость, используемая для религиозных целей. [30]

Для земельного налога в Китае правила разработаны с целью рационального и эффективного использования земель. Налоговые ставки на пользования варьируются от 0,6 до 30 юаней за 1 квадратный метр земли. Стоимость зависит от размера населенного пункта, в больших городах ставка выше соответственно. На данный налог также присутствуют определенные льготы и от уплаты освобождаются земли, которые находятся в пользовании государственных структур или же используются в сельском хозяйстве. Другие земельные ресурсы указаны во Временных нормам и правилах КНР «О налоге на недвижимость». [30]

Особенностью налогообложения в Китае является первоначальная стоимость недвижимости. В нее включается различное оборудование, неотделимое от дома, такие как канализация, освещение, лифты и так далее. [34]

Для наглядного анализа сравнения практики зарубежной системы налогообложения, рассмотрим уплату ежегодного налога на квартиру. Представим, что сумма налоговой базы объектов в каждой стране одинаковая и уже с учтёнными вычетами и коэффициентами. Ставки предполагаемые для такого типа недвижимости по стране. Возможные льготы не применены, рассчитаем чистую сумму налога и представим в виде таблицы 1. Все суммы представлены в рублях.

Таблица 1. Сравнение суммы налога в России, США, Германии и Китае. *Составлено автором*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Что является налоговой базой?** | **Налоговая база, тыс. рублей** | **Ставка** | **Сумма налога без вычетов и льгот, тыс. рублей** |
| Россия | Кадастровая стоимость | 50 000 | 0,1 | 250 |
| США | 30% от рыночной стоимости | 50 000 | 1,23 | 615 |
| Германия | Рыночная стоимость, с учетом коэффициента актуальности | 50 000 | 1,4 | 700 |
| Китай | 80% от кадастровой стоимости | 50 000 | 1,2 | 600 |

Заметим, в России налог значительно ниже, чем в других странах. В США, Китае и Германии сумма превышает в 2,5 раз на одинаковую налоговую базу, вероятнее всего это связано напрямую со ставкой, которая устанавливается в зависимости от нужд региона (США, Германия), в Китае нет градации ставок, но есть изменение понижающего процента налоговой базы, в зависимости от региона. Несомненно, рыночная стоимость, являющаяся основой для налогообложения (США, Германия), вносит свой значительный вклад в бюджет округа, в котором и находится объект.

Для наглядности представим данные суммы в виде диаграммы на рисунке 2.



Рисунок 2. Сравнение суммы налога в России, США, Германии и Китае. *Составлено автором*

Действительно, налоговая база для сравнительного анализа взята значительно выше среднерыночной стоимости. Такой выбор был обоснован, что в Санкт-Петербурге есть объект недвижимости (квартира) кадастровая стоимость, которой составляет 50 млн рублей, а рыночная 500 млн рублей, согласна сайту АВИТО на 20 апреля 2022 года и сайту Росреестра.[26, 36] При этом повышенная налоговая ставка (2%) применяется для недвижимости стоимостью выше 300 млн рублей. Если бы налогообложение данного объекта реализовывалось с помощью рыночной стоимости, начисленная сумма была бы в 4 раза больше (1 млн рублей).

Чтобы учесть всю специфику налогообложения недвижимости в России его необходимо изучить с исторической и правовой точки зрения. Рассмотрим данные аспекты в пункте 1.2.

1.2 Формирование системы налогообложения недвижимости в современной России

Для полноценного анализа современной системы налогообложения недвижимости, рассмотрим исторические факты. Со времен Древней Руси известно поземельное налогообложения, так как это было важнейшим источником дохода государства. На Руси XV—XVII веков описание земельных владений на селе и в городах Русского государства являлось сошное письмо — кадастровая система, единицей которой служила соха; проводилось с целью последующего поземельного обложения, то есть сбора податей и отбывания повинностей. Попытки ввода грамотного налога были на протяжении многих веков. Отменена была подушная подать в 80-х гг. XIX в., а в 1863 г. подушная подать оказалась заменена всесословным налогом. Все строения и земли в городской черте, подлежали новому налогу, за исключением малоценных имуществ, с которых пришлось бы менее 25 коп. [20]

Главной проблемой всегда было отсутствие единой методики оценки. В 1875 году Министру финансов необходимо было составить инструкцию и провести оценку со всех городах. Но необходимого финансирования и внимания было недостаточно. Но трудности были решены и в итоге налоги с городской недвижимости стали одним из основных прямых налогов Российской Империи. В 1913 году поступление составило 33 млн. рублей. В период проведения новой экономической политики в 1923 году был введен налог со строений, с этого момента и небольшим перерывом он сказывался в системе местного обложения до 1 июля 1981 года.

До этого времени владельцы платили земельную ренту, которая исчислялась по всей площади, входящей в пределы земельного участка, включая территории садов, огородов, сооружений и т.д. Итак, взимался земельный налог независимо от того, используется участок или нет, ставки налога были дифференцированы по шести классам в зависимости от административного предназначения поселений, количества населения, развития продажи и промышленности и других экономических условий, и они устанавливались за каждый квадратный метр земельного участка в год. Вместо налога в 1981 г. со строений был введен налог с владельцев строений. Налог взимался по двум ставкам: 0,5 % — при обложении жилого фонда и 1 % — при обложении остальных строений. Закон РФ от 09.12.1991 N 2003–1 «О налогах на имущество физических лиц» устанавливает, что плательщиками налога на имущество физических лиц являются физические лица — собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Рассматривая современное общество, люди задаются вопросом: почему необходимо выплачивать налог на недвижимое имущество? Для чего платить за то, что и так мое, ведь за купленную одежду мы налог не платим. Земля это исключительное средство производства государства, на земле государство может вести сельскохозяйственную деятельность, шахту построить, разводить форель и все что угодно, то есть зарабатывать. Но государство решает продать эту землю гражданам, чтобы они там жил и использовали в своих нуждах. Государство лишилось в пользу человека, но у него остались полномочия по контролю и надзору и их надо содержать за счет доходов по налогу. Налоги идут на нужды государства.

С правовой точки зрение есть конкретное объяснение: обязанность уплаты налога указана в статье 57 Конституции Российской Федерации. Согласно статье 400 Налогового кодекса РФ, налогоплательщиками признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество. [1,4]

Рассмотрим подробнее виды налогов на недвижимое имущество в России.

Региональные налоги - налоги, которые установлены Налоговым кодексом Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации: транспортный налог, налог на игорный бизнес, *налог на имущество организаций*. [4]

Последний пункт из перечисленных и является налогом на недвижимость. Плательщиками являются российские и иностранные организации, у которых находится в собственности недвижимость на территории РФ, учтенная на балансе в качестве основных средств. Объекты, подлежащие и не подлежащие налогообложению, указаны в статье 374 НК РФ.

Налоговой базой является среднегодовая стоимость имущества, если иное не предусмотрено в статье 375 НК РФ. Среднегодовая стоимость недвижимости считается так: складывается остаточная стоимость недвижимости на первое число каждого месяца года и на 31 декабря, и полученный результат делится на 13. Для некоторых объектов используется кадастровая стоимость. Категории объектов, облагаемых налогом на имущество организаций, указано в статье 374 НК РФ.

Налоговая ставка не должна превышать 2,2%, при обложении по кадастровой стоимости – не более 2%. Так как налог является региональным, каждый субъект в праве устанавливаться различные ставки налога в зависимости от деятельности организации и вида имущества. [39]

Существуют определенные категории налогоплательщиков, для которых установлены льготы по уплате налога. К таким относятся, к примеру, религиозные организации и государственные научные центры. Некоторые регионы вводят дополнительные льготы в зависимости от необходимости.

Местные налоги - налоги, которые установлены Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований: земельный налог, налог на имущество физических лиц.

*Земельный налог* – налогообложение земли, который обязаны платить все, у кого в собственности находится земельный участок.

Налоговой базой для получения налога является кадастровая стоимость.

Существуют льготы для налогоплательщиков. Федеральное законодательство освобождает от уплаты налога участки, которые принадлежат определенным категориям плательщиков и используются ими. Например, это общественные организации инвалидов, народные художественные промыслы, резиденты свободных экономических зон. Льготы может дополнять местное законодательство.

Налоговые ставки по земельному налогу устанавливают город и муниципалитеты самостоятельно, но в пределах установленного предела. Максимальная возможная ставка 1,5%.

Для Санкт-Петербурга налоговые ставки на земельные участки (ЗУ) устанавливаются с 1 января 2022 года в следующих размерах[12]:

1) 0,01 процента от кадастровой стоимости для ЗУ, не используемых в предпринимательской деятельности;

2) 0,05 процента от кадастровой стоимости для ЗУ, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;

3) 0,3 процента от кадастровой стоимости для ЗУ, отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

 4) 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении прочих земельных участков.

Формула для расчета земельного налога [39]:

*Зн = (Кс – Л) \* Нс*, где

*Зн* – искомый земельный налог

*Кс* - кадастровая стоимость

*Л* – Льготы

*Нс* – Налоговая ставка.

Перейдем к *налогу на имущество физических лиц* – плата государству за владение недвижимым имуществом.

Имуществом, которое облагается налогом, может являться:

- Жилой дом

- Квартира, комната

- Гараж, машино-место

- Единый недвижимый комплекс (совокупность зданий, сооружений и иных вещей объединенных единым назначением)

- Объект незавершенного строительства

- Иные здания, сооружения, помещения

Важно заметить, что имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не признается объектом налогообложения.

С 2020 года налоговой базой является кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН.

Переход на такой расчет налога осуществлялся поэтапно:

2016 год – применен расчет в 28 регионах РФ,

2017 год – в 49 регионах,

2018 год – в 63 регионах

2019 год – в 70 регионах,

2020 год – в 74 регионах,

на 2021 год уже 84 региона перешли на налогообложение по кадастровой стоимости, то есть все, кроме Севастополя.

Раньше для налогообложения в нашей стране использовалась так называемая инвентаризационная стоимость – стоимость объекта с учетом затрат на его возведение и износа. Она не учитывала ценность местоположения объекта недвижимости, что, с социальной точки зрения, считалось несправедливым. Кадастровая стоимость позволяет более полно оценить недвижимое имущество.

ФНС России проинформировал о правилах, применяемых при переходе к использованию кадастровой стоимости в качестве налоговой базы [40]:

«- для всех жилых домов, квартир и комнат действует необлагаемый налогом вычет в размере кадастровой стоимости для 50 кв. м, 20 кв. м и 10 кв. м, соответственно;

* для лиц, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, налоговые вычеты увеличены на 7 кв. м по жилому дому и 5 кв. м по квартире или комнате на каждого несовершеннолетнего ребенка;
* в первые три года при расчете налога применяются понижающие коэффициенты: в первый год - 0,2, во второй - 0,4, и в третий - 0,6;
* начиная с третьего года применения в регионе кадастровой стоимости, сумма налога не может вырасти более чем на 10%. Исключение - объекты торгово-офисного назначения;
* для 16 категорий физических лиц действуют льготы, освобождающие их от уплаты налога по одному объекту налогообложения каждого вида, неиспользуемому в предпринимательской деятельности. Например, за один жилой дом, квартиру, гараж и т.п.»

Рассмотрим подробнее категории, имеющие льготу при оплате налога на недвижимость, все они указаны в статье 407 Налогового кодекса РФ [4]:

* Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
* инвалиды I и II групп инвалидности;
* инвалиды с детства, дети-инвалиды;
* участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих;
* лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны
* лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с [Законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351238/#dst0) Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;
* военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;
* лица, принимавшие непосредственное участие в составе [подразделений особого риска](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181977/#dst100006) в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;
* члены семей военнослужащих, потерявших кормильца, признаваемые таковыми в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_370380/3c456a16e97c42f73e0057224ccf1dcc7e19b6c3/#dst5) от 27 мая 1998 года N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих";
* пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213894/#dst100006), а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;
* граждане, уволенные с военной службы или призвавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;
* физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;
* родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;
* физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, — в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых домов, квартир, комнат, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, — на период такого их использования;
* физические лица - в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Для получения налоговых льгот физическое лицо должно предоставить сведения об этом в налоговый орган, заявление о предоставлении льгот и документы, подтверждающие их.

Налоговые ставки устанавливаются нормативно правовыми актами представительных органов МО и законами городов федерального значение МСК, СПб, Севастополь.

В Налоговом кодексе РФ указан верхний порог налоговой ставки. Он различен для трёх ситуаций:

- 0,1% для жилых домов, квартир, комнат, частей квартир, объектов НС, ЕНК, Гаражей машино-места, строений или сооружений не более 50 кв. метров

- 2% для объектов, кадастровая стоимость которых более 300 миллионов рублей.

- 0,5% для остальных объектов налогообложения

При этом налоговые ставки разрешено уменьшить до 0 или увеличить не более чем в 3 раза нормативно правовыми актами и законами городов федерального значения.

Рассмотрев вышеуказанные виды налогов на недвижимое имущество, можно представить сводную таблицу №2.

Таблица №2. Виды налогов на недвижимое имущество. *Составлено автором.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид налога** | **Налог на имущество организаций** | **Земельный налог** | **Налог на имущество физических лиц** |
| **Характеристика** |
| Категория | Региональный налог | Местный налог | Местный налог |
| Максимальная ставка | 2,2% | 1,5% | 2% |
| Налогоплательщик | Юридические лица | Юридические и физические лица | Физические лица |
| Налоговый период | 1 год | 1 год | 1 год |
| Налоговая база | Среднегодовая стоимость / Кадастровая стоимость | Кадастровая стоимость | Кадастровая стоимость |

По итогам изученной информации в данной главе, можно сделать вывод, что основой для исчисления налога является кадастровая стоимость.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ РОЛЬ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Виды оценки недвижимости и их использование в налогообложении недвижимости

Каждый объект недвижимости может иметь несколько видов стоимости:

- Инвентаризационная;

- Инвестиционная;

- Ликвидационная;

- Балансовая;

- Рыночная;

- Кадастровая;

Разберем подробнее каждый вид оценки и их использование.

**Инвентаризационная стоимость** [38] – это техническая себестоимость квартиры, дома или иного объекта недвижимости.

На сумму влияют следующие технические составляющие: общая площадь, количество комнат, высота потолков, количество дверных и оконных перегородок, использованные материалы для построения, а также год постройки и ввода в эксплуатацию. Другие важные параметры, которые влияют на рыночную стоимость, при оценке не учитываются: инфраструктура, месторасположение, внешняя привлекательность, тип ремонта и т.д.

Самостоятельно эту стоимость можно не рассчитывать, этим занимается Бюро технической инвентаризации (БТИ). При оценке специалисты БТИ пользуются Приказом Минстроя РФ №87 от 4 апреля 1992 года «Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащий гражданам на праве собственности». В нем подробно описан план расчета инвентаризационной стоимости, которые включает следующие пункты:

1. Определение восстановительной стоимости строений и сооружений по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости.

2. Перерасчет восстановительной цены на уровень 1991 года, а затем в цены года оценки по коэффициентам.

3. Определение физического износа.

4. Определение инвентаризационной стоимости по формуле:

*Си = Св\*(1-Ифиз/100\*Ки)*, где:

*Си* - искомая инвентаризационная стоимость;

*Св* - восстановительная стоимость, эта характеристика показывает, насколько объект отличается от самого себя в момент ввода в эксплуатацию;

*Ифиз* – физический износ, насколько объект менее прочен и надежен, чем ранее;

*Ки* – коэффициент дифференциации, помогает актуализировать старые данные, можно узнать из официальных источников.

Стоит заметить, что с 2014 года точно инвентаризационную стоимость посчитать нельзя, потому что коэффициент (Ки) не обновлялся. Справка, полученная в БТИ, будет соответствовать данным на 31.12.2014.

Инвентаризационная стоимость может понадобиться для приватизации недвижимости, покупки, продаже, вступления в наследство и других видах сделок. До 2020 года с учетом этой суммы начислялся налог на недвижимость. Это значительно уменьшало сумму госпошлины, ведь инвентаризационная стоимость учитывает минимальное количество важнейших факторов и сильно отличаться от рыночной стоимости. Так квартира в Санкт-Петербурге в центре города в старом фонде по инвентаризационной стоимости может быть мизерной, а квартира на окраине в новостройке будет стоить необоснованно дорого из-за года постройки и ввода в эксплуатацию.

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. [9]

Если говорить более простым языком, то эта цена для конкретного человека для определенных целей. За эту стоимость можно купить объект, чтобы далее получить с него полезный эффект, к примеру, доход при продаже или сдаче в аренду. Инвестиционная стоимость больше рыночной, так как учитывает возможную прибыль.

При оценке учитываются следующие сведения [11]:

- Месторасположение и инфраструктура (ее предполагаемые изменения)

- Формат использование объекта

- Предполагаемый период использования объекта

- Ожидаемый полезный эффект от объекта

- Планируемые инвестиции в объект

- Риски использования объекта.

При определении инвестиционной стоимости объекта применятся доходный подход. При определении потока доходов необходимо учитывать конкретные инвестиционные цели использования объекта. [11]

**Ликвидационная стоимость –** расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. [6, 9]

При определении стоимости необходимо вначале провести рыночную оценку недвижимости с использованием доходного, затратного или сравнительного подхода. Далее рассчитывается поправочный коэффициент, на который влияют сроки продажи, тип объекта и характеристики, уровень справа, общая ситуация на рынке недвижимости. Далее на рыночную стоимость влияет полученный коэффициент.

Формула для расчета ликвидационной стоимости:

*Сл = Ср\*(1 – К)*, где

*Сл* – ликвидационная искомая стоимость

*Ср* – рыночная стоимость

*К* – корректировочный коэффициент

Полученная ликвидационная стоимость может быть необходима для:

- банковских учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты на покупку квартиры или дома;

- покупателя недвижимости, рассматривающего возможность его дальнейшей перепродажи;

- органов власти, рассматривающих возможности реконструирования, завершения или реставрации объектов незавершенного строительства, уничтожения аварийных зданий;

- суда (в случае конфискации недвижимого имущества за долги);

- руководства компаний (в ситуации возникновения угрозы банкротства, оглашения процедуры ликвидации активов).

**Балансовая стоимость –** первоначальная стоимость недвижимости на момент приобретения (ввода в эксплуатацию) уменьшенная на размер накопленной амортизации, также учитываемая расход на объект. Стоимость с каждым годом уменьшается.

Факторы используемые для расчета первоначальной стоимости – все затраты на строительство объекта. Сюда включены не только цена стройматериалов, но и зарплата рабочих, и оплата коммунальных услуг.

Для целей налогового учета согласно ст. 376 Налогового кодекса РФ формула для расчета среднегодовой балансовой стоимости такова:

*СрБС = (Остаточная стоимость на 01.01.2021 + Остаточная стоимость на 01.02.2021 + Остаточная стоимость на 31.12.2021)/(12+1).*

Налоговой базой балансовая стоимость является для юридических лиц, то есть предприятий, в случае, если не облагается по кадастровой стоимости, такие объекты не учитываются в средней балансовой стоимости. [4]

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. [6]

Выделяют несколько основных этапов определения рыночной оценки:

1 этап - заключение с профессиональным оценщиком договора. Изучение современного состояния рынка.

2 этап - набор данных для изучения и анализа

3 этап – изучение и анализ рынка, экономических показателей.

4 этап – установление стоимости всех активов. Вывод всех финансовых показателей (рентабельность, ликвидность), установление уровня капитализации. Расчет рыночной стоимости.

5 этап – установление текущего финансового состояния объекта, учитывая современное состояния рынка.

Для определения рыночной стоимость используется три метода оценки: доходный, затратный и сравнительный метод.

Для определения цены недвижимости путем рыночной оценки необходимо учитывать следующие факторы: спрос и конкуренция на рынке, прибыль, ликвидность и др. экономические факторы, может учитываться ремонт и комфортность жилья, наличие техники и прочих дополнительных опций.

Применяется рыночная стоимость для купли-продажи объекта. В интернет-источниках часто упоминает, что кадастровая стоимость должна быть приближена к рыночной, следовательно, налог должен исчисляться рыночной стоимости, как и происходит во многих странах. Но, к сожалению, в оценке для налогообложения сложно принять во внимание все факторы, учитываемые в рыночной стоимости: индикаторы рынка недвижимости изменяются чуть ли не каждую неделю (рисунок 3) и в массовой оценке сложно учесть внутренние составляющие объекта.



Рисунок 3. Динамика цен на недвижимость в Санкт-Петербурге с 30 декабря 2021 по 20 мая 2022 года. [29]

Рассмотрев 4 вида стоимости недвижимости, перейдем к наиболее интересующей нас.

**Кадастровая стоимость** - это стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки (ГКО), выполненной в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ.

Если же говорить более простым языком, это расчетная денежная сумма, определенная по специальным методикам, которые учитывают цены сделок на аналогичную недвижимость и рыночные факторы, служащая базой для исчисления налогов на собственность.

В идеальном случае кадастровая стоимость должна быть равна рыночной, но так как последняя меняется намного чаще, это невозможно. Рыночная стоимость меняется вместе с рынком недвижимости и определяется исключительно условиями рынка, на неё влияет и валютный курс, и политические события и многие другие факторы, из-за которых цена на жилье то растет, то падает. В случае, когда расчет кадастровой и рыночной стоимости приходятся на одну дату, они максимально приближены, но совпасть они не могут.

Можно сделать вывод, что налогообложение на основе кадастровой стоимости наиболее верное, так как она учитывает достаточно факторов для расчета наиболее верной и приближенной стоимости к реальной. Однако влияющим аспектом является частота оценки (изменения цены). Для качественной рыночной стоимости, необходимо будет проводить оценку чаще, следовательно, задействованность работников ГБУ увеличиться и повысятся расходы госбюджета, за чей счет и идет оценка для целей налогообложения.

2.2. Кадастровая оценка недвижимости как основа современной системы налогообложения

Кадастровая оценка осуществляется бюджетами учреждениями в отношении всех объектов, которые включены в перечень, который формируется и предоставляется заказчику работ по его запросу органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке. В документ с перечнем вносятся данные о виде использования объектов недвижимости, а также дополняется информацией об основных характеристиках объектов недвижимости и источнике информации об этих характеристиках. Порядок проведения регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года.

Кадастровая оценка проводится раз в 3-5 лет в зависимости от региона. В городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) оценка может проводиться не чаще одного раза в два года. Решение о проведении принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления. Они выбирают оценщика и заключают с ним договор.

Кадастровая стоимость жилья зависит от: его площади, целевого назначения объекта, материала, из которого построен объект, года постройки и сдачи в эксплуатацию, экономической ситуации в регионе и т.д. Ни комфортность жилья, ни элитный ремонт, ни наличие встроенной мебели и техники никак не влияют на кадастровую стоимость. При ее расчете берутся только основополагающие моменты, значимые для общей стоимости данной жилплощади на территории того или иного строения.

Кадастровая стоимость является результатом кадастровой оценки. Порядок проведения установлен Федеральным законом и включает в себя такие действия, как:

- принятие решения о проведения государственной кадастровой оценки (ГКО);

- определение кадастровой стоимости и составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

- утверждение результатов определения кадастровой стоимости. [ФЗ 237]

В целях налогообложения необходимо определить стоимость всех объектов, то есть провести массовую оценку. В процессе оценщик осуществляет те же действия, что и при индивидуальной оценке, но существует разница в масштабе работы и методах контроля качества.

Массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования.

Существует 5 этапов массовой оценки.

1) Постановка задачи. Необходимо идентифицировать объект, подлежащий оценке, идентификатором является адрес, описание прав или кадастровый номер участка. Далее происходит уточнение правового статуса объекта, согласование целей оценки (например, кадастровая стоимость для налогообложения) и согласование даты оценки.

2) Предварительное обследование и анализ объекта. Составляется полное описание характеристик объекта: земельный участок, качественные и количественные характеристики зданий и сооружений, износ и т.д. Фиксируется окружение объекта: наличие заводов и парков, характер окружающей застройки и многолюдность. Проводится сбор информации об объекте и местоположении среди местных жителей. Следующим пунктом является выбор оценки. Массовая оценка включает в себя три классических подхода: сравнительный, доходный и затратный.

3) Сбор и анализ информации. Для реализации метода массовой оценки необходимо собрать большой объем информации, это процесс занимает около 70 процентов времени, отводимого на массовую оценку. Сбор данных и его стратегия сильно зависит от поставленной задачи. Независимо от метода для оценки необходимы следующие характеристики объекта: адрес (местоположение), характеристики размеров (участка, дома, квартиры, помещения), характеристики качества (для участков - форма, глубина и т.п., для зданий - тип стен, этажность, возраст, планировка, ориентация окон и т.п.), характеристики сделки: дата, источник информации и т.п. В дополнение данных из рыночных источников, для сбора характеристик объекта используются регистрационные и учетные документы, а также визуальный осмотр.

Массовый сбор данных по всем объектам, подлежащим переоценке, планируется на основе изучения рынка и источников информации о физических и правовых характеристиках объекта.

Анализ рынка для массовой оценки означает изучение факторов спроса и предложений, влияющих на динамику цен. Включает в себя 2 этапа. Первым этапом является качественный анализ рынка и выделение характеристик, которые влияют на цену, но при этом определить количественную меру невозможно и они не включаются в модель. Примером таких характеристик являются политические условия. Второй этап – выделение характеристик, по которым можно собрать информацию и определить количественное внимание на цену.

Все основные факторы можно свести в таблицу 2:

Таблица 2 - Анализ рынка: примерный перечень основных факторов. [12]

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Уровни анализа / Факторы спроса и предложения** | **Национальный** | **Регион Город** | **Микрорайон** | **Участок Дом** |
| **Экономические** | Ставка процента, темпы инфляции | Доходы населения, цены на аналоги, цены аренды, затраты на строительство | статус района (спад, оживление), затраты на строительство | время и стоимость проезда, затраты на эксплуатацию |
| **Социальные, демографические, психологические** | национальная, возрастная и семейная структура, менталитет | состав семей, структура занятости, социальные и рыночные ожидания | структура соседства, уровни престижности | соответствие стандартам потребления, характеристики потребителя |
| **Правовые и административные** | налоги, регистрация прав собственности, политические риски, прозрачность и стабильность законов и правил | налоги и сборы, стабильность правил игры, условия землепользования | ограничения на застройку и использование | ограничения на использование и прописку |
| **Экологические** | природно-климатические условия | климат и экологическое состояние | ландшафт, экология соседства | топография, рельеф, близость к очагам влияния |
| **Градостроительные и архитектурно-типологические** | градостроительная и жилищная политика | тип и величина поселения, степень урбанизации, транспортная инфраструктура | доминирующая этажность, развитость социальной инфраструктуры | тип использования, планировочная организация, количественные и качественные характеристики |

После заполнения подобной таблицы, оценщик переходит к количественному анализу данных о ценах купли-продажи, аренды, затратах на строительство и эксплуатацию и т.п.

4) Построение и калибровка модели. Построение модели основывается на анализе собранных данных. Конечным результатом является математическая формула: в левой части кадастровая стоимость, в правой - выражение, включающее в себя факторы, влияющие на стоимость. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купли-продажи объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

5) Тестирование, контроль качества и уточнение результатов оценки. Оценки, полученные по моделям, сравниваются с реальными ценами продаж данного рынка и производится анализ коэффициентов. Оценщик, для уточнения модели, проводит анализ с выездом на объекты.

По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости.

При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 8.1 приказа №226 Минэкономразвития РФ.

Для индивидуальной оценки существует три основных подхода, как и для рыночной стоимости:

**- Затратный метод.** Метод основан на расчете затрат на восстановлении или замещении оцениваемого объекта с учетом износа. [ФСО №7]

Формула для расчета затратным подходом недвижимости:

*Соб = Сзу + Свс – Сиз*, где

*Соб* – искомая стоимость оцениваемого объекта,

*Сзу* – стоимость участка земли

*Свс* – восстановительная стоимость (стоимость замещения объекта)

*Сиз* – сумма накопительного износа.

**- Сравнительный метод.** Происходит непосредственное сравнение аналогичных объектов недвижимости.

Для расчета используется формула:

*Соб = Ца +/- ∑П,* где

*Соб* – искомая стоимость недвижимости;

*Ца* – цена аналогичного объекта (группы аналогичных объектов);

*П* – поправки к ценам объектов-аналогов, учитываются сравнения с другими объектами (например, различия в ремонте). Могут выражаться в денежном и процентном эквиваленте.

- **Доходный метод.** Основная идея подхода в расчете полезности и ожиданий от объекта. Цена недвижимости определяется доходами, которые объект может принести в будущем.

Соб = Д / К, где

Соб – стоимость оцениваемого объекта,

Д – доход от объекта,

К – ставка капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход деленный на цену продажи объекта.

После проведения выше указанных действий, мы получаем кадастровую стоимость, которую присваивают каждому объекту недвижимости. Они зарегистрированы в Росреестре и отражаются на публичной кадастровой карте. Узнать кадастровую стоимость отраженного на карте объекта не составит труда, так как сведения о ней находятся в свободном доступе.

Основная цель получения кадастровой стоимости – для исчисления и взимания налогов, дополнительная цель – для иных нужд государства, в связи с этим данные должны быть наиболее точны, но так как система оценки относительно нова, в ней присутствую свои недостатки.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

3.1. Проблемы и недостатки современной кадастровой оценки

По указанию Правительства Российской Федерации в целях усовершенствования оценки и повышения справедливости налогообложения произошел переход на кадастровую оценку. Проведением массовой кадастровой оценки занимаются государственные бюджетные учреждения (ГБУ), в соответствии приказом Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года №П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке.

История оценки достаточно мало и она находится на стадии совершенствования. Определенный промежуток времени оценку для налогообложения проводили частые оценочные компании, из-за этого стоимость недвижимость чаще ставилась под сомнение, ведь оценка могла быть проведена с большим количеством нарушений, которые могли быть связаны как с трудоемкостью процедуры, так и умышленными действиями оценщиков. На данный момент недостатков в оценке меньше, так как для налогообложения стоимость получается напрямую из ГБУ, которая существует в каждом регионе. Организация ответственно подходит к подбору специалистов и методике расчета стоимости. Документы и отчеты о проведение оценки за интересующий год можно найти в открытом доступе на сайте Росреестра. Однако, идеальной кадастровой стоимости, то есть равной рыночной, достичь сложно.

Анализируя отчеты о проведении Государственной кадастровой оценки (ГКО) за 2018, 2020 и 2022 годы в Санкт-Петербурге, можно выявить некоторое количество проблем и недостатков оценки, которые влияют на качество кадастровой оценки.

Наиболее существенной проблемой является **неполнота сведений**, характеризующих объекты оценки, что в последствие приводит к затруднению определения оценочной группы, необходимой для определения стоимости. Примерами недостающих данных могут быть следующие пункты:

- Невозможно установить вид использования земель или имеется неоднозначный вид использования «для иных видов использования»;

- Отсутствие единой типологии наименований;

- Не указаны виды использования помещения: под жилым помещением может пониматься как квартира, так и комната;

- Некорректное указание кадастрового номера родительского объекта;

- Недостаток данных для зданий: материалы стен, годы строительства и ввода в эксплуатацию;

- Затруднения вызывает отсутствие информации об объектах незавершенного строительства (ОНС): проектируемое назначение, процент готовности и основные параметры объекта (площадь застройки, объём, высота и глубина);

- Для жилых и нежилых помещений был замечен недостаток данных об этаже расположения объекта и количество комнат.

Следующей замеченной проблемой в 2018 году являлась **отсутствие графической информации для геопривязки**. Но на 2022 год для проведения ГКО по СПб были предоставлены данные о 91,5% земельных участков от общего количества, это были материалы в виде слоев с земельными участками и реестром границ. Однако данные неполные и не могут быть использованы для определения ценообразующих факторов. На рисунке 2 представлены схемы сравнения данных из ГБУ «Кадастровая оценка» и ФКП «Росреестр», источником схемы является организация «Кадастровая оценка».

Также, в проблему геопривязки стоит включить особенность вида объектов «сооружение», в которые входят линейные объекты. Такой тип сооружений может располагаться сразу на нескольких земельных участках в разных кадастровых кварталах.



Рисунок 2. Наполненность графических сведений по границам муниципальных образований (слева) и материал ППТ (справа). (ГБУ «Кадастровая оценка», 2022)

Для некоторой части объектов нет географического уточнения вовсе, из-за чего это необходимо делать вручную при наличии адреса. Если месторасположение установить не удается, берется среднее значение кадастровой стоимости определенного функционального назначения. При отсутствии данных для группировки используются сведения из других источников.

Весомые **отличия методики массовой и индивидуальной оценки** также являются недостатком. В массовой оценке используется группировка объектов, и оценка проводится чаще сравнительным подходом. Ценообразующими факторами являются те, которые оказывают особое влияние на стоимость и могут быть объективно определены и измерены.

В индивидуальной оценке, которая чаще всего применяется для рыночной стоимости, используют три существующих подхода: затратный, доходный и сравнительный. На величине цены отражаются все возможные факторы, в том числе планировка комнат и удобство объекта.

В идеальном варианте, стоимости, полученные в обоих случаях, не должны сильно отличаться. Но каждый объект недвижимости уникален, даже в одном доме одинаковые по площади квартиры имеют значительные отличия, например этаж или ориентация окон.

Более структурированное различие сравниваемых оценок представлено в таблице 3:

Таблица 3. Сравнение массовой и индивидуальной оценки [19]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Индивидуальная оценка** | **Массовая оценка** |
| Цель  | Для купли-продажи объекта | Для получения налоговой базы |
| Факторы | Все возможные факторы | Объективно измеримые факторы |
| Количество оцениваемых объектов | Один | Группа объектов |
| Точность | Более точная | Менее точная |
| Результат | Стоимость объекта на определенную дату | Модель оценивания рынка, определяющая стоимость объектов в группе |

Анализируя два вида оценки, можно сделать вывод, что хоть и индивидуальная наиболее точна и учитывает больше факторов, экономически для государства она невыгодна и затрачивает намного больше времени и человеческого ресурса, чем массовая оценка.

Все вышеизложенные недостатки приводят к не менее важной проблеме для государства и жителей страны: неверно определенная кадастровая стоимость. Владельцы недвижимости обращаются в организацию или суд для пересмотра кадастровой стоимости, а точнее ее снижения. В большинстве случаев решение принимается в пользу налогоплательщика, то есть стоимость объекта резко уменьшается. Впоследствии это приводит к уменьшению бюджета государства за счет снижения налога и увеличения работы ГБУ, Росреестра и судов.

3.2. Направления совершенствования кадастровой оценки

Главная цель кадастровой оценки – получение налоговой базы, то есть стоимости объекта недвижимости, в связи с этим рассмотрим направления совершенствования, которые могли бы улучшить налоговую систему и развить кадастровую оценку.

Наиболее важным направлением совершенствования кадастровой оценки является пополнения банка информации, касаемо всех оцениваемых объектов. Для этого необходимо активизировать и увеличитель деятельность Росреестра, из которого и поступают сведения об объектах и чтобы данные предоставлялись в соответствии с методическими указаниями. Даже при неправильно полученных данных, часть информации не исправляется впоследствии. Также, мы считаем, что объекты, по которым отсутствуют необходимые данные, необходимо исключать из массовой оценки и проводить индивидуальную оценку и дополнять данными перечь объектов для будущей качественной оценки.

Учитывая анализ зарубежного опыта налогообложения, необходимо перейти к использованию единого объекта налогообложения (земля вместе со всеми находящимися на нем сооружениями). За последние два года наибольшие вопросы и споры у граждан вызывали именно стоимость земельных участков. Использование единого объекта приведет к достоверности результата оценки и экономии бюджетных средств. Но разработка массовой модели для такого вида объекта может вызвать усложнение системы.

Профессиональная подготовка специалистов для всех этапов кадастровой оценки является важным аспектом совершенствования ГКО. Образовательные мастер-классы и круглые столы для обмена опытом между регионами РФ, зарубежные командировки и научные конференции – все это повысит уровень проведения ГКО.

Одна из проблем, отмеченных в 2018 году, то есть отсутствие геоинформационных данных для географической привязки объектов, была частично устранена в проведение оценки в 2022 году, появились ценообразующие факторы, учитывающие даже выгодность месторасположения объекта и/или земельного участка, к примеру, факторы «Влияние центра города», «Архитектурно-туристическая привлекательность» и «Характеристика оснащённости района расположения объекта объектами социальной инфраструктуры». (ГБУ «Кадастровая оценка, 2022) Но в случае проведение качественной ортофотосъемки местности и предоставлении данных в ГБУ для оценки недвижимости, качество данных значительно улучшилось, а геопривязка стала точнее. При наличии снимков можно было бы удостовериться в наличии земельного участка, здания или сооружения, если входящие данные отсутствуют.

Для приближения кадастровой стоимости к рыночной следует воспользоваться стимулированием физических и юридических лиц для предоставления данных о совершении сделок. Таким образов в Росреестр будет поступать наиболее достоверная и актуальная информация с рынка недвижимости. В данный момент рыночные данные поступают в ГБУ путем анализа и сбора данных сотрудниками с источников, которые обладают не всех информацией: для первичного рынка недвижимости это сайты продающих компаний.

Для уменьшения сроков оспаривания кадастровой стоимости стоит применить информирования собственников о результатах оценки и ее актуальных изменениях. Как информационную площадку можно использовать активно развивающийся сайт Госуслуг. Благодаря этому пункту, может увеличиться и поступления в бюджет, так как это будет одно из напоминаний об уплате налога на недвижимость.

И наиболее важный пункт – открытость механизма. Математическая модель массового метода оценки сложна для понимания обычных граждан, поэтому они и привыкли пользоваться рыночными данными и оспаривать, в случае, когда стоимость не соответствуют их предполагаемой цене.

Таким образом, основными направлениями совершенствования ГКО являются:

- Актуализация перечня информации об объектах;

- Налогообложение единого объекта недвижимости, то есть земельного участка со всеми сооружениями на нем;

- Профессиональная подготовка специалистов;

- Применение фотограмметрических и картографических технологий;

- Плотное взаимодействие Росреестра и ГКО с владельцами объектов.

Перечисленные пункты в будущем приведут нас к пополнению бюджета страны за счет более точно полученной налоговой базы, в которой будут уверены как специалисты, так и граждане РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Налогообложение недвижимости является важным источником пополнения государственного бюджета. Хоть в России на 2022 год процент дохода от земельного налога и налога на недвижимости небольшой и значительно уступает налогу на доходы физических лиц и налогу на добавочную стоимость, увеличить суммы возможно путем совершенствования кадастровой оценки.

В нашем исследовании мы выяснили, что налоговые ставки за рубежом выше, чем в России, следовательно, и поступление в бюджет округов и их развитие значительнее в США, Германии и Китае.

Установленные ставки по России малы, но соответствуют доходам жителей страны. Налоговая база же в некоторых случаях значительно меньше рыночной стоимости, в связи, с чем и поступление в бюджет ниже требуемого.

Из всевозможных цен на недвижимость как налоговая база выбрана кадастровая, так как ее оценка наиболее объективна для получения госпошлины. Инвентаризационная стоимость, используемая ранее для налогообложения, учитывает только физические факторы, которых мало для полноценной и качественной оценки недвижимости.

Методология получения кадастровой стоимости основывается на массовой оценке. Составление математической модели является трудоемким действием, но обоснованным, так как значительно быстрее, чем при индивидуальной оценке всех объектов в регионе. Однако индивидуальная оценка была бы более точной и вызывала бы меньше вопрос у налогоплательщиков.

Опыт использования кадастровой стоимость уже около 8 лет, но недостатки и проблемы до сих пор присутствуют. Мы провели анализ отчетов Государственной кадастровой оценки Санкт-Петербурга за 2018, 2020 и 2022 год, который показал возникающие ошибки и проблемы в современной ГКО. Кроме масштабных пунктов неполнота данных и различия методики индивидуальной и массовой оценки, замечены сомнительные объекты недвижимости: земельные участки менее 1 квадратного метра и квартиры меньше 15 квадратных метров. Все рассмотренные недостатки позволяют сделать вывод о необходимости улучшения кадастровой оценки.

Практическая часть исследования состоит в предложениях направлений совершенствования кадастровой оценки. Нами выделено 5 путей решений, которые помогут упростить процедуру оценки недвижимости, приблизить кадастровую стоимость к реальной и замотивировать граждан платить налоги:

- Актуализация перечня информации об объектах;

- Использования единого объекта недвижимости;

- Профессиональная подготовка специалистов;

- Применение фотограмметрических и картографических технологий;

- Плотное взаимодействие Росреестра и ГКО с владельцами объектов.

В России существует подрыв доверия граждан к результатам ГКО и государству в целом. Даже после оспаривания стоимости, жители страны будут убеждены, что в организации работают некомпетентные сотрудники, цель которые завысить налоги. При информировании владельцев недвижимости о проведении ГКО и рассказе о распределении средств в бюджете, жители будут с большим желанием платить налоги. Если говорить о необходимости изменения системы ГКО для Российской Федерации, то неверно проведенная оценка грозит недоимками в бюджете.

Таким образом, задачи выпускной квалификационной работы решены в полном объеме, цель достигнута – выявлена роль кадастровой оценки в системе налогообложения и вынесены предложения по ее совершенствованию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

*Нормативные документы:*

1. Конституция Российской Федерации // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_28399/0b06250202d2c93c3deb42ea66061c6db8df37ef/.
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_law\_19702/
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/Cons\_doc\_LAW\_33773/
4. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19671/
5. Налоговый кодекс Российской Федерации часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_28165/
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19586/
7. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_200504/
8. Приказ Минстроя РФ от 04.04.1992 №87 «Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности» // Система «КонсультантПлюс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_2581/
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» // Система «Кодекс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/420276012
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» // Система «Кодекс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/456000813?marker=6500IL
11. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» // Система «Кодекс» [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/456027039
12. Закон Санкт-Петербурга «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» от 23.11.2012 №617-105 (ред. 25.11.2021). // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.assembly.spb.ru/ndoc/doc/0/537926816?print=0

*Книжные материалы*

1. Касьяненко Т. Г.,. Маховикова Г.А,. Есипов В.Е,. Мирзажанов С.К Оценка недвижимости : учебное пособие //. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с
2. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости (учебник) / С.Н. Максимов.
3. Пылаева, А.В, Основы кадастровой оценки недвижимости / А.В, Пылаева. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140 с.
4. 1003 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: учебное пособие для студентов вузов // М.: ЮНИТИ, 2002г. – 302 с.

*Статьи в журналах*:

1. Березин М.Ю. Налогообложение имущества в Германии // Финансы и кредит. – 2010 г. - №18 (402).
2. Богачев С.В. Налог на недвижимость: Зарубежный опыт // Имущественные отношения в РФ – 2017 г. - №4 (187).
3. Грибовский С. В., Табала Д. Н., Мурашов В. С., Громкова О. Н. Теория и практика массовой оценки недвижимости на примере города Санкт-Петербурга. Теоретические аспекты // Имущественные отношения в РФ. – 2005 г. - №7
4. Докаев, В. Д., Вазаров Х.А. Имущественное налогообложение физических лиц: от Древней Руси до РФ // Молодой ученый. — 2016. — № 2 (106). — С. 478-480
5. Домнина С.В., Савоскина Е.В. Государственная кадастровая оценка недвижимости в условиях развитого рынка // Фундаментальные исследования. – 2021. – № 11. – С. 66-72
6. Германович А. Г. Проблемы массовой оценки земли и жилой недвижимости по кадастровой стоимости // Digital. – 2021 г. - №1.
7. Коланьков С.В. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости // Известия Петербургского университета путей сообщения. – 2012г. - №4 (33).
8. Однокоз В.Г. Зарубежный опыт налогообложения имущества // Гуманитарные научные исследования. – 2015г. - № 3
9. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2017 г. - №2 (200).

*Электронные ресурсы:*

1. https://www.avito.ru/ - Авито: недвижимость, транспорт, работа, услуги, вещи
2. https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\_1973/ - Закон о налоге на имущество Германии//Сайт федерального агентства юстиции.
3. https://minfin.donland.ru/ - Министерство Финансов Ростовской области
4. https://spb.restate.ru/graph/ - Индекс рынка недвижимости в Санкт-Петербурге
5. https://baike.baidu.com/item/物业税#8\_4 - Налог на имущество Китая
6. https://mip.64365.com/zs/881673.aspx - Налоги на имущество и землепользование в Китае
7. https://www.tax-rates.org/taxtables/property-tax-by-state - Налоги на недвижимость по штатам.
8. https://www.eduklgd.ru/bankrotstvo/nalogooblozhenie-polucheniya-v-dar-doli-v-kvartire-nahodyashhejsya-v-germanii.html - Налогообложение получения в дар доли в квартире, находящейся в Германии.
9. https://m.64365.com/zs/731213.aspx - Основание для расчета уплаты налога на имущество в Китае
10. http://sroroo.ru/press\_center/news/2217625/ – Оценка по новым правилам
11. https://rosreestr.gov.ru/ - Росреестр
12. https://prian.ru/pub/15302.html - Содержание недвижимости в Германии.
13. https://rosinv.ru/sankt-peterburg - Федеральное БТИ по Санкт-Петербургу
14. https://www.nalog.gov.ru/rn77/ - Федеральная Налоговая служба России
15. http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_law\_339522/ - Федеральная налоговая служба России «Завершился переход к исчислению налога на имущество физлиц исходя из кадастровой стоимости»