

Е. Михасева

## ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ<sup>1</sup>

### Общая характеристика работы

#### Актуальность темы

Потребность в реформировании налогообложения недвижимости обусловлена необходимостью рационализации использования земли и строений, находящихся на ней. Существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера, и имеет массу недостатков, которые затрудняют эффективное использование земель поселений, зданий и сооружений. Налог на имущество предприятий не стимулирует внедрение новых технологий, инвестиции в модернизацию основных фондов. Введение консолидированного налога на недвижимость на основе рыночной стоимости объектов недвижимости должно способствовать обновлению производственной базы, внедрению новых технологий, развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости, а также постепенно вытеснять с наиболее привлекательных для развития экономики городских земель землепользователей, не способных реализовать доходный потенциал объектов недвижимости. Еще одним дово-

дом в пользу консолидированного налога является необходимость социализации налогов, которая должна обеспечить более справедливое их начисление и взимание с реальной стоимости объектов недвижимости и с учетом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения).

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, позволит существенно сократить расходы на администрирование налога и с помощью методов оценки рыночной стоимости всей недвижимости в совокупности (земли и строений) устанавливать такое налоговое бремя, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости.

Наблюдаются низкая собираемость имущественных налогов и проблемы администрирования (использование в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц инвентаризационной стоимости, сложность и многообразие системы льгот, несовершенство процедур расчета и порядка уплаты налога).

Проблема оценки недвижимости является наиболее серьезной трудностью, которая существует в настоящий момент и препятствует введению налога на недвижимость. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости.

#### Степень разработанности проблемы

Различные аспекты теории налогов детально представлены в работах зарубежных ученых-экономистов: Д. Кейнса, А. Маршалла, А. Смита, Д. Рикардо.

В современной отечественной литературе теория налогов и налогообложения, совершенствования налогового механизма отражена в трудах А.В. Брызгалина, Л.А. Дробозиной, Н.В. Милякова, С.Г. Пепеляева, Д.Г. Черника, Т.Ф. Юткиной.

Теория финансового, налогового контроля и отдельных вопросов налогообложения получила освещение в работах С.В. Барулина, Е.В. Панышиной, Л.В. Перекрестовой, Г.Я. Чухниной.

Проблема государственного регулирования процессов налогообложения недвижимости освещены в работах В.Б. Балкизова, М.Ю. Березина, Б.В. Гусева, А.З. Дадашева, Е.В. Лобановой, Д.А. Смирнова, З.И. Усовой, Ю.В. Фокина, которые исследовали социально-экономические и экономико-правовые аспекты налогообложения, широко известны труды В.Г. Князева, Л.Э. Лимонова, А.П. Починка, и др., обобщивших зарубежный опыт налоговой политики и определивших основные направления его адаптации в России.

Проблемы теории и практики оценки имущества по рыночной стоимости в России исследовались в работах М.Ю. Березина, В.А. Горемыкиной, А.Г. Грязновой, В.В. Григорьева, А.В. Ульянина, М.А. Федотовой и др.

В настоящее время недостаточно разработана теоретическая и методологическая основы имущественного налогообложения (в экономической литературе отсутствует единство в вопросе отнесения тех или иных объектов к имуществу, нет четких критериев, на основе которых возможно определить, какие виды имущества должны относиться к объектам имущественного налогообложения, а также не определен состав платежей, которые можно отнести к имущественному налогообложению).

<sup>1</sup> Автореферат диссертации Елены Николаевны Михасевой на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит. Научный руководитель: К. Э. н., доцент Чухнина Галина Яковлевна. ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет», 2008 г. Сокращения текста автореферата для публикации в «Муниципальной экономике» сделаны редакцией журнала. Полный вариант автореферата доступен по адресу [www.volsu.ru/Volsu/news/diser/avto/avt0174.doc](http://www.volsu.ru/Volsu/news/diser/avto/avt0174.doc)