

УДК 336.2:347.2/.3

DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-3-178-193

ЕДИНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ФАКТОР УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Елена Сергеевна Стегнienко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханового, 10, ассистент кафедры кадастра и территориального планирования, e-mail: es.st@inbox.ru

В статье представлен анализ существующих в Российской Федерации (РФ) видов имущественных налогов, международного опыта стран, имеющих в своей системе консолидированный налог на объекты недвижимости. Результатом стал разработанный перечень принципов эффективной системы налогообложения недвижимости, рецепция которого упростила бы введение единого налога на недвижимое имущество.

Представлена разработка модели единого налога на недвижимое имущество, проекта структуры (системы элементов) этого налога, дано обоснование необходимости создания системы налогового льготирования при налогообложении недвижимости, предложены направления финансирования по использованию поступлений от налога на недвижимость.

Систематизированы условия успешной реализации имущественных отношений, определяемых системой налогообложения и в значительной степени обеспечивающих устойчивое развитие территорий.

Ключевые слова: объект недвижимости, налог на имущество физических лиц, земельный налог, кадастровая стоимость, единый налог на недвижимое имущество, налогооблагаемая база, налоговая льгота.

Введение

Введение единого налога на недвижимое имущество в отношении физических лиц долгие годы представляет собой основное стратегическое направление налоговой политики в нашей стране. Это определяет особую актуальность темы исследования. Но отсутствие подготовленной платформы для столь радикального реформирования системы земельного налога и налога на имущество физических лиц свидетельствует о существенных проблемах в практике их применения и недостаточной оперативности в действиях законодателя.

Создание налога на недвижимое имущество планировалось еще в 2014 г., но законопроект так и не был принят. В науке выделяют три группы причин возникновения этих проблем [1]:

- 1) теоретико-методологические;
- 2) организационно-экономические;
- 3) социально-экономические.

Теоретико-методологические причины обусловлены длительными спорами о единстве земельных участков и объектов капитального строительства. Одним из вариантов является эволюционное развитие существующих налогов, для этого достаточно лишь перейти к системе формирования налогооблагаемой базы

через кадастровую стоимость объектов недвижимости. Вторым вариантом предлагаются значительные изменения в составе и сущности имущественных налогов, вплоть до введения единого налога по опыту зарубежных стран. Третьим, наиболее радикальным вариантом является замена налога на имущество физических лиц и земельного налога местным налогом на недвижимость.

В организационно-экономическую группу выделены причины в определении налогоплательщиков и объектов, подлежащих налогообложению (например, включать ли в единый налог в качестве субъекта только физических лиц или еще и организации), в формировании единой системы оценки различных объектов недвижимости в рамках одного налога, в эффективном взаимодействии различных структур – участников налоговых правоотношений, в большом объеме взаимосвязанных нормативно-правовых актов, подлежащих корректировке, в сложности дифференциации ставок налога и налоговых льгот [2, 3].

Социально-экономические причины вызваны опасениями части населения, связанными со сложностью эффективного использования единого налога как фискального инструмента. Сторонники этого подхода [1] полагают, что подобные изменения в законодательстве повлекут за собой резкое увеличение налогового бремени граждан.

Цель исследования: предложить модель единого налога на недвижимое имущество в Российской Федерации.

Задачи исследования:

- 1) рассмотреть существующие в Российской Федерации имущественные налоги для физических лиц;
- 2) проанализировать зарубежный опыт имущественного налогообложения, практику введения и функционирования единого налога на недвижимое имущество;
- 3) предложить модель единого налога на недвижимое имущество в Российской Федерации, соответствующую мировому опыту и уровню развития законодательства РФ.

Имущественные налоги в Российской Федерации

Система налогообложения объектов недвижимости в отношении физических лиц в Российской Федерации представлена двумя налогами: налогом на имущество физических лиц и земельным налогом (рис. 1).



Рис. 1. Система налогообложения недвижимого имущества физических лиц в РФ

Налог на имущество физических лиц (НИФЛ) является налогом, отнесенным по установленной Налоговым кодексом РФ (НК РФ) классификации к местным налогам. Его плательщиками признаются физические лица, которые обладают правом собственности на имущество, отнесенное к объектам налога. Перечень объектов недвижимости, составляющих налогооблагаемую базу НИФЛ, представлен в статье 401 НК РФ [4]:

- жилой дом;
- квартира, комната;
- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- иные здания, строения, сооружения, помещения.

Также в этой статье НК РФ уточняется, что «дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам» [4].

Налогооблагаемая база определяется в соответствии с кадастровой стоимостью объекта недвижимости. Это положение находится на переходном этапе: не все субъекты Российской Федерации перешли к данному порядку. Новосибирская область приняла использование кадастровой стоимости для формирования налогооблагаемой базы по НИФЛ посредством Закона НСО «Об установлении единой даты начала применения на территории Новосибирской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» [5].

Налоговые ставки устанавливаются представительными органами муниципальных образований. Так, в Новосибирске ставки по НИФЛ установлены Решением Совета депутатов г. Новосибирска [6], для большинства объектов ставка составляет 0,1 %. При этом законом разрешено устанавливать дифференцированные налоговые ставки, например, в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости. Этот пункт также реализован на территории г. Новосибирска: если кадастровая стоимость объекта превышает 300 млн руб., то ставка по нему возрастет в 20 раз: от 0,1 до 2 % [6].

Вторым структурным элементом рассматриваемой системы является земельный налог. Его плательщиками являются физические лица, которым на праве собственности принадлежат земельные участки, признанные объектом данного налога. Обладатели иных прав (безвозмездного пользования, владения и пользования по договору аренды) к налогоплательщикам не причисляются.

Объекты земельного налога описаны в статье 389 НК РФ: это «земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования» или же города федерального значения, где введен данный налог [4]. Также в статье описаны случаи исключения земельных участков из рассматриваемого перечня. Это участки, которые ограничены в обороте по российскому законодательству, заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, историко-

культурными заповедниками, музеями-заповедниками, объектами археологического наследия, объектами, включенными в Список всемирного наследия. Помимо названных категорий не облагаются налогом и земельные участки, которые входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налогооблагаемая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, являющихся объектом описываемого налога. Для его расчета кроме кадастровой стоимости [7, 8] также необходимо определить налоговую ставку. Ставки по местным налогам устанавливаются на уровне муниципального образования, в г. Новосибирске они урегулированы Решением городского Совета Новосибирска [9] и варьируются от 0 % (например, для участков, занятых городскими лесами) до 1,5 % в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, то налог на него исчисляется в отношении каждого сособственника пропорционально его доле в праве, а если в общей совместной – в равных долях для каждого участника.

Сведения о кадастровой стоимости приведены на официальном сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» или же на сайте публичной кадастровой карты в разделе «Информация» (рис. 2, 3).

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	54:35:071135:90
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.08.2011
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	1086
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8028559,08
Дата определения стоимости:	25.08.2011
Дата внесения стоимости:	17.02.2012
Адрес (местоположение):	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Бориса Богаткова
Дата обновления информации:	13.10.2018
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 54:35:071135:90-54/001/2017-7 от 27.01.2017 (аренда)
	№ 54:35:071135:90-54/001/2018-8 от 11.10.2018 (в силу договора)
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Рис. 2. Информация о кадастровой стоимости земельного участка на сайте Росреестра

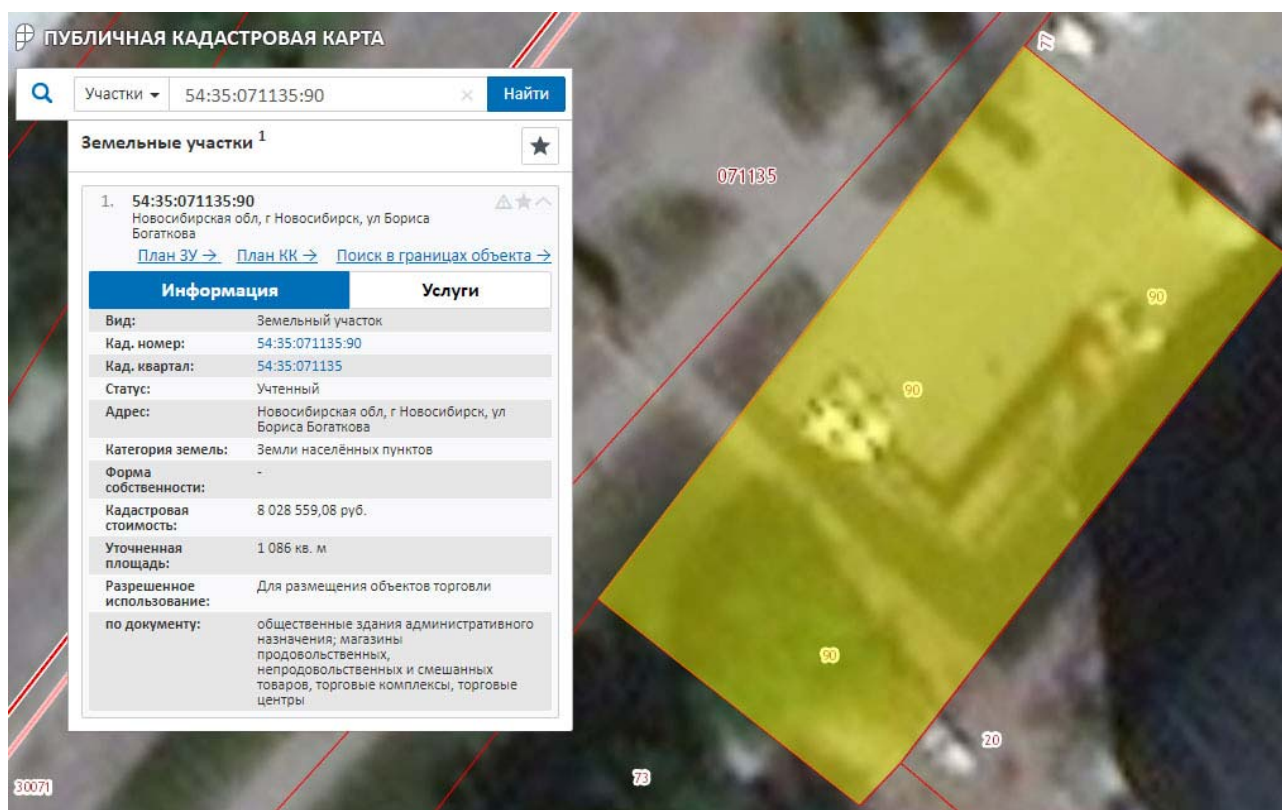


Рис. 3. Информация о кадастровой стоимости земельного участка на публичной кадастровой карте

Для удобства налогоплательщиков на сайте Федеральной налоговой службы есть сервис «Налоговый калькулятор – Расчет земельного налога и налога на имущество физических лиц», с помощью которого можно рассчитать сумму налога, подлежащую уплате, зная кадастровый номер объекта недвижимости (рис. 4).

Федеральная целевая программа, направленная на развитие единой системы кадастрового учета недвижимости и регистрации прав на нее [10], предусматривает разработку коммуникационных сервисов, включающих ресурсы Росреестра и ФНС РФ для взаимодействия названных структур и информационного мониторинга системы налогообложения объектов недвижимости в РФ (рис. 5).

В положения об имущественных налогах вносятся изменения в соответствии с реформированием законодательства, а также с новыми трендами государственной политики. Так, в свое время Министерством финансов было предложено добавить еще один объект налога на недвижимое имущество – объект незавершенного строительства – по причине того, что он уже обладает некоторой стоимостью на рынке [11]. Основной целью такого нововведения была борьба с уклонением от уплаты налогов в тех случаях, когда граждане специально не оформляли объект капитального строительства как достроенный. Это должно было повлечь увеличение поступлений в местные бюджеты в виде налоговых доходов. Такое изменение было принято во вторую часть Налогового кодекса РФ, однако

для взимания налога в отношении объектов незавершенного строительства необходимо, чтобы данные объекты были поставлены на государственный кадастровый учет в этом статусе, а также необходимо, чтобы на них было зарегистрировано право собственности.

Характеристики объекта недвижимости

Кадастровый номер:	54:35:071135:90
Кадастровая стоимость (руб.):	8028559,08 (по данным Росреестра)
Площадь объекта (кв.м)*:	1085.94 (по данным Росреестра)

Сведения для расчета налога

Размер доли в праве*:	1
Период владения (мес.)*:	12
Налоговый вычет (кв.м)	0
Налоговый вычет для многодетных, пенсионеров, инвалидов и т.д. (кв.м)	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ

Налоговый вычет предоставляется многодетным, пенсионерам, инвалидам, ветеранам и иным категориям налогоплательщиков, указанным в пункте 5 статьи 391 НК РФ.

Дополнительный налоговый вычет (кв.м):

Дополнительный налоговый вычет для отдельных категорий налогоплательщиков предоставляется по решению представительных органов муниципальных образований. Узнать о наличии дополнительного налогового вычета вы можете в интернет-сервисе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

Ставка налога (%)*:	0.2
Размер льготы (%)*:	0

Очистить форму

Назад

Далее

i
Сумма к уплате 16057 руб.

Рис. 4. Сервис «Налоговый калькулятор – Расчет земельного налога и налога на имущество физических лиц»

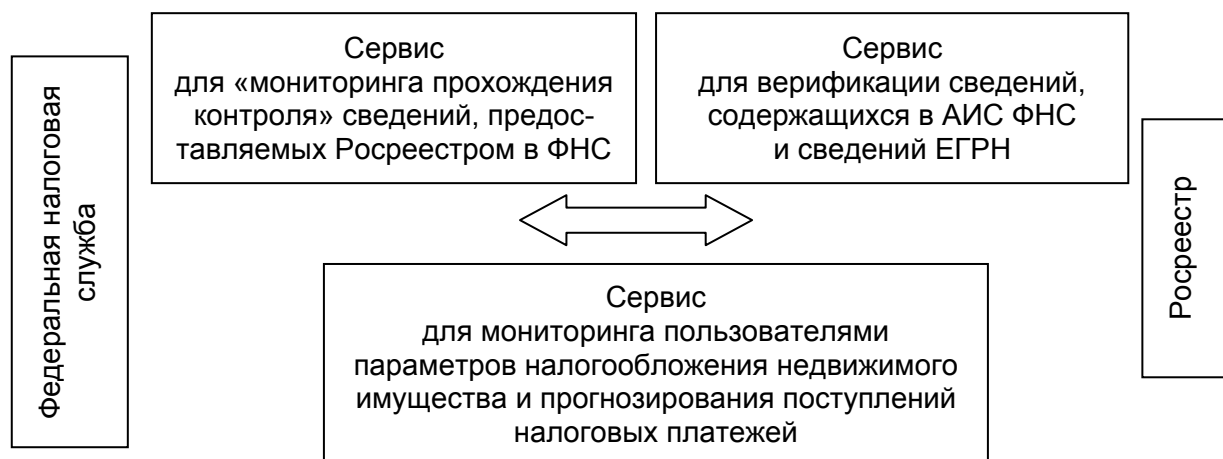


Рис. 5. Коммуникационные сервисы по информационному взаимодействию Росреестра и ФНС РФ

Эти условия в совокупности с отсутствием мониторинга не дали ожидаемых результатов, что свидетельствует о необходимости системного подхода к реформированию земельно-имущественных правоотношений [12].

Анализ зарубежных имущественных налоговых систем

Имущественные налоги расцениваются в большинстве стран как основной источник доходов местных бюджетов, за исключением стран, где налоги на недвижимое имущество или его часть отнесены к региональным или федеральным/национальным налогам.

Единый налог на недвижимое имущество существует примерно в 130 государствах, но результаты его взимания различны: в большинстве стран доходы от него составляют 1–3 % от всех поступлений в соответствующий бюджет; но в Нидерландах, например, величина поступлений составляет до 95 %, в Канаде – до 81 % [1]. В России подобные показатели равны 2–4 % по НИФЛ и порядка 19 % по земельному налогу [13, 14]. Однако сравнивать налоговые системы по величине поступлений в соответствующие бюджеты от имущественных налогов не представляется корректным и напрямую не свидетельствует об их эффективности, так как это зависит и от величины прочих поступлений.

Тем не менее, причины такой разницы могут крыться в несовершенстве механизма взимания, а также всей системы администрирования имущественных налогов в Российской Федерации.

Анализируя налоговые системы зарубежных стран, можно выявить закономерность: у наиболее развитых стран имущественные налоги интегрированы в единый налог. В Англии он отнесен к местным налогам, налогооблагаемая база по нему определяется как предполагаемая сумма арендной платы за год. Налоговые ставки варьируются от 40 до 50 % в зависимости от региона, в котором

расположен объект недвижимости, а также от суммы годовой арендной платы [15].

Для примера было взято объявление об аренде земельного участка с кадастровым номером 54:35:071135:90, арендная плата по которому составляет 100 000 руб. в месяц (1 200 000 руб. в год). Расчет земельного налога по данному участку в соответствии с английской налоговой системой без учета льгот и коэффициентов будет представлен в виде формулы

$$N = S \cdot A, \quad (1)$$

где A – арендная плата за земельный участок за год;

S – налоговая ставка;

N – сумма земельного налога;

$$N = 1\,200\,000 \text{ руб.} \cdot 40/50 \% = 480\,000 \text{ руб. в год.}$$

В российской налоговой системе этот же земельный участок облагается налогом по ставке 1,5 %, а налогооблагаемая база выражается в кадастровой стоимости объекта недвижимости [16]. В соответствии с публичной кадастровой картой кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 8 028 559,08 р. Налог будет равен:

$$N = 8\,028\,559,08 \cdot 1,5 \% = 120\,428 \text{ руб.}$$

Соответственно, в России более выгодная для налогоплательщиков налоговая система, однако для государства она убыточна.

В Бельгии налогооблагаемая база по налогу на недвижимое имущество, который также является единым, рассчитывается аналогично – в соответствии с арендной платой за индивидуализированный объект недвижимости. При этом арендная плата устанавливается на официальном уровне и фиксированно действует в течение 15 лет, а налоговая ставка составляет 1,25–2,5 % [15]. Контролю подлежат также заключаемые договоры и сами арендные правоотношения. Такой прием позволяет государству контролировать доходы от налоговых поступлений и сближает налоговую систему Бельгии и России.

Система налогообложения недвижимости Канады более соответствует целям, которые ставит перед собой Российская Федерация [17]. В первую очередь это единый налог на недвижимость (real estate tax), он также взимается на местном уровне. Ставка налога определяется муниципальными органами в соответствии с бюджетом – сравнивая предполагаемые статьи расходов и доходов. Налогооблагаемая база формируется на основе рыночной стоимости объекта недвижимости (ОН) (земли и всех расположенных на ней объектов капитального строительства).

Анализируя разнообразие систем имущественного налогообложения в зарубежных странах, автор предлагает следующую их классификацию по трем основаниям [18, 19] (табл. 1).

Таблица 1

Классификация систем имущественного налогообложения в мировой практике

Зарубежные системы имущественного налогообложения		
По способу формирования налогооблагаемой базы имущественных налогов	По принципу интеграции имущественных налогов	По принципу уровня взимания имущественных налогов
Системы, где база формируется на основе рыночной стоимости ОН (Канада, Германия)	Системы с одним налогом на недвижимое имущество (Канада, Испания, Израиль, Швеция)	Системы, в которых имущественные налоги отнесены к местному уровню (Россия, Канада, Германия)
Системы, где база формируется на основе кадастровой стоимости ОН (Россия, Испания)	Системы, где существует несколько имущественных налогов (Россия, Франция)	Смешанные системы, в которых имущественные налоги отнесены к местному и региональному, местному, региональному и общегосударственному уровням (Швеция, Испания, Франция)
Системы, где база формируется на основе суммы годовой арендной платы за ОН (Англия, Франция)		
Системы, где база формируется на основе вмененного дохода от использования ОН (Бельгия)		

Мировой практикой выработаны определенные принципы эффективной системы налогообложения недвижимости [17, 20]:

- 1) объектом налога является комплекс, состоящий из земли и объекта капитального строительства;
- 2) основой для исчисления налоговой базы выступает рыночная стоимость объекта налога;
- 3) для определения стоимости недвижимости используется массовая оценка групп объектов недвижимости, а не индивидуальная;
- 4) существует целая система налоговых льгот различной направленности: в отношении социально незащищенных налогоплательщиков, в отношении определенных типов недвижимости. Преимущество, как правило, отдается льготированию объекта налога в соответствии с принципом: налогом облагается сама недвижимость, а не ее владелец.

Перспективы введения единого налога на недвижимое имущество

Анализируя основные направления реформирования правовых институтов, очевидно стремление Правительства РФ разрешить вопросы администрирования имущественных налогов. Предполагалось, что единый налог на недвижи-

мое имущество для физических лиц будет введен в 2014 г., однако в 2019 г. все еще не внесены соответствующие изменения в Налоговый кодекс РФ.

В налоговой теории в части обложения недвижимого имущества существуют два базисных подхода [1]:

- 1) шедулярная система (разные объекты облагаются разными налогами);
- 2) глобальная система (единые требования к налоговым обязательствам в отношении различных объектов).

Наиболее развитые страны относят имущественные налоги к глобальной системе по ряду факторов. Это упрощает налоговую систему за счет сокращения количества налогов и затрат на их администрирование, таким образом достигается большая справедливость за счет единых налоговых обязательств в отношении схожих объектов, также снижаются стимулы к уклонению от уплаты налогов (снижение затрат на администрирование позволит усложнить систему мониторинга и контроля) [21, 22].

На основе мировых тенденций развития имущественного налогообложения и особенностей законодательной системы и практики ее применения в Российской Федерации автором разработана модель единого налога на недвижимое имущество (рис. 6).

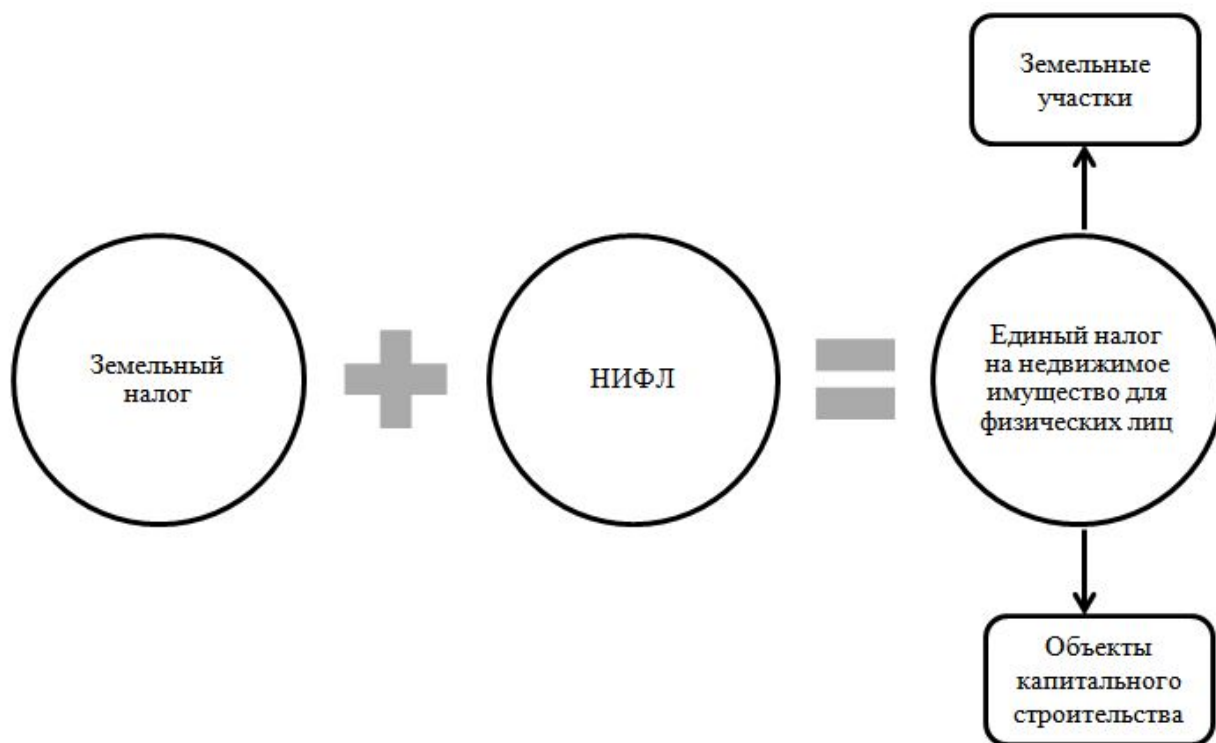


Рис. 6. Модель единого налога на недвижимое имущество в отношении физических лиц

В табл. 2 изложены основные элементы разработанной модели налога на недвижимость, предлагаемого к введению в Российской Федерации.

Предлагаемые элементы модели единого налога
на недвижимое имущество в РФ

Элемент закона о налоге	Характеристика
Уровень налоговых полномочий	Местный налог
Налогоплательщик	Собственник объекта недвижимости
Объект	Объект недвижимости/их совокупность
Налогооблагаемая база	Суммарная кадастровая стоимость всех объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности субъекту налога [23]
Налоговые ставки	Дифференцированные (необлагаемый налогом минимум, ставка для налогооблагаемой базы до определенного размера кадастровой стоимости и ставки для налогооблагаемой базы свыше установленного уровня)
Налоговый период	1 календарный год

Факультативным элементом закона о налоге является система налоговых льгот, которые планируется вводить комплексно в отношении субъектов налога и применительно к объектам. Автором предлагается использовать различные виды налоговых льгот: применить полное освобождение от уплаты налога, пониженную ставку, необлагаемый минимум, имущественный вычет, а наиболее верным представляется использовать их комбинированно.

В части субъектов обязательна стандартная часть льготирования: *Героям Советского Союза, Российской Федерации, инвалидам I и II группы, инвалидам детства* и т. д. в виде частичного налогового вычета или же полного освобождения от уплаты налога по одному из объектов для названных категорий. Также в целях реализации принципа справедливости предлагается ввести льготу в виде необлагаемого минимума для малообеспеченной категории населения (порядка 35 квадратных метров или суммарной кадастровой стоимостью менее 2 млн руб. [24]).

Прорабатывая систему льготирования, автор учитывал, что целью изменения системы имущественного налогообложения является увеличение суммы налога в отношении собственников элитной недвижимости, а социально незащищенным категориям населения (в том числе пенсионерам, инвалидам, малоимущим и многодетным гражданам) необходимо максимально смягчить налоговое бремя.

Согласно фундаментальному принципу американского экономиста А. Лаффера [1], не всегда повышение ставок налога обеспечивает ожидаемое увеличение поступлений в бюджеты (налогоплательщики всеми способами начинают уклоняться от уплаты налога: регистрируют права на объекты недвижимости на льготную категорию населения или же вовсе не учитывают такую недвижимость). Эти проблемы существуют не только в России. За рубежом подобные вопросы решаются усилением контроля – рейдами налоговых инспек-

торов, применением мер ответственности. По этой причине увеличить поступления в бюджет от налогов возможно не только через завышение налогооблагаемой базы и увеличение налоговых ставок, а еще и через активно функционирующую систему мониторинга неучтенной недвижимости в совокупности с применяемыми мерами ответственности: административной и уголовной (в зависимости от размера ущерба).

Другим способом увеличить налоговые поступления следует назвать обозначение направлений финансирования для поступлений от налога, а также включение этого элемента в число существенных элементов закона о налоге. Под этим подразумевается не общее указание о нуждах муниципалитета (ЖКХ, культура, образование, транспорт), а определение конкретных статей расходов бюджета. Так, транспортный налог имеет четкую цель, и денежные средства от него поступают в территориальные дорожные фонды, т. е. в ту «часть средств бюджета, которая подлежит использованию в целях финансового обеспечения дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог общего пользования, а также капитального ремонта и ремонта дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов населенных пунктов» [4].

По аналогии предлагается на законодательном уровне установить направление финансирования для поступлений от единого налога на недвижимость и определить круг правоотношений, снабжение которых будет осуществляться с помощью средств, поступающих от вышеуказанных налогов. Основными направлениями, нуждающимися в финансировании уже сейчас, являются мероприятия по массовой кадастровой оценке, комплексным кадастровым работам, служащим основой для формирования новых объектов налога, мониторингу территорий с целью выявления неучтенной недвижимости.

Выводы

Разработанная на основе зарубежного опыта и тенденций в законодательстве Российской Федерации модель единого налога на недвижимое имущество позволяет увеличить собираемость налогов, упростить их администрирование, обеспечить устойчивый источник доходов для местных бюджетов, более эффективно использовать ресурсы государством, информационно обеспечить рынков недвижимости.

Ее введение может повлечь значительное увеличение налогового бремени, что приведет к снижению спроса на недвижимость и стимулированию развития теневого рынка, однако эту проблему можно нейтрализовать расширенной системой налогового льготирования.

Введение единого налога на недвижимое имущество в Российской Федерации должно сопровождаться:

– учетом накопленного мирового опыта администрирования имущественных налогов;

- созданием комплексной системы налогового льготирования;
- обозначением направлений финансирования для поступлений от единого налога на недвижимое имущество;
- разработкой системы мониторинга и мер ответственности за уклонение от уплаты налогов, в том числе через неучтенные объекты недвижимости.

В итоге сформированные мировые тенденции, а также достаточно развитая система единого информационного пространства упрощают задачу Российской Федерации в создании единого налога на недвижимое имущество и дают возможность в сравнительно небольшие сроки адаптировать его к национальным условиям.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Введение налога на недвижимость: проблемы и перспективы / Е. Б. Дьякова, Д. В. Басангова, О. Н. Ермоченко и др. ; под общ. ред. Е. Б. Дьяковой. – Волгоград : Изд-во Волгогр. гос. ун-та, 2013. – 135 с.
2. Джонс Р. Опыт о распределении богатства и об источниках налогов : пер. с англ. – Изд. 2-е. – М. : URSS, 2010. – 211 с.
3. Осипян Н. Б., Пчельников М. В. Налог на землю как источник формирования местных бюджетов: политический, экономический и правовой аспекты обязательных публично-правовых взиманий в сфере природопользования. – Ростов на/Д. : ДГТУ, 2014. – 199 с.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об установлении единой даты начала применения на территории Новосибирской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения [Электронный ресурс] : закон Новосибирской области от 31.10.14 № 478-ОЗ. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/465706933>.
6. О налоге на имущество физических лиц на территории города Новосибирска от 26.11.14 № 1210 [Электронный ресурс] : решение Совета депутатов города Новосибирска. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5494701>.
7. Налогообложение недвижимости на базе рыночной стоимости: проблемы теории и практики / П. Е. Анимича, Д. А. Татаркин, М. А. Котляров и др. ; отв. ред. М. А. Котляров. – Екатеринбург : ИЭ, 2012. – 156 с.
8. Эккерт Дж. К., Глаудеманс Р. Дж., Олми Р. Р. Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 т. Т. 1. – М. : Рос. общество оценщиков, 1997. – 826 с.
9. О положении о земельном налоге на территории города Новосибирска от 25.10.05 № 105 [Электронный ресурс] : решение городского совета Новосибирска. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5420097>.
10. Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Ларионов А. Н., Ключева Т. Г. Законодательство Российской Федерации в сфере налогообложения недвижимости: анализ и совершенствование. – М. : Изд-во Современного гуманитарн. ун-та, 2014. – 191 с.
12. Мишустин М. В. Информационно-технологические основы администрирования имущественных налогов. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 359 с.
13. Стенограмма круглого стола «Налог на недвижимость: результаты эксперимента в Великом Новгороде и Твери» // Муниципальная экономика. – 2006. – № 2. – С. 20–40.

14. Безруков В. Б., Пылаева А. В., Дмитриев М. Н. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2011. – 153 с.
15. Григорьева Л. Г. Налогообложение объектов недвижимости в России и за рубежом. – М. : Российская газета, 2017. – 143 с.
16. Шестемиров А. А. Налогообложение недвижимости в Российской Федерации (на примере г. Москвы). – М. : Столичн. бизнес, 2008. – 105 с.
17. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах / И. В. Горский, О. В. Медведева, Т. Г. Лебединская и др. – М. : Магистр : Инфра-М, 2010. – 175 с.
18. Plimmer F., McCluskey W. J. The Basis and the Administration of the Property Tax: What can be learned from international practice? [Electronic resource] // FIG Congress 2010 Facing the Challenges – Building the Capacity (Sydney, Australia, 11–16 April 2010). – Mode of access: <http://www.fig.net>.
19. Cagdas V., Gür M., Kurt V. Property Taxation and Land Management [Electronic resource] // 2nd FIG Regional Conference (Marrakech, Morocco, December 2–5, 2003). – Mode of access: <http://www.fig.net>.
20. Салин В. Н., Прасолов В. Н. Статистический мониторинг земельного фонда и налогооблагаемой базы. – М. : Наука-Бизнес-Паритет, 2014. – 132 с.
21. Березин М. Ю. Налогообложение недвижимости. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 368 с.
22. Ключева Т. Г., Емельянова Н. Е., Сергеев Е. П. Развитие механизма налогового стимулирования строительства недвижимости с элементами экотехнологий в Московской области. – М. : МГОУ, 2014. – 149 с.
23. Акимова М. С., Улицкая Н. Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. – Пенза : Изд-во ПГУАС, 2016. – 119 с.
24. Саликов Д. В. Местные имущественные налоги: формирование доходного потенциала и механизм взимания. – Ростов н/Д. : РГЭУ, 2009. – 111 с.

Получено 01.07.2019

© Е. С. Стегниенко, 2019

SINGLE TAX ON REAL ESTATE AS A FACTOR OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF TERRITORIES

Elena S. Stegnienko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Assistant, Department of Cadastre and Territorial Planning, e-mail: es.st@inbox.ru

The article presents the analysis of existing in the Russian Federation real estate taxes types and international experience of the countries, which have in their system consolidated tax on real estate objects. The result became the developed list of principles of efficient tax system, the adoption of which would simplify the introduction of single tax on real estate.

The article presents the model of the single tax, the project of the structure (system elements) of this tax, gives substantiation for the necessity of creating tax relief system, suggests the ways of financial investments of incoming funds.

The article also gives the systematized conditions of efficient realization of property relations, determined by tax system, which significantly provide sustainable development of territories.

Key words: real estate object, personal property tax, land tax, cadastral cost, single tax on real estate, taxable base, tax relief.

REFERENCES

1. Dyakova, E. B., Basangova, D. V., Ermochenko, O. N., & et al. (2013). *Vvedenie naloga na nedvizhimost': problemy i perspektivy [The introduction of real estate tax: problems and prospects]*. E. B. Dyakova (Ed.). Volgograd: Volgograd State University Publ., 135 p. [in Russian]
2. Jones, R. (2010). *Opyt o raspredelenii bogatstva i ob istochnikakh nalogov [Experience about the distribution of wealth and the sources of taxes]* (2nd ed.). Moscow: URSS Publ., 211 p. [in Russian].
3. Osipyanyan, N. B., & Pchel'nikov, M. V. (2014). *Nalog na zemlyu kak istochnik formirovaniya mestnykh byudzhetrov: politicheskiy, ekonomicheskiy i pravovoy aspektы obyazatel'nykh publichno-pravovykh vzimaniy v sfere prirodopol'zovaniya [Land tax as a source of formation of local budgets: the political, economic and legal aspects of mandatory public law levies in the field of environmental management]*. Rostov-on-Don: DSTU Publ., 199 p. [in Russian].
4. Federal Law of the Russian Federation of August 05, 2000 No. 117-FZ. Tax Code of the Russian Federation (part two). Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
5. Law of the Novosibirsk Region of October 10, 2014 No. 478-OZ. On the establishment of a single start date for the application in the Novosibirsk region of the procedure for determining the tax base for the tax on property of individuals based on the cadastral value of taxable objects. Retrieved from <http://docs.cntd.ru/document/465706933> [in Russian].
6. Decision of the Council of Deputies of the city of Novosibirsk of November 26, 2014 No. 1210. On the tax on property of individuals in the territory of the city of Novosibirsk. Retrieved from <http://docs.cntd.ru/document/5494701>.
7. Animitsa, P. Ye., Tatarkin, D. A., Kotlyarov, M. A., & et al. (2012). *Nalogooblozhenie nedvizhimosti na baze rynochnoy stoimosti: problemy teorii i praktiki [Taxation of real estate on the basis of market value: problems of theory and practice]*. M. A. Kotlyarov (Ed.). Ekaterinburg: IE Publ., 156 p. [in Russian].
8. Eckert, J. K., Gloudemans, R. J., & Almy, R. R. (1990). *Property appraisal and assessment administration*. J. K. Eckert (Ed.). Chicago: International Association of Assessing Officers.
9. Decision of the city council of Novosibirsk of October 25, 2005 No. 105. On the regulations on land tax in the territory of the city of Novosibirsk. Retrieved from <http://docs.cntd.ru/document/5420097>.
10. Decree of the Government of the Russian Federation of October 10, 2013 No. 903. Federal target program "Development of a unified state system of registration of rights and cadastral registration of real estate (2014-2020)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
11. Larionov, A. N., & Klyueva, T. G. (2014). *Zakonodatel'stvo Rossiyskoy Federatsii v sfere nalogooblozheniya nedvizhimosti: analiz i sovershenstvovanie [Legislation of the Russian Federation in the field of real estate taxation: analysis and improvement]*. Moscow: Modern Humanitarian University Publ., 191 p. [in Russian].
12. Mishustin, M. V. (2007). *Informatsionno-tekhnologicheskie osnovy administrirovaniya imushchestvennykh nalogov [Information and technological bases of property tax administration]*. Moscow: UNITY-DANA Publ., 359 p. [in Russian].
13. The transcript of the round table "Property tax: the results of the experiment in Veliky Novgorod and Tver". (2006). *Munitsipal'naya ekonomika [Municipal Economy]*, 2, 20–40 [in Russian].
14. Bezrukov, V. B., Dmitriev, M. N., & Pylaeva, A. V. (2011). *Nalogooblozhenie i kadastraya otsenka nedvizhimosti [Taxation and cadastral valuation of real estate]*. Nizhny Novgorod: NSABU Publ., 153 p. [in Russian].
15. Grigorieva, L. G. (2017). *Nalogooblozhenie ob'ektov nedvizhimosti v Rossii i za rubezhom [Taxation of real estate in Russia and abroad]*. Moscow: Rossiyskaya Gazeta Publ., 143 p. [in Russian].

16. Shestemirov, A. A. (2008). *Nalogooblozhenie nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii (na primere g. Moskvy) [Taxation of real estate in the Russian Federation (on the example of Moscow)]*. Moscow: Stolich. Biznes, 105 p. [in Russian].
17. Gorsky, I. V., Medvedeva, O. V., Lebedinskaya, T. G., & et al. (2010). *Nalogooblozhenie nedvizhimogo imushchestva v zarubezhnykh stranakh [Taxation of real estate in foreign countries]*. Moscow: Master: Infra-M Publ., 175 p. [in Russian].
18. Plimmer, F., & McCluskey, W. J. (2010). Property Taxes: What can be learned from international practice? In *FIG Congress 2010 Facing the Challenges – Building the Capacity*. Sydney, Australia. Retrieved from <http://www.fig.net>.
19. Cagdas, V., Gür, M., & Kurt, V. (2003). Property Taxation and Land Management. In *2nd FIG Regional Conference*. Marrakech, Morocco. Retrieved from <http://www.fig.net>.
20. Salin, V. N., & Prasolov, V. N. (2014). *Statisticheskiy monitoring zemel'nogo fonda i nalogooblagaemoy bazy [Statistical monitoring of the land fund and taxable base]*. Moscow: Nauka-Biznes-Paritet Publ., 132 p. [in Russian].
21. Berezin, M. Yu. (2003). *Nalogooblozhenie nedvizhimosti [Property taxation]*. Moscow: Finansy i statistika Publ., 368 p. [in Russian].
22. Klyueva, T. G., Emelyanova, N. E., & Sergeev, E. P. (2014). *Razvitie mekhanizma nalogovogo stimulirovaniya stroitel'stva nedvizhimosti s elementami ekotekhnologiy v Moskovskoy oblasti [The development of a tax incentive mechanism for the construction of real estate with elements of environmental technology in the Moscow region]*. Moscow: MSRU Publ., 149 p. [in Russian].
23. Akimova, M. S., & Ulitskaya, N. Yu. (2016). *Sovershenstvovanie sistemy nalogooblozheniya imushchestva na osnove gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki ob"ektov nedvizhimosti [Improving the system of property taxation on the basis of the state cadastral valuation of real estate objects]*. Penza: PSUAP Publ., 119 p. [in Russian].
24. Salikov, D. V. (2009). *Mestnye imushchestvennye nalogi: formirovanie dokhodnogo potentsiala i mekhanizm vzimaniya [Local property taxes: the formation of income potential and the mechanism of collection]*. Rostov-on-Don: RSUE Publ., 111 p. [in Russian].

Received 01.07.2019

© E. S. Stegnienko, 2019