НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ.

Всем известно выражение: «Заплати налоги и спи спокойно». Хотя этот слоган и носит слегка ироничный характер, но очень точно отражает требования законодательства Российской Федерации о том, что каждый гражданин обязан платить законно установленные налоги и сборы [1].

Налог - обязательный индивидуальный безвозмездный платеж, взимаемый государством с хозяйствующих объектов и граждан в форме отчуждения, принадлежащих им денежных средств (на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления) в целях финансового обеспечения деятельности государства и муниципальных образований [2]. С момента возникновения государства налоги являются необходимым звеном экономических отношений в обществе. Развитие и изменение форм государственного устройства всегда сопровождаются преобразованием налоговой системы.

История налогов уходит корнями в глубокую древность. Во всяком случае, документальные подтверждения их существования обнаруживаются примерно 2500 лет назад. Например, в Древнем Египте, где власть принадлежала мощной бюрократии, потребность в деньгах для содержания такого государственного аппарата оказалась столь велика, что породила множество разнообразных налогов. Только основных видов налогов в Римской империи было более сорока. С той поры мало что изменилось.

Основные проблемы, которые несколько тысяч лет определяли развитие способов налогообложения, можно сформулировать в виде двух простых вопросов: кто должен платить налоги; с чего следует взимать налоги?

Отвечая на первый вопрос, в рамка настоящей статьи, нет необходимости углубляться в детальные исторические исследования, отметим лишь факт, наиболее близкий к современной мировой системе налогообложения. Идея налогообложения как обязанности свободного гражданина страны родилась относительно недавно — после того как в Англии, США, а затем и странах Западной Европы возникли конституции и демократические государственные механизмы, т.е с возникновением государственности в том виде, в котором она, в основном, существует сегодня.

Из огромного же числа видов налогов, остановимся на одном из важнейших – налоге на имущество или, в нашем случае. налоге на недвижимость.

В русском законодательстве термин «недвижимое имущество» впервые был упомянут в 1397г. в Псковской судной грамоте, в которой имущество было разделено на движимое (живот) и недвижимое (отчина). Сам термин был введен Петром I в 1714 году в Указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». К недвижимому имуществу тогда относились земля и дома, лавки, а также полезные ископаемые и некоторые строения [3].

Прообразом современного налога на недвижимость в Древней Руси был налог на «дым», который определялся количеством печей в хозяйстве, орудиями для пахотных работ и количеством пашни. База налогообложения определялась измерением земли и обложением ее по количеству. Единицей измерения являлась соха – мера земли в Древней Руси, являющаяся единицей налогообложения.

В принятой сегодня терминологии к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [4].

В дальнейшем, вплоть до начала ХХ века, объекты и форма налогообложения, величина налогов претерпевали существенные изменения, но роль земельного налога, как одного из основных объектов налогообложения и источника пополнения бюджета государства оставалась неизменной.

После Октябрьской революции поземельный налог и налог с городского недвижимого имущества по-прежнему уплачивались. Соответствующими законами (декретами) взимание данных налогов было продлено до 1918 г.

В советский период действовало налогообложение, принадлежащего гражданам имущества лишь по отдельным его видам, в сущности, единичным – это налог с владельцев строений и с владельцев транспортных средств. До 50 — 60-х годов ХХ столетия существовали налоги с владельцев скота и земельных наделов. Налог на имущество физических лицдействовал в России в неизменном в виде до декабря 1991 года.

Новый Порядок налогообложения имущества физических лиц был установлен Законом Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц». Законом к объектам налогообложения отнесены **находящиеся в собственности физических лиц жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение,** доля в праве общей собственности в вышеперечисленных видах имущества. Налоговой базой по налогу на имущество физических лиц по настоящему Закону являлась**суммарная инвентаризационная стоимость, т.е.** восстановительная стоимость объекта налогообложения с учетом износа и динамики цен на строительную продукцию строений по состоянию на 1 января каждого года.

# Налог на имущество организаций был введен в России в 1992 году. С 1 января 2004 года законодательные основы налогообложения имущества организаций закреплены главой 30 Налогового кодекса и законами субъектов Российской Федерации.

# **Указанными нормативными актами объектами обложения**, было признано движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств.

# Налог на имущества юридических лиц введен с 1992 года Законом РФ от 13.12.1991 № 2030-1 (ред. от 06.06.2003) "О налоге на имущество предприятий". Настоящим Законом для целей налогообложения определась среднегодовая стоимость имущества предприятия; фактически та же инвентаризационная стоимость, которая определялась как стоимость затрат на создание объекта налогообложения с учетом амортизации (физического износа).

Социальные изменения в обществе, становление рынка недвижимости, формирование института собственности, необходимость в современных экономических условиях увеличения поступлений в бюджеты регионов и муниципальных образований на дифференцированной и справедливой основе, создали предпосылки и сформировали потребность реформирования системы имущественного налогообложения в России.

Первые изменения коснулись налогообложения земельных участков. Применяемая в налогообложении ежегодно индексируемая нормативная цена земли не отражала связи между стоимостью земли и налогами на нее. Правительством Российской Федерации 25 августа 1999 г. было принято Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», положившее начало проведению работ по государственной кадастровой оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации, согласно которому кадастровая стоимость земельных участков определяется в целях налогообложения. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 году был введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка.

И наконец, последние изменения касающиеся налогообложения имущества физических лиц и организаций вступили в действие с 01 января 2015 года в связи с поправками внесенными в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом №284-ФЗ от 04.10.2014 г. Одновременно утратил силу закон РФ от 09.12.1991 г. №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц. Ключевое новшество нового закона – определение налогооблагаемой базы, исходя из кадастровой стоимости недвижимости.

Данным законом установлен переходный период, так Законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов РФ в срок до 01.01.2020 г. дано право устанавливать единую дату начала применения на территории этого субъекта порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

На территории Республики Саха (Якутия)  переход на новый порядок исчисления налога осуществлен с 01 января 2017 г. [5]. Если ранее до 2017 года налог на имущество граждан рассчитывался от инвентаризационной стоимости, то начиная с 2017 года согласно новому порядку, будет исчисляться на основе кадастровой стоимости недвижимого имущества. Данная норма касается объектов капитального строительства граждан - жилых зданий и помещений: жилых домов, квартир, комнат, кроме того, нежилых зданий и помещений: гаражей, дач и т.д.

**Так что же такое – кадастровая стоимость?**

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости [6]. Кадастровая стоимость определяется только в части объектов учтенных в едином государственном реестре недвижимости, представляющим собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости) и реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость) [7].

С целью проведения оценки государственной кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным Законом «О государственной кадастровой оценке» в Республике Саха (Якутия) создано Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки» [8].

Как было уже упомянуто в данной статье, кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется с целью их налогообложения, другими словами, величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, будет определять сумму налога или ставку арендной платы. Тем самым, итоги проведения кадастровой оценки коснутся каждого, кто имеет в собственности какой-либо объект недвижимости. И в этом смысле на оценщиках учреждения лежит огромная ответственность как перед государством, так и перед гражданами. Уже сегодня специалистами Государственного учреждения ведется кропотливая работа по подготовке к кадастровой оценке в 2019 году земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, а также объектов капитального строительства.

Определение реальной и объективной кадастровой стоимости объектов недвижимости задача не из легких. Однако, накопленный опыт в оценочной деятельности и ответственность сотрудников Государственного учреждения позволят достойно справится с ней.

Слепцова С.И. – директор ГБУ РС(Я) “ЦГКО”

Замотаев С.М. – Главный эксперт oтдела кадастровой оценки ГБУ РС(Я) “ЦГКО”

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституции Российской Федерации. Статья 57

2. Налоговый кодекс РФ. Статья 8

3. Хон С.С. «История развития налогообложения имущества в России» – Новосибирск: СибАК, 2017.

4. Гражданский Кодекс РФ. Пункт 1 статья 130

5. Закон  Республики Саха (Якутия) «О налоговой политике Республики Саха (Якутия) в редакции Закона РС (Я) от 24.11.2016 г. 745-3№1047-V «О внесении изменения в Закон Республики Саха (Якутия) «О налоговой политике Республики Саха (Якутия). Статья 11.1

# 6.  [Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"](http://ivo.garant.ru/document?id=71333956&sub=0)

7. [Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/). Пункт 2 статьи 7.

# 8. Распоряжение Правительства РС(Я) от 31 июля 2017 г. №921-р «О мерах по созданию Государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки»