

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

«2» апреля 2015 г.

№ 3.6-11/505

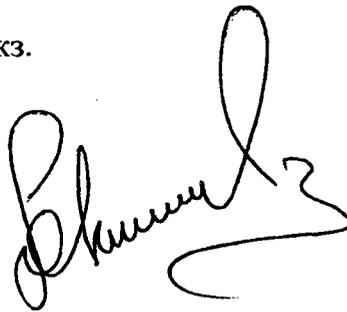
Руководителям высших органов
исполнительной и законодательной
(представительной) власти субъектов
Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Направляем рекомендации «круглого стола» на тему «Проблемы нормативно-правового регулирования учета и налогообложения недвижимого имущества», проведенного 26 февраля 2015 года Комитетом Совета Федерации по экономической политике совместно с Комитетом Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам.

Приложение: на 9 л. в 1 экз.

Председатель Комитета



Ю.В. Неёлов

Правительство
Архангельской области
Входящий № 167
02 апреля 2015
1+9

Молчанов Ю.В.

03 04 5
02-05/83

101

*№ 36-10/506
от 04.04.2015 г.*

Утверждены
на заседании Комитета
Совета Федерации
по экономической политике
31 марта 2015 года

РЕКОМЕНДАЦИИ
«круглого стола» на тему «Проблемы нормативно-правового регулирования учета и налогообложения недвижимого имущества»

26 февраля 2015 года
14.00

Москва, Б. Дмитровка, д. 26
к. 700

Комитет Совета Федерации по экономической политике совместно с Комитетом Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам с участием членов Совета Федерации, представителей Администрации Президента Российской Федерации, Аппарата Правительства Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, представителей органов исполнительной и законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, организаций, осуществляющих кадастровый учет объектов недвижимости, хозяйствующих субъектов и средств массовой информации провел «круглый стол» на тему «Проблемы нормативно-правового регулирования учета и налогообложения недвижимого имущества».

Заслушав и обсудив доклады и выступления, а также поступившие в ходе обсуждения предложения и замечания участники «круглого стола» отмечают следующее.

Концепцией создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, одобренной Правительством Российской Федерации 11 июня 2009 года и утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2009 года № 534, а также планом мероприятий ("дорожной картой") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 года № 2236-р предусмотрено создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (далее - единая система регистрации прав).

Создание такой системы базируется на сложившемся положительном многолетнем опыте функционирования систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также на учете современной международной практики развития предоставления услуг в этих сферах, которая свидетельствует о перспективности институционального объединения рассматриваемых систем и внедрения новых информационных технологий, снижающих издержки пользователей и государства при оказании соответствующих услуг и формирования эффективной системы налогообложения недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы. Законодательство о налогах и сборах основывается на признании всеобщности и равенства налогообложения.

В настоящее время система налогообложения объектов недвижимости состоит из трех основных налогов: земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций.

Переход к налогообложению недвижимого имущества требует полноты кадастрового учета возведенных объектов.

В соответствии с нормами Налогового кодекса Российской Федерации для исчисления земельного налога и налога на имущество физических лиц гражданам, а также в целях проведения контрольных мероприятий по налогу на имущество организаций, а также по земельному налогу в отношении налогоплательщиков-организаций, налоговыми органами используются сведения о земельных участках и объектах недвижимости, представленные в налоговые органы органами Росреестра.

Законодательством Российской Федерации не определено понятие «единый объект недвижимого имущества» и не установлена возможность формирования таких объектов и регистрации прав на них. В этой связи, «единый объект налогообложения» до принятия соответствующих поправок в Гражданский кодекс Российской Федерации не может быть объектом налогообложения.

Как показала практика введения налогообложения недвижимости, труднее всего обеспечить полный учет объектов недвижимости и их оценку для целей налогообложения. Для реализации перехода на налогообложение организаций и физических лиц налогом на недвижимость необходима разработка единой методики оценки недвижимости для целей налогообложения и проведение на ее основе оценки всех объектов недвижимости.

При этом следует отметить, что оценка недвижимости для целей налогообложения, с одной стороны, массовая (кадастровая), с другой индивидуальная (рыночная). В этом единстве заключается одна из проблем, препятствующих созданию в короткие сроки оптимальной и гармоничной методики ее оценки.

Остаются актуальными вопросы формирования, наполнения государственного кадастра недвижимости и определения налоговой базы, а также нормативно-правовой базы, как на уровне субъектов, так и на федеральном уровне. В частности, не урегулирован вопрос исчисления и взимания земельного налога с земельных участков под многоквартирными домами, с земельных участков, ограниченных в обороте, земельных долей, выраженных в балло-гектарах, а также в сфере регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Кроме того, необходимо предусмотреть четкую процедуру взаимодействия министерств и ведомств, передачу сведений, необходимых для формирования налогооблагаемой базы.

Нормативная правовая база и ее практическое применение оценщиками при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения показала свою несостоятельность.

Использование существующих федеральных стандартов оценки, основанных на субъективных подходах к выбору критериев для определения стоимости земельных участков, а также недостоверная информация об их характеристиках, привела к искажению результатов оценки. Имеют место многочисленные случаи, когда кадастровая стоимость соседних участков с одинаковым видом использования в одном кадастровом квартале отличается в несколько раз.

Отсутствуют законодательно закрепленные нормы, позволяющие органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выступающими в качестве заказчика государственной кадастровой оценки земельных участков, организовать проверку достоверности и объективности результатов оценки или отклонить результаты оценки.

Существуют многочисленные факты превышения кадастровой стоимости над рыночной стоимостью земельных участков. В связи с чем, участились обращения налогоплательщиков как в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земель, так и в суды, а также случаи неуплаты земельного налога из-за его значительного завышения.

При этом снижение кадастровой стоимости по отдельным земельным участкам в границах одного квартала, по решению Комиссии или суда приводит к несоблюдению принципа «всеобщности и равенства налогообложения».

Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрено право устанавливать ставки и льготы по земельному налогу городским и сельским поселениям.

Анализ правоприменительной практики показывает отсутствие системного подхода к определению ставок налога в зависимости от вида использования земель и оснований для введения налоговых льгот. Ставки налогов по одинаковым видам использования земель, установленным в разных поселениях могут отличаться в несколько раз, что экономически не обосновано.

Часто ставки налогов на земельные участки, используемые в коммерческих целях, ниже, чем на участки, выделенные для индивидуального жилищного строительства. Сложилась противоречивая и необъективная система предоставления льгот по уплате земельного налога представительными органами местного самоуправления поселенческого и городского уровня.

По-прежнему актуальной является проблема сопоставления сведений государственного кадастра недвижимости со сведениями базы данных налогового органа в отношении линейных объектов – сооружений, расположенных в нескольких кадастровых районах, то есть в нескольких муниципальных образованиях или нескольких муниципальных районах.

За последние годы налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций претерпели значительные изменения. Так, Федеральным законом от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» был актуализирован налог на имущество физических лиц. Теперь он установлен не отдельным законом, а новой главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации. При работе над законом было принято решение модернизировать только налог на имущество физических лиц без создания единого объекта налогообложения и сохранить два налога по недвижимости: налог на землю и налог на здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс. Налоговая база определяется в отношении каждого объекта исходя из кадастровой стоимости. Налог пополняет местные бюджеты. До 1 января 2020 года на территориях субъектов Российской Федерации налоговая база будет определяться исходя из инвентаризационной стоимости объекта с учетом коэффициента – дефлятора, так и из кадастровой стоимости объекта налогообложения, изменились и ставки налога. Надо отметить, что сохранился в полном объеме действующий перечень категорий граждан, имеющих льготы по уплате налога на имущество физических лиц. Предусмотрены налоговые вычеты. Налог будет применяться с 2015 года.

Федеральным законом от 2 сентября 2013 года № 307-ФЗ "О внесении изменений в статью 12 части первой и главы 30 части второй Налогового кодекса РФ" с 2014 года был установлен новый порядок определения налоговой базы по налогу на имущество организаций, исходя из кадастровой стоимости объектов в отношении отдельных объектов недвижимости организаций. К ним относятся: административно-деловые и торговые центры, нежилые помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; объекты недвижимого имущества иностранных организаций, которые не осуществляют деятельность в России через постоянное представительство. По всем видам имущества налоговая база определяется по среднегодовой стоимости такого. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации определяет перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость. Уплачивается налог по месту нахождения объекта недвижимого имущества. Установлены переходные положения в части размера налоговых ставок по объектам недвижимости и имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость.

Правительством Российской Федерации 24 декабря 2014 года внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроект №686306-6 «О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации» (в части стимулирования своевременной государственной регистрации права на объекты недвижимости и постановки на государственный кадастровый учет»).

Законопроектом устанавливаются дифференцированные коэффициенты от 2 до 6 для исчисления суммы земельного налога в отношении земельных участков, предоставленных из государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства организациям или физическим лицам, если в установленный срок жилые объекты не построены и не осуществлена государственная регистрация права собственности на них.

Предлагаемые нормы будут экономически стимулировать строительство на земельных участках и государственную регистрацию возведенных объектов, что позволит учесть их при налогообложении.

С 1 января 2015 года все физические лица, не получающие налоговые уведомления и не уплачивающие налоги по имеющимся у них объектам недвижимого имущества обязаны сообщать в налоговую инспекцию о наличии у них объектов, облагаемых налогом на имущество, земельным налогом. Данная обязанность возникает, если человек не получил в установленный срок уведомление на уплату соответствующего налога. Исключение составляют только лица, имеющие льготы по уплате налога на недвижимое имущество.

При этом ответственность физических лиц за непредставление или несвоевременное представление сообщений об объектах налогообложения

будет введена только с 1 января 2017 года. Размер штрафа составит 20% неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимости

Все эти этапы реформирования налогообложения недвижимости должны привести к созданию единого объекта налогообложения, объединив три налога: на землю, на имущество физических лиц и на имущество организаций. 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. Это должно способствовать обновлению производственной базы, 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.

Поэтому одной из задач, поставленных Президентом Российской Федерации в рамках реформирования экономики, является поиск новой, более эффективной формы налогообложения недвижимости. Данный процесс предполагает одновременное осуществление комплекса мероприятий с учетом основных достоинств имущественного налогообложения, поскольку оно является наиболее стабильным источником доходов бюджетов на региональном и местном уровнях. Более того, на практике развитый механизм налогообложения превращает имущественные налоги в средство повышения эффективности использования ресурсов и модернизации производства.

Тем не менее, введение налога на недвижимость должно стать важным шагом в реформировании системы налогообложения в России, поскольку оно позволит сократить число имущественных налогов, упростить процедуру их исчисления, улучшить администрирование и сократить расходы на него.

Подобная реформа также позволит вывести из-под налогообложения активную часть основных средств организаций, сделав налогообложение прозрачным, и как следствие – приведет к развитию производства и увеличению инвестиций.

Учитывая большую значимость эффективного законодательного регулирования создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, установления объективной и экономически обоснованной системы налогообложения недвижимого имущества, участники «круглого стола» **рекомендуют:**

1. Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность:

- определения срока, введения налога на недвижимость, предусмотренного статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации и Посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию в 2011 году;

- принятия срочных мер по созданию действительно единой учетно-регистрационной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственного реестра прав на эти объекты, обеспечив безусловную реализацию соответствующей Концепции и «дорожной карты»;

- разработки и утверждения стратегии развития отрасли геодезии и картографии и принятие соответствующей государственной программы;

- сохранения полномочий по государственному земельному надзору на федеральном уровне;

- утверждения единой и обязательной методологии определения кадастровой стоимости, содержащей четкие алгоритмы определения стоимости и обеспечивающей сопоставимые и обоснованные результаты;

- установления возможности привлечения оценщика и соответствующей саморегулируемой организации оценщиков к ответственности при выявлении нарушений законодательства при составлении отчёта об определении кадастровой стоимости (дисквалификация от участия в мероприятиях, связанных с определением кадастровой стоимости, составлением отчетов о кадастровой оценке и их экспертизой);

- внесения изменений в действующее законодательство в части увеличения сроков проверки субъектами Российской Федерации отчетов о государственной кадастровой оценке;

- установления порядка разработки, согласования, утверждения градостроительной и проектной документации в части установления границ населенных пунктов, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации;

- определения порядка, позволяющего производить оперативное уточнение (изменение) местоположения границ (в том числе определенных с точностью картографического материала) при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков, примыкающих к границам;

- устранения установленного статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации равенства кадастровой и рыночной стоимости земельных участков;

- внесения изменений в действующее законодательство в части перевода земельных долей, выраженных в балло-гектарах, в натуральную величину площади земельного участка для исчисления земельного налога и установления ставки налога на земли, ограниченные в обороте, в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости;

- внесения в Налоговый кодекс Российской Федерации положения, согласно которому право устанавливать ставки земельного налога и льготы по земельному налогу должны быть предоставлены только представительным органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов;

- перехода к расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки, государственными предприятиями и учреждениями;

- скорейшего утверждения методики расчета кадастровой стоимости для сооружений и объектов незавершенного строительства;

- установления в кадастровом учете как обязательной характеристики недвижимого имущества «вид разрешенного использования»;

- включения общедомового имущества многоквартирных домов (земельных участков, помещений общего пользования) в систему налогообложения недвижимого имущества;

- наделения правами (полномочиями) налогового агента по имущественным налогам органов местного самоуправления;

- установления различных систем налогообложения недвижимости, как единого объекта, для налогоплательщиков физических лиц в зависимости от сроков (времени) приобретения такой недвижимости, учитывая особую социальную значимость такого налога;

- включения в Перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления показателя по объектам капитального строительства, характеризующим долю объектов капитального строительства, вовлеченных в налоговый оборот, от общего количества объектов, находящихся на территории муниципального образования и подлежащих налогообложению.

2. Субъектам Российской Федерации:

- организовать эффективную работу органов местного самоуправления по выявлению объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый учет и по разъяснению установления административной ответственности за невыполнение такой обязанности с 1 января 2017 года;

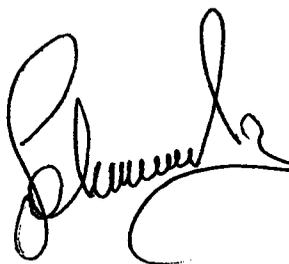
- совместно с федеральными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления провести сверку данных по объектам недвижимого имущества на единой топографической основе и постановке на государственный кадастровый учет границ муниципальных образований и земельных участков, которые должны находиться в муниципальной собственности;

- рекомендовать органам местного самоуправления при формировании бюджета на предстоящий год предусмотреть расходы на проведение оценки земельных участков.

3. Комитету Совета Федерации по экономической политике, Комитету Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам:

- осуществлять мониторинг правоприменения государственной регистрации прав на недвижимость, государственного кадастрового учета недвижимости и налогообложения недвижимого имущества.

Председатель Комитета
Совета Федерации
по экономической политике



Ю.В. Неёлов