

## §3 НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Ворожбит О. Ю., Уксуменко А. А.

### РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА СПРАВЕДЛИВОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

**Аннотация.** В связи с налоговыми реформами, проводимыми в нашей стране, гармонизацией налогообложения, поиском путей диверсификации налоговых доходов местных бюджетов проблема имущественного налогообложения физических лиц приобретает особую актуальность. Цель статьи состоит в исследовании конструкции налога на имущество физических лиц и оценке полноты реализации основополагающих принципов, а именно принципа справедливости налогообложения при исчислении налога. Для достижения цели поставлены и решены задачи: прослежена эволюция имущественного налогообложения в современной налоговой системе; представлена принципиальная конструкция налога на имущество физических лиц; рассмотрены элементы, формируемые на местном уровне на примере Владивостокского городского округа, дана оценка изменения налоговой нагрузки по налогу на имущество физических лиц при переходе на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта. В настоящей работе использованы общенаучные методы анализа и синтеза, элементы системного, ситуационного анализа, отдельные результаты получены с применением метода фокус-групп. Произведено моделирование принципиальной конструкции налога и представлены основные элементы с разделением на две составляющие (федеральный уровень и местный уровень). Проведено сопоставление налоговой нагрузки в пяти налоговых периодах при осуществлении перехода к новым принципам исчисления налога. Дана оценка роста налоговой нагрузки с учетом характеристик типового объекта недвижимого имущества. Сделан вывод о том, что действующая конструкция налога на имущество физических лиц с заложенным содержанием основных элементов налога делает невозможным реализацию принципа справедливости налогообложения. При разработке конструкции налога в муниципальных образованиях следует провести глубокую проработку вопроса, экономическое обоснование эффекта для бюджета и обеспечить социальную справедливость.

**Ключевые слова:** налог на имущество, принципы налогообложения, местные налоги, налоговая нагрузка, налогоплательщик, налоговая база, налогообложение, налоговый кодекс, налоговые льготы, не облагаемый налогом.

**Review: Importance.** Nowadays in terms of the tax reforms which are carried out in our country, continuous harmonization of the taxation, and diversification of the tax income of local budgets, the problem of the property taxation of natural persons gains special relevance. **Objective.** The purpose of the article is to study the structure of individual property tax and to evaluate whether the fundamental principles, particularly the principle of tax equity, are fully applied to the process of tax calculation. To fulfill this purpose, the following tasks have been set and solved: evolution of the property taxation in the modern taxation system is tracked; the basic design of individual property tax is presented; elements formed at the local level are considered based on the example of the city of Vladivostok, assessment of changes of the tax burden on individual property tax upon transition to calculation of tax proceeding from the cadastral project cost is given. **Methods.** In the course of their research the authors have used general scientific methods of analysis and synthesis as well as elements of the systems approach, case study, some results are received through the application of the method of focus groups. **Results.** In this article the classical principles of taxation are applied to analyzing the structure of individual property tax. Modeling of the basic structure of the tax is made and basic elements are described and divided into the two groups (federal level and local level). Comparison of tax burden during five fiscal periods in the process of transition to the new principles of tax calculation is carried out. Assessment of growth of tax burden taking into account characteristics of the standard object of real estate is given. **Conclusions and Relevance.** The conclusion that the effective structure of individual property tax with the basic elements of tax makes it impossible to apply the principle of tax equity. When developing the structure of tax, it is necessary to carry out an in-depth study of the question, provide for the economic justification of the effect of tax for the budget and make sure the principle of social justice is fulfilled.

**Keywords:** taxable base, taxpayer, tax burden, local taxes, principles of taxation, property tax, tax code, tax privileges, taxation, tax free.

**С**овременное имущественное налогообложение является составной частью и неотъемлемым элементом налоговой системы нашего государства. Именно это направление в налогообложении на протяжении последних десятилетий подлежит кардинальному реформированию. Вопрос о необходимости реформирования налогообложения недвижимого имущества физических лиц обсуждается в научных кругах, органами государственной власти в течение более чем 20 летнего периода. Высказываются различные концепции и различные варианты, в том числе введение налога на роскошь. Основными направлениями налоговой политики ежегодно отдельными мероприятиями предполагается совершенствование налогообложения имущества физических лиц. При этом вплоть до 2015 года активно обсуждалось введение налога на недвижимость, который должен был прийти на смену действующим местным

налогам: земельному налогу и налогу на имущество физических лиц. Однако этого не произошло, в налоговой системе остались два местных имущественных налога, в налогообложении имущества физических лиц осуществляется поэтапный переход к исчислению налога исходя из кадастровой стоимости.

Актуальность проблемы имущественного налогообложения физических лиц обусловлена следующими обстоятельствами: это затрагивает интересы каждого жителя, являющегося собственником объектов недвижимости, именно осуществление налогового маневра в имущественном налогообложении должно позволить перейти от налогообложения доходов к налогообложению потребления, имущественные налоги являются существенным источником налоговых доходов местных бюджетов. Следует отметить, что имущественное налогообложение, а именно его социальная справедливость,

является одним из факторов преодоления бедности в России.

Обратимся к классическим принципам налогообложения, которые были предложены А. Смитом в его труде «Исследования о природе и причинах богатства народов»:

- принцип справедливости – размер налога должен находиться в прямом соответствии с доходом налогоплательщика, при равных доходах налоговая нагрузка должна быть аналогичной;

- принцип определенности – правила и механизм расчета налога, а также порядок и сроки уплаты должны быть точно определены;

- принцип удобства – взимание налога необходимо осуществлять, создавая условия удобные для плательщика налога;

- принцип экономии – следует стремиться к минимизации расходов на взимание налога, недопустимо, чтобы налоговые доходы были меньше затрат на его взимание.

Главной задачей проводимых в имущественном налогообложении реформ заявлена реализация принципа справедливости, обеспечение большего поступления налога на имущество физических лиц от дорогостоящей недвижимости, «инвестиционных» квартир. Собственники единственного жилья не должны ощутить существенного повышения налоговой нагрузки. Следует разобраться с действительным положением дел в этой области.

Исследование зарубежного опыта позволяет отметить, что налог на недвижимое имущество существует в 130 странах мира, следует отметить то, практически во всех странах налог формирует доходы местных бюджетов. Система налогообложения недвижимости в мире имеет обширную практику применения.

Налог на имущество физических лиц в современной налоговой системе был единственным налогом, регулирование которого не было закреплено в Налоговом кодексе Российской Федерации. С 1 января 2015 г. Налоговый кодекс РФ дополнен главой 32 «Налог на имущество физических лиц», одновременно произошла отмена Закона РФ от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Таким образом, следует констатировать факт, что произошли существенные изменения в регулировании налога на имущество физических лиц. Законодательно определено, что до 2020 г. все муниципальные образования должны перейти к налогообложению имущества физических лиц исходя из кадастровой стоимости. При этом конструкция налога должна быть сформирована таким образом, чтобы обеспечивать доходы местных бюджетов и сохранить социальную стабильность, обеспечить постепенное увеличение налоговой нагрузки владельцев недвижимого имущества. Решение этого вопроса в значительной степени зависит от проработки отдельных элементов налога, в том числе на местном уровне.

Налог на имущество физических лиц установлен, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, и является обязательным к уплате на территориях этих муниципальных образований. Данной статье авторы рассматривают специфику отдельных элементов налога, действующую практику исчисления на примере муниципального образования Владивостокский городской округ. В городе Владивостоке налог на имущество физических лиц установлен и введен Муниципальным правовым актом города Владивостока от 27.11.2014 № 151-МПА «О налоге на имущество физических лиц на территории Владивостокского городского округа». Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований могут определять лишь некоторые элементы налога, их полномочия определены п. 2 ст. 399 Налогового кодекса РФ, а именно на местном уровне предоставлено право:

- определять налоговые ставки, но в пределах, установленных главой 32 Налогового кодекса РФ;

- предусмотреть особенности определения налоговой базы;

- вводить дополнительные налоговые льготы, определять основания и порядок их применения налогоплательщиками.

По-существу, через отдельные элементы на местах можно существенно изменить конструкцию налога, отдельные его элементы.

## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Рассмотрим детально конструкцию налога на имущество физических лиц, представленную в таблице 1, определим порядок формирования отдельных его элементов на примере Владивостокского городского округа.

дача, квартира комната не выделены как отдельные объекты налогообложения, отдельно не прописаны и доли в объектах налогообложения. При этом выделены в качестве объектов налогообложения выделены единый недвижимый комплекс

*Таблица 1. Конструкция налога на имущество физических лиц*

Элемент налога	Налоговый кодекс РФ		Муниципальный правовой акт № 151-МПА
Объект налогообложения	Имущество в соответствии с перечнем, установленным ст. 401 НК РФ		–
Налоговая база налоговый вычет	Инвентаризационная стоимость Кадастровая стоимость (с 1 января 2020 г.) кадастровая стоимость 50 кв. м. кадастровая стоимость 20 кв. м. кадастровая стоимость 10 кв. м. 1 000 000 руб.		Инвентаризационная стоимость
Налоговый период	Календарный год		–
Налоговая ставка	Кадастровая стоимость 0,1; 0,5; 2 процента	Инвентаризационная стоимость 0-2 процента	Инвентаризационная стоимость 0,1; 0,2; 0,31; 0,5; 1 процент
Налоговые льготы	Установлены ст. 407		Дети-сироты Дети, оставшиеся без попечения родителей Лица в возрасте до 24 лет из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
Порядок исчисления налога	Сумма налога исчисляется налоговым органом как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы		–
Порядок и сроки уплаты налога	Не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом По месту нахождения объекта налогообложения		–
Источник: Налоговый кодекс РФ, Муниципальный правовой акт г. Владивостока № 151-МПА.			

Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц являются только физические лица при наличии в собственности имущества, являющегося объектом налогообложения. В конструкции налога не предусмотрено прямого влияния на местном уровне на данный элемент, однако, устанавливая налоговые льготы в соответствии с закрепленными полномочиями представительные органы муниципальных образований, могут освобождать отдельные категории физических лиц от обязанностей налогоплательщика по налогу на доходы физических лиц.

В составе имущества, являющегося объектом налогообложения, произошли изменения. Так

и объект незавершенного строительства. Согласно п. 1 ст. 401 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения являются:

- жилые дома, (в том числе дачи, жилые строения, расположенные на участках);
- жилые помещения (комнаты, квартиры);
- гаражи;
- машино-места;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства.

Новой нормой, введенной с 1 января 2015 г. является то, что имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома налогообложения не признается.

До 2020 г. налоговая база по налогу на имущество физических лиц может определяться как инвентаризационная стоимость, либо как кадастровая стоимость. Определен перечень объектов, по которым налоговая база определяется исключительно исходя из кадастровой стоимости. С 1 января 2015 г. в Российской Федерации начался поэтапный переход от исчисления налога на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости.

До 1 января 2020 г. законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ будет обязан установить единую дату начала применения на территории соответствующего субъекта РФ порядка исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта. Соответственно до этого момента налоговая база для целей исчисления налога определяется как инвентаризационная стоимость

объектов по которым налоговая база определяется исключительно кадастровая стоимость.

При переходе на исчисление налога, исходя из кадастровой стоимости, возникают специфические особенности определения налоговой базы, связанные с налоговыми вычетами. На рисунке 1 представлены налоговые вычеты, рекомендованные к применению при исчислении налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости. Этот вопрос пока не проработан во Владивостокском городском округе. При этом следует отметить, что это действенный инструмент регулирования налоговой нагрузки, справедливого формирования налоговой базы. По-существу на местном уровне налоговые вычеты по налогу на имущество физических лиц могут быть увеличены, что позволяет влиять на один из основных элементов налога – налоговую базу и призвано стать рычагом обеспечения социальной справедливости.



Рисунок 1. Налоговые вычеты по налогу на имущество физических лиц

объекта. Следует отметить, что Приморский край пока не готов перейти на определение налоговой базы исходя из кадастровой стоимости. В этой связи и во Владивостокском городском округе в 2015 г. налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется исходя из инвентаризационной стоимости, за исключени-

По нашему мнению спорным является вопрос об установлении налогового вычета в квадратных метрах, а не в рублях, так как кадастровая стоимость квадратного метра не одинакова даже в пределах одного муниципального образования. Кроме того, считаем недостаточно проработанным вопрос о применении вычета к объ-

екту налогообложения. В этом случае только декларируемым является тезис о справедливом налогообложении. Так как «инвестиционные квартиры», оформленные на разных членов семьи станут объектами к которым применяют налоговый вычет. Н справедливым представляется применение налогового вычета в 1 000 000 руб. к единому объекту недвижимости. В разных муниципальных образованиях эта величина будет существенно отклоняться от вычета по домам. Так Во Владивостокском городском округе в действующей системе вычет на дом может в 2–3 раза превышать вычет по единому недвижимому комплексу, а в центральных городах разница будет значительно больше.

Таким образом, состав имущества, его качественные характеристики оказывают существенное влияние на размер налогового вычета. Если семья из четырех человек имеет единственное жилье в долевой собственности, например, квартиру общей площадью 60 кв. м. кадастровой стоимостью 5 893 560 руб., то налоговый вычет будет применен к одному объекту в размере 1964520 руб. ( $5893560/60*20$ ). Аналогичная семья, имеющая в долевой собственности квартиру такой же площади с более низкой кадастровой стоимостью, например, 4 237 890 руб. получит налоговый вычет 1 412 630 руб. ( $4237890/60*20$ ). А семья из четырех человек, имеющая в собственности 4 квартиры, оформленные на каждого члена семьи, получит налоговый вычет на каждый объект. Например, на мать оформлена квартира 60 кв. м. кадастровой стоимостью 5 893 560 руб., на отца квартира 60 кв. м. кадастровой стоимостью 4 237 890 руб., на каждого ребенка по одной квартире площадью 42 кв. м. кадастровой стоимостью 3 060 300 руб. У такой семьи будут налоговые вычеты 1964520 руб. ( $5893560/60*20$ ), 1457285 руб. ( $3060300/42*20$ ), 1457285 руб. ( $3060300/42*20$ ), что в совокупности составляет 6 336 375 руб. Таким образом, налоговые вычеты различаются более, чем в три раза.

Налоговая база принимается равной нулю, если при применении налогового вычета получен отрицательный результат, перенос вычета на следующие налоговые периоды не допускается. Такая норма также, по нашему мнению, не обе-

спечивает принцип справедливости налогообложения. Если один человек или семья имеют в собственности квартиру (и проживают там) площадью менее 20 кв. м., то они не могут полностью использовать налоговый вычет на соответствующий объект.

В муниципальных образованиях, не готовых в 2015 г. исчислять налог исходя из кадастровой стоимости, налоговая база определяется исходя из инвентаризационной стоимости стоимость объекта на 1 марта 2013 г. Во Владивостокском городском округе будет именно такой порядок исчисления налога на имущество физических лиц. Исчисление налога будет осуществляться с применением коэффициента-дефлятора, установленного на 2015 г. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.10.2014 № 685 для целей исчисления налога на имущество физических лиц, его размер равен 1,147.

Налоговые ставки это элемент налога на имущество физических лиц, который устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Налоговые ставки могут быть дифференцированы на местном уровне в зависимости от определенных оснований, а именно, кадастровой стоимости объекта, его вида или места нахождения, вида территориальных зон.

При установлении налоговых ставок для исчисления налога по кадастровой стоимости на местах следует руководствоваться рекомендованными размерами налоговых ставок определенными п. 2 ст. 406 Налогового кодекса Российской Федерации. Во Владивостокском городском округе эта работа еще предстоит представителю органу. Устанавливая ставки, следует помнить, что этот элемент налога оказывает существенное влияние на его величину.

Решением представительного органа муниципального образования размер налоговых ставок может быть отличным от прописанного в Налоговом кодексе.

В отношении жилых домов, в том числе находящихся в стадии незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, хозяйственных строений и сооружений площадью до 50 кв. м., машино-мест, гаражей, налоговая став-

ка п. 2 ст. 406 Налогового кодекса РФ определена 0,1 процента. На местном уровне она может быть снижена, вплоть до нулевого значения или повышена, но не более чем в три раза.

По иным объектам предусмотрено только понижение налоговых ставок. Так по объектам, стоимость которых более 300 млн. руб. и объектам, налоговая база по которым может определяться исключительно исходя из кадастровой стоимости, налоговая ставка может быть установлена не более 2 процентов, по прочим объектам не более 0,5 процентов.

Устанавливая ставки налога на имущество физических лиц следует руководствоваться результатами предварительных расчетов, позволяющих оценить как влияние на налоговые доходы бюджета муниципального образования, так и налоговую нагрузку на физических лиц. На местах следует проработать вопрос о возможности установления дифференцированных ставок с учетом категорий налогоплательщиков и характеристик объектов.

Ранее отмечалось, что во Владивостокском городском округе налоговую базу в 2015 г. определяют исходя из инвентаризационной стоимости. Муниципальным правовым актом от 27.11.2014 № 151-МПА установлены ставки налога на имущество физических лиц. Рассмотрим налоговые ставки, применяемые в исследуемом муниципальном образовании и сравним их размер с величиной, определенной Налоговым кодексом Российской Федерации в таблице 2.

Таким образом, во Владивостоке ставки налога на имущество физических лиц при исчислении налога установлены в пределах величин, определенных Налоговым кодексом Российской Федерации, при этом дифференцированы в отношении объектов суммарной инвентаризационной стоимостью более 500 000 руб. Следует констатировать факт, что Налоговым кодексом Российской Федерации предельная величина ставки составляет 2 процента, во Владивостокском городском округе максимальная налоговая ставка при исчислении налога исходя из инвентаризационной стоимости составляет 1 процент.

Льготы по налогу на имущество физических лиц можно разделить на федеральные и местные. На федеральном уровне льготы установлены ст. 407 Налогового кодекса Российской Федерации, их можно разделить на 2 группы: установленные отдельным категориям граждан; установленные в отношении отдельных видов имущества. Во Владивостокском городском округе льготы предусмотрены только для отдельных категорий налогоплательщиков.

Физические лица освобождены от обязанности исчислять налог на имущество физических лиц. Налог исчисляют налоговые органы по окончании налогового периода на основании сведений, представленных органами, осуществляющими кадастровый учет в соответствии с требованиями ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации.

В муниципальных образованиях (в том числе во Владивостокском городском округе), ис-

**Таблица 2.** Ставки налога на имущество физических лиц

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор	НК РФ	МПА № 151-МПА от 27.11.2014
До 300 000 рублей включительно	До 0,1 процента включительно	0,10 процента
Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно	Свыше 0,1 до 0,3 процента включительно	0,20 процента
Свыше 500 000 рублей до 800 000 рублей включительно	Свыше 0,3 до 2,0 процента включительно	0,31 процента
Свыше 800 000 рублей до 1 000 000 рублей включительно		0,50 процента
Свыше 1 000 000 рублей		1,00 процент
Источник: Налоговый кодекс РФ, Муниципальный правовой акт г. Владивостока № 151-МПА		

## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

числяющих налог исходя из инвентаризационной стоимости налог на имущество физических лиц исчисляется по формуле (1)

$$H \cdot ИН \cdot k \cdot нс, \text{ где} \quad (1)$$

$H$  – сумма налога на имущество физических лиц к уплате;

$ИН$  – инвентаризационная стоимость имущества;

$k$  – коэффициент-дефлятор 1,147 (на 2015 г.);

$нс$  – налоговая ставка.

В муниципальных образованиях, в составе региона в котором принято решение о переходе на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости в течение четырех налоговых периодов налог будет исчисляться по специальной формуле с применением понижающих коэффициентов. Суть расчета сводится к тому, что в переходный период налог, исчисленный исходя из инвентаризационной стоимости будет увеличен на скорректированную разницу между налогом, исчисленным из кадастровой стоимости, и налогом, исчисленным исходя из инвентаризационной стоимости. Такой расчет налога на имущество позволит в течение пяти лет постепенно увеличивать налоговую нагрузку на собственников недвижимого имущества.

В первые четыре года после принятия на региональном уровне решения о переходе на исчисление налога на имущества физических лиц исходя из кадастровой стоимости расчет налога будет осуществляться по специальной формуле (2).

$$H \cdot (H1 \cdot H2) \cdot k \cdot H2, \text{ где} \quad (2)$$

$H$  – исчисленная сумма налога на имущество физических лиц, подлежащая уплате в бюджет;

$H1$  – сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости;

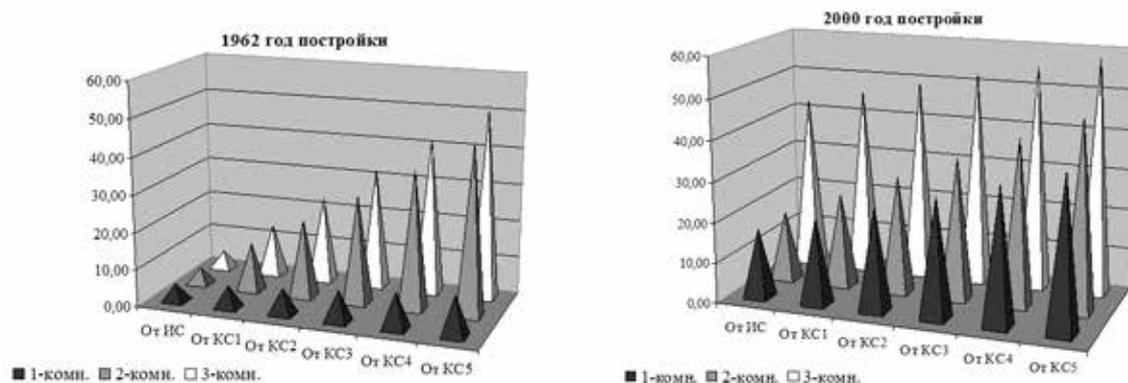
$H2$  – сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости с применением коэффициента-дефлятора;

$k$  – коэффициент (0,2 в первый год; 0,4 во второй год; 0,6 в третий год; 0,8 в четвертый год).

Если инвентаризационная стоимость окажется выше кадастровой, то налог исчисляется исходя из кадастровой стоимости без корректировок. Кроме того, корректировки не осуществляются при исчислении налога по таким объектам как административно-деловые, торговые центры, нежилые помещения, используемые под офисы, торговые павильоны, объекты общественного питания и бытового обслуживания.

Принимая решение о переходе к новым правилам налогообложения имущества физических лиц в муниципальных образованиях необходимо осуществить ряд мер, среди которых расчет изменения налоговой нагрузки на физических лиц и обсуждение с общественностью полученных результатов. Авторами произведены соответствующие расчеты и получены результаты по отдельным типовым объектам находящимся во Владивостокском городском округе, а именно одно-, двух- и трех- комнатным квартирам, 1962 и 2000 годов постройки, расположенным в многоквартирных домах.

Налог на имущество физических лиц рассчитан в соответствии с требованиями и нормами, закрепленными главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации за шесть налоговых периодов: последний год исчисления налога исходя из инвентаризационной стоимости (ИС) и пяти налоговых периодов перехода к исчислению налога исходя из кадастровой стоимости (КС1, КС2, КС3, КС4, КС5).



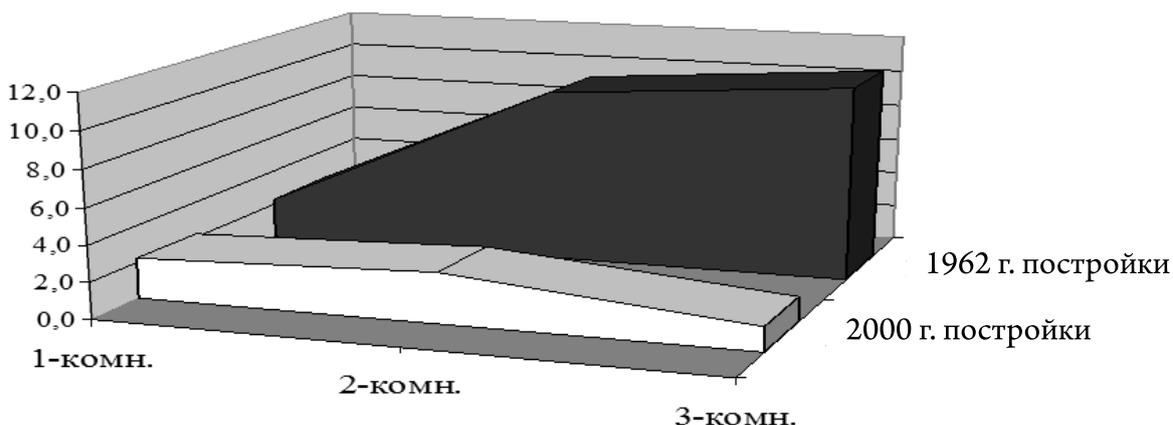
**Рисунок 2.** Увеличение налоговой нагрузки по налогу на имущество физических лиц

Для сравнения изменения налоговой нагрузки произведены расчеты по шести типовым квартирам: однокомнатная 1962 г. постройки общей площадью 27 кв. м.; однокомнатная 2000 г. постройки общей площадью 42,1 кв. м.; двухкомнатная 1962 г. постройки общей площадью 49,8 кв. м.; двухкомнатная 2000 г. постройки общей площадью 58,1 кв. м.; трехкомнатная 1962 г. постройки общей площадью 60,6 кв. м.; трехкомнатная 2000 г. постройки общей площадью 101,8 кв. м.

Графически представлены расчеты на один квадратный метр площади при условии, что по всем объектам собственники могут воспользоваться налоговым вычетом. Наглядно пред-

вок от кадастровой стоимости объекта. Справедливым представляется более высокий налог по квартирам в новых домах и его увеличение на квадратный метр в зависимости от площади. Так в доме 1962 г. постройки сумма налога на квадратный метр составит по однокомнатной квартире 10,80 руб., по двухкомнатной 45,09 руб., по трехкомнатной 50,74 руб. В доме 2000 г. постройки по аналогичным квартирам налог на один квадратный метр составит соответственно 38,16 руб., 47,21 руб., 58,34 руб.

При этом следует отметить, что увеличение налоговой нагрузки по налогу на имущество физических лиц происходит не одинаково по различным объектам.



**Рисунок 3.** Увеличение налоговой нагрузки при переходе к новым правилам налогообложения

ставлено, что по объектам 1962 года постройки налог исчисленный исходя из инвентаризационной стоимости одинаковый на 1 квадратный метр общей площади и составляет 4,71 руб. По объектам 2000 г. постройки есть различия в сумме налога, исчисленного по инвентаризационной стоимости, так по одно- и двухкомнатным квартирам сумма налога на один квадратный метр составила 17,17 руб., а по трехкомнатной квартире 42,93 руб. это вызвано тем, что в г. Владивостоке объекты, инвентарная стоимость которых превышает 800000 руб. облагаются по более высокой ставке 0,5 процента.

Применение в течение четырех лет корректирующего коэффициента позволяет постепенно увеличить налоговую нагрузку в течение переходного периода. С пятого года после перехода на новый порядок исчисления налога на имущества налог исчисляется без корректиро-

На рисунке 3 наглядно представлено, что по двух- и трехкомнатным квартирам 1962 г. постройки увлечение налоговой нагрузки на квадратный метр площади происходит в 9,6 и 10,8 раз. По однокомнатной квартире нагрузка увеличивается в 2,3 раза. Такая ситуация возникает в связи с тем, что инвентаризационная оценка по объектам, построенным более 50 лет назад существенно занижена. Низкий рост нагрузки по однокомнатной квартире 1962 года постройки связан с налоговым вычетом 20 кв. м. и малой площадью квартиры. По квартирам 2000 года постройки налоговая нагрузка в среднем увеличится на 2,11 руб. на квадратный метр общей площади.

Таким образом, подводя итог изложенному в статье, следует признать, что в Российской Федерации завершается реформа имущественного налогообложения на местном уровне. В течение среднесрочного периода в муниципальных обра-

зования предстоит провести работу по разработке и корректировке муниципальных правовых актов, регулирующих налог на имущество физических лиц. Эта работа не должна быть формальной, принимаемые положения в части отдельных элементов налога должны опираться на конкретные расчеты, публично представленные и обсужденные с налогоплательщиками на местах.

Анализ основных элементов налога на имущество физических лиц позволяет сделать вывод о том, что принцип справедливого налогообло-

жения не может быть реализован при применении действующей конструкции, имея равное имущество, налогоплательщики получают разные вычеты и соответственно несут разную нагрузку.

В процессе перехода следует критически оценить основные элементы налога, сформировать мнение профессиональной среды и выйти с инициативой по изменению отдельных положений главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Анимидца П. Е. Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт // Финансы и кредит. 2012. № 44 (524). С. 28-34.
2. Дадашев А. З., Топчи Ю. А. Структурные изменения в налоговых доходах консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации и в механизме их распределения между региональными и местными бюджетами // Финансы и кредит. 2014. № 39 (615). С. 30-36.
3. Деревенских М. Н., Орбинская И. В. Повышение роли имущественного налогообложения в формировании региональных бюджетов Российской Федерации // Финансы и кредит. 2015. № 5 (629). С. 41-50.
4. Евсиков А. М. Кадастровая стоимость как налоговая база по налогу на имущество. Вопросы установления и оспаривания // Финансовое право. 2015. № 1. С. 15-19.
5. Едророва В. Н., Телегус А. В. О некоторых вопросах логики в налогообложении доходов физических лиц // Финансы и кредит. 2015. № 7 (631). С. 24-33.
6. Еременко Е. А. Сущность принципа справедливости в налогообложении // Налоги и налогообложение. 2013. № 9. С. 676-688.
7. Каратаев А. С., Шайхутдинова Д. Р. Реализация принципа справедливости в стратегических направлениях развития налоговой политики РФ в области обложения имущества физических лиц // Вестник Югорского государственного университета. 2013. № 4 (31). С. 49-54.
8. Кирюшина М. О. О повышении роли имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами в формировании местного бюджета г. Брянска // Современная экономика: проблемы и решения. 2014. № 3 (51). С. 109-116.
9. Кистер М. С. Влияние имущественных налогов на местные бюджеты // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2014. № 5 (32). С. 19.
10. Кузнецова О. С. Мобилизация налоговых доходов в местные бюджеты // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 28. С. 53-59.
11. Кузьмичева И. А., Закирова М. А. Собираемость местных налогов в Приморском крае // Фундаментальные исследования. 2014. № 8-4. С. 928-932.
12. Курков И. И., Бугреева А. С. Налог на имущество физических лиц в России: проблемы и перспективы // Актуальные вопросы современной науки. 2015. № 1 (5). С. 95-97.
13. Кучеров И. И. Состав принципов налогообложения и их правовое закрепление // Финансовое право. 2009. № 3. С. 17-22.
14. Литвин А. А., Ворожбит О. Ю., Химич Е. А. Введение налога на недвижимое имущество физических лиц во Владивостокском городском округе // Фундаментальные исследования. 2014. № 9-4. С. 813-817.
15. Попов В. В., Тришина Е. Г. К вопросу об участии представительных органов местного самоуправления в налоговом правотворчестве // Налоги-журнал. 2014. № 1. С. 34-37.

16. Пьянова М. В., Саркисян А. Г. Налогообложение предметов роскоши: реалии и перспективы // *Налоги и налогообложение*. 2014. № 5. С. 516-523.
17. Пылаева А. В. Этапы институционализации налогообложения и кадастровой оценки недвижимости // *Финансы и кредит*. 2014. № 44 (620). С. 31-38.
18. Тютюнник И.Г. Роскошь как объект российского налогового законодательства // *Налоги-журнал*. 2014. № 4. С. 11-16.
19. Цветков В. А., Елисеев Д. О., Дурандин О. Г. Преодоление бедности в России: стратегические приоритеты // *Региональные проблемы преобразования экономики*. 2013. № 4 (38). С. 6-14.
20. Шевченко И. В., Алеников А. С. Концептуальные основы налоговой политики как комплексной экономической категории // *Финансы и кредит*. 2012. № 30 (510). С. 34-43.

## REFERENCES

1. Animitsa P. E. Nalogooblozhenie nedvizhimosti: zarubezhnyi opyt // *Finansy i kredit*. 2012. № 44 (524). S. 28-34.
2. Dadashev A. Z., Topchi Yu. A. Strukturnye izmeneniya v nalogovykh dokhodakh konsolidirovannykh byudzhetrov sub'ektov Rossiiskoi Federatsii i v mekhanizme ikh raspredeleniya mezhdru regional'nymi i mestnymi byudzhetaми // *Finansy i kredit*. 2014. № 39 (615). S. 30-36.
3. Derevenskikh M. N., Orobinskaya I. V. Povyshenie roli imushchestvennogo nalogooblozheniya v formirovanii regional'nykh byudzhetrov Rossiiskoi Federatsii // *Finansy i kredit*. 2015. № 5 (629). S. 41-50.
4. Evsikov A. M. Kadastraya stoimost' kak nalogovaya baza po nalogu na imushchestvo. Voprosy ustanovleniya i osparivaniya // *Finansovoe pravo*. 2015. № 1. S. 15-19.
5. Edronova V. N., Telegus A. V. O nekotorykh voprosakh logiki v nalogooblozhenii dokhodov fizicheskikh lits // *Finansy i kredit*. 2015. № 7 (631). S. 24-33.
6. Eremenko E. A. Sushchnost' printsipa spravedlivosti v nalogooblozhenii // *Nalogi i nalogooblozhenie*. 2013. № 9. S. 676-688.
7. Karataev A. S., Shaikhutdinova D. R. Realizatsiya printsipa spravedlivosti v strategicheskikh napravleniyakh razvitiya nalogovoi politiki RF v oblasti oblozheniya imushchestva fizicheskikh lits // *Vestnik Yugorskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2013. № 4 (31). S. 49-54.
8. Kiryushina M. O. O povyshenii roli imushchestvennykh nalogov, uplachivaemykh fizicheskimi litsami v formirovanii mestnogo byudzheta g. Bryanska // *Sovremennaya ekonomika: problemy i resheniya*. 2014. № 3 (51). S. 109-116.
9. Kister M. S. Vliyanie imushchestvennykh nalogov na mestnye byudzhety // *Ekonomika i menedzhment innovatsionnykh tekhnologii*. 2014. № 5 (32). S. 19.
10. Kuznetsova O. S. Mobilizatsiya nalogovykh dokhodov v mestnye byudzhety // *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*. 2012. № 28. S. 53-59.
11. Kuz'micheva I. A., Zakirova M. A. Sobiraemost' mestnykh nalogov v Primorskom krae // *Fundamental'nye issledovaniya*. 2014. № 8-4. S. 928-932.
12. Kurkov I. I., Bugreeva A. S. Nalog na imushchestvo fizicheskikh lits v Rossii: problemy i perspektivy // *Aktual'nye voprosy sovremennoi nauki*. 2015. № 1 (5). S. 95-97.
13. Kucherov I. I. Sostav printsipov nalogooblozheniya i ikh pravovoe zakreplenie // *Finansovoe pravo*. 2009. № 3. S. 17-22.
14. Litvin A. A., Vorozhbit O. Yu., Khimich E. A. Vvedenie naloga na nedvizhimoe imushchestvo fizicheskikh lits vo Vladivostokskom gorodskom okruge // *Fundamental'nye issledovaniya*. 2014. № 9-4. S. 813-817.
15. Popov V. V., Trishina E. G. K voprosu ob uchastii predstavitel'nykh organov mestnogo samoupravleniya v nalogovom pravotvorchestve // *Nalogi-zhurnal*. 2014. № 1. S. 34-37.

16. P'yanova M. V., Sarkisyan A. G. Nalogooblozhenie predmetov roskoshi: realii i perspektivy // Nalogi i nalogooblozhenie. 2014. № 5. S. 516-523.
17. Pylaeva A. V. Etapy institutsionalizatsii nalogooblozheniya i kadaastrovoi otsenki nedvizhimosti // Finansy i kredit. 2014. № 44 (620). S. 31-38.
18. Tyutyunnik I. G. Roskosh' kak ob'ekt rossiiskogo nalogovogo zakonodatel'stva // Nalogi-zhurnal. 2014. № 4. S. 11-16.
19. Tsvetkov V. A., Eliseev D. O., Durandin O.G. Preodolenie bednosti v Rossii: strategicheskie priority // Regional'nye problemy preobrazovaniya ekonomiki. 2013. № 4 (38). S. 6-14.
20. Shevchenko I. V., Alenikov A. S. Kontseptual'nye osnovy nalogovoi politiki kak kompleksnoi ekonomicheskoi kategorii // Finansy i kredit. 2012. № 30 (510). S. 34-43.