

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
Кафедра природопользования и земельного кадастра

**АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ ЕГО
РАЗВИТИЯ**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Морякиной Маргариты Павловны**

Научный руководитель:
кандидат географических
наук Польшина М.А.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА.....	9
1.1. Земельный налог в налоговой базе РФ.....	9
1.2. Анализ перспектив развития земельного рынка.....	13
1.3. Факторы, влияющие на величину ставки земельного налога.....	18
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИЗУЧЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	23
2.1. Налоговая система Белгородской области.....	23
2.2. Правовое регулирование и практика применения земельного налога в Белгородской области.....	27
2.3. Особенности исчисления и уплаты земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области.....	36
ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ ПРИМЕНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	43
3.1. Проблемы введения налога на имущество физических лиц в Белгородской области.....	43
3.2. Расчет налога на имущество физических лиц Белгородской области.....	47
3.3. Зарубежная практика применения налога на недвижимость.....	50
3.4. Перспективы введения налога на недвижимость в РФ.....	55
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	61

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ: конституция от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Бюджетный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 23.05.2016, с изм. от 02.06.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 05.04.2016, с изм. от 13.04.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием принципов определения цен для целей налогообложения: Федеральный закон от 18.07.2011 № 227-ФЗ (ред. от 05.04.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Законы. О плате за землю: Закон РФ: федеральный закон от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. от 26.06.2007) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Постановления. Постановление правительства Белгородской обл.: постановление от 12.11.2012 № 448-пп "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области" // Информационно-правовой портал «Гарант», 2016.

13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Министерства имущества России от 06.03.2002 № 568-Р // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

14. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4): Приказ Минэкономразвития России № 508 от 22.10.2010 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

15. Российская Федерация. Нормативно-правовой акт. Решение 19-й сессии Совета депутатов Белгородского района третьего созыва Белгородской области: нормативно-правовой акт от 28 ноября 2005 г. № 160 "Об установлении земельного налога на территории муниципального района "Белгородский район" (с изменениями и дополнениями) // Информационно-правовой портал «Гарант», 2016.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что земля является важнейшим для человечества объектом материального мира. Адекватным ценности земли как объекту правовых отношений должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному или природному объекту.

Земельные отношения немислимы без их правового регулирования, без разработки и реализации мероприятий, способствующих развитию эффективных форм земельной собственности и хозяйствования на земле, правильному проведению земельной реформы. В отношении земельного налога совершенствование российской налоговой системы и ее правовой базы приобрела особую важность. Несмотря на то, что земельный налог рассчитывается налоговой инспекцией, иногда возникает вполне оправданный интерес произвести собственные расчеты.

Во-первых, продолжается формирование демократической модели местного самоуправления в нашей стране. Земельный налог, несмотря на невысокую долю в общем объеме доходных поступлений на федеральном уровне, выступает в качестве важного источника формирования доходной части бюджетов субъектов Российской Федерации и местных самоуправляющихся единиц. Налогообложение земли стало материально-финансовой гарантией жизнедеятельности местного самоуправления.

Во-вторых, очевидна взаимосвязь темы настоящего исследования с широким кругом проблем правового регулирования землевладения и землепользования, реформируемым в последнее время российским земельным законодательством.

Объект исследования – система реализации земельного налога в Белгородской области.

Предмет исследования – теоретические основы формирования и оценка перспектив применения и развития земельного налога в Белгородской области.

Цель выпускной квалификационной работы – исследование практики применения, исчисления и уплаты земельного налога в Белгородской области.

Цель исследования определила необходимость постановки и решения следующих **задач**:

1. Рассмотреть земельный налог в налоговой базе РФ.
2. Проанализировать факторы, влияющие на величину ставки земельного налога.
3. Изучить правовое регулирование и практику применения земельного налога в Белгородской области.
4. Определить особенности исчисления и уплаты земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области
5. Рассмотреть перспективы введения налога на недвижимость в РФ.

Методы исследования: теоретические, аналитические, практические, изучение документов.

Исходными материалами для подготовки выпускной квалификационной работы послужили: законодательные и нормативные документы и материалы, научная и специальная литература, первичная информация, собранная об объекте исследования.

Структура: выпускная квалификационная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

Нормативно-правовая база включает в себя 15 источников.

Первая глава посвящена теоретическим основам формирования земельного налога. Рассмотрен земельный налог в налоговой базе РФ, а также факторы, влияющие на величину ставки земельного налога.

Во второй главе произведена характеристика объекта изучения формирования земельного налога в Белгородской области. Построена диаграмма состава земель населенных пунктов Белгородской области и приведена таблица расчёта земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области на 2015 год.

В третьей главе рассмотрена оценка перспектив применения и развития налога на недвижимость физических лиц в Белгородской области. Произведен расчёт налога на имущество на примере жилого дома. Представлен рисунок процентного соотношения налогов в зарубежных странах.

Список использованных источников включает в себя 29 источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

1.1. Земельный налог в налоговой базе РФ

Земельный налог является местным налогом и в соответствии со статьей 387 Налогового Кодекса устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований [НПБ 5].

К организациям в целях уплаты земельного налога относятся юридические лица, образованные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также иностранные юридические лица, компании и другие корпоративные образования, обладающие гражданской правоспособностью, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств, международные организации, их филиалы и представительства, созданные на территории Российской Федерации; к физическим лицам – граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования, или переданных им по договору аренды [НПБ 5].

Объектом обложения земельным налогом являются земельный участок, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные организациям и физическим лицам в собственность, владение или пользования.

Не признаются объектом налогообложения:

- 1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными

объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

3) земельные участки из состава земель лесного фонда;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;

5) земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома [НПБ 5].

Налоговой базой признается кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Кадастровая стоимость определяется в соответствии с земельным законодательством. Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно по данным земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговую инспекцию органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра и органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [НПБ 5].

Размер налоговой базы уменьшается на 10 000 руб. для следующих категорий налогоплательщиков:

Героев Советского Союза, Героев РФ, полных кавалеров ордена славы.

Инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности.

Инвалидов с детства.

Ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий.

Физических лиц, подвергшихся воздействию радиации [НПБ 5].

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

Если при приобретении здания, сооружения или другой недвижимости к приобретателю (покупателю) в соответствии с законом или договором переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, налоговая база в отношении данного земельного участка для указанного лица определяется пропорционально его доле в праве собственности на данный земельный участок.

Если приобретателями (покупателями) здания, сооружения или другой недвижимости выступают несколько лиц, налоговая база в отношении части земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, для указанных лиц определяется пропорционально их доле в праве собственности (в площади) на указанную недвижимость [НПБ 5].

Земельный налог определяется в расчете на год исходя из облагаемой налогом площади земельного участка (налоговой базы). В облагаемую налогом площадь земельного участка включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим организациям и физическим лицам [НПБ 5].

Федеральное законодательство дает органам местного самоуправления некоторую свободу, закрепив в Налоговом кодексе максимальные размеры ставок земельного налога, разделив их на две группы.

Первая группа – до 0,3 %. Касается земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

Вторая группа – 1,5 %.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, а также в зависимости от места нахождения объекта налогообложения применительно к муниципальным образованиям, включенным в состав внутригородской территории города федерального значения Москвы в результате изменения его границ, в случае, если в соответствии с законом города федерального значения Москвы земельный налог отнесен к источникам доходов бюджетов указанных муниципальных образований [НПБ 5].

Что касается льгот по данному налогу, то льготы по земельному налогу, введенные на всей территории Российской Федерации, установлены Законом РФ «О плате за землю». Перечень льгот по земельному налогу, определенных на федеральном уровне, приведен в ст. 12 этого закона. Кроме того, поскольку земельный налог отнесен налоговым законодательством к числу местных налогов, законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органы местного

самоуправления вправе, руководствоваться ст. 13 и ст. 14 Закона РФ «О плате за землю», устанавливать отдельным категориям налогоплательщиков дополнительные льготы по земельному налогу в пределах сумм земельного налога, остающихся (находящихся) в их распоряжении [НПБ 10].

В целом можно сделать вывод, что при исчислении земельного налога должны учитываться все возможные обстоятельства, возникающие как в отношении земельного участка, так и в отношении самого налогоплательщика.

Исчисление земельного налога производится по всем земельным участкам, находящимся на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения организации или физического лица, в том числе и являющегося индивидуальным предпринимателем, в отношении земельных участков, используемых им в предпринимательской деятельности.

1.2. Анализ перспектив развития земельного рынка

Рынок земли в наше время так же важен, как и рынок недвижимости. Кроме того, что сама земля является объектом продажи, приходится считаться с тем, что без определения ее вида невозможно производить ни строительство, ни продажу домов. Во всем мире намечается одна тенденция – постепенное подорожание земельных участков.

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста [19].

Рынок земли – это главная экономическая структура национального хозяйства. Земельные отношения, возникающие на земельном рынке, регулируются нормативно-правовой базой, в свою очередь рынок земли должен базироваться на эту нормативно-правовую базу.

Рынок земли существует сам по себе и отличается от рынков других товаров. Обусловлено это тем, что земельные участки нельзя купить или продать на условиях заранее установленных образцов, так как на продаваемую, покупаемую землю и цену влияют множество факторов. Это: местоположение участка земли, его назначение и использование, хорошие природные условия, пригодность и множество иных показателей. Все эти факторы определяют сложную организационную структуру рынка земли. Продавец и покупатель – главные участники земельного рынка, но существует и ряд посредников: кредиторы, оценщики земли, страховщики, землеустроители, юристы и так далее.

Самым перспективным по-прежнему является земельный рынок. Самым востребованным товаром на рынке были и будут конечно же земельные участки. Из года в год стоимость земли постоянно растет, поэтому если целесообразно ее использовать инвестиции в землю окажутся довольно-таки выгодными [10].

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

1. На величину спроса на землю прежде всего влияют:
 - уровень занятости населения;
 - величина доходов и цен;

- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);

- издержки по оформлению и регистрации сделок.

2. На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики

- участка и влияние окружающей среды (местоположения):
- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка
- негативным воздействиям [14].

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно - нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Соотношение спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования и местоположения, т.е. находящихся в населенных пунктах или за их пределами, в центре или на окраине городов.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения [3].

Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости. Максимальная эффективность существующего земельного участка или будущего строительного объекта для конкретного вида пользования может быть определена только после того, как будет доказано, что имеется соответствующий уровень рыночного спроса для данного вида использования. Углубленный анализ рынка дает развернутое описание спроса. Подобные исследования могут определять ключевые маркетинговые стратегии для существующей или проектируемой недвижимости, специфицировать характеристики дизайна или прогнозировать долю рынка, которую она может занять.

Рыночная стоимость земельного участка в значительной степени определяется его конкурентным потенциалом на рынке. Знакомство с характеристиками оцениваемой недвижимости усилит возможности

оценщика идентифицировать конкурирующие объекты и понять сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого земельного участка [19].

Анализ общего состояния земельного рынка проводится по следующим направлениям:

1) Цели анализа земельного рынка:

- уровень цен;
- состояние рынка;
- доступность и ликвидность земельных участков;
- эффективность инвестиций в земельные участки.

2) Направления анализа земельного рынка:

- сегментирование земельного рынка;
- цены на объекты-аналоги;
- влияние важнейших параметров на цену;
- прогноз цен на объекты инвестиций;
- влияние местоположения на цену;
- законодательная и нормативная база;
- предложение, спрос и количество сделок;
- оценка ликвидности;
- поток доходов;
- экономическая и макроэкономическая ситуация;
- прогнозирование состояния рынка [13].

Рассмотрим новую систему бизнеса рынка земли такую как ленд-девелопмент и определим, как данная система повлияет на развитие рынка земли.

Ленд-девелопмент – перспективный, доходный и привлекательный бизнес для инвестирования земли. Этот бизнес включает в себя целый процесс приобретения наиболее привлекательного и подходящего участка земли, разрабатывает архитектурный план и общую концепцию, соответствующую

всему проекту, а также включает в себя покупку и продажу земельного участка, проводит организационные работы для налаживания необходимой и полной инфраструктуры. Стоит помнить и про подведение воды, электричества, газа, коммуникаций и прочего. Итоговым шагом в этом бизнесе является продажа обустроенного участка покупателю.

Вклад в такой бизнес как ленд-девелопмент становится довольно выгодным и привлекательным в настоящее время, так как доходы от строящихся участков составляют в среднем от 40 % до 80 %. Не менее выгодно инвестировать деньги под строительство промышленных объектов [20].

Перечисленные выше особенности участия земельных участков в гражданском обороте позволяют сделать вывод о необходимости государственного регулирования процесса формирования и развития рыночных земельных отношений посредством постоянного наблюдения и контроля за состоянием земельного рынка, прогнозирования тенденций его развития и создания правовых гарантий его участникам. А также, в будущем влияние ленд-девелопмента на развитие и укрепление рынка земли в России, будет большим, вследствие выгоды данного бизнеса. Существует очень большой, и все более увеличивающийся, спрос на земельные участки по всей России.

1.3. Факторы, влияющие на величину ставки земельного налога

Статья 394-я НК полностью посвящена ставке налога на землю. На федеральном уровне закреплены только предельные ее значения:

Значение 0,3% применяется в отношении земель сельскохозяйственных, огородных, садоводческих, ограниченных в обороте или располагающихся под жилищным фондом.

В остальных случаях используется значение ставки в 1,5% [НПБ 5].

Размер налоговой ставки земельного налога в может быть уменьшен местной властью для определенных категорий земель или плательщиков. Но превышать указанные значения он не должен. Например, в Белгородской области решением местной власти принято делить земли на коммерческие (занятые под бизнес) и остальные, в зависимости от этого дифференцированы и ставки земельного налога (рис.1.2.).



Рис. 1.2. Ставки земельного налога на земли Белгородской области

На установление размера ставок налога на землю для физических лиц и организаций в регионах влияют следующие факторы:

- категория земли;
- разрешенное использование участка;

- местонахождение участка в составе муниципального образования;
- изменение границ.

Если местные власти не установили ставки налога для конкретного региона, используются значения, определенные федеральным законодательством [11].

Нулевая ставка земельного налога – освобождение от налога – установлено федеральным законодательством для таких плательщиков – юридических лиц и граждан:

- для организаций на землю, расположенную под дорогами общего использования;
- для религиозных организаций на участки, которые находятся под помещениями культового, благотворительного назначения – церквями, соборами и так далее;
- судостроительных компаний, которые ведут хозяйствование в особой промышленной зоне;
- предприятий, занимающихся народными промыслами, в отношении участков, на которых осуществляется продажа и изготовление такой продукции;
- ИЦ «Сколково»;
- обществ инвалидов для участков, которые используются в нуждах их организации [5].

В определенных курортных зонах средняя налоговая ставка земельного налога в 2015 году увеличилась на коэффициент:

- Краснодарский край – в среднем коэффициент равен 6 (от 4 до 8 в зависимости от рекреационной ценности земель);
- Ставропольский край – 4,5 (от 3,5 до 7);
- коэффициент ставки земельного налога в 2015 году для Московской области – 3,5 (от 2,5 до 4);
- Калининградская область – 4 (от 3 до 5);
- Ленинградская область и Санкт-Петербург – 3,5 (от 2,5 до 4);

- Приморский край – 2,5 (от 2 до 3) [5].

Ставка земельного налога, по сути, представляет собой процент от кадастровой стоимости земли, который плательщику необходимо уплатить в бюджет. Кадастровая стоимость – расчетная величина, определяемая после оценки участка экспертами. Проводится для установления реальной цены участка. В результате устанавливается категория земли, указываются отличительные особенности участка, его площадь.

Данные заносятся в госреестр. Оттуда информацию черпает ФНС, которая осуществляет расчет суммы, какая и подлежит уплате, с учетом ставок земельного налога для физических лиц. Затем следует рассылка уведомлений с указанием суммы к уплате. Следовательно, физлица не проводят самостоятельный расчет. Для ИП ситуация иная:

- в отношении земель, используемых ими в качестве личных участков под жилищным фондом, приусадебным хозяйством, предприниматели получают «готовые» уведомления из ФНС;
- земли, на которых ИП ведет хозяйство с целью получения дохода, также облагаются налогом, но расчет осуществляет сам субъект хозяйствования.

Юридические лица производят самостоятельный расчет налога для любых категорий земель. Отчетность сдается в форме декларации. Авансовые взносы по налогу в течение отчетного периода вносятся вместе с подачей декларации. Итоговая отчетность сдается по окончании налогового периода – 12 месяцев [9].

Из выше сказанного можно сделать вывод, что целью увеличения размера ставок налога на земельные участки для этих районов является стимулирование природоохранной деятельности по отношению к участкам земли, находящимся во владении организаций и физических лиц. Закон РФ «О плате за землю» устанавливает необходимость оплаты не арендованных земель. При этом результаты хозяйствования на земле не берутся во внимание при установлении размера ставки или предоставлении льгот. Кроме того, если

земля не используется или это использование является нецелевым, ставка может быть двукратно увеличена.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИЗУЧЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Налоговая система Белгородской области

В бюджет Белгородской области ежегодно поступают следующие налоги и сборы:

- Транспортный налог
- Налог на имущество организаций
- Налог на прибыль организаций
- Земельный налог
- Налог на имущество физических лиц
- Единый налог на вмененный доход
- Упрощенная система налогообложения
- Патентная система налогообложения [21].

Среди налогов и сборов особое место занимает земельный налог. Он составляет около 2,6 % поступлений в бюджет Белгородской области. А также для каждого района Белгородской области ставка земельного налога и сроки уплаты земельного налога на 2015 год различны и для каждого района срок уплаты имеет свои определенные требования.

Рассмотрим теперь специфику уплаты земельного налога в Белгородской области (таблица 2.1) [6].

В Управлении Федеральной налоговой службы по Белгородской области состоялась расширенная коллегия, в рамках которой Налоговая служба региона подвела итоги работы ведомства за 9 месяцев 2015 года. В работе коллегии приняли участие руководитель УФНС России по Белгородской области, заместители руководителя, директор филиала ФКУ «Налог-Сервис» ФНС России в Белгородской области, начальники

структурных подразделений Управления, начальники и заместители начальников территориальных налоговых органов области.

Таблица 2.1.

**Специфика уплаты земельного налога
в Белгородской области на 2015 год**

Ставка налога		Срок уплаты налога	Нормативный акт
в отношении земельных участков: - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства; - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащий на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства, в том числе ИЖС; - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства - для городских поселений: Северное, Октябрьское, Разуменское	0,3 процента	Физические лица, уплачивающие налог на основании налогового уведомления, в течение налогового периода, уплачивают два авансовых платежа по налогу до 15 сентября и до 15 ноября. Организации и физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями исчисляют и уплачивают суммы авансовых платежей по налогу до 15 апреля, до 15 июля, до 15 октября текущего налогового периода. Плательщиками земельного налога по итогам налогового периода уплачивается сумма налога до 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом.	<u>Решение</u> 19-й сессии Совета депутатов Белгородского района третьего созыва Белгородской области от 28 ноября 2005 г. № 160 «Об установлении земельного налога на территории муниципального района «Белгородский район».»
в отношении земельных участков, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства для сельских поселений	<u>приложение</u> к Решению 19-й сессии Совета депутатов Белгородского района третьего созыва Белгородской области от 28 ноября 2005 г. № 160		
в отношении прочих земельных участков	1,5 процента		

Главными темами обсуждения стали: работа налоговых органов области за 9 месяцев 2015 года и основные задачи до конца 2015 года, эффективность представления интересов налоговых органов Белгородской области в судах и работа налоговых органов области по привлечению физических лиц к уплате налогов, зачисляемых в консолидированный бюджет области.

Подводя итоги работы налоговых органов Белгородской области за 9 месяцев 2015 года в бюджеты всех уровней в целом по субъекту мобилизовано 48,6 млрд. рублей, что на 6,7% или 3 млрд. рублей больше соответствующего периода 2014 года. По налогам, администрируемым Управлением, поступления возросли на 18% или 6,9 млрд. рублей [27].

В федеральный бюджет по доходам, администрируемым налоговыми органами, мобилизовано 12,7 млрд. рублей, что на 0,9 млрд. рублей больше, чем за 9 месяцев 2014 года. В доход консолидированного бюджета области зачислено налогов, сборов и иных обязательных платежей в сумме 35,9 млрд. руб. или на 2,2 млрд. больше соответствующего периода прошлого года.

За 9 месяцев 2015 года имущественных налогов в консолидированный бюджет области поступило 8,8 млрд. рублей, что на 960 млн. рублей или на 12,2% больше соответствующего периода прошлого года. Рост поступлений обеспечен по транспортному налогу на 405 млн. рублей, земельному налогу – на 328 млн. рублей, налога на имущество организаций на 73 млн. рублей. Поступление налога на имущество физических лиц составило 325 млн. рублей, что на 154 млн. больше аналогичного периода прошлого года.

По результатам контрольных проверок за девять месяцев 2015 года дополнительно начислено 1,2 млрд. рублей. Из доначисленных по результатам проверок сумм более 58% поступило в бюджет (697,6 млн. рублей). Рост взыскания на 9,6 % к аналогичному показателю за 9 месяцев 2014 года [15].

Совокупная задолженность по налогам, пеням и штрафам снижена к началу года на 200,3 млн. рублей (или 4,3%) и составила 4459 млн. рублей. Общая эффективность от всего комплекса мер взыскания на 01.10.2015 года составила 76%, что выше на 2 пункта аналогичного показателя прошлого года.

По результатам работы досудебного аудита за 9 месяцев 2015 года налогоплательщиками было оспорено 573 акта налоговых органов. Сумма оспариваемых требований составила 662,4 млн. рублей, из которой удовлетворено 38,4% или 254,4 млн. рублей [15].

Одна из важнейших задач государства – это снижение административной нагрузки на бизнес и создание благоприятного делового климата, что стимулирует развитие экономики. Поэтому Служба придает большое значение развитию технологий и электронных налоговых сервисов. В 3 квартале 2015 года 97,5% налогоплательщиков-организаций и 87,2% индивидуальных предпринимателей представили налоговые декларации по ТКС.

Пользователями «Личных кабинетов» в Белгородской области являются более 186 тыс. налогоплательщиков – физических лиц, 153 – налогоплательщика - юридических лиц и 393 индивидуальных предпринимателя [6].

За 9 месяцев 2015 года налоговыми органами Белгородской области получено 8238 оценок граждан по результатам предоставления государственных услуг. Доля граждан, положительно оценивших результат полученной государственной услуги (оценки «4» и «5»), в целом по Белгородской области составила 98,9%, средняя оценка – 4,95.

Повышение качества работы по пресечению нарушений законодательства позволило налоговым органам вести более активную деятельность в судебных инстанциях. При рассмотрении результатов правовой работы за 9 месяцев 2015 года в судах с участием налоговых органов рассмотрено 687 дел, из которых 94% рассмотрено в пользу налоговых органов. Общая сумма рассмотренных в судах требований составила 538 млн. руб., что на 76 млн. рублей больше, чем за 9 месяцев 2014 года.

По состоянию на 01.10.2015 года в консолидированный бюджет области мобилизовано 14,5 млрд. рублей налога на доходы физических лиц, что на 4,2% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Налоговыми инспекциями области за 9 месяцев 2015 года в рамках деятельности комиссий по легализации «теневого» заработной платы заслушано 2200 налогоплательщиков, которые дополнительно уплатили налога на доходы физических лиц в сумме 87,6 млн. рублей [22].

Подводя итог можно определить основные задачи, стоящие перед налоговыми органами региона до конца года: выполнение установленных показателей и обеспечение роста доходов бюджетной системы, снижение задолженности и повышение эффективности контрольной работы и качества предоставления налогоплательщикам государственных услуг.

2.2. Правовое регулирование и практика применения земельного налога в Белгородской области

Земельный налог уплачивают организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

НК РФ относит Земельный налог к местным налогам. Местные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территориях муниципальных образований в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах.

Земельный налог и налог на имущество физических лиц устанавливаются ЗК и нормативными правовыми актами представительных органов поселений (муниципальных районов), городских округов о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих поселений (межселенных территориях), городских округов, если иное не предусмотрено пунктом 7 статьи 12 ЗК РФ. Земельный налог и налог на имущество физических лиц вводятся в действие и прекращают действовать на территориях поселений (межселенных территориях), городских округов в

соответствии с НК и нормативными правовыми актами представительных органов поселений (муниципальных районов), городских округов о налогах [НПБ 3].

Уплата земельного налога регламентируется главой 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации. Земельный налог является местным налогом и в соответствии со статьей 387 Налогового Кодекса устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований [НПБ 5].

Земельный налог на территории г. Белгорода и Белгородского района регулируется решением от 28 ноября 2005 г. № 160 «Об установлении земельного налога на территории муниципального района «Город Белгород и Белгородский район» [НПБ 15].

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации с 1 января 2006 года земельный налог на территории Белгородской области установлен в зависимости от кадастровой оценки земельных участков.

Порядок уплаты данного налога и его размер в связи с полным поступлением в муниципальные бюджеты определен решениями представительных органов муниципальных районов и городского округа.

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах территории муниципального района «Город Белгород и Белгородский район».

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании

сведений, которые представляются в налоговую инспекцию органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра и органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним [12].

Дифференцированные ставки на 2015 год установлены Решением № 104 в зависимости от места расположения земельного участка [НПБ 4].

В целом при исчислении земельного налога должны учитываться все возможные обстоятельства, возникающие как в отношении земельного участка, так и в отношении самого налогоплательщика.

Исчисление земельного налога производится по всем земельным участкам, находящимся на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения организации или физического лица, в том числе и являющегося индивидуальным предпринимателем, в отношении земельных участков, используемых им в предпринимательской деятельности [12].

По состоянию на 1 января 2015 года площадь земель, отнесенных к категории населенных пунктов области, составила 341,9 тыс. га. Площадь городских населенных пунктов составила 82,8 тыс. га, сельских населенных пунктов – 259,1 тыс. га [29].

В состав области входит 3 городских округа, 19 муниципальных районов, 28 городских поселений, 287 сельских поселений (рис. 2.1.) [29].



Рис. 2.1. Состав Белгородской области

Населенные пункты области включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, а также земли, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

В составе земель населенных пунктов имеются земли различного назначения (рис. 2.2.).

На основе данных рисунка можно сделать вывод, что порядок исчисления и уплаты земельного налога Белгородской области такой же, как и порядок исчисления и уплаты налога на всей территории РФ. Земельный налог в Белгородской области является местным налогом и зависит от кадастровой оценки земельных участков.

**Земли различного назначения в составе
земель населенных пунктов и их зависимость в % от
общей площади земли**

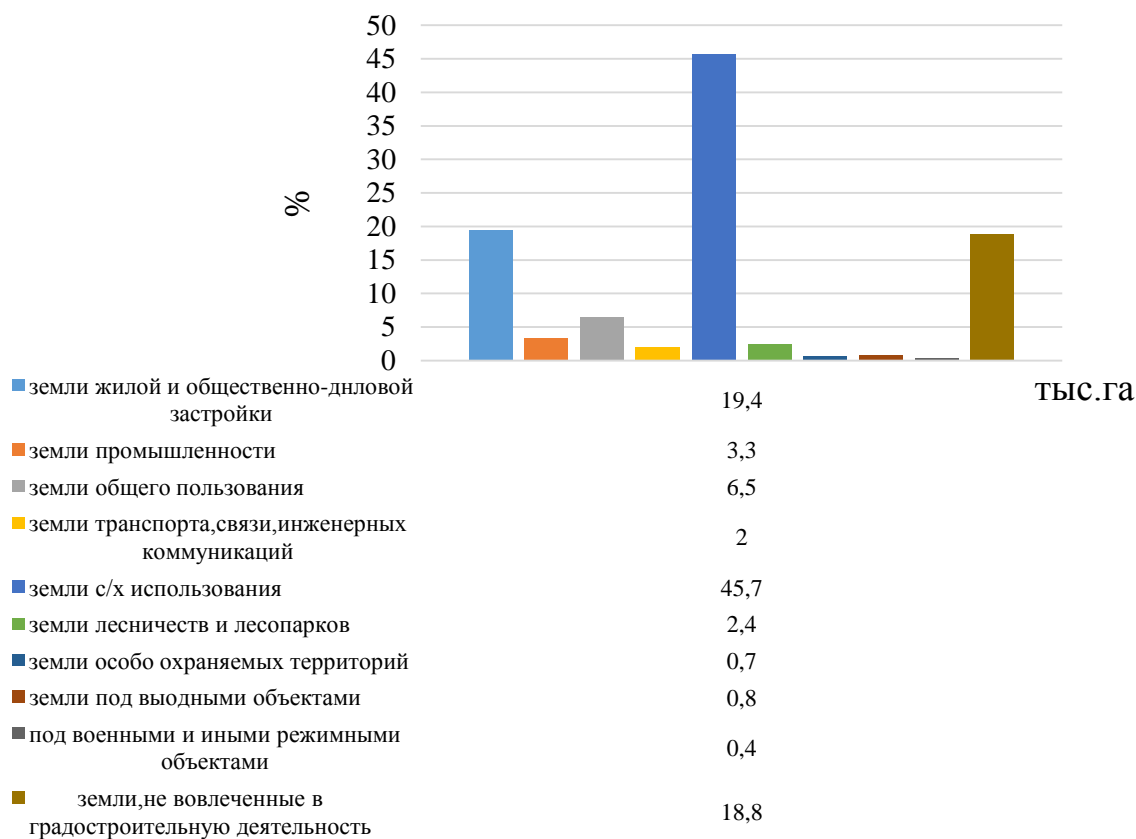


Рис. 2.2. Состав земель населенных пунктов Белгородской области
(по состоянию на 2015 год)

На протяжении всей истории развития Российского государства, земля являлась важнейшим источником налогообложения. Это объясняется господством натурального хозяйства и сельскохозяйственного производства в экономике. В разное время, налоговая система России изменялась наряду с развитием самого государства. Но при любой налоговой системе, повышение благосостояние населения ставилось в последнюю очередь, а налогообложение являлось эффективным инструментом пополнения государственных финансов.

В современной России, где главным принципом является построение правового государства и гражданского общества, большое внимание уделяется местному самоуправлению, как форме осуществления народом своей власти. Но для эффективного функционирования, любое муниципальное образование должно иметь свои собственные финансовые ресурсы. Важным источником доходов местных бюджетов являются местные налоги – это налог на имущество физических лиц и земельный налог [21].

Переход к рыночной экономике в период становления новой России, дал обществу большие возможности для финансово-экономической деятельности. Появился частный сектор экономики, куда вошла и земля. Налоговое регулирование земельных отношений стало естественным экономическим процессом. Введение платы за землю, не отрегулированное специальными законодательными актами, в ряде мест привело к непосильному налогообложению новых форм хозяйствования и землепользователей граждан, превратив целесообразность введения этого налога в свою противоположность. Отсутствие экономически обоснованного принципа формирования налоговой ставки, отражающего различия в местоположении и плодородии земельных участков, а также наличие значительного количества необоснованных льгот не создавало стимулов к эффективному использованию земель. Все это вызывало многочисленные судебные разбирательства, в том числе в отношении ежегодного индексирования ставок. Поскольку система налогообложения земли уже не отвечала существующим в стране экономическим условиям, было принято решение изменить эту систему. Тем более что в условиях современной экономики установление размера земельного налога должно было осуществляться на основе кадастровой стоимости земельных участков [21].

Введение земельного налога, основывающегося на кадастровой стоимости земельного участка, явилось совершенно новым подходом к налогообложению земель. Однако на современном этапе развития земельного налогообложения, существует ряд недостатков, которые препятствуют

повышению доходов муниципальных образований. Расходы муниципалитетов растут, и доходов не хватает не только на развитие, но и на текущие расходы населения. Все больше местные бюджеты становятся субсидированными и дотационными, что делает муниципальные образования зависимыми от решений региональных органов власти. Ставится вопрос о дополнительных источниках формирования собственных доходов [22].

В настоящее время идет процесс разграничения земли и имущества между разными уровнями власти. Законодательство умалчивает о том, кто должен нести расходы по оформлению собственности, а поскольку в качестве принимающей стороны выступают в основном органы местного самоуправления, видимо, им и придется платить. Только в Белгородской области на эти цели потребуется более 150 млн. руб. Завершение процесса оценки земли и имущества на местах зависит от того, будут ли предусмотрены соответствующие средства финансовой помощи муниципальным образованиям в федеральном бюджете.

Учитывая тот факт, что бюджеты поселений иногда наполовину формируются за счет земельного налога, необходимо создание базы данных объектов налогообложения по названному налогу. Такая база в Белгородской области формируется органами местного самоуправления и областными структурами. Однако на практике при взаимодействии по данному вопросу соответствующих федеральных служб возникает множество проблем – от несопоставимости программных продуктов до вопросов администрирования данного налога, – а страдают в конечном итоге бюджеты поселений. Поэтому процесс взаимодействия федеральных структур по созданию качественного земельного кадастра и его оперативной передаче органам федеральной налоговой службы должен быть отлажен на федеральном уровне [22].

Кроме того, федеральным законодательством предусмотрены льготы по уплате земельного налога, в результате местные бюджеты Белгородской области в 2015 году недополучают 360 млн руб. в год, то есть 19% от запланированных в бюджете. Считаем, что полномочия по установлению

льгот по местным налогам нужно передать на места. Если же федеральный законодатель принял такое решение, то необходимо предусмотреть возмещение выпадающих доходов от предоставления налоговых льгот.

Одной из серьезных проблем для местных бюджетов является неритмичное поступление средств из доходных источников, обусловленное действующими сроками уплаты налогов. Несмотря на то, что земельный налог является местным налогом, права представительных органов муниципальных образований по установлению сроков уплаты ограничены и позволяют устанавливать лишь ежеквартальные платежи. Поскольку этот налог представляет собой основной доходный источник бюджетов поселений, его поступления четыре раза в год не могут обеспечить бесперебойного финансирования бюджетных расходов поселений в полном объеме. В этой связи право устанавливать ежемесячные авансовые платежи должно быть предоставлено органам местного самоуправления, что даст положительный результат не только для бюджетов, но и для налогоплательщиков, так как налоговая нагрузка в течение года будет распределяться равномерно.

Действующим законодательством установлен добровольный порядок регистрации имущества физических лиц. Физические лица не стремятся официально оформить право собственности на свое имущество, особенно имеющее сравнительно высокую стоимость, чтобы отсрочить момент уплаты соответствующего налога [18].

Согласно статьи 61.1 Бюджетного кодекса РФ в бюджеты муниципальных районов подлежат зачислению налоговые доходы от следующих местных налогов, устанавливаемых представительными органами муниципальных районов в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах: земельного налога, взимаемого на межселенных территориях, по нормативу 100 процентов; налога на имущество физических лиц, взимаемого на межселенных территориях, по нормативу 100 процентов [НПБ 2].

В бюджеты муниципальных районов подлежат зачислению налоговые доходы от федеральных налогов и сборов, в том числе налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами, и (или) региональных налогов по нормативам отчислений, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 58 настоящего Кодекса [НПБ 8].

Проанализировав состав и структуру налоговых доходов консолидированных бюджетов регионов ЦФО можно отметить, что в Белгородской области: 1) наибольшее значение налогов на прибыль, чем в других областях (более 26 млрд. руб.); 2) самая большая величина налогов на имущество в 2010 году (почти 7,5 млрд. руб.); 3) по налогам, сборам и регулярным платежам за пользование природными ресурсами абсолютным лидером так же является Белгородская область; 4) до 19,13 % занимают налоги на прибыль; 5) наибольшая величина налогов на прибыль, доходы на душу населения; 6) наибольшая абсолютная величина налога на прибыль; 7) наибольшие значения налога на прибыль в расчете на душу населения (9,01 тыс. руб. на человека соответственно); 8) по абсолютной величине налога на имущество физических лиц наибольшее значение имеет так же Белгородская область; 9) наибольшая величина транспортного налога (более 1,1 млрд. руб.); 10) значительный удельный вес в структуре налогов на имущество занимает земельный налог (более 30 %); 11) наибольшая величина налога на имущество физических лиц в расчете на душу населения (более 0,14 тыс. руб. на человека); 12) самое высокое значение транспортного налога в расчете на душу населения (более 0,73 тыс. руб. на человека); 13) по земельному налогу в расчете на душу населения абсолютными лидерами являются Липецкая и Белгородская области (более 1,5 тыс. руб. на человека) [18].

Подводя итог, отметим, что обозначенные проблемы формирования местных бюджетов в новых условиях способны существенно затормозить проведение реформы местного самоуправления, которая призвана значительно повысить качество жизни населения Российской Федерации.

Поэтому важно уже на первых, подготовительных этапах осуществления реформы принять эффективные меры для устранения названных недостатков, что во многих случаях полностью зависит от принятия взвешенных решений на федеральном уровне. Так же в результате проведенного исследования можно выявить специализацию регионов по генерированию отдельных видов налогов в консолидированные бюджеты, как по абсолютной сумме, так и в расчете на душу населения. Передовым регионом по формированию всей величины налоговых доходов и отдельных их видов является Белгородская область.

2.3. Особенности исчисления и уплаты земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области

В первую очередь стоит учесть, что все производные для расчета (льготы, ставки, порядок уплаты) устанавливаются местными муниципальными органами, поэтому земельный налог иногда называют местным налогом. Следовательно, для чистоты расчетов необходимо иметь на руках точные параметры для своего региона.

Во-вторых, стоит внимательно рассмотреть налоговое уведомление, в котором должна содержаться информация о размере налога, а также обо всех данных, на основе которых был произведен расчет.

Из налогового уведомления можно узнать следующее:

- кадастровый номер;
- кадастровую стоимость участка;
- налоговые льготы и ставка;
- размер налога.

Приступая к расчету, следует знать о положенных льготах, если таковые, конечно, имеются. Для этого необходимо посетить налоговую инспекцию, к которой приписан земельный участок. Если льготы предусмотрены, то для их

получения необходимо оформить соответствующее заявление и подать его в налоговую.

Далее нужно узнать кадастровую стоимость участка. На тот случай, если нет налогового уведомления (должно содержать эти данные), необходимо обратиться в земельную кадастровую палату или в управление Росреестра. Справка о кадастровой стоимости предоставляется бесплатно в течение 5 дней с момента обращения. Для ознакомления с кадастровой стоимостью существует более быстрый вариант – сайт федеральной службы государственной регистрации, где на интерактивной карте можно отыскать практически любой земельный участок и узнать не только о его кадастровой стоимости, но и том, кому принадлежит участок и к какой категории относится. Здесь же можно узнать адреса учреждений, обслуживающих земельный надел [7].

Для земельных участков, находящихся в совместной или долевой собственности у нескольких лиц, расчет налога производится исходя из долей (в случае долевого участия) или распределяется равномерно (совместное владение).

Для расчета потребуются данные размера налоговой ставки, который, как правило, устанавливается местным законодательством. Информацию о размере налоговой ставки можно найти на официальном сайте муниципального управления. Стоит знать, что налоговым кодексом установлены ограничения по максимальному размеру ставок. Так, для земельных участков, которые подпадают под категорию сельскохозяйственных земель (садоводство, огородничество, дачное хозяйство), ставка земельного налога не может превышать 0,3 %. Максимальная ставка для других земельных наделов не может превышать 1,5 % [7].

Земельный налог рассчитывается исходя из следующей формулы:

Налог = Кадастровая стоимость X Ставка налога X месяцы владения / месяцы отчетного периода.

К примеру, расчетные данные следующие:

Категория земельного надела – дачное хозяйство.

Кадастровая стоимость – 500 000 рублей.

Ставка земельного налога – 0.3%.

Земля находится в собственности – 5 месяцев.

Согласно расчетной формуле и предлагаемых данных:

Налог = 500 000 X 0.3% X 5/12 = 615 рублей

Если при самостоятельном расчете полученное значение разнится со значением, полученным налоговой службой, то необходимо обратиться в налоговую инспекцию с заявлением, в котором должны содержаться расчетные данные, указывающие на правоту самостоятельного расчета. Заявление составляется в двух экземплярах [7].

В соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области №448-пп от 12.11.2012г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области», с 01 января 2013г. изменилась кадастровая стоимость земельных участков [НПБ 14].

В связи с этим, инспекция Федеральной налоговой службы по г. Белгороду обращает внимание налогоплательщиков на то, что расчет суммы авансовых платежей по земельному налогу, начиная с 1 квартала 2013 года, необходимо производить, исходя из новой кадастровой стоимости земли.

Если расчет и уплата платежей были осуществлены на основе прежней стоимости земельных участков, следует произвести перерасчет и доплатить соответствующую сумму налога.

Расчет земельного налога производится в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

Кроме того, согласно пункту 10 решения Белгородского городского Совета депутатов от 22.11.2012г. №194«О земельном налоге» налогоплательщики – организации и физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, исчисляют и уплачивают суммы авансовых платежей по налогу до 5 мая, до 5 августа, до 5 ноября текущего налогового периода как одну четвертую соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [НПБ 11].

Срок уплаты по итогам налогового периода установлен до 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом, сумму налога определять для налогоплательщиков, являющихся организациями или индивидуальными предпринимателями, как разницу между суммой налога, исчисленной по ставкам и суммой авансовых платежей по налогу.

Согласно п. 1 ст. 398 Налогового кодекса РФ налогоплательщики – организации по истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговую декларацию по земельному налогу. Согласно п. 3 ст. 398 налоговые декларации по земельному налогу представляются налогоплательщиками не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом [НПБ 5].

Информацию о новой кадастровой стоимости земельного участка можно узнать, обратившись на официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, или заказав справку о кадастровой стоимости в выше указанном учреждении.

Земельный налог можно рассчитать самостоятельно по формуле: земельный налог = налоговая ставка + кадастровая стоимость выбранной категории земли. Рассмотрим обобщенные результаты расчета земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области на 2015 год (таблица 2.2.) [27].

Таблица 2.2.

**Обобщенные результаты расчета земельного налога на земли
населенных пунктов Белгородской области на 2015 год**

Виды разрешенного использования в составе земель населенных пунктов	Среднее значение удельного показателя кадастровой в виду разрешенного руб./кв. м	Налоговая ставка	Земельный налог на земли населенных пунктов области на 1 кв/м
1	2	3	4
Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	4703,65	0,3	1411,095
Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	589,15	0,3	176,745
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	2946,36	0,3	883,908
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	316,10	0,3	94,83
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	6735,09	0,3	2020,527
Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	7291,86	0,3	2187,558
Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	8000,10	0,3	2400,03
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	277,60	0,3	83,28

Продолжение таблицы 2.2.

1	2	3	4
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и			

административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	3809,66	0,3	1142,898
Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	5867,96	0,3	1760,388
Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	3627,83	0,3	1088,367
Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте		0,3	
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	2320,01	0,3	696,003
Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,45	0,3	0,135
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	3,99	0,3	1,197
Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	5422,71	0,3	1626,813

Из полученных результатов можно сделать вывод, что наибольший налог на земли населенных пунктов составляют земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц, а наименьший налог составляют

земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Итак, ставка земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области различается, в зависимости от вида земель. Ее можно рассчитать, зная налоговую ставку, категорию земель и кадастровую стоимость. А также, несмотря на то, что земельный налог рассчитывается налоговой инспекцией, иногда возникает вполне оправданный интерес произвести собственные расчеты. Для этого необходимо знать положенные льготы, кадастровую стоимость, ставку земельного налога и знать, сколько времени, данный участок находится в собственности.

ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ ПРИМЕНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Проблемы введения налога на имущество физических лиц в Белгородской области

Начало становления российской налоговой системы было положено в 1988 году с принятием части первой Налогового Кодекса РФ. В течение этого времени в стране несколько раз менялись принципы подхода к взиманию налогов, и процесс поиска оптимальной и наиболее справедливой схемы еще не завершен. В настоящее время в обществе широко обсуждается введение так называемого налога на недвижимость [23].

В многочисленных обсуждениях данного вопроса одни ведущие экономисты, ученые, практики приходят к выводу о своевременности введения в РФ данного налога. Их мнение сводится к тому, что рыночный налог на недвижимость будет играть роль «налога на роскошь», сделав тем самым налоговую систему нашего общества более справедливой. Однако, бурное обсуждение данного вопроса, сформировало в обществе и другую (противоположенную) позицию – противников введения данного налога. Основными причинами несвоевременности введения данного налога они называют отсутствие необходимой нормативно-правовой, материальной базы и невозможностью его администрирования на данном этапе развития налогообложения.

Данное противоречие между сторонниками и противниками введения так называемого «налога на роскошь» можно разрешить в рамках уже существующего налогового законодательства, внося поправки и изменения в основные элементы действующего на территории РФ налога на имущество физических лиц [23].

В настоящее время плательщиком налога на имущество физических лиц признаются физические лица – собственники имущества: жилых домов, квартир, комнат, дач, гаражей. Существующие налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц представлены в таблице.

Как видно из таблицы 3.1. объектом налогообложения является инвентаризационная стоимость имущества, которая не отвечает сложившейся рыночной стоимости недвижимости в РФ. Устарели и ставки данного налога [1].

Таблица 3.1.

Ставки налога на имущество физических лиц

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения	Ставка налога
До 300 000 рублей (включительно)	До 0,1 процента (включительно)
Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей (включительно)	Свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно)
Свыше 500 000 рублей	Свыше 0,3 до 2,0 процента (включительно)

Налог на имущество относится к категории местных налогов. Законодательно субъекты РФ имеют право не вводить на своей территории данный налог, и в ряде регионов он не действует, следовательно, налогоплательщики, проживающие в регионах, где введён данный налог, уплачивают его со своего имущества, а в ряде регионов налогоплательщики освобождены от его уплаты. По сути, дела налогоплательщики оказываются вне равных положений перед налоговым законодательством. Данную проблему можно разрешить, переведя «налог на имущество физических лиц» в разряд федеральных налогов [23].

Резкого изменения суммы налога на имущество в связи с применением кадастровой стоимости вместо инвентаризационной для подавляющего большинства объектов, как показывают расчеты, не произойдет. Казалось бы,

налог должен увеличиться для всех объектов, ведь кадастровая стоимость, используемая для определения налоговой базы по новому порядку, выше, чем инвентаризационная стоимость. Однако это не так.

Действительно, инвентаризационная стоимость рассчитывалась по устаревшим методикам и давно не соответствовала реальному уровню цен на недвижимость, особенно в крупных городах. Так, например, в г.Белгороде, по данным официальных документов, средняя стоимость жилья в 4-м квартале 2015 года составила 61 125 рублей за 1 кв.м (постановление администрации города Белгорода от 06.10.2015 №134 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья в целях отнесения граждан к малоимущим для постановки на учет нуждающихся в жилых помещениях»). В это же время инвентаризационная стоимость жилых объектов в среднем составляла 7 500 рублей за 1 кв.м. Средняя кадастровая стоимость по жилым объектам в г. Белгороде утверждена на уровне 49 880 рублей за 1 кв.м для квартир и 33 530 рублей за 1 кв.м для жилых домов. Как видно, кадастровая стоимость ниже уровня официальной статистики на 20% для квартир и на 55 % для индивидуальных жилых домов. Но все же она существенно выше инвентаризационной – на территории г.Белгорода такое превышение максимально и составляет 4,5-6 раз. В других муниципальных образованиях такое соотношение ниже и составляет 1,5-4,5 раза. В сельских же населенных пунктах для отдельных объектов кадастровая стоимость даже ниже, чем инвентаризационная [23].

Итак, кадастровая стоимость в большинстве случаев выше инвентаризационной стоимости. Но это не означает, что налог вырастет пропорционально соотношению указанных видов стоимости.

Во-первых, при исчислении налога от кадастровой стоимости меняется порядок расчета налоговой базы: ранее в качестве налоговой базы бралась суммарная инвентаризационная стоимость всех объектов, принадлежащих налогоплательщику, теперь – к кадастровой стоимости каждого объекта при расчете налоговой базы применяются вычеты, уменьшающие налоговую базу:

50 кв.м с каждого жилого дома, 20 кв.м – с квартиры, 10 кв.м – с комнаты. То есть фактически для однокомнатной квартиры площадью 33 кв.м под налогообложение попадает только $\frac{1}{3}$ площади, для квартиры 45 кв.м – чуть больше $\frac{1}{2}$ площади, а для квартиры 60 кв. м. – $26 \frac{2}{3}$, для индивидуального жилого дома площадью 100 кв.м – $\frac{1}{2}$ площади, для жилого дома площадью 150 кв.м – $\frac{2}{3}$ площади и т.д.

Во-вторых, при исчислении налога от кадастровой стоимости будут применяться совершенно другие ставки, отличные от тех, которые были установлены при расчете налога от инвентаризационной стоимости [23].

Так как инвентаризационная стоимость ежегодно индексировалась, большинство объектов уже попадали в группу стоимостью свыше 500 000 рублей и облагались по максимальным ставкам. Например, в г. Белгороде эта ставка для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 500 000 рублей составляла 0,75 %, а для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 1 млн рублей – 1,2 %.

Таким образом, приведенные примеры свидетельствуют, что, даже несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога может не только не увеличиться, но и даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок, которые могут для конкретного объекта быть во много раз ниже, чем ранее. Новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости для собственников недвижимости носит более равнонапряженный характер [23].

Из выше указанного можно сделать вывод, что ныне существующий налог на имущество физических лиц уже устарел и требует серьезных доработок и изменений. Основные из них, перечисленные выше – объект налогообложения, ставки налога и его «статус» по принадлежности к уровню власти. Изменив данные элементы налога можно, не вводя нового «налога на роскошь», привести существующую систему налогообложения физических лиц в Российской Федерации к более справедливому принципу её построения.

3.2. Расчет налога на имущество физических лиц Белгородской области

В Федеральной налоговой службе, отдельно стоящие на земельных участках бани, старые и новые сараи, гаражи и другие хозяйственные постройки придется регистрировать и платить за них налог также с кадастровой стоимости.

Кроме того, сейчас недостроенное здание не признается объектом налогообложения и, соответственно, налогом на имущество физических лиц не облагается. По новым правилам с таких объектов в 2015 году придется платить налог на имущество [17].

Однако первые платежи с расчетом налога за 2015 год граждане регионов-первопроходцев получат лишь в 2016 году. Бюджеты этих регионов быстрее других получают дополнительные ресурсы, которые используют для строительства дорог, коммуникаций, поликлиник, новых школ и детских садов, объектов энергетических систем.

Региональные законодатели этих регионов уже утвердили ставки и предусмотрели вычеты (уменьшение налоговой базы) в отношении всех этих жилых объектов [17].

При определении налоговой базы местные законотворцы теперь исходят из ставки в 0,1 – 0,3 процента, установленной Налоговым кодексом в отношении некоторых видов имущества, которым владеют физические лица.

Эта ставка применяется к жилым домам, гаражам и хозяйственным постройкам до 50 квадратных метров стоимостью до 300 миллионов рублей. Размер федерального вычета для квартиры равняется кадастровой стоимости 20 квадратных метров, для комнаты – 10 квадратов, для жилого дома – 50. То есть для физических лиц налоговая база по каждому виду жилого помещения будет уменьшаться на сумму налогового вычета.

Вычеты будут применяться в отношении каждого вида недвижимости. То есть если у собственника в единоличном владении три квартиры, то по каждой он имеет право на вычет в 20 квадратных метров [4].

Льготные категории граждан – пенсионеры, инвалиды, участники войн и другие, которые до сих пор были вообще освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц, при пересчете нового налога сохраняют свои преференции в полном объеме. Однако сэкономить на налогах льготники теперь смогут только за счет одного объекта недвижимости каждого вида (один гараж, один дом (дача), одна квартира или одна комната).

Органы муниципальных образований вправе расширять и устанавливать дополнительные льготы по налогу на имущество. Это могут быть более низкие налоговые ставки для отдельных подвидов имущества, понижающие коэффициенты для разных социальных групп населения или увеличенные по сравнению с федеральными нормами размеры вычетов [24].

Итак, рассчитаем налог на имущество на примере жилого дома расположенного в Яковлевском районе Белгородской обл. пгт. Томаровка ул. 6 Августа д.100. Бардакову П.А. принадлежит 2/3 дома. Общая площадь дома – 90 кв. м. Его кадастровая стоимость равна 4 млн. 300 тыс. руб., а его инвентаризационная стоимость равна 180 тыс. руб.

Налог на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле [НПБ 12]:

$N_k = (\text{кадастровая стоимость} - \text{налоговый вычет}) \times \text{размер доли} \times \text{налоговая ставка}$.

Кадастровая стоимость дома нам известна, теперь стоит найти налоговый вычет. При расчете налога кадастровую стоимость по основным видам объектов можно уменьшить на налоговый вычет. Т.к. это жилой дом, то налоговый вычет уменьшается на стоимость 50 квадратных метров этого дома. $90 \text{ кв. м} - 50 \text{ кв. м} = 40 \text{ кв. м}$ – это облагаемая налогом площадь. Кадастровая стоимость 1 кв. м дома равна: $4\,300\,000 \text{ руб.} / 90 \text{ кв. м} = 477\,777,7778 \text{ руб.}$ Для определения налогового вычета нужно умножить стоимость

1 кв. м дома на облагаемую налогом площадь: 40 кв. м x 477 77.7778 руб. = 1 911 111.11 руб. Размер доли нам так же известен, а налоговая ставка составляет 0,1%, т.к. это жилой дом. Теперь находим налог на имущество: $N_k = (4\,300\,000 \text{ руб.} - 1\,911\,111.11 \text{ руб.}) \times 2/3 \times 0,1\% = 1\,592.59259 \text{ руб.}$

Налог на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле [НПБ 13]:

$N_i = \text{инвентаризационная стоимость} \times \text{размер доли} \times \text{налоговая ставка.}$

Инвентаризационная стоимость дома и размер доли нам известны, т.к. инвентаризационная стоимость дома меньше 300 000 руб., то налоговая ставка составляет 0,1%. Подставив все известное в формулу получаем: $N_i = 180\,000 \text{ руб.} \times 2/3 \times 0,1\% = 120 \text{ руб.}$

При расчете налога от кадастровой стоимости его размер получается намного больше, чем при расчете от инвентаризационной стоимости. Чтобы не допустить резкого увеличения налоговой нагрузки, было принято решение: в первые четыре года (после введения в регионе новых правил) налог рассчитывать по следующей формуле:

$N = (N_k - N_i) \times K + N_i$, где N_k – налог, рассчитанный от кадастровой стоимости, N_i – налог, рассчитанный от инвентаризационной стоимости, K – понижающий коэффициент, благодаря которому налоговая нагрузка каждый год будет постепенно увеличиваться на 20% [НПБ 6].

Коэффициент K равен: 0,2 – в первый год, 0,4 – во второй год, 0,6 – в третий год и 0,8 – в четвертый год. Начиная с 5-го года, налог на имущество необходимо рассчитывать исходя из кадастровой стоимости объекта [НПБ 6].

Итак, мы можем узнать каков же будет налог на ближайшие 4-ре года:

- 1) $N = (1\,592.59259 \text{ руб.} - 120 \text{ руб.}) \times 0,2 + 120 \text{ руб.} = 414.518518 \text{ руб.};$
- 2) $N = (1\,592.59259 \text{ руб.} - 120 \text{ руб.}) \times 0,4 + 120 \text{ руб.} = 709.037036 \text{ руб.};$
- 3) $N = (1\,592.59259 \text{ руб.} - 120 \text{ руб.}) \times 0,6 + 120 \text{ руб.} = 763.555554 \text{ руб.};$
- 4) $N = (1\,592.59259 \text{ руб.} - 120 \text{ руб.}) \times 0,8 + 120 \text{ руб.} = 1\,298.07407 \text{ руб.}$

Из всего сказанного можно сделать вывод, что налог должны рассчитывать налоговые органы и присылать готовые уведомления на его оплату. Но бывает так, что инспекторы не учли, к примеру, льготы, на которые имеет право налогоплательщик, именно поэтому важно знать, как произвести расчет самостоятельно. Для расчета налога на имущество самое главное важно знать кадастровую и инвентаризационную стоимость участка, а также не маловажными критериями являются площадь этого участка и доля собственности на этот участок. Зная выше перечисленное, с помощью формул, очень легко самому вычислить налог на имущество.

3.3.Зарубежная практика применения налога на недвижимость

В каждой стране все системы налогообложения недвижимости отличаются друг от друга.

В Великобритании взимается единый налог на имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности. Органы местного самоуправления взимают налог на недвижимость. Налогооблагаемая база в данном случае – предполагаемая сумма годовой арендной платы. Он взимается с собственников или арендаторов недвижимого имущества производственного или непроизводственного назначения. В это понятие входит и земля. К числу плательщиков данного налога относятся и лица, снимающие жилье и выплачивающие квартирную плату [25].

Конкретно в Англии ставка налога на недвижимость зависит от ее рыночной стоимости, установленной на 1 апреля 1991 г. на основе суммы, за которую на эту дату жилье можно было продать на открытом рынке при должной рекламе. Дом стоимостью до 120 тыс. фунтов стерлингов не облагается налогом вообще, от 120 до 250 тыс. фунтов – по ставке 1 %, от 250 до 500 тыс. фунтов – 3%, свыше 500 тыс. фунтов – от 4% [25].

Во Франции квартировладелец платит фактически два налога: (правда, налог исчисляется из кадастровой стоимости строений, не пересматривавшийся последние полвека). Если собственник дома в нем живет, он платит оба налога, если нет – только налог на недвижимость. Можно отметить, что французская логика противоположна российской: у нас планируется, наоборот, обложить повышенным налогом тех, кто не живет в квартире, владея ею [25].

Налог на жилье – это местный налог, выплачиваемый ежегодно любым лицом, проживающим в жилом помещении 1 января каждого года. Налог исчисляется путем умножения стоимости условной арендной платы жилья, определенного местным земельным реестром на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. Различные льготы предоставляются в зависимости от семейного положения налогоплательщика, от налога на жилье могут быть освобождены полностью или частично малообеспеченные лица в части их основного места проживания. Налог на застроенные участки применяется к зданиям, расположенным во Франции, и исчисляется путем применения определенных устанавливаемых ежегодно органами местного самоуправления коэффициентов к половине стоимости условной арендной платы в порядке, определенном местным земельным реестром. Налог касается всей недвижимости – зданий, сооружений, резервуаров, силосных башен и т. д., а также участков, предназначенных для промышленного или коммерческого использования. От уплаты этого налога освобождаются: государственная собственность; здания, находящиеся за пределами городов и предназначенные для сельскохозяйственного использования; физические лица старше 75 лет и получающие пособия из общественных фондов и пособия по инвалидности [25].

Налог на незастроенные участки – земельный налог исчисляется путем умножения 80 % стоимости условной арендной платы на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления на основе земельного

кадастра. От его уплаты освобождаются участки в государственной собственности и могут временно освобождаться участки, предназначенные под развитие сельскохозяйственного производства [16].

В работе Шандирова О.Л. «Налогообложение недвижимости за рубежом» дается характеристика налоговых систем Германии, Дании, Голландии, Испании, Швейцарии, Чехии и Швеции. Ниже приведена характеристика налоговых систем этих стран.

В Германии налог на недвижимость налагается ежегодно органами местного самоуправления на недвижимое имущество, вне зависимости от его назначения (коммерческое пользование или нет). Он налагается на налоговую стоимость имущества по общей федеральной ставке 0,35%. Результат умножается на местный коэффициент, который может составлять от 280 до 600 %, в силу чего конечная ставка составляет от 0,98 % до 2,1% налоговой стоимости имущества. Средняя ставка составляет около 1,5 % [28].

В Дании недвижимое имущество осуществляется тремя видами налога:

- местный налог на недвижимость;
- окружной налог на недвижимость;
- местный налог на недвижимость.

В Голландии налог состоит из 2-х частей, и каждый год осуществляется местными органами:

I часть – недвижимость, налагаемая на собственников;

I часть – недвижимости, налагаемая на пользователей.

В Испании налогообложение осуществляется каждый год органами местного самоуправления. Налог присущ как земельным участкам, так и строениям в пределах муниципального округа. Налогооблагаемая база – кадастровая стоимость. Ее переоценка проводится каждые 8 лет Кадастровым управлением. В среднем налоговые ставки составляют 0,4% для городского имущества и 0,3% для сельской местности.

В Швеции налогообложение осуществляется на все виды недвижимости, которая используется для проживания, в коммерческих и производственных

целях. Налогооблагаемая база – оцененная стоимость имущества на дату на два года ранее, чем соответствующий налоговый год.

Налоговая ставка составляет 1,3% на дома, разделенные на арендуемые квартиры и блоки квартир, 1,0% на помещения, используемые в коммерческих целях и 0,5% на промышленную собственность. В первые 5 лет от налога освобождаются новые жилплощади, последующие 5 лет ставка снижается на 50%. Все предоставленные льготы относятся к объектам недвижимости.

В Чехии, как и в России, налогообложение осуществляется с владельцев квартир исходя из остаточной стоимости строения.

А вот в Финляндии налогообложение составляет около 1 евро за 1 кв. м площади в год, причем рыночная стоимость дома не учитывается [16].

В Швейцарии не существует единого налога на федеральном уровне. Налогообложение осуществляется либо на уровне кантонов (субъекты аналогичные американским штатам), либо на местном уровне. Ставка налога на недвижимость определяется исходя из величины имеющейся налогооблагаемой базы и бюджетных расходов. В швейцарском кантоне, ставка налога на недвижимость составляет 0,4% рыночной стоимости, сниженная ставка в 0,2% применяется к некоторым компаниям. Сравнивая Европу со Швейцарией можно сказать, что в Швейцарии очень низкий уровень налогообложения [28].

Так, например, в странах бывшего СССР к владельцам квартир финансовые органы и законодатели относятся довольно лояльно. В Латвии собственники не платят за право владения, но налогом облагается доход от сдачи внаем особняков. В этом отличие от большинства европейских стран, где наоборот, давно отказались от взимания налога с дохода от продажи недвижимости.

Подводя итог, отметим, что на современном этапе налогообложение осуществляется примерно в 130 странах, но значимость его различна. Во многих странах поступления от этого налога составляют от 1 до 3% от общих налоговых поступлений на всех уровнях структур власти, но есть и

исключения: Великобритания – 10,43%, Германия – 1,06%, Дания – 1,85%, Испания – 0,21 %, Голландия – 1,81%, Франция – 2,17%, Швейцария – 0,46%, Швеция – 0,89% (рис. 3.1.).

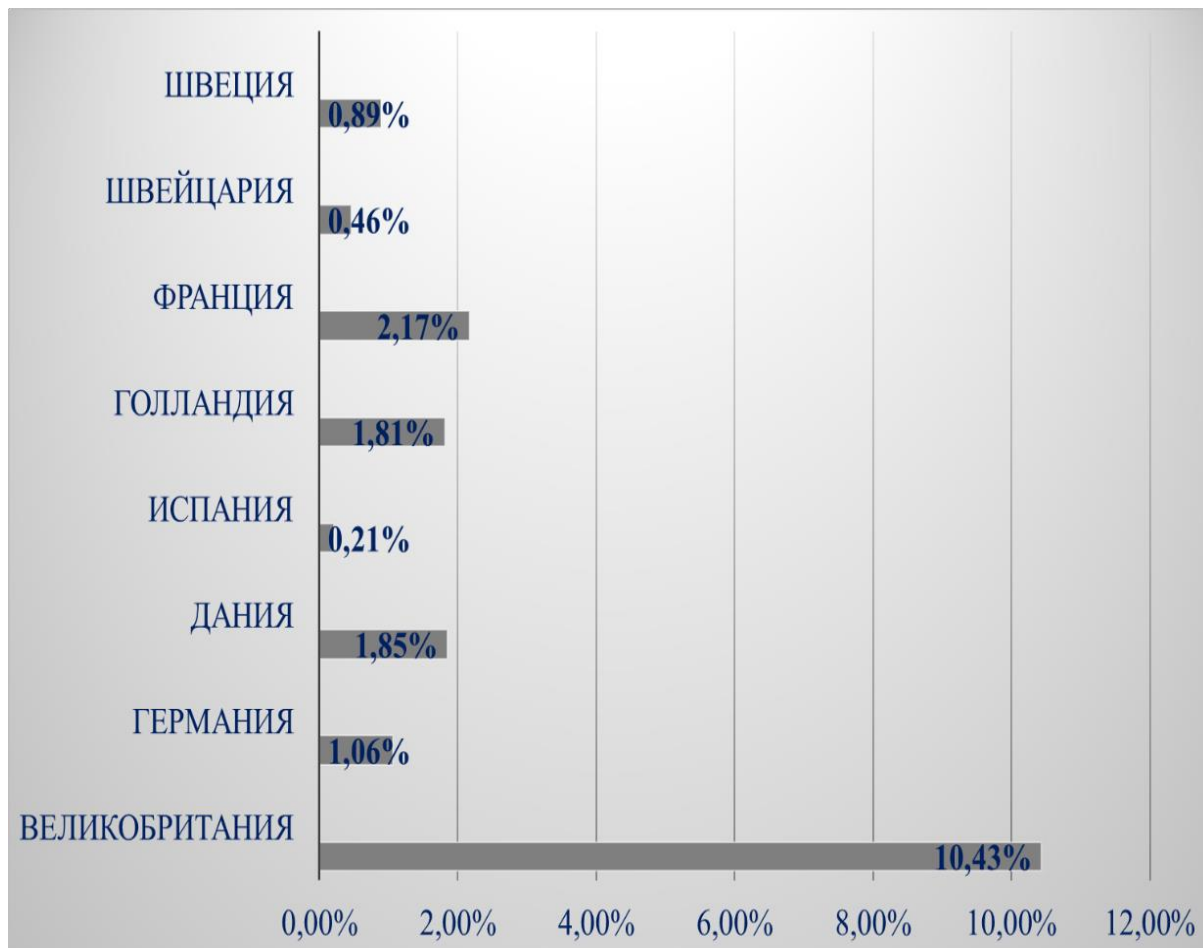


Рис. 3.1. Процентное соотношение налогов в зарубежных странах

Так как в большинстве зарубежных стран данный налог является местным, поступления от него составляют основную часть доходов бюджетов местных органов власти.

3.4. Перспективы введения налога на недвижимость в РФ

Несмотря на определенные замечания и предостережения относительно возможных негативных последствий подобного шага, введение налога сделает невозможными спекуляции на рынке недвижимости, сможет повлиять на политику регулирования цен в этой сфере, налог на недвижимость выполнит функцию компенсационного налога, станет дополнительным источником увеличения поступлений в местные бюджеты [2].

Кроме того, налог на недвижимость:

- 1) относительно простой и прозрачный в администрировании;
- 2) в краткосрочной перспективе такой налог является фиксированным;
- 3) поощряет перераспределение фондов от менее эффективного к более эффективному собственнику, учитывая непрозрачный и часто неэффективное распределение собственности в процессе приватизации;
- 4) способствует лучшей оценке собственных активов предприятиями;
- 5) предусматривает налогообложение теневой деятельности, уменьшается стимул к сокрытию доходов;
- 6) обеспечивает относительно стабильные поступления в бюджет [2].

Имеют место предложения относительно разделения налога на недвижимость на две составляющие: налог на земельные участки и налог на здания и сооружения. Это позволит государственным органам и органам местного самоуправления более объективно, динамично, оперативно и дифференцированно осуществлять мониторинг качества кадастровых объектов, изменять ставки, величину налогообложения объектов, делать переоценку. Это позволит разработать оптимальные, эффективные методы управления недвижимостью.

Налог на недвижимость должен учитывать, с одной стороны, уровень общественно необходимого качества жилья как блага, а с другой – обеспечивать перераспределение дохода. Подобная система налогообложения жилья существует во Франции [2].

Введение налога на недвижимость должно быть постепенным, поэтапным. Также должно быть ответственно проконтролировано работой компетентных

органов государственной власти в тесном сотрудничестве со специалистами, экспертами, общественным сектором, средствами массовой информации. Одним из эффективных вариантов пополнения доходной части бюджетов муниципальных образований является введение налога на недвижимость, в том числе и для физических лиц.

Для введения нового налога предполагается произвести оценку рыночной стоимости каждого объекта недвижимости на территории России. Бесспорно, социальная значимость законопроекта высока, и не исключено, что он станет предметом общественного обсуждения.

Анализируя зарубежный опыт, можно сделать вывод о том, что в странах, где действует налог на недвижимое имущество, а их порядка 130, он в подавляющем большинстве составляет основную статью доходов местных органов власти. При этом сумма налога на недвижимость в большинстве случаев рассчитывается, исходя из рыночной стоимости [2].

Что касается российского аналога, то соответствующий налог на имущество физических лиц – единственный из действующих налогов, который установлен не нормами Налогового кодекса Российской Федерации, а законом «О налогах на имущество физических лиц», принятый еще в 1991 году. На данный момент его положения не просто устарели, а иногда противоречат Налоговому кодексу. Однако, существенный недостаток данного закона все-таки не только в этом [НПБ 4].

Согласно закону «О налогах на имущество физических лиц» данный налог не устанавливает порядок определения инвентарной стоимости имущества, исходя из которой, исчисляется его сумма. Налог на имущество физических лиц мог увеличиваться в несколько раз из года в год без какого-либо ясного экономического обоснования.

Желание региональных властей поднять инвентарную стоимость до рыночной вполне понятно. Но, к сожалению, идет вразрез с основными принципами налогового законодательства. В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными [НПБ 4]. При

установлении налогов должны быть определены все элементы налогообложения, акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал, какие налоги, когда и в каком порядке он должен платить (пункт 6 статья 3) [НПБ 9].

Новая система призвана заменить три действующие с идентичными функциями – систему технического учета зданий и сооружений, систему кадастрового учета земельных участков и систему регистрации прав на недвижимое имущество.

С 1 января 2013 года единая система государственного кадастрового учета недвижимости является официальным источником сведений о зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства. На основе этих сведений, предоставленных Росреестром, Федеральная налоговая служба будет исчислять налог на недвижимость физических лиц. Между этими службами уже подписано соответствующее соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене [26].

Можно сделать выводы, что введение налога на недвижимость одновременно на всей территории Российской Федерации нецелесообразно в связи с ресурсоемкостью подготовительных мероприятий. Решение о переходе к налогу на недвижимость должно приниматься на региональном и муниципальном уровне индивидуально – с учетом местных особенностей [2].

Таким образом, можно сказать, что при продуманной политике введения, налог на недвижимость может стать одним из ключевых факторов, способствующих экономическому росту территорий, гарантирующим при этом достаточно высокий уровень бюджетных доходов. Из недостатков стоит отметить то, что данный налог не устанавливает порядок определения инвентарной стоимости имущества, исходя из которой, исчисляется его сумма, а также это единственный налог, который установлен не нормами Налогового кодекса Российской Федерации, а законом «О налогах на имущество физических лиц», что противоречит Налоговому кодексу.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог в проделанной работе, можно выделить ряд ключевых моментов, связанных с анализом формирования земельного налога в Белгородской области и оценки перспектив его развития.

Во-первых, рассмотрев земельный налог в налоговой базе РФ можно сказать, что земельный налог является местным налогом и в соответствии со статьей 387 Налогового Кодекса устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Земельный налог определяется в расчете на год исходя из облагаемой налогом площади земельного участка. При исчислении земельного налога должны учитываться все возможные обстоятельства, возникающие как в отношении земельного участка, так и в отношении самого налогоплательщика. Исчисление земельного налога производится по всем земельным участкам, находящимся на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения организации или физического лица, в том числе и являющегося индивидуальным предпринимателем, в отношении земельных участков, используемых им в предпринимательской деятельности.

Во-вторых, проанализировав факторы, влияющие на величину ставки земельного налога можно отметить, что целью увеличения размера ставок налога на земельные участки является стимулирование природоохранной деятельности по отношению к участкам земли, находящимся во владении организаций и физических лиц. Закон РФ «О плате за землю» устанавливает необходимость оплаты не арендованных земель. При этом результаты хозяйствования на земле не берутся во внимание при установлении размера ставки или предоставлении льгот. Кроме того, если земля не используется или это использование является нецелевым, ставка может быть двукратно увеличена.

В-третьих, изучив правовое регулирование и практику применения земельного налога в Белгородской области отметим, что обозначенные проблемы формирования местных бюджетов в новых условиях способны существенно затормозить проведение реформы местного самоуправления, которая призвана значительно повысить качество жизни населения Российской Федерации. Поэтому важно уже на первых, подготовительных этапах осуществления реформы принять эффективные меры для устранения названных недостатков, что во многих случаях полностью зависит от принятия взвешенных решений на федеральном уровне. Так же в результате проведенного исследования можно выявить специализацию регионов по генерированию отдельных видов налогов в консолидированные бюджеты, как по абсолютной сумме, так и в расчете на душу населения. Передовым регионом по формированию всей величины налоговых доходов и отдельных их видов является Белгородская область.

В-четвертых, определив особенности исчисления и уплаты земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области можно сделать вывод, что расчет земельного налога производится в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации. Ставка земельного налога на земли населенных пунктов Белгородской области различается, в зависимости от вида земель. Ее можно рассчитать, зная налоговую ставку, категорию земель и кадастровую стоимость. А также, несмотря на то, что земельный налог рассчитывается налоговой инспекцией, иногда возникает вполне оправданный интерес произвести собственные расчеты. Для этого необходимо знать положенные льготы, кадастровую стоимость, ставку земельного налога и знать, сколько времени, данный участок находится в собственности.

В-пятых, рассмотрев перспективы введения налога на недвижимость в РФ можно сказать, что при продуманной политике введения, налог на недвижимость может стать одним из ключевых факторов, способствующих экономическому росту территорий, гарантирующим при этом достаточно высокий уровень бюджетных доходов. Из недостатков стоит отметить то, что

данный налог не устанавливает порядок определения инвентарной стоимости имущества, исходя из которой, исчисляется его сумма, а также это единственный налог, который установлен не нормами Налогового кодекса Российской Федерации, а законом «О налогах на имущество физических лиц», что противоречит Налоговому кодексу.

Подводя итог из всего выше сказанного хотелось бы отметить, что земельный налог, несмотря на невысокую долю в общем объеме доходных поступлений на федеральном уровне, выступает в качестве важного источника формирования доходной части бюджетов субъектов Российской Федерации и местных самоуправляющихся единиц. А также стоит сказать, что в настоящее время развитие налоговых отношений характеризуется наличием целого ряда проектов, направленных на создание оптимальной системы региональных налогов. В связи с этим анализ развития и современного состояния теории и практики налогообложения имущества, и прежде всего недвижимости, как его составляющей, представляет собой одно из приоритетных направлений работы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алиев, Б.Х. Налоги и налогообложение / Б.Х. Алиев. – Учебное пособие, 2011.– 35 с.
2. Артемьев, А.А. Обсуждение проблем и перспектив введения в России налога на недвижимость / А.А. Артемьев, Л.И. Гончаренко. – ИНФРА – М.:ИНФРА– М, 2010.–365.
3. Грищенко, А.В. Оптимизация налогооблагаемой базы / А.В. Грищенко. – М.: Воронеж, 2009. – 66 с.
4. Дмитриева, Н.Г. Налоги и налогообложение в Российской Федерации / Н.Г. Дмитриева ,Учебник для вузов , 2010.– 88с.
5. Евстигнеев, Е.Н. Основы налогообложения и налогового права / Е.Н. Евстигнеев, Н.Г. Викторова, Е.Г. Ткачева – М.: экономика и управление, 2011.– 63 с.
6. Есипова, М.С. Налоговая политика и практика. Земельный налог / М.С. Есипова,– Саратов, 2014.– 36 с.
7. Захарова, А.В. Особенности исчисления и уплаты земельного налога / А.В. Захарова, – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 2010 – 73 с.
8. Иголина Л.Л. Налоговый потенциал региона: эффективность реализации и факторы роста / Л.Л. Иголина, Учебное пособие – СПб.: 2012.– 45 с.
9. Карасёва, М.В. Финансовое право / М.В. Карасёва , – М.: Изд-во Моск. ун-та.– 2011. – 98 с.
10. Ковальчук, А. Земельный рынок / А. Ковальчук // Отечественные записки № 1, 2007 – С. 9-12.
11. Котляров, М.А. Новый земельный налог: неотложные проблемы и пути их решения Финансы / М.А. Котляров , – М: Колос, 2011.– 36 с.
12. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В. Кухтин, Учебное пособие – 2010. – 55 с.
13. Лермонтов, Ю.М. Рекомендации по исчислению и уплате налогов / Ю.М. Лермонтов, – Москва: Изд-во Моск. ун-та – 2009.– 47 с.

14. Мальцев, К.В. Журнал Регионология №4 / К.В. Мальцев // Проблемы развития земельного рынка в Российской Федерации, 2008.
15. Мамрукова, О.И. Налоги и налогообложение / О.И. Мамрукова, Учебное пособие – 2014.– 31 с.
16. Мельник, Д.Ю. Финансы и статистика. Налоговый менеджмент / Д.Ю. Мельник, – М.: ИКЦ «МарТ», 2013.– 101 с.
17. Миляков, Н.В. Учебник / Н.В. Миляков // Налоги и налогообложение, 2009.
18. Пансков, В. Г. Учебник и практикум для прикладного бакалавриата / В. Г. Пансков // Налоги и налогообложение, 2015.
19. Петров, В.И. Статья об оценочной деятельности / В. И. Петров // Земельный рынок и его особенности, 2008.
20. Попова, И.В. Статья о земельных участках : девелопмент – перспективы развития земельного рынка в России / И.В. Попова, – М.: ИНФРА– М.: 2009. – 75 с.
21. Рыманов, А.Ю. Налоги и налогообложение / А.Ю. Рыманов, Учебное пособие , 2007.– 54 с.
22. Семкина, О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие / О.С. Семкина. – М., 2012. – 124 с.
23. Сибиряткина, И.В. Учебник / И.В. Сибиряткина // Актуальные проблемы налогообложения физических лиц в РФ. Успехи современного естествознания,2010.
24. Тедеев, А.А. Учебник для вузов / А.А. Тедеев // Налоги и налогообложение, 2012.
25. Ходов Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, Российские проблемы. Жилищное право / Л.Г.Ходов , – М.: ИНФРА– М 2012. – 25 с.
26. Худяков, А.И. Основы налогообложения / А.И. Худяков, Н.Н. , Учебное пособие, 2009.– 89 с.
27. Черника, Д.Г. Финансы и статистика / Д.Г. Черника // Налоги,2013.

28. Шандиров, О.Л. Учебное пособие / О.Л. Шандиров // Налогообложение недвижимости за рубежом, 2011.
29. Юткина, Т.Ф. Налоги и налогообложение: Учебник / Т.Ф. Юткина. – 2008.