

Кривова Наталья Витальевна,
к.э.н., директор Центра анализа рынков недвижимости

Система налогообложения имущества: тормоз или фактор развития?

(В рамках темы «Территориальные условия и факторы устойчивого развития России»)

Система налогообложения имущества объединяет три направления: учет имущества и регистрация прав, оценка налоговой базы, установление ставок и льгот. Результативность зависит от состояния кадастра недвижимости, качества кадастровой оценки и регулирования ставок и льгот в интересах развития.

Идеальная картинка: все данные про все объекты отражены верно, информации достаточно для справедливой оценки, одинаково хорошо дающей приближение рыночной стоимости для разных объектов, то есть единообразной и равномерной (иначе говоря, с приемлемым разбросом). Администрирование отлажено и организовано без очередей, времени на то, чтобы разобраться и поправить ошибки и оспорить оценку достаточно, налоговая база не теряется из-за пробелов в учете, а муниципалитеты выстраивают ставки и льготы с прицелом на стимулирование роста базы по объему и по стоимости, на улучшения и вложения в развитие территории, а не «собрать побольше с тех, кто попал в фокус учета, напугав потенциальных инвесторов/застройщиков/добросовестных собственников». Для разумного планирования и вариантных прогнозов на 15-25 лет достаточно надежной информации, скоординированной в градостроительной документации (генпланах и иной). Картинка будущего территории мобилизует частные инициативы, вложения и застройку. Финансирование общественной инфраструктуры (транспортные, инженерные и социальные обеспечивающие объекты) опирается на возвратность за счет налогообложения (прироста налоговой базы и поступлений не за счет переоценки, а за счет новых объемов и роста спроса).

Выполнение этих условий «идеального налогообложения имущества» позволяет – в соответствии с местными, данного сообщества собственниками имущества и иных заинтересованных сторон, понятиями соразмерного соучастия в расходах бюджета (которое всегда локально и уникально) – распределять налоговое бремя справедливо, компенсировать имущественное неравенство, поощрять активность в улучшениях жилья и среды, собирать средства на основе согласия и общественного договора. То есть избегать конфликтов из-за социальной несправедливости, стабилизировать регулятивную среду с учетом поколенной перспективы 15-25 лет, стимулировать вложения и прирост имущества каждого собственника и капитализацию территории. Налогообложение имущества позволяет на местном уровне корректировать сложившиеся налоговые и инфраструктурные дисбалансы развития территорий,

Где мы сейчас и что мешает (чего больше всего не хватает)?

1) Качество кадастровой оценки низкое, нужно ввести статистические требования к результатам оценки

Отсутствие объективных данных о сделках – миф, статистическая обработка информации из легитимных источников (ЕГРП и ГКН) обеспечит мониторинг рынка и улучшение результатов кадастровой оценки

2) Данные для планирования доходов на базе справедливого распределения нагрузки, а именно – информация о распределении налоговой базы в различных разрезах, о кадастровой стоимости по районам и видам объектов, - должна стать доступна органам местного самоуправления, для формирования рациональной политики налогообложения недвижимости

3) Разъяснения, обоснования, обучение – остро необходимы как для органов исполнительной власти, так и для бизнеса, и для собственников объектов

4) Цель политики налогообложения имущества определить для каждого поселения и периода, выбрать что важнее, перераспределение бремени и компенсация неравенства или стимулирование инвестиций и отложенный фискальный эффект ИЛИ – собрать как можно больше в текущий период.

Аннотация:

Представлен обзор изменений в налогообложении недвижимого имущества и вопросов перехода на кадастровую оценку как базу налогов на имущество и землю.

Ключевые слова: налогообложение имущества, кадастровая оценка, статистические критерии