



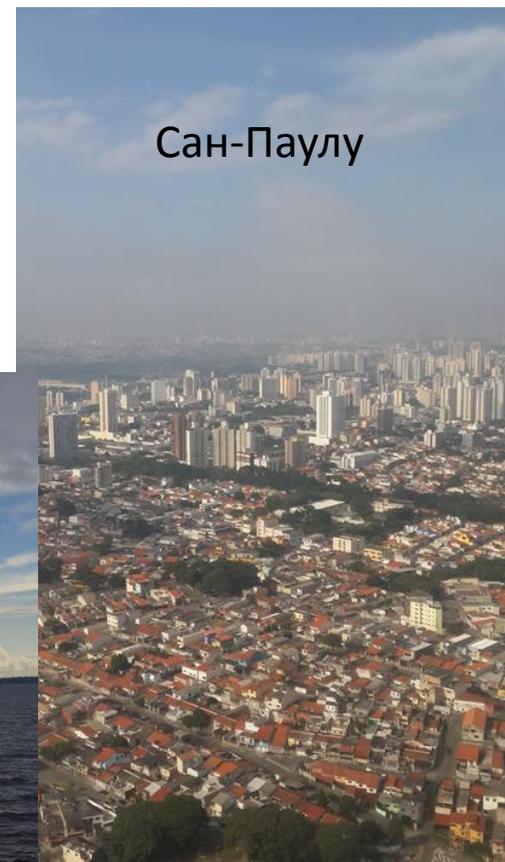
# Система налогообложения имущества: тормоз или фактор развития?

Круглый стол памяти О.С.Пчелинцева  
Региональная экономика  
в системе устойчивого развития

Н.В.Кривова(Тахтарова) , к.э.н.



Рио-де-Жанейро



Сан-Паулу

# Система налогообложения: учет и оценка налоговой базы, установление ставок и льгот

- Новое в учете и оценке: ЕГРП + Земельный кадастр для учета ЗУ + государственный учет ОКС = с 2017 г ГКН, ГосКадастрОценка – в ведение ГБУ при субъектах Федерации

Интеграция данных и распределение ответственности:

- субъект РФ может вести БД с дополнительными существенными для оценки характеристиками прав и обременений и объектов, зон, назначения и функционального использования
  - ГБУ кадастровой оценки отвечает за оценку-результат, участвует в оспаривании и ведет учетные данные
  - Муниципалитет заинтересован в полноте охвата и обеспечивает комплексные кадастровые работы
- Новое в налогообложении имущества – переход на кадастровую стоимость как базу налогов на землю и имущество
  - Проблемные узлы: полнота и аккуратность учета, качество оценки, неадекватная политика ставок и льгот
  - Приоритеты для регионов: чего больше всего не хватает?
    - 1) Стандартов – требований к результатам оценки, для обеспечения справедливости
    - Миф – отсутствие объективных данных о сделках – просто не хотят работать – обрабатывать и вести мониторинг рынка, отпасовывая на частные коммерческие оценки индекса РН
    - 2) Информации о распределении налоговой базы в разрезе различных групп объектов для рациональной политики налогообложения и планирования доходов на базе справедливого распределения нагрузки органам местного самоуправления не достаточно
    - 3) Разъяснений, информации, обучения – для органов власти, для бизнеса и для собственников объектов
  - ЦЕЛЬ политики налогообложения имущества определяется на местном уровне
    - ИЛИ компенсация неравенства – перераспределение бремени при стабильных доходах,
    - ИЛИ управление развитием через стимулирование инвестиций
    - ИЛИ фискальная – собрать как можно больше в текущий период

## Влияние налоговых нововведений на инвестиционный климат недвижимости: разное по горизонтам

**Краткосрочно скорее негативное:** так, в Москве при переходе на кадастровую стоимость цены аренды не выросли, на цены продажи налог на имущество от кадастра действовал как слабый фактор снижения с задержкой 6-12 месяцев, **доходность объектов** резко снизилась и **объемы инвестиций упали ввиду ряда причин**, затем падение постепенно скомпенсировалось.

**Среднесрочное (3-5 лет) скорее нейтрально:** на фоне других факторов, определяющих спрос и предложение (экономика, доступность финансов и пр) роль налогов на имущество менее заметна, но по мере усиления администрирования рост базы должны компенсировать смягчение и дифференциация ставок и льгот, все более точная настройка их под цели регулирования и развития

Перспективы для основных игроков рынка недвижимости зависят от фискальной политики (нагрузки, периода изменений ставок) и справедливости оценки налоговой базы. Неравенство в оценке дорого обходится всем, бизнесу приходится оспаривать, снижается предсказуемость доходов бюджета и условий налогообложения, добросовестность **поведения** и готовность платить также зависит от восприятия налогов как справедливых.

**ЗАДАЧА:** улучшить качество и справедливость оценки и снижать риск внезапных изменений.

**ИНСТРУМЕНТ:** контроль качества РЕЗУЛЬТАТОВ налоговой оценки, в соотношении с ценами рынка



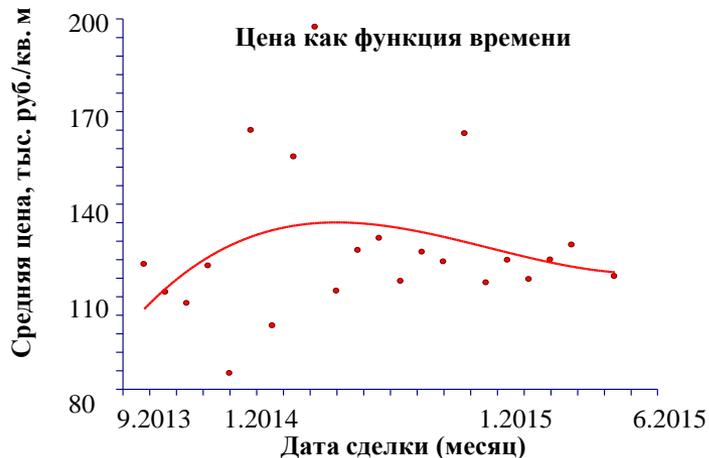
**Долгосрочное влияние позитивное:** ведет к прозрачности, предсказуемости и стабильности, **ЕСЛИ н/о справедливое, то задает мотивацию власти и бизнеса наращивать капитализацию территории.** Инвестиционный рейтинг и доступ к деньгам регионов увязан с устойчивостью собственных доходов, как и улучшение инфраструктуры и услуг.

# Качество результатов кадастровой оценки 2014 г в Москве неудовлетворительное: сильное **неравенство и неоднородность в оценке по группам и ценовым категориям**

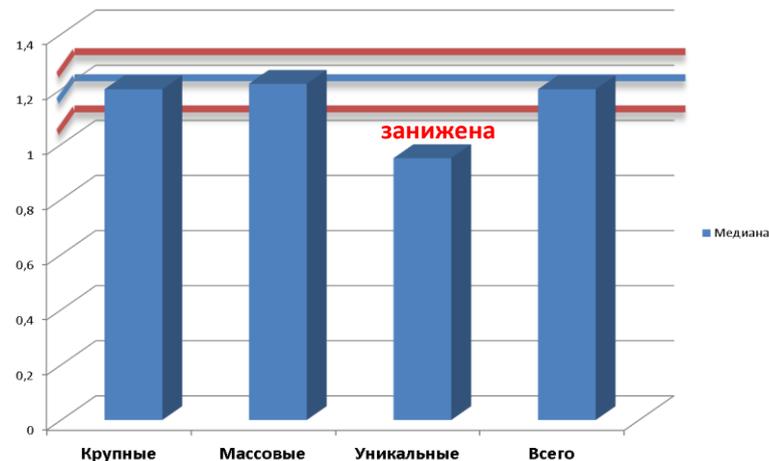


2. Приведение к дате оценки 01.01.2014 года – моделирование зависимости цен от даты сделки

3. Анализ соотношений кадастровой стоимости (КС) и цены объектов: проверка на равенство и единообразие результатов оценки по **ВЫБОРКЕ СДЕЛОК**



Уровни оценки по группам (массовости) объектов



4. Выводы: отклонения КС от цен рынка неравномерны по группам, **НЕДО- и ПЕРЕоценки по ценовым категориям и группам объектов высокие**, завышены по группе торговых объектов малого размера, занижены по уникальным объектам; разброс соотношений большой, особенно по офисам  
Размер выборки дает удовлетворительный прогноз

## 5. **Неравенство ВОЗМОЖНО СОКРАТИТЬ:**

Альтернативная модель рынка на базе 324 000 цен предложений продажи объектов и 1 592 сделок дает лучший результат: неравенство в пределах Стандарта МАНО, разброс меньше, но не соответствует Стандарту

6. **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** ввести статистические критерии соответствия кадастровой стоимости уровню рынка и утвердить процедуры мониторинга соответствия результатов массовой оценки рынку

# Статистические критерии соответствия результатов оценки уровню цен рынка



- Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО) устанавливают **три базовых критерия**:

- 1) **мера общего соответствия результатов оценки и (цен сделок) рынка**:

уровень оценки по всей совокупности оцененных объектов не должен сильно отклоняться от единицы. Уровень оценки – это среднее (медианное) отношение оцененной стоимости объекта к его рыночной стоимости (цене сделки). Допустимый диапазон для уровня оценки устанавливает требование соответствия оценки уровню рыночных цен на дату оценки: МАНО задан диапазон  $[0,9; 1,1]$ , то есть отклонение от 1 допускается не более чем  $\pm 10\%$ ;

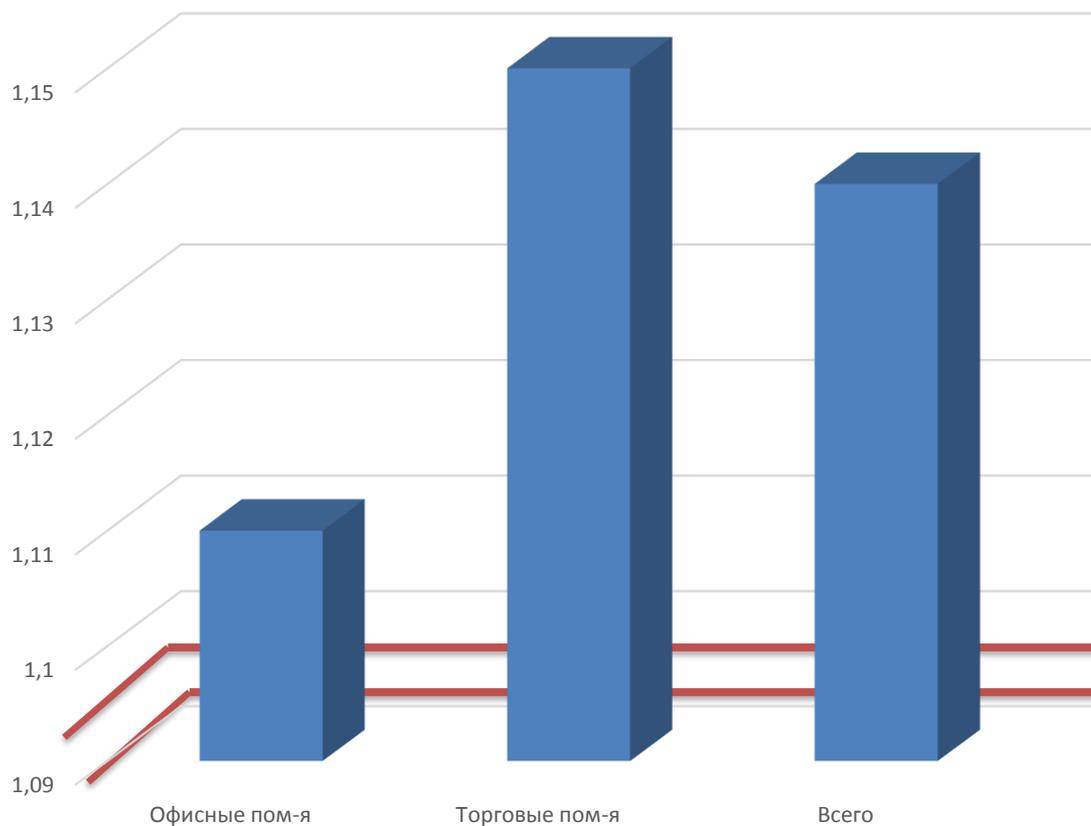
- 2) **мера справедливости или неравенства оценки** в зависимости от ценовой категории или иной характеристики объектов

уровни оценки по группам объектов не должны сильно отклоняться от общего уровня оценки, завышение или занижение уровня оценки в зависимости от класса, района или стоимостной категории допускается в заданных пределах (МАНО, например, установлен диапазон  $\pm 5\%$  от общего уровня оценки);

- 3) **мера единообразия оценки в целом**:

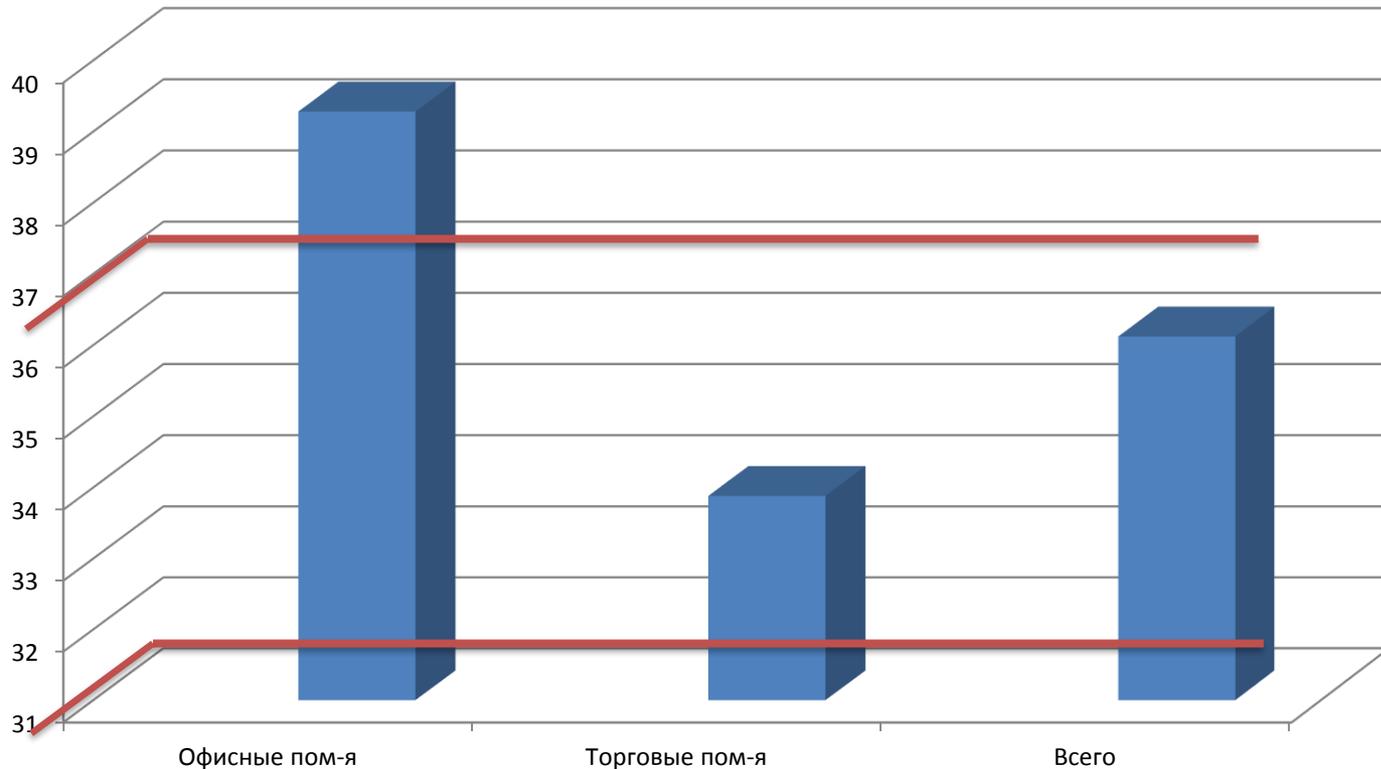
разброс значений соотношений оценок и цен для разных объектов должен укладываться в установленный диапазон: среднее отклонение от медианного соотношения (по всем измеренным отношениям оценок и цен) должно укладываться в заданный диапазон, например измеряемый в процентах от медианы (МАНО установил коэффициент разброса  $COD \leq 20\%$ ), для развивающихся рынков разброс больше и допустимый диапазон должен быть шире, чем для стабильных.

Москва оценка 2014 г: Анализ соотношений по коэффициенту детерминации цен: допустимый диапазон МАНО (0.98-1.03) сильно превышен, (вертикальное) неравенство в зависимости от ценовых категорий по торговым объектам значительно больше чем по офисным (оценка по малым помещениям сильно завышена)



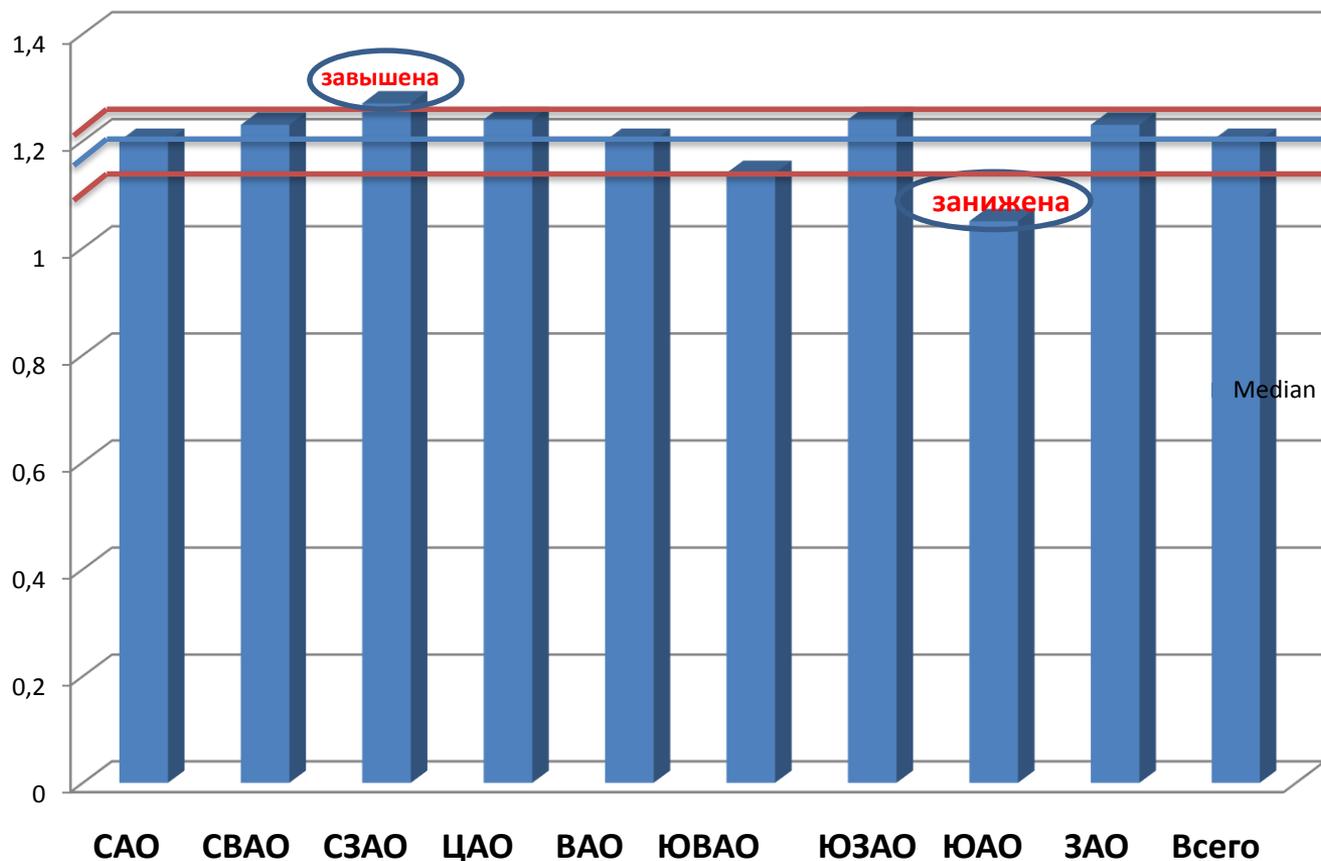
Москва, кадастровая оценка 214 г.: Анализ соотношений по критерию допустимого диапазона меры разброса: коэффициент дисперсии значительно выше стандарта МАНО, при этом различия в оценках по офисам больше, чем по торговым помещениям

**Коэффициент дисперсии (линейный коэффициент вариации в процентах от медианного соотношения кадастровая стоимость/цена)**



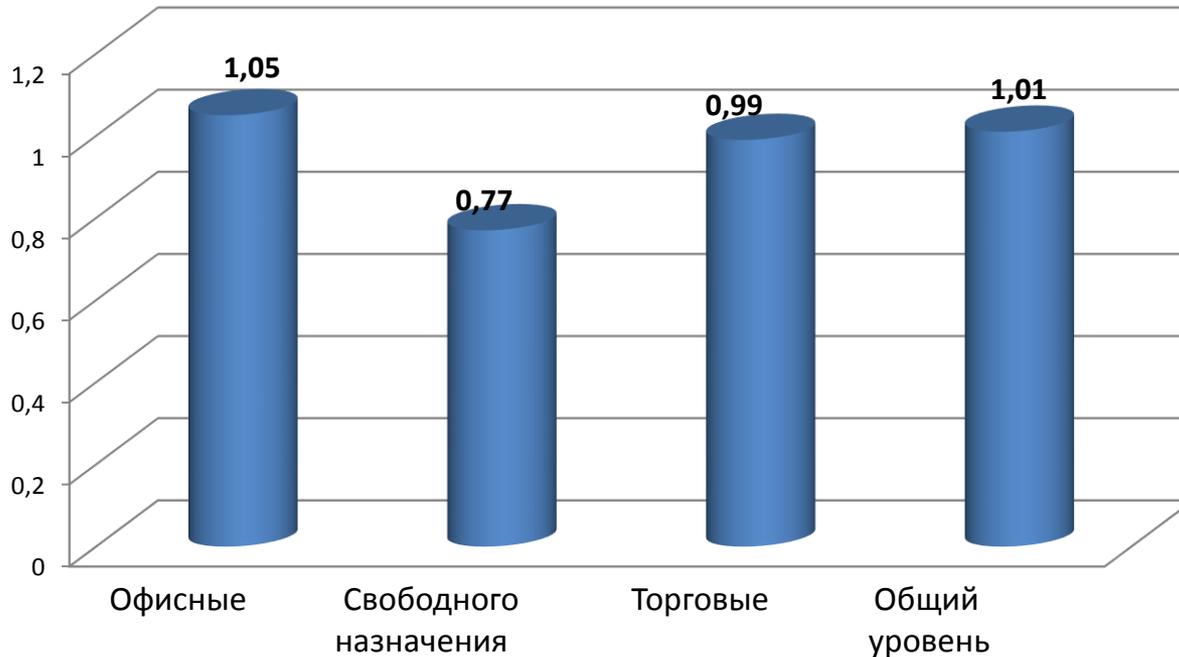
Москва, кадастровая оценка 2014 г: неравномерность (несправедливость) обнаруживается по районам расположения по двум административным округам уровни оценки оказались вне допустимого диапазона

### Медианы соотношений – уровни оценки



# Проверка результатов альтернативной модели: критериям международных Стандартов соответствует

## Уровни оценки (медианы соотношений) по видам объектов



АЛЬТЕРНАТИВА: модель построена по 324 тысячам предложений продажи за 2015 год и сделкам из открытых источников, зависимость цены от даты сделки, назначения, расположения и площади объекта и участка обеспечивает высокий уровень объяснимости вариации цены (коэффициент детерминации  $R^2 = 0.93$ ). Это означает, что рынок рационален и хорошо поддается моделированию, а данных достаточно, чтобы сделать оценку, отвечающую требованиям Стандартов МАНО по уровню и разбросу.

**Имущество в Москве ВОЗМОЖНО оценить с соблюдением стандартов!**

Назначение объекта	Число объектов	Медиана	Границы дов. инт-ла		Среднее	Границы дов. инт-ла		Средне-взвешенное	PRD	COD	COV
			Медиана	Медиана		Среднее	Среднее				
Офисные	175	1,07	0,94	1,25	1,23	1,12	1,34	0,99	1,24	56,18	59,09
Торговые	167	0,84	0,67	0,93	1,01	0,91	1,11	0,84	1,2	60,07	65,69
Всего	342	0,94	0,84	1,04	1,12	1,05	1,2	0,97	1,15	60,07	62,72

# ПРЕДЛОЖЕНИЯ. Система контроля качества результатов оценки: ответственность и взаимодействие уровней власти



Главное для успешного налогообложения имущества – справедливая кадастровая оценка.

СТАТИСТИЧЕСКИЕ КРИТЕРИИ  
КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ  
**НЕОБХОДИМЫ**