

## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

О.А. Пляскина, Е.В. Кудряшова, В.В. Карцева

© Пляскина О.А., Кудряшова Е.В.,  
Карцева В.В., 2024

***Аннотация.** Рассмотрены понятие налога и роль налогообложения недвижимости. Обозначены проблемы в сфере налогообложения недвижимого имущества физических лиц и кадастровой оценке недвижимости. Отдельно выделена и описана проблема неуплаты налогов.*

***Ключевые слова:** проблемы, налогообложение, имущество, физические лица, налог, объекты налогообложения, экономика, стабильность.*

Налоговая система каждой страны выстраивается в соответствии с существующими экономическими, социальными, политическими условиями и направлена на обеспечение эффективного использования поступивших денежных средств для решения различных проблем. В контексте рыночной экономики налоговая система активно совершенствуется, о чем свидетельствуют недавние нововведения в налоговом законодательстве [2].

Важность налогообложения имущества связана с общественной значимостью такого налога; он должен соответствовать принципу справедливости. Эксперты говорят, что система указанного налогообложения была создана прежде всего из-за необходимости дифференциации и распределения налогового бремени с целью предотвращения чрезмерного налогового бремени, налагаемого на какую-либо категорию граждан, и обеспечения ресурсами бюджета [5].

Механизмы налогообложения недвижимого имущества включены в российскую и зарубежные налоговые системы, но имеют ряд важных различий. Прежде всего варьируется налогооблагаемая база, так как земельные участки и неразрывно связанные с ними объекты могут облагаться налогом отдельно, что не исключает их консолидированного налогообложения единым налогом на недвижимое имущество (отметим, что налог на имущество взимается только с недвижимого имущества).

Налоги на имущество в основном формируют бюджеты субъектов РФ и местные (независимо от федерального статуса), но налог на

имущество физических лиц является местным и устанавливается нормативно-правовыми актами органов муниципальных образований, в городах федерального значения – законами субъектов РФ.

Налоги – это обязательные индивидуальные безвозмездные платежи, взимаемые с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований. Другими словами, налог на имущество – это некая плата государству за владение недвижимостью, целью налогообложения имущества является финансирование государственной и муниципальной деятельности. Основа собственности – совокупность предметов, ценностей и вещей, принадлежащих физическим, юридическим лицам и учреждениям на основании публичного права [4].

Налог на имущество является косвенным регулятором развития экономики страны; способом регулирования дефицита; инструментом, воздействующим на активность хозяйствующих субъектов. Налог взимается ежегодно (независимо от использования/неиспользования имущества). Плательщиками налога выступают лица, которые имеют в собственности имущество, признанное объектом налогообложения. В соответствии со ст. 401 Налогового кодекса РФ таким объектом является расположенное в пределах муниципального образования имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) квартира, комната;
- 3) гараж, машино-место;
- 4) объект незавершенного строительства;
- 5) единый недвижимый комплекс;
- 6) иные здания, строения, сооружения, помещения.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Российскую экономику ослабляет наличие ряда проблем (таблица), в том числе связанных с налогообложением [5].

#### Актуальные проблемы, существующие в сфере налогообложения на имущество физических лиц

Краткое описание проблемы	Ее причина(-ы) и (или) следствие(-я)
<i>1</i>	<i>2</i>
Нестабильное налоговое законодательство, ускоренное и необоснованное дополнение законов	Постоянное изменение налогового законодательства и ставок налогообложения не способствует долгосрочному вложению капиталов и росту экономики, снижает уровень стабильности в обществе

## Окончание таблицы

1	2
Отсутствие достоверной информации о состоянии цен на недвижимость	Делает невозможным объективную оценку объекта налогообложения
Расширенная, усложненная и неэффективная льготная система	Растет неэффективность или незначительность существующих льгот; возникает большой, нецелевой и неупорядоченный объем льгот; отсутствует гибкая и целенаправленная государственная политика по предоставлению и реализации льгот
Высокий уровень сокрытия налогов	Обусловлен сложной системой налогообложения и неэффективным контролем. Приводит к значительным потерям бюджетной системы РФ (не поступает от 30 до 50 % налоговых платежей)
Отсутствие необходимого количества специалистов	Оценка недвижимости проводится медленно или в недостаточном объеме
Большое количество незарегистрированных объектов налогообложения и отсутствие данных об объектах недвижимости в Росреестре	Затрудняет работу специалистов
Недовольство граждан	Вызвано увеличением расходов на содержание жилья
Уклонение граждан от уплаты налогов или регистрации объектов, имеющих высокую стоимость	Из-за повышенного налога на имущество некоторые недобросовестные граждане пытаются «улизнуть» от уплаты

Неточности в определении кадастровой стоимости с помощью методов массовой оценки влекут за собой существенное увеличение налоговой базы. Стагнация рынка в ряде случаев не позволяет подобрать достаточное количество аналогов для достоверной оценки.

Недостаточное количество характеристик объектов, внесенных в ЕГРН, затрудняет идентификацию объектов и внесение поправок в цены аналогов. Технические паспорта, заполняемые кадастровыми инженерами, не содержат ряд характеристик, их форма требует совершенствования.

Увеличение количества судебных споров по изменению кадастровой стоимости имущества существенно мешает планированию бюджетов.

Введено временное ограничение на ежегодный рост налога не более чем на 10 %. На сегодняшний день для расчета налога используется кадастровая стоимость недвижимости в качестве налоговой базы с понижающими коэффициентами в 0,4, 0,6 и 10 % во всех регионах нашей

страны, кроме Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей [3].

При всем этом некоторые граждане продолжают уклоняться от уплаты налогов, так как некоторые проблемы не исчезнут вовсе или для их решения потребуется довольно продолжительное время.

Причины уклонения от налогов [6]:

1) большая налоговая нагрузка, не позволяющая реализовывать предпринимательскую и иную деятельность;

2) неопределенность законов; постоянные их изменения, поправки, дополнения, приводящие к тому, что правила и положения можно трактовать по-разному;

3) несовершенство организации налоговой службы;

4) небрежность действий работников при проверках;

5) сознательное уклонение от уплаты налогов с целью обогащения.

Уклонение от уплаты налогов наносит значительный ущерб экономике, так как приводит к уменьшению налоговых поступлений в бюджет, что может усложнить реализацию социальных программ и проектов. Кроме того, оно создает неравные условия конкуренции, так как нечестные участники рынка имеют преимущества перед честными налогоплательщиками [7].

Для борьбы с уклонением нужно усилить контроль со стороны налоговых органов, а также повысить уровень налоговой культуры среди населения, чтобы люди понимали, что налоги необходимы для развития экономики и выполнения жизненно важных государственных функций.

Рассмотрим методы, которые используют инспекции для выявления неплательщиков [8]:

1. Использование информационных сервисов (Федеральная налоговая служба (ФНС) располагает множеством инструментов для выявления нарушений (например, автоматизированной информационной системой «Налог-3», системами АСК НДС-2, АСК «ККТ»)).

2. Кадровое усиление (ФНС усиливает контрольные функции).

3. Межведомственное взаимодействие.

4. Анализ информации из открытых источников.

5. Несовпадения и разночтения, которые выявляются данными методами, приводят к выводам о недоплаченных налогах.

Можно выделить несколько методов борьбы с уклонением от уплаты налогов [6]:

1. Стимулирование полной и своевременной уплаты налогов; формирование условий, при которых уклонение от уплаты налогов становится экономически невыгодным.

2. Усиление санкций, вводимых против неплательщиков.

3. Пресечение деятельности, которая не отражается в бухгалтерском учете и укрывается от налоговой администрации.

4. Строгий контроль над зарубежными банковскими счетами юридических и физических лиц, в том числе офшорными.

5. Принятие поправок к законодательству, которые позволят взыскивать задолженность за счет средств, полученных от новой эмиссии и продажи пакетов акций предприятий должников.

6. Совершенствование нормативно-правовой базы.

Таким образом, борьба с уклонением от уплаты налогов обязательно должна стоять на первом месте в налоговых органах.

### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 19.07.2000]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/) (дата обращения: 05.02.2024).

2. Конончук М.И. Проблемы и перспективы введения налога на недвижимое имущество физических лиц // Евразийский научный журнал. 2018. № 4. URL: <https://journalpro.ru/articles/problemy-i-perspektivy-vvedeniya-naloga-na-nedvizhimoe-imushchestvo-fizicheskikh/> (дата обращения: 05.02.2024).

3. Густова Н. Налоги и недвижимость: что изменится для россиян в 2023 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/63ad6a139a79471208186112> (дата обращения: 05.02.2024).

4. Налог на имущество физических лиц [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/nnifz/> (дата обращения: 05.06.2023).

5. Совершенствование системы налогообложения имущества физических лиц в Российской Федерации // Вектор экономики. 2019. № 6. URL: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2019/6/taxes/Timonina.pdf> (дата обращения: 06.02.2024).

6. Арцуев А.М., Бышыбююк М.Э., Варнавский А.В. Уклонение от уплаты налогов и способы борьбы с ними [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/uklonenie-ot-uplaty-nalogov-i-sposoby-borby-s-nimi> (дата обращения: 06.02.2024).

7. Как избежать уклонения от налогов: советы экспертов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fsnslnr.su/finansy/kak-izbezat-ukloneniya-ot-nalogov-sovety-ekspertov> (дата обращения: 06.02.2024).

8. Как ФНС будет бороться с уклонением от налогов в 2023 году? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravorf.ru/blog/kak-fns-budet-borotsya-s-ukloneniem-ot-nalogov-v-2023-godu> (дата обращения: 06.02.2024).

**TAXATION OF THE PROPERTY OF INDIVIDUALS:  
CURRENT ISSUES AND CHANGES  
IN THE FIELD OF REAL ESTATE**

**O.A. Plyaskina, E.V. Kudryashova,  
V.V. Kartseva**

***Abstract.** The concept of tax and the role of real estate taxation are considered. The problems in the field of taxation of real estate of individuals and cadastral valuation of real estate are outlined. The problem of non-payment of taxes is highlighted and described separately.*

***Keywords:** problems, taxation, property, individuals, taxes, taxable items, economy, stability.*

Об авторах:

ПЛЯСКИНА Олеся Алексеевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Plyaskina2015@mail.ru

КУДРЯШОВА Елена Валерьевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Helen-9901@mail.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

About the authors:

PLYASKINA Olesya Alekseevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Plyaskina2015@mail.ru

KUDRYASHOVA Elena Valeryevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Helen-9901@mail.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com