

Keywords: *real estate market, comparative approach, real estate valuation, real estate, price-forming factors.*

Об авторах:

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

ГРОЗИНА Анна Владимировна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 79201518151@yandex.ru

About the authors:

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

GROZINA Anna Vladimirovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 79201518151@yandex.ru

УДК 336.226.212.1

ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

В.В. Карцева, Ю.С. Назарко

© Карцева В.В., Назарко Ю.С., 2025

Аннотация. *В статье рассмотрено налогообложение объектов недвижимости. Описаны основные аспекты налога на имущество юридических и физических лиц. Приведен перечень объектов, которые являются объектами налогообложения. Указана проблема определения объекта как недвижимой вещи из-за неточности закрепленных законодательством формулировок. Отмечено, что фиксация объекта в качестве недвижимости является непростой задачей, однако решать ее необходимо, так как она влияет на налогообложение, гражданский оборот данных объектов.*

Ключевые слова: *налогообложение, имущество, объект недвижимости, налог на имущество, Налоговый кодекс Российской Федерации, организация, физическое лицо.*

Понятие «налогообложение объектов недвижимости» включает в себя два вида налоговых сборов: налог на имущество физических лиц и налог на имущество организаций [1]. Так, налог на имущество организаций представляет собой налоговый сбор, который взимается с организаций, имеющих имущество, признанное недвижимостью в соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ (НК РФ). Данная статья НК РФ описывает объекты налогообложения, в отношении которых начисляется налог на имущество организаций [2]. Этот налог регулируется федеральным и региональным законодательством [2].

Объектом налогообложения является недвижимое имущество, обладающее особыми характеристиками (рисунок) [2].



Характеристики объекта налогообложения при установлении налога на имущество организаций

Отметим, что ст. 374 НК РФ также содержит перечень тех объектов, которые не являются объектами налогообложения [2]. К ним относятся:

1. Земельные участки и иные объекты природопользования.
2. Объекты культурного наследия.
3. Ядерные установки.
4. Ледоколы.
5. Космические объекты.
6. Водные и воздушные суда.

7. Имущество, принадлежащее на праве оперативного управления федеральным органам исполнительной власти и федеральным государственным органам и использующееся для удовлетворения нужд обороны.

8. Имущество международной холдинговой компании, которое расположено за пределами Российской Федерации и используется для нужд добычи полезных ископаемых, геологического изучения.

9. Имущество, принадлежащее на праве оперативного управления учреждениям, находящимся в ведении федеральных органов исполнительной власти, основными задачами которых являются материально-техническое обеспечение деятельности и социально-бытовое обслуживание Президента Российской Федерации, и осуществляющим санитарно-курортное лечение и организацию отдыха.

Однако НК РФ не регламентирует характеристики недвижимого имущества, а лишь ссылается на разъяснения Федеральной налоговой службы (ФНС) РФ. В Письме ФНС РФ от 21 мая 2021 г. № БС-4-21/7027@ содержится тезис о том, что существуют такие виды объектов, которые до окончания монтажа не имеют прочной связи с землей. Однако стоит отметить, что после установки подобного объекта (например, оборудования) он может приобрести свойства недвижимого имущества: его перемещение будет невозможно осуществить без несоразмерного ущерба его назначению [3]. Следовательно, в данном случае определение объекта как недвижимости только по характеристике «прочная связь с землей» неверно.

Налог на имущество физических лиц представляет собой налоговый взнос, который взимается с физических лиц, обладающих имуществом, являющимся объектом налогообложения в соответствии с НК РФ.

Как гласит ст. 401 НК РФ, к объектам налогообложения относятся [2]:

1. Жилой дом.
2. Квартира или комната.
3. Гараж.
4. Машино-место.
5. Единый недвижимый комплекс.
6. Объект незавершенного строительства, а также иные здания, строения, сооружения.

Налог на имущество физических лиц регулируется федеральным и местным (муниципальным) законодательством [2].

Несмотря на то, что НК РФ описывает объекты недвижимости, являющиеся объектами налогообложения для физических лиц, нельзя отрицать, что при определении правового статуса объекта возникают некоторые трудности из-за отсутствия единого, совокупного подхода к трактовке понятия «недвижимость». Рассмотрим законодательную базу, касающуюся данного вопроса.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), объектами недвижимости выступают здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также земельные участки, участки недр и все, что прочно

связано с землей, а именно объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению [4]. Недвижимостью также являются помещения различного назначения (жилые и нежилые), машино-места, части зданий и сооружений, а также иные объекты, которые по тем или иным признакам могут быть определены в качестве недвижимости [4].

Обратимся к ст. 132 и 133 ГК РФ, которые содержат информацию о том, что в качестве недвижимой вещи можно также считать и единый недвижимый комплекс, состоящий из зданий/сооружений, объединенных единым технологическим значением, расположенных на одном земельном участке, и имущественный комплекс, представляющий собой совокупность всего имущества, необходимого для функционирования предприятия [5].

Сложнее всего определить объект в качестве недвижимой вещи, если этот объект обладает признаками сооружения [6].

Если у сооружения есть признаки объекта капитального строительства (оно построено и введено в эксплуатацию как объект капитального строительства в соответствии с нормами градостроительного законодательства), то его, скорее всего, можно считать объектом недвижимости [7]. Однако данное утверждение также нельзя считать полным и всеобъемлющим.

Если сведения об объекте и/или правах на него содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, то можно утверждать, что объект является недвижимой вещью. Однако в Письме ФНС РФ от 21 мая 2021 г. № БС-4-21/7027@ содержится опровержение данной точки зрения, так как вещь является недвижимой по двум признакам [3]:

1. Природным свойствам (в соответствии с первым абзацем п. 1 ст. 130 ГК РФ).

2. Прямоу указанию закона, что такой объект – недвижимая вещь (см. второй абзац п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, необходимо оперировать совокупностью данных об объекте, а именно сведениями из Единого государственного реестра недвижимости; основаниями для предположения, что объект имеет неразрывную прочную связь с землей; признаками объекта капитального строительства, документами технического и инвентаризационного учета, разрешениями на строительство и ввод в эксплуатацию, проектной документацией и пр.

Обобщив вышеизложенное, можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует систематизированное определение недвижимой вещи как в гражданском, так и в налоговом, земельном, градостроительном законодательстве.

Проблема идентификации объектов недвижимости оказывает прямое влияние на налогообложение различных объектов, а следовательно, на пополнение государственного бюджета. Отметим: если четкий перечень

критериев получит законодательное закрепление, то можно будет избежать большого количества трудностей при фиксации объекта в качестве недвижимой вещи [5].

Библиографический список

1. Желнин Д. Часть III. Налог на недвижимость: основные понятия. URL: https://zakon.ru/blog/2020/09/13/chast_iii_nalog_na_nedvizhimost_osnovnye_ponyatiya (дата обращения: 31.03.2025).

2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федер. закон [принят Гос. Думой 19.07.2000]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 02.04.2025).

3. О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации: Письмо Федеральной налоговой службы Рос. Федерации от 21.05.2021 № БС-4-21/7027@. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_384715/ (дата обращения: 02.04.2025).

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.10.1994]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 02.04.2025).

5. Артемьев А.А., Лепехин И.А., Линдина А.Н. Проблемы идентификации недвижимого имущества // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2020. № 2 (62). С. 8–15.

6. О рассмотрении запроса: Письмо Федеральной налоговой службы Рос. Федерации от 18.02.2019 № БС-4-21/2667@. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72077514/> (дата обращения: 31.03.2025).

7. Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314301/ (дата обращения: 07.04.2025).

IDENTIFICATION OF A REAL ESTATE OBJECT FOR TAXATION PURPOSES

V.V. Kartseva, J.S. Nazarko

***Abstract.** The article discusses the taxation of real estate. The main aspects of the property tax on legal entities and individuals are described. The list of objects that are taxable is given. The problem of defining an object as an immovable thing is indicated due to the inaccuracy of the formulations prescribed by law. It is noted that fixing an object as real estate is not an easy task, but it is necessary to solve it, since it affects taxation and the civil turnover of these objects.*

Keywords: *taxation, property, real estate object, property tax, Tax Code of the Russian Federation, organization, individual.*

Об авторах:

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

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: nazarkoyulya77@mail.ru

About the authors:

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

NAZARKO Julia Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: nazarkoyulya77@mail.ru

УДК 336.226.212.1

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ УКЛОНЕНИЮ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Карцева, Д.О. Токарева

© Карцева В.В., Токарева Д.О., 2025

Аннотация. *Статья посвящена вопросу уклонения от налогообложения недвижимости. Рассмотрены понятия налога, уклонения от налогообложения. Выделены виды данных уклонений и наказания за них. Указан ряд мер, которые направлены на противодействие названному выше уклонению.*

Ключевые слова: *налог, налогообложение, недвижимость, уклонение, налоговое преступление, налогоплательщик.*

Налоги играют очень важную роль в развитии современного общества, так как являются основой поступлений в бюджет страны. Уклонение от налогообложения – это одна из самых серьезных проблем, угрожающая финансовой стабильности государства и исполнению им своих функций. Проблема неуплаты налогов актуальна для всех стран мира, в том числе и для России. Бюджеты недополучают значительные