УДК/UDC 342.042

Кадастровая стоимость земельных участков как вид налоговой базы

Чернов Юрий Иванович
кандидат юридических наук, доцент кафедры административного и финансового права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail:Admfinkubsau@ya.ru

Топчиева Светлана Константиновна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: topchieva99@bk.ru

Аннотация

Современное налоговое законодательство постоянно претерпевает различные изменения. За последнее время произошли значительные изменения в области налогообложения на недвижимое имущество в связи с официальным признанием кадастровой стоимости земельных участков как основного параметра для исчисления налоговой базы. В основе механизма налогообложения земельных участков лежит принцип платности использования земли, что обуславливает прямую взаимосвязь размера земельного налога и кадастровой стоимости земельного участка. Изучение данного вопроса является весьма важным, так как средства, получаемые в результате взимания земельного налога, являются доходной частью местного бюджета и осваиваются органами местного самоуправления для реализации задач, которые ставятся перед ними.

Ключевые слова: налог, земельный налог, налоговая база, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

Cadastral value of land plots as a type of tax base

Chernov Yuri Ivanovich
Candidate of law, Assistant professor of the Departmentof Administrative and Financial Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russian Federation
e-mail:Admfinkubsau@ya.ru

Topchieva Svetlana Konstantinovna
Student of the faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russian Federation
e-mail: topchieva99@bk.ru

Abstract

Modern tax legislation is constantly changing, including the recent significant changes in the field of taxation on real estate due to the official recognition of the cadastral value of land as the main parameter for calculating the tax base. The basis of the land taxation mechanism is the principle of the paid use of land, which leads to a direct interrelation between the amount of land tax and the cadastral value of the land. The study of this issue is very important, since the funds received as a result of the implementation of land tax are the revenue part of the local budget and are mastered by local authorities to implement their goals.

Key words: Tax, land tax, tax base, cadastral value, market value.

Несмотря на то, что налоговая система Российской Федерации является трехуровневой, порядок установления местных налогов нормативно закрепляется на федеральном уровне. Земельный налог предусмотрен главой 31 Налогового кодекса. Налогоплательщиками признают организации и физические лица, обладающие земельными участками, признанными объектами налогообложения. Объектом налогообложения являются земельные участки, расположенные в пределах муниципальных образований, на территории которых введен налог. Обязанность по

уплате налога возникает с момента регистрации права собственности и внесении записи в ЕГРП [1].

Объектами налогообложения не являются земельные участки, ограниченные в обороте, находящиеся в составе земель особо охраняемых территорий и лесных фондов и входящие в состав общего многоквартирного дома.

В соответствии со статьями 390-391 НК РФ налоговой базой является кадастровая стоимость земельных участков, которая определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом изменение кадастровой стоимости в течение года не влияет на исчисление налога в рассматриваемом периоде.

Однако данное правило предусматривает исключения. Во-первых, речь идет об исправлении ошибок при измерении кадастровой стоимости, во-вторых - об изменении стоимости при разрешении земельного спора, а также при изменении вида разрешенного использования земельного участка.

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в ЕГРН сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости. При этом предусмотрены возможности для уменьшения размера налога, связанные с уменьшением налоговой базы на величину кадастровой стоимости 600 кв. м участка, находящего в пожизненном наследуемом владении или бессрочном пользовании для героев СССР, инвалидов, ветеранов ВОВ [2].

В настоящее время земельно-имущественные отношения подвергаются реформированию. Одной их причин необходимости реформирования земельно-имущественных отношений является специфический порядок кадастровой оценки и недвижимости. На правовое регулирование налоговых отношений, связанных с земельными участками, оказали влияние факторы развития государства, в частности особенности историче-

ского развития, протяженность территории, количество климатических поясов [3].

Рынок земельных участков в нашем государстве находится на начальном этапе развития, фактически он был сформирован после принятия Земельного кодекса Российской Федерации и возникновения права частной собственности на землю. Поэтому в таких условиях значимость кадастровой оценки увеличивается, важной становится точность ее определения для обозначения стоимости земельного участка. В настоящее время кадастровая стоимость является главным ориентиром для расчета рыночной цены земельного участка.

В последнее время в Российской Федерации наблюдается тенденция к усложнению системы налогообложения. Многолетние попытки преобразований и реформ, связанные с учетом и оценкой, всегда зависят от источников финансирования и покрытия дефицита бюджетных средств.

Субъектами налоговых правоотношений являются физические и юридические лица, которые одновременно относятся и к субъектам финансового права. Такое положение вещей обуславливает возникновение ситуации правовой неопределенности налоговой ответственности и возможностью уклонения от уплаты налогов и судебных разбирательств [4].

При проведении кадастровой оценки земельных участков для расчета стоимости используются рыночные показатели, что является существенным недостатком, поскольку рыночные показатели не учитывают географические, климатические и хозяйственные особенности регионов.

После введения налога на недвижимость физических лиц путем проведения кадастровой оценки налоговая нагрузка повысилась. Установление объекта налогообложения путем оценивания площади земельного участка противоречит принципу социальной справедливости. При этом открытая и понятная методика кадастровой оценки стоимости объекта недвижимости для установления размера налога до настоящего времени не разработана.

Значимость кадастровых систем постоянно растет. Кадастровая стоимость используется как основа налогообложения, но для повышения эффективности важно, чтобы проведение оценочных работ и их результаты обеспечивали разрешение земельных споров, а не затрудняли их.

Кадастровая стоимость земельного участка является альтернативой рыночной стоимости, она устанавливается, когда определение рыночной цены затруднительно в силу различных характеристик и особенностей земельного участка, особенностей разрешительного режима использования, его вида и категории. С учетом вида и категории земельного участка проводится кадастровая оценка, которая в каждом конкретном случае является индивидуальной и связана с текущим состоянием использования объекта [5].

Таким образом, регулятором налоговых отношений, складывающихся по поводу земельного участка, является налоговая ставка. Изменение кадастровой стоимости приводит к изменению налоговой базы и ставок земельного налога. Налоговая ставка устанавливается для расчета налогового потенциала и определения размера поступлений. Эффективность механизма налогообложения устанавливается путем определения правильности оценки, зависит от налоговой политики муниципального образования, устанавливающего налоговые ставки.

Если установление налоговой ставки проведено некорректно, то возникают затруднения с проведением оценки стоимости земельного участка. Разница при этом может быть довольно внушительной, а государственная кадастровая оценка может превышать рыночную стоимость земельного участка. Как следствие, возникают коллизии. Во избежание подобных ситуаций законодатель предоставил региональным органам срок до 1 января 2020 года, чтобы осуществить переход на новый порядок определения налоговой базы.

Кадастровая оценка стоимости земельных участков в Российской Федерации проводится раз в пять лет. Стоимость участка рассчитывается исходя из массовой оценки большинства земельных участков и сводится к формированию результатов анализа рынка недвижимости с точ-

ки зрения сделок и оценки влияния на стоимость отдельных факторов. Как следствие, кадастровая оценка не позволяет определить текущую рыночную ситуацию.

Оспаривать размер кадастровой стоимости земельного участка относительно земельного налога вправе только заинтересованные субъекты, поскольку размер налогов оказывает влияние на осуществление их правомочий. Такими субъектами являются собственники земельных участков, а также лица, обладающие земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения, а также арендаторы земельных участков.

Средства, получаемые в результате взимания земельного налога, являются доходной частью местного бюджета и осваиваются органами, управляющими территорией местного самоуправления. Обязанность уплаты распространяется на всех лиц, которые являются собственниками или используют земельные участки на основании ограниченных вещных прав. Ставка земельного налога может составлять от 0,3 до 1,5% кадастровой стоимости, а налоговый период составляет 1 год. В 2017 году размер налога вырос в связи с переоценкой кадастровой стоимости земельных участков [6].

При этом размер земельного налога влияет на размер выкупной цены земельного участка, размер арендной платы. В связи с постоянной переоценкой кадастровая стоимость растет. Заинтересованные субъекты имеют два пути снижения кадастровой стоимости: обращение в региональное подразделение Росреестра и изменение размера налоговой базы в результате обращения в суд.

Для уменьшения кадастровой стоимости земельного участка и снижения размеров земельного налога необходимо обращаться с заявлением о снижении стоимости в случае очевидного ее завышения. Кроме того, предусмотрен судебный порядок защиты в том случае, если завышенная кадастровая стоимость является следствием ошибок в кадастровом паспорте.

Российская система кадастровой оценки имеет хороший потенциал. При налогообложении следует использовать прогрессивную шкалу со смешанными ставками, обозначенными на определенных интервалах стоимости.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ.Парламентская газета, № 151–152, 10.08.2000.

2. Чернов Ю. И., Иваненко И. Н.,Пенькова А. С. Налогово-правовые и административно-правовые аспекты стимулирования развития сельского хозяйства в Российской Федерации: BritishJournalforsocialandeconomicresearch. 2017. Т. 2. № 6. С. 25–32.

3. Гряда Э. А. Возникновение прав на земельные участки и реализация принципа платности использования земли: проблемы применения законодательства // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2011. №4 (6). С. 106–113.

4. Писарева Е. Г. Субъекты налоговых правоотношений в системе субъектов финансового права // Налоги. 2015. № 2. С. 32–34.

5. Засядь-Волк В. В. Факторы эффективной земельной политики в регионе // Управленческое консультирование. 2017. № 2. С. 62–82.

6. Иваненко И. Н., Чернов Ю. И., Пахомова К. Ю. К вопросу о кадастровой стоимости земельных участков // Власть Закона. 2018. № 1. С. 132–143.

References

1. The Tax Code of the Russian Federation (Part Two): Federal Law dated 05. August 2000 federal act No. 117, Parliamentary Newspaper, No. 151-152, 08/10/2000.

2. Chernov, Yu. I. Ivanenko I. N. Penkova A. S. Fiscal and administrative aspects of stimulating agricultural development in the Russian Federation: British Journal for social and economic research. 2017.Vol. 2. No. 6. P. 25-32.

3. Ridge E. A. The emergence of rights to land plots and the implementation of the principle of payment for land use: problems of applying the law // Bulletin of the Federal Arbitration Court of the North Caucasus District. 2011. No. 4 (6). P. 106 - 113.

4. Pisareva E. G. Subjects of tax legal relations in the system of subjects of Financial law // Taxes. 2015. No. 2.P. 32 - 34.

5. Zasyad'-Volk V. V. Factors of effective land policy in the region // Management Consulting. 2017. No. 2. P. 62 - 82.

6. Ivanenko I. N., Chernov Yu. I., Pakhomova K. Yu. To the issue of cadastral value of land plots // Power of the Law. 2018. No. 1. P. 132 - 143.