

## НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: АСПЕКТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

### TAX LAW AND ECONOMICS OF PROPERTY: ASPECTS OF INTERACTION IN MODERN RUSSIA

*T. Klueva*

#### Annotation

The article represents the results of assay of Russian Federation regulation in the sphere of taxation of real estate. The aspects reflecting sensitivity to tendencies in real estate economics are considered on the basis of critical approach to provisions of the Russian Tax Code, federal laws and bylaws concerning property taxes. The article is published on the basis of the result of research on the grant provided by RHSF: the project No. 14-32-01206 "Calculation of the budgetary efficiency of actions for tax preferences of real estate with elements of ecotechnologies in the Moscow region".

**Keywords:** real estate, ecotechnologies in real estate, the taxation of real estate.

*Клюева Татьяна Геннадьевна*

*К.э.н., доцент каф. учетно-финансовых  
и статистических дисциплин,  
Филиал ФГБОУ ВПО "РЭУ им. Г.В. Плеханова",  
г. Дмитров Московской области*

#### Аннотация

В статье отражены результаты анализа законодательства РФ в сфере налогообложения недвижимости. На основе критического подхода к положениям Налогового Кодекса РФ, федеральных законов и подзаконных актов в отношении имущественных налогов выделены аспекты, отражающие чувствительность законодательства к тенденциям в экономике недвижимости. Статья публикуется по результатам исследования по гранту, предоставленному РГНФ: проект №14-32-01206 "Расчет бюджетной эффективности мероприятий по налоговым преференциям недвижимости с элементами экотехнологий в Московской области".

#### Ключевые слова:

Недвижимость, экотехнологии в недвижимости, налогообложение недвижимого имущества.

**Б**ез преувеличения налоговую систему можно назвать основой финансовой стабильности государства. Превалирующая часть налоговых доходов в бюджете страны обеспечивает возможность экономического роста и предоставления социальных гарантий.

Современный этап связан с адаптацией налоговой системы России к новым экономическим условиям – условиям инновационного роста. Это предполагает еще большую ответственность за принимаемые законодателями решения. Каждый пункт Налогового Кодекса обязан быть направлен на развитие инноваций и повышение инвестиционной и инновационной активности экономических субъектов. Многими учеными – экономистами справедливо отмечается необходимость выработки таких норм налогового законодательства, которые могли бы служить стимулом для развития инновационного предпринимательства и в целом инновационной экономики.

Вместе с тем, бесспорным является тот факт, что имущественные отношения, в т.ч. применительно к недвижимости, составляют основу общественных отношений. Объекты недвижимости не только удовлетворяют социальные потребности людей, но и являются источником дохода. В этой связи налогообложение недвижимости необходимо рассматривать как неотъемлемый элемент

современной налоговой системы России.

В рамках поддержанного РГНФ научного проекта №14-32-01206 "Расчет бюджетной эффективности мероприятий по налоговым преференциям недвижимости с элементами экотехнологий в Московской области" проведен анализ действующего законодательства РФ в сфере налогообложения недвижимости в целях выявления чувствительности законодательства к тенденциям в экономике недвижимости. Основные результаты анализа отражены в данной статье.

*Особого внимания в условиях перехода к инновационной экономике, по мнению автора, требуют следующие аспекты законодательства о налогах во взаимосвязи с экономикой недвижимости.*

1. Множественность законодательных актов, снижающая четкость налогового законодательства.

Действующее законодательство в сфере налогообложения недвижимого имущества и сделок с ним представляет собой достаточно сложную многоуровневую систему. Множественность нормативных актов, положения ко-

торых порой являются спорными, обуславливает значительную арбитражную практику, пояснения, разъяснения, инструкции и письма Федеральной налоговой службы, Министерства финансов и других ведомств.

Согласно ст. 2 гл. 1 части первой НК РФ законодательство о налогах и сборах, в т.ч. с недвижимости, регулирует властные отношения по установлению, введению и взиманию налогов и сборов в РФ, а также отношения, возникающие в процессе осуществления налогового контроля, обжалования актов налоговых органов, действий (бездействия) их должностных лиц и привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения [1].

Виды налогов и сборов, взимаемых в Российской Федерации, основания возникновения (изменения, прекращения) и порядок исполнения обязанностей по уплате налогов и сборов, принципы установления, введения в действие и прекращения действия ранее введенных налогов субъектов России и местных налогов определяются Налоговым кодексом РФ. При этом в регулировании отдельных элементов налогов НК РФ ссылается на гражданское, семейное, таможенное законодательство, и также законодательство по ведению бухгалтерского (финансового) учета.

*Структурно налогообложение недвижимого имущества регулируется нормативно-правовыми актами трех уровней:*

1) законодательство РФ – состоит из НК РФ (из двух частей) и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах;

2) законодательство субъектов РФ – состоит из законов субъектов РФ о налогах, принятых в соответствии с Налоговым кодексом;

3) нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах – принимаются представительными органами муниципальных образований в соответствии с Налоговым кодексом.

База налогового законодательства дополняется многочисленными инструкциями, письмами, указаниями, телеграммами Федеральной налоговой службы. По спорным вопросам налогообложения сложилась арбитражная практика. Нельзя, по нашему мнению, исключать и значительное число нормативных актов, обеспечивающих регулирование налогового механизма. В качестве примера здесь можно привести закон, регулирующий отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государ-

ственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности; методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда для целей налогообложения; закон, определяющий правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки и иных целей, в т.ч. при проведении оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В структуре налогового законодательства в отношении недвижимости следует выделить также международные договоры об избежании двойного налогообложения. Под двойным налогообложением общепринято понимать обложение одного и того же объекта (дохода, имущества) идентичными налогами в разных странах. Для защиты налогоплательщиков от двойного налогообложения заключаются межправительственные соглашения, вводятся нормативные акты. В настоящее время в России действует 81 международный договор, из них в отношении имущества – 27.

2. Отсутствие в законодательстве механизма, повышающего заинтересованность собственников в наилучшем использовании объектов недвижимости

Для государства и налогоплательщиков – собственников недвижимости и одновременно субъектов права на рынке недвижимости роль налогов неоднозначна. Высокие необоснованные налоговые ставки и отсутствие льготных положений зачастую приводят к неплатежеспособности собственников. Минимальные налоги не обеспечивают необходимый объем налоговых поступлений в бюджет. Вместе с тем, можно говорить и о неэффективных налоговых льготах, дестимулирующих собственников к рационализации использования недвижимости.

*Подчеркнем, что заинтересованность государства в области налогообложения недвижимости реализуется в виде следующих положений:*

1) налоги, связанные с недвижимостью, имея установленную стоимостную оценку, позволяют государству получать более определенный и предсказуемый доход, чем налогообложение операций, прибыли или дохода;

2) неподвижность и определенность недвижимости как осязаемого объекта обложения дает возможность

государству достаточно просто осуществлять налоговый контроль.

*Интересы налогоплательщиков сводятся к следующему:*

1) для налогов, объектом которых является недвижимость, наблюдается более четкая определенность объектов налогообложения, что в свою очередь способствует более точному налоговому планированию;

2) оплата налогов предоставляет возможность защиты прав собственности, т.е. в легализации владения объектами недвижимости.

Таким образом, в противоборстве данных интересов необходимо находить баланс посредством справедливой оценки кадастровой стоимости, создания механизма, стимулирующего к наиболее эффективному использованию недвижимости, максимального соблюдения принципов налогообложения: равенства и справедливости, эффективности, удобства, определенности, универсализации.

3. Отсутствие чувствительности налогового законодательства к тенденциям в экономике недвижимости.

Неизменным приоритетом в жилищной сфере должна стать реализация инноваций, в особенности для обеспечения экологической безопасности и устойчивого развития.

Под экологической безопасностью ученые понимают сегодня состояние защищенности окружающей среды и жизненно важных интересов человека и гражданина от любого потенциально возможного негативного воздействия антропогенной деятельности, включая защиту от угроз возникновения чрезвычайных ситуаций (как природного, так и техногенного характера) и минимизацию их последствий [4, с. 61].

Россия следует за мировыми тенденциями. Однако инерционность экономической системы не дает возможности массово перейти к "зеленым" экономическим проектам. Текущие инновации в отечественной строительной отрасли можно охарактеризовать поступательным, но медленным движением.

Не так давно в России учеными начала разрабатываться концепция экологического жилья. Существующие инновации не нашли массового применения. Сложность развития подобных инноваций в России вызвана дифференциацией рынка предложения услуг: одни только строят, другие только эксплуатируют. Тогда как в Европе, на-

пример в Германии, существуют холдинги, которые занимаются и строительством, и эксплуатацией. В период, когда строить невыгодно, они только эксплуатируют здания, построенные ранее, получая в это время не очень большой, зато стабильный доход [5].

Рынок недвижимости положительно реагирует на появление экологических инноваций. Интерес к экодвжимости за последние годы существенно вырос. Представители различных сфер рынка заявляют о своих планах в будущем принять участие в экологических проектах. Девелоперы среди основных стимулов для внедрения экологического строительства как коммерческой, так и жилой недвижимости назвали наличие спроса и экономию на эксплуатационных затратах.

Вместе с тем, Правительством не формируется инициатива собственников к реализации подобного рода проектов. Принципы малоэтажности, экономичности и экологичности сформулированы в целевых программах, но на практике не реализуются.

Законодательные акты в сфере налогообложения не содержат указания на льготы для собственников экологической недвижимости.

К примеру, закон Московской области "О льготном налогообложении в Московской области" [3] содержит указание на льготы, предоставляемые инвесторам, осуществляющим инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений в объекты недвижимости. При этом инвесторами признаются только юридические лица, зарегистрированные на территории Московской области и состоящие на учете в налоговых органах Московской области, осуществляющие инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений в объекты недвижимости, кроме объектов жилищного строительства, на территории Московской области (ст. 26.4).

Льготы состоят в виде снижения ставки налога на прибыль на 4 процентных пункта инвесторам при вводе в эксплуатацию объекта недвижимости стоимостью не менее 500 миллионов рублей, но не более чем на 2,2 процента от общего объема капитальных вложений в объект недвижимости. Условием использования налоговых льгот является направление высвобожденных средств на развитие организаций [3].

Такие льготы можно считать узконаправленными, обеспечивающими льготирование организаций при реализации крупных инвестиционных проектов, а не для массовой жилой застройки.

В целом, изучение положений НК РФ и иных нормативно-правовых актов в сфере налогообложения недвижимого имущества и сделок с ним позволяет автору сде-

лать вывод о том, что действующее налоговое законодательство не направлено на стимулирование инновационного развития экономики недвижимости.

До настоящего времени, несмотря на некоторую активизацию инноваций в строительстве, обеспечивающих экономическую, социальную, экологическую эффективность, в Налоговый кодекс не внесены поправки, предусматривающие стимулирование собственников "инновационной" недвижимости.

Таким образом, налоговое законодательство не чувствительно к тенденциям строительной отрасли.

Это приводит к:

1) замедлению темпов инновационного развития исследуемой сферы;

2) все большему уклонению от налогов собственниками объектов недвижимости.

Таким образом, в свете существования перечисленных выше проблемных аспектов, очевидна необходимость приведения норм действующего законодательства в сфере налогообложения недвижимости в соответствие с тенденциями в строительной отрасли и на рынке недвижимости.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : утв. федер. законом №146-ФЗ от 31.07.1998 // Собр. Законодательства РФ. – 1998. – 03 августа (№31). – С. 3824 (с изменениями и дополнениями от 28.12.2013). – Справочная правовая система "Консультант Плюс".
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : утв. федер. законом №117-ФЗ от 05.08.2000 // Собр. Законодательства РФ. – 2000. – 07 августа (№32). – С. 3340 (с изменениями и дополнениями от 28.12.2013). – Справочная правовая система "Консультант Плюс".
3. О льготном налогообложении в Московской области [Электронный ресурс] : закон Московской области №151/2004-ОЗ от 24.11.2004 // Ежедневные Новости. Подмосковье. – 2004. – 27 ноября (№226). (с изменениями и дополнениями от 30.12.2013). – Справочная правовая система "Консультант Плюс".
4. Гарнов, А.П. Аспекты экологической ответственности хозяйствующих субъектов Российской Федерации [Текст] / А.П. Гарнов, О.В. Краснобаева. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 191 с.
5. "Зеленый город" – современные тенденции в строительстве [Электронный ресурс] // Строительство и городское хозяйство. – 2012. – №135. Режим доступа: [http://www.stroyuls.ru/vipusk/detail.php?article\\_id=57317](http://www.stroyuls.ru/vipusk/detail.php?article_id=57317)

© Т.Г. Клюева, ( [tanyaklv@mail.ru](mailto:tanyaklv@mail.ru) ), Журнал «Современная наука: Актуальные проблемы теории и практики»,

