

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Чернышова Е.В.

*Чернышова Елена Владимировна – студент,
кафедра экономики недвижимости,
финансовый институт
Орловский государственный университет им. И.С. Тургенева, г. Орел*

Аннотация: в данной статье рассматривается понятие недвижимости и ее основные признаки. Автор статьи приводит перечень существующих принципов налогообложения недвижимости и указывает на необходимость построения оптимальной системы.

Ключевые слова: недвижимость, принципы налогообложения, экономическая ценность.

УДК 336.221.262

Налоги представляют собой особые виды обязательных платежей, взимаемых со стороны государства и обеспечивающих доход бюджета разного уровня. Налоги являются необходимым и основным звеном в организации и формировании государственного устройства любой страны. Существуют разнообразные виды налогов. Главным отличием каждого налога друг от друга является наличие разных элементов налога и поступление в разные уровни бюджета.

Регулирование экономических отношений осуществляется посредством ГК РФ, где дано определение термина «недвижимость» и обозначены ключевые признаки отнесения объектов к недвижимости, что подчеркивает возможность и необходимость ее налогообложения [7, с. 235-239]. С целью организации налогообложения недвижимости разрабатывается вторая часть НК РФ, в которой конкретизируется каждый из существующих налогов. В связи с этим необходимо дать определение термину «недвижимость» для целей налогообложения, так как имеющееся определение в рамках ГК РФ может вызвать двусмысленное понимание.

Согласно ст. 130 ГК РФ под «недвижимостью» следует понимать земельные участки, участки недр и иные объекты недвижимости, связанные с землей, то есть перемещение данных объектов будет приносить значительный ущерб физическому или юридическому лицу, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [2, с. 456].

В НК РФ четкого определения понятия «недвижимость» не содержится. В ст. 401 гл.32 НК РФ рассматриваются объекты налогообложения в рамках налога на имущество физических лиц, при этом недвижимостью признается: жилой дом, квартира или комната, гараж, единый недвижимый комплекс, объекты незавершенного строительства и иные здания, строения, сооружения и помещения. В связи с этим для целей налогообложения из состава недвижимости должны быть исключены некоторые объекты недвижимости, которые обозначены в ГК РФ, например, участки недр, лесного фонда и обособленные водные объекты.

Для того чтобы определить перечень налогов, связанных с недвижимостью, следует обозначить основные признаки объектов недвижимости, которые участвуют в налоговых отношениях:

- недвижимость сохраняет свою вещественно-натуральную форму;
- недвижимость имеет постоянное месторасположение и отличается своей немобильностью;
- стабильная и возрастающая экономическая ценность, которая связана с тем, что недвижимость предназначена для длительного использования;
- четкая определенность функционального назначения недвижимости;
- обязательность в отношении регистрирования прав на владение, пользование и распоряжение недвижимостью и т.д.

Таким образом, недвижимость как объект налогообложения следует рассматривать в качестве потенциально возможного источника получения доходов не только от его продажи, но и от его использования.

При использовании недвижимости в качестве товара, результаты от его продажи будут объектом обложения налогом на доходы (прибыль) или другими налогами, непосредственно связанными с обложением дохода. В случае если недвижимость является средством получения дохода или потенциально может служить таковым, тогда данная недвижимость будет выступать объектом обложения налога на недвижимость.

В рамках системы налогообложения недвижимости действуют функциональные особенности, которые определяют сущность и основные закономерности исчисления и взимания налогов, объектом которых выступает недвижимость. В качестве функциональных особенностей налогообложения недвижимости можно, на наш взгляд, сформулировать организационно-правовые и экономико-

функциональные принципы налогообложения, применительно к налогообложению недвижимости; особый порядок исчисления и взимания, подразумевающий реализацию функций налогообложения.

При этом интересы государства и налогоплательщика в отношении налогообложения недвижимости формируются на основании ее функциональных особенностей. Среди принципов налогообложения недвижимости, в первую очередь, следует выделить их рациональную комбинированность [6, с. 106-110].

Существуют экономико-функциональные принципы, которые связаны с ключевыми свойствами недвижимости как объекта налогообложения. Сюда также следует отнести принцип реальности, рациональности, принцип справедливого распределения налогового бремени, принцип экономической эффективности налогообложения недвижимости и т.д.

Существуют также организационно-правовые принципы, среди которых принято выделять: всеобщность, контролируруемость и т.д.

На сегодняшний день возникает множество проблем в области реализации обозначенных признаков, в связи с этим необходимо проведение конкретных преобразований с учетом принципов, что позволит построить оптимальную систему налогообложения недвижимости, отражающую как интересы государства, так и налогоплательщиков.

Список литературы

1. *Варакса Н.Г.* Теория и методология формирования налогового механизма реализации налоговой политики на макро- и микроуровне в сельском хозяйстве: автореф. дис. д-ра экон. наук. Орел, 2011.
2. *Косолапов А.И.* Налоги и налогообложение [Текст] // А.И. Косолапов/ М.: Дашков и К°, 2015. 456 с.
3. *Майбуров И.А.* Налоговая система России: выбор дальнейшего пути реформирования // И.А. Майбуров / Финансы и кредит, 2015. № 8. С. 45-56.
4. *Пансков В.Г.* Налоги и налогообложение в Российской Федерации [Текст] // В.Г. Пансков. М.: МЦФЭР, 2014. 236 с.
5. *Попова Л.В. и др.* Теория и история налогообложения [Текст]: учебник / Л.В. Попова, И.А. Дрожжина, И.А. Маслова, М.М. Коростелкин. М.: Дело и Сервис, 2011. 368 с.
6. *Трубина Н.М.* Российская налоговая система: состояние, проблемы и тенденции развития [Текст]// Н.М. Трубина, Ю.Ю. Косенкова / Социально-экономические явления и процессы, 2015. № 4. С. 106-110.
7. *Чернышова О.Н.* Основные подходы к совершенствованию налогообложения в России [Текст] // О.Н. Чернышова / Социально-экономические явления и процессы, 2016. № 1-2. С. 235-239.