

## ВОПРОСЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ГРАЖДАН В РОССИИ

**Арсаханова З.А.**

к.э.н., доцент, зав. кафедрой «Финансы и кредит»,

Чеченский государственный университет,

Россия, Грозный

e-mail: [zina\\_ars@mail.ru](mailto:zina_ars@mail.ru)

**Аннотация.** Статья посвящена развитию налогообложения недвижимости в России. Раскрыты функциональные аспекты эволюционного развития налога на имущество в России. Установлены особенности, характеризующие российскую систему налогообложения недвижимости физических лиц в разные исторические периоды.

**Abstract.** Article is devoted to development of the taxation of real estate in Russia. Functional aspects of evolutionary development of the property tax in Russia are opened. The features characterizing the Russian system of the taxation of real estate of physical persons during the different historical periods are established.

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, недвижимость физического лица, функции налога на имущество, реформа налога на недвижимость, эволюционное развитие налога на недвижимость.

**Keywords:** real estate tax, real estate of the physical person, property tax function, real estate tax reform, evolutionary development of the real estate tax.

Развитие налогов на недвижимость, зависит от изменения роли недвижимости как объекта налогообложения. Это означает, что эффективность реформирования налогообложения недвижимости целесообразно увязать с характером изменений, произошедших в функциях имущественных налогов.

На этой основе более подробно рассмотрим развитие концепции налогообложения имущества в России исходя из ее основных функций

(фискальной и регулирующей) и учета интересов как государства, так и налогоплательщиков.

Исторический опыт позволяет вывести закономерности о тесноте учета интересов государства и налогоплательщиков при налогообложении недвижимости с теоретической и практикой точек зрения, а также установить причины возможности или невозможности учета их интересов.

Первоначально, основным источником получения дохода являлась земля. Оценить доход от земельной собственности гораздо легче, чем какой-либо другой вид дохода, землю, как объект обложения, нельзя утратить. Поэтому финансовая наука считала, что земля является самым лучшим объектом обложения. [1]

С фискальной точки зрения земля указывает на платежеспособность. Что касается строений, то первоначально они рассматривались как необходимая часть земельных владений, сами по себе не приносящие дохода, поэтому и не подвергались отдельному налогообложению.

С развитием промышленности, ростом городов, увеличением численности прибывающего в них населения, широкое распространение получает постройка домов для сдачи в найм с целью извлечения дохода. Поэтому из единого земельного налога выделяется самостоятельное налогообложение построенной собственности. В связи с этим в 1863 г. был введен налог на строения под названием налога с недвижимых имуществ в городской и сельской местности. Он взимался со всех видов недвижимой собственности, расположенной в городской черте, т.е. с жилых домов, огородов, садов, а также и с пустопорожних земель. Оценка имущества и его доходности производилась городскими думами, а налог с недвижимого имущества имел статус местного.

Отношение доходности имущества к стоимости устанавливалось в пределах от 3 до 6%. Данные о валовой доходности собирались за срок от 3 до 6 лет; из этого дохода вычитался определенный процент на простой, различный для разных районов, и издержки эксплуатации, а также расход на ремонт, размер которого определялся выборочными исследованиями. Ставка налога не

могла превышать 10% чистого дохода или 1% стоимости имущества. [2]

Тенденция развития поимущественного налогообложения свидетельствует, что с развитием промышленности и торговли поимущественный налог из фактически земельного превращается в налог на все виды имущества как движимого, так и недвижимого. Возникновение разнообразных видов имущества обуславливало необходимость дифференциации обложения. Появление движимого капитала значительно затрудняло обложение всей имущественной массы. Фискальные органы не располагали средствами для оценки имущества и доходов, следовательно, раздельное обложение отдельных объектов было в их интересах. Налог на совокупность имущества не мог учитывать различную прибыльность имущества, он не делал различия между имуществом, приносящим и не приносящим доход. Все это предопределило разложение единого поимущественного налога и превращение его в систему налогов - поземельного, с недвижимого имущества, промыслового.

Из сказанного следует вывод о том, что в дореволюционной России существовала система налогообложения имущества, ориентированная на уравнительный и раскладочный принципы, не учитывающая реальную платежеспособность налогоплательщиков.

Попыткой решения вопроса о применении совместной или раздельной системы обложения доходов или имущества, в том числе и с целью определения реального финансового положения налогоплательщика, было объединение имущественных налогов в один - общеподоходно - поимущественный, когда факт владения и получения дохода был неотделим, а недоимка по доходам могла относиться на имущество. Имущество облагалось по стоимости как относительной доходности, а доходы от труда и капитала - по факту получения. [3]

Однако, в условиях незначительного частого накопления, отсутствия организационной определенности взимания, налог не мог получить применения и, в сущности, не окупал затраты по его взиманию. Более 93 % всех плательщиков не имели крупных накоплений, а затраты по его взиманию были велики.

Введение необлагаемого минимума отдельно для доходов и имущества, а также прогрессии как составляющих персонального обложения, было решением сложной проблемы учета платежеспособности гражданина. [4]

Впоследствии имущественные доходы стали облагаться по факту их получения, а не по среднеоценочной стоимости, вместе с доходами от других источников, и в 1924 году поимущественный налог в составе подоходного был упразднен и преобразован в подоходный налог. Этот вид налога не получил также должного распространения, по нашему мнению, и потому, что круг лиц, облагаемых этим налогом был неправомерно сужен, так как осуществлялся классовый подход - достаточно было крупному собственнику перейти на государственную службу, и он автоматически освобождался от уплаты этого налога. Не привлекались к его уплате наиболее состоятельные лица того периода времени - высшие категории рабочих и служащих, т.е. при взимании налога не учитывался принцип справедливого распределения налогового бремени. [5]

В целом исторический опыт установления и взимания налогов, связанных с недвижимостью, показывает, что определенный этап развития концепции налогообложения недвижимости зависел от социально экономических условий развития общества, организации финансовой системы и других факторов, влияющих на реализацию целей и задач налоговой политики в этой области. Вводя те или иные налоги, российское государство больше полагалось лишь на фискальные цели и не задумывалось о построении конкретной, определенной концепции налогообложения недвижимости и ее влиянии на экономику и интересы налогоплательщиков, что, на наш взгляд, являлось не вполне правильным и обоснованным.

### **Литература:**

1. Абдулгалимов А. М., Гусейнов С. О. Проблемы налогового регулирования инвестиционной активности реального сектора экономики и пути их решения // Сегодня и Завтра российской экономики. 2010.- №33. – С 83-88.
2. Березин М.Ю. Налогообложение недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 368 с.

3. Гаджиев А.А., Магомедшерифова А.М., Султанов Г.С. О показателях оценки налоговой системы и роли банков в регулировании налоговых платежей // Налоги и налогообложение. 2013. № 5. С. 364-368.
4. Толкушкин А.В. История налогов в России. - М.: «Юрист», 2001.-432 с.
5. Чикунов В.А. Исторические уроки налоговой политики в России // Вестник ассоциации Русская оценка, - 1998. - №1.
6. Шахбанов Р.Б., Алиев А.М. Совершенствование налогообложения имущества физических лиц.//Актуальные проблемы современной науки. 2011. № 1. С. 33-37.