

УДК 336.221 : 692.1

С.С. Хон,

магистрант 2-го курса

специальности «Корпоративный налоговый менеджмент»

Дальневосточного федерального университета

(г. Владивосток)

ПРОБЛЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В УСЛОВИЯХ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

This article presents the main problems of real estate tax. Also there are highlighted problem of the assessment and taxation of projects under construction. The dynamics of the composition of project under construction and preservation are examined too. Local budgets will be replenished with the revaluation of real estate, which is held for the purpose of applying the corresponding actual cost of the property.

Keywords: *real estate, property, project under construction, property tax, taxes and taxation, real estate assesment.*

Снижение налоговой нагрузки на прибыль и оборотные средства – это вынужденная мера для поддержания стабильной социальной и экономической ситуации. Государство путём внедрения налога на недвижимость пытается уменьшить нагрузку на данные активы. Это связано с тем, что налог на недвижимость – это налог на уже накопленное богатство, то есть альтернатива чрезмерного налогообложения других объектов. Налог обеспечит поступление стабильных доходов при условии справедливого распределения налогового бремени среди налогоплательщиков, будет являться важным средством поддержки местных бюджетов, их стабильным источником доходов [1]. Налогообложение недвижимости позво-

лит также повысить эффективность использования земли [2].

Для правильного понимания сущности налога на недвижимость необходимо, прежде всего, разделить понятия «недвижимость» и «имущество». Сделать это необходимо, ибо налог на недвижимость подразумевается как замена имущественных налогов.

Само понятие «объект недвижимости» отсутствовало в отечественной практике до недавнего времени. Его заменял термин «основные фонды». Они включали в себя предметы производственного и непроизводственного назначения, которые использовались несколько лет и не теряют своих потребительских качеств. Но данное понятие является узким и не

включает в себя земельные участки. Сегодня определение недвижимости в российской практике обозначается как «земельные участки и прочно связанные с ними объекты (сооружения, предприятия, здания и другие подобные строения)».

В зарубежной практике наиболее широкое понятие недвижимости дано во Французском гражданском кодексе. В нём к недвижимости относят три вида: недвижимость по назначению, недвижимость по природе и недвижимость по объекту приложения. Недвижимость по природе включает в себя такие объекты, как земля и строения, мельницы, неснятые с деревьев плоды, водопроводы. К недвижимости по назначению относят семена растений, рабочий скот, который сдали в аренду, инвентарь для проведения сельскохозяйственных работ, ульи, производственный инвентарь, удобрения и иные предметы, используемые по своему хозяйственному назначению. Под категорию недвижимости по объекту приложения попадали права на обладание объектом недвижимости и получение дохода от его использования, сервитуты и иски в отношении объекта недвижимости. Эти группы в совокупности охватывают все виды недвижимого имущества, в том числе и права и иски [3]. В Германии под недвижимостью понимается земля и её составные части, прочно с ней связанные, а именно строения, несобранный урожай, посеянные семена и права в отношении данного объекта недвижимости.

В США при использовании термина «недвижимость» различают такие поня-

тия, как физический объект и правовые отношения, то есть вещные права, связанные с недвижимостью [4].

Значение термина «имущество» в России определено как совокупность вещей, обязанностей и имущественных прав. Такое определение имущества является более точным и ёмким по сравнению с практикой других стран. В Бельгии к имуществу относится только недвижимость. Во Франции имущество делится на три категории: земельные участки с постройками, земельные участки без построек и жилые дома.

Таким образом, в государстве для успешного введения налога на недвижимость сначала должна быть корректность понимания того, что конкретно будет являться недвижимостью. При выборе объекта налогообложения недвижимости возможно два варианта подхода к его выбору: либо это будет универсальный налог, в котором совмещено налогообложение наземных объектов и самого участка земли, либо подразумеваются только наземные объекты, а участок земли будет облагаться отдельно земельным налогом [5]. Выбор того или иного подхода зависит от того, какое значение дано понятиям недвижимости и имущества в государстве. Итак, понятия недвижимости и имущества даны в российском законодательстве, но освещены не все аспекты данных категорий. Так, в частности, нет конкретного понятия относительно объектов незавершенного строительства.

Вопрос налогообложения объектов незавершенного строительства стоит доста-

точно остро по причине того, что нет конкретно установленного правила, что будет относиться к таким объектам. Существуют различные мнения относительно данного вопроса. По мнению Д.С. Крестьянова, «объекты недвижимости, строительство по которым ведётся, прекращено либо приостановлено до момента введения объекта в эксплуатацию», и являются объектами незавершённого строительства. С точки зрения Е.А. Суханова, к объектам такого рода необходимо относить только законсервированные объекты недвижимости, а все остальные являются совокупностями материалов. Д.И. Мейер считает разделение законодательством понятий на движимое и недвижимое имущества соответствующим природе. К недвижимому имуществу относятся земли и строения, возведённые на земле [6].

В России определение объекта незавершённого строительства дано недостаточно точно, его рассматривают только во взаимосвязке с недвижимостью. Нет чёткого определения и в Градостроительном кодексе, в нём данное понятие определено как «объекты капитального строительства, строительство которых ещё не завершено. В этот перечень не включаются временные постройки, навесы и других аналогичные постройки». Что конкретно относить к объектам капитального строительства, также не вполне ясно [7].

Так как нет чёткой классификации недвижимости как объекта незавершённого строительства, то налогоплательщик и налоговая инспекция, каждый опираясь на свою точку зрения, будут попадать в

спорные ситуации о необходимости начисления налога. Как уже было сказано выше, облагаться налогом будут только фактически эксплуатируемые объекты. То есть налогоплательщику во многих случаях придётся доказывать, что объект не эксплуатируется.

По проекту Закона о налоге на недвижимость предполагается, что данные объекты будут облагаться налогом по ставке 0,1 %. Будут облагаться налогом только те объекты, которые ещё могут быть не введены в эксплуатацию, а фактически использоваться. Но использование ещё не означает, что организация получает с этого объекта прибыль.

Возможны случаи, когда объект сдан в аренду для доведения до соответствующего рабочего состояния, а по закону налог уже должен быть уплачен. В этом случае налогоплательщику придётся доказывать свою правоту. Также на практике часто встречаются случаи, когда объект уже введён в эксплуатацию, но не используется по причине того, что он ещё не пригоден для применения определённого рода деятельности, либо ещё ведутся отделочные работы по данному объекту. Это до сих пор является предметом споров налоговых инспекций, начисливших налог, и налогоплательщиков, и эту проблему введение налога не решает.

Что касается обращений налогоплательщиков с целью переоценки стоимости его имущества, то их количество предсказать сложно. Подобными мерами государство пытается захватить сегмент рынка, ранее ускользающий из поля зрения

налоговых органов. Но проблема в том, что, несмотря на проводимую работу, вопросы, связанные с государственной регистрацией и оценкой недвижимого имущества, в том числе и объектов незавершенного строительства, остаются актуальными. Органы, которые занимаются технической инвентаризацией объектов, не обладают информацией в полном объеме [8]. Эта тема весьма актуальна как для налогоплательщиков, так и для госу-

дарства, так как количество спорных ситуаций по поводу того, правомерно ли налоговая инспекция начислила налог, весьма велико.

Объекты незавершенного строительства, которые находятся в состоянии консервации уже довольно долго, трудно оценить, и хотя работы по этому направлению ведутся, количество таких объектов всё ещё велико.

Таблица – Изменение количества объектов незавершенного строительства в динамике за 2009 – 2013 гг. [9]

Показатели	Год					Отклонение 2013 г. от 2009 г.	Темп роста 2013 г. к 2009 г., процент
	2009	2010	2011	2012	2013		
Количество объектов, находящихся на консервации	27 425	24 796	20 602	16 880	16 015	-11 410	58,40
Количество объектов незавершенного строительства	106 451	103 107	108 138	104 772	103 371	-3 080	97,10
Всего объектов незавершенного строительства	133 876	127 903	128 740	121 652	119 386	-14 490	89,18

Анализ данных таблицы показывает, что количество объектов незавершенного строительства в целом постепенно уменьшается, но незначительно. Наибольшее изменение касается тех объектов, которые находятся на консервации, их состав сократился на 41,6 %. Можно сделать вывод: на данный момент работы по оценке объектов незавершенного строительства не закончены и вряд ли они закончатся в ближайшее время.

Также не определён аспект того, какая методика исчисления налоговой базы будет использоваться в отношении объектов незавершенного строительства. По таким объектам и по остальным объектам налогообложения должны использоваться разные методики, в зависимости от вида имущества, но методики должны быть едиными для применения по всей территории России. Таким образом, чтобы администрирование налога на имущество

проводилось более эффективно, необходимо принять решения, устраняющие вышесказанные недочёты.

Введение налога на недвижимость вызовет различные социальные волнения по нескольким причинам. Во-первых, размер налога вырастет в несколько раз. Вследствие этого рынок недвижимости будет находиться в бедственном положении. Следовательно, государству нужно принимать меры по стимулированию деятельности по строительству и купле-продаже недвижимости. Во-вторых, не уточнены ещё некоторые спорные моменты, в частности классификация объектов незавершённого строительства. В-третьих, требуют уточнения методы отслеживания тех фактов, что недвижимость действительно используется, если она не введена в эксплуатацию. Сложность ситуации заключается в том, что все эти вопросы возникли ещё до самого введения налога, а ведь возникнут вопросы во время практики применения. Налог на недвижимость является способом повышения наполняемости местных бюджетов, так как он будет регулироваться местными органами власти. Однако в результате некорректности определения всех аспектов его действия возможен сильный отрицательный эффект от его преждевременного введения.

Список использованных источников

1. Безруков В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости. Н. Новгород : ННГАСУ, 2011. 155 с.

2. Эккерт Дж. К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Российское общество оценщиков, 1997. 826 с.

3. Михайлова Т. Н. Понятие «недвижимость» в российском и зарубежном праве // Вестник ИГЭА. 2011. № 1. С. 187–189.

4. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб. : Питер, 2007. 624 с.

5. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. М. : Статут, 2003. Ч. 1. 831 с.

6. Пансков В. Г. Российская система налогообложения : проблемы развития. М. : Международный центр финансово-экономического развития, 2003. 240 с.

7. Чайковская С. А., Смиренская Е. В. Актуальные вопросы юриспруденции : материалы междунаро. заочной науч.-практич. конференции. 16 января 2013 года. Новосибирск : СибАК, 2013. 224 с.

8. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков. М. : КНОРУС, 2010. 264 с.

9. Федеральная служба государственной статистики : [сайт]. URL: <http://cbsd.gks.ru> (дата обращения : 07.11.2014).