

УДК 332.33

***ДАННЫЕ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА
НЕДВИЖИМОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА***

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация В статье рассмотрены основные блоки информации, которые так или иначе изменяются по истечении времени, и их актуализация для целей налогообложения. Система налогообложения уязвима при отсутствии каких-то данных, поэтому актуальные данные о недвижимости не дадут искажения налогов. Суть актуализации сведений ЕГРН имеет много граней и использование данных осуществляется множеством ведомств. Точность информации сведений о недвижимости в ЕГРН должна быть сто процентная, чего и пытаются на сегодня добиться в Росреестре.

Ключевые слова Росреестр, налогообложение, данные единого государственного реестра недвижимости, точность информации

***UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE DATA USED IN REAL
ESTATE TAXATION***

Sovrikova E.M.

Ph.D. in Agriculture, Associate Professor

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract The article examines the main blocks of information that change over time and their updating for tax purposes. The taxation system is vulnerable in the absence of any data, so up-to-date data on real estate will not distort taxes. The essence of updating the USRN data has many facets and the use of data is carried out by many departments. The accuracy of the information on real estate in the USRN should be one hundred percent, which is what Rosreestr is trying to achieve today.

Keywords Rosreestr, taxation, data from the unified state register of real estate, accuracy of information.

Основой финансовой устойчивости государства является стабильное поступление налоговых доходов, которые в структуре всех доходов бюджетов играют первостепенную роль. Преобладающую часть местных налогов занимают налоги, взимаемые с имущества.

Проблемы, связанные с расчетом налогооблагаемой базы, возникают при определении земельного налога. Проблему создает различное толкование налогоплательщиками и оценщиками понятия «кадастровая стоимость». В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», кадастровая стоимость определяется следующим образом: «при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки». Оценщики для определения кадастровой стоимости используют методы массовой оценки. Налогоплательщики, оспаривая рассчитанную стоимость в суде, заказывают независимым оценщикам индивидуальную оценку рыночной стоимости объекта налогообложения, которая зачастую на порядок отличается от кадастровой.

Понятие «текущая рыночная стоимость» акцентирует внимание на актуальность рыночной стоимости, следовательно, в целях налогообложения

необходимо проводить мониторинг рынка недвижимости и регулярную оценку (переоценку) стоимости недвижимости.

В целях налогообложения необходимо определить стоимость всех объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, другими словами, провести массовую оценку недвижимости в целях налогообложения.

Основная цель разработки и создания системы массовой оценки недвижимости – обеспечение функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости.

Важной задачей массовой оценки недвижимости является повышение экономической эффективности системы налогообложения.

Массовая оценка недвижимости также способствует решению задач развития рынка недвижимости, ипотечного кредитования и страхования, результаты массовой оценки могут являться основой в методиках расчета арендной платы.

При условии эффективного административного управления разработка, построение и применение автоматизированных систем массовой оценки недвижимости приводит к созданию оценочной системы, отличающейся точностью, единообразием, беспристрастностью, надежностью и низкими затратами в пересчете на один объект налогообложения.

Налог на недвижимость – это обязательный безвозмездный платеж в бюджет с кадастровой стоимости (378.2 НК РФ) недвижимого имущества, находящегося в собственности физического или юридического лица. Налогом на недвижимость облагаются здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также земельные участки на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [1].

Взаимосвязь кадастра недвижимости с налогообложением:

1. ЕГРН является источником сведений по налогооблагаемой базе и налоговой ставке объектов налогообложения;
2. Кадастр недвижимости является одним из основных источников сведений для проведения кадастровой оценки недвижимости;
3. Кадастровая стоимость объектов, полученная в результате оценки, фиксируется в кадастровой недвижимости;
4. Публичность сведений кадастра недвижимости позволяет правообладателям удостовериться в правильности начисления налогов [2];

Одним из результатов государственной кадастровой оценки земель поселений являются: удельные показатели кадастровой стоимости земель в границах кадастровых кварталов поселений или поселений в целом по 14 видам использования земли, оценочные карты (схемы). Итоговым результатом государственной кадастровой оценки земель является кадастровая стоимость земельного участка.

В процессе выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель различных категорий земель накапливается огромный объем информации, включающей непосредственно результаты государственной кадастровой оценки и исходные данные. При этом исходные данные могут быть использованы в различных сферах самостоятельно, либо в комбинации с результатами земельно-оценочных работ.

На основе баз данных, по кадастровой оценке, создается основа для перехода к перспективе к налогообложению в соответствии с рыночной оценкой.

Из-за несоответствия информации об адресах объектов кадастрового учета, используемых органами кадастрового учета и налоговыми органами для начисления имущественных налогов, не всегда удается точно

идентифицировать объект налогообложения и лицо, использующее данный объект [4,3].

Согласно Земельному и Налоговому кодексам, налоговой базой для начисления земельного налога в Российской Федерации является кадастровая стоимость, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной кадастровой оценки. Некоторые проблемы существующего механизма определения кадастровой стоимости представлены ниже [5]:

- отсутствие единства в управлении процессом определения кадастровой стоимости на федеральном, региональном и местном уровнях государственного управления;
- компанейский характер процедур определения кадастровой стоимости недвижимости (переоценка кадастровой стоимости недвижимости в 3-5 лет. тогда как ситуация на рынке постоянно изменяется);
- отсутствие государственного финансирования научных исследований по проблематике определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости;
- многие объекты не стоят на кадастровом учете или имеют недостаточно характеристик для их идентификации как объектов оценки;
- понятие «объект налоговой оценки» отождествлен с понятием «объект кадастрового учета», понимаемый как «объект недвижимости». Отождествление понятия «рыночная стоимость» и «кадастровая стоимость»;
- нет достоверной информации о рыночных ценах для большинства объектов;
- отсутствуют научно обоснованные точные методы оценки имущества в утвержденной на сегодня методике («оценщик свободен в выборе подходов и методов оценки внутри методики») [6] .

Применение результатов кадастровой оценки позволит снизить налоговое бремя в малых и, как правило, экономически менее развитых населенных пунктах, что в итоге, должно повлиять на повышение их инвестиционной

привлекательности и способствовать более равномерному развитию территории страны в целом, обеспечить дифференцированный подход к распределению налогового бремени и внутри самих поселений.

Поэтому нами изучена проблематика использования информации государственного кадастра недвижимости в системе налогообложения имущества и предложены некоторые нюансы при определении кадастровой стоимости, в качестве налоговой базы.

Библиографический список:

1. Налог на имущество [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://nalogi.online/nalog-na-imuschestvo-fizicheskikh-lic> (Дата обращения 21.01.2025)

2. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.

3. Соврикова Е.М. Актуализация кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для целей налогообложения // В сборнике: Современные проблемы финансового регулирования и учета в агропромышленном комплексе: материалы III Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2019. С. 47-50.

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru> (Дата обращения 22.01.2025)

5. Рассыпнов В.А. Основа кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения // Аграрная наука - сельскому хозяйству: сб. статей: XI Международная научно- практическая конференция 2кн. Барнаул: РИО АГАУ, 2016.- С.423-424.

6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010г. №445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.priroda.ru/upload/.pdf> (Дата обращения 22.01.2025)

Оригинальность 76%