

УДК 657.47

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ РАСЧЕТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация В статье рассмотрены основные показатели для определения экономической эффективности недвижимости. В целом оценка экономической эффективности недвижимости заключается в поступлениях налоговых и арендных платежей за их использование и в потенциале самой недвижимости в будущем. Но при получении дохода от налогов и арендных платежей может не быть выгоды, если объект убыточен и требует больших вложений для восстановления, или ремонта, или реконструкции и т.п. Коммерчески выгодные и эффективные объекты, которые являются ликвидными на рынке и располагаются территориально с большим трафиком, а так же в местах, где инфраструктура позволяет, согласно вида использования, использовать объект в полной мере.

Ключевые слова экономическая эффективность недвижимости, оценка, налоговые и арендные платежи, доход, коммерческая выгода.

ECONOMIC EFFICIENCY OF USING REAL ESTATE IN CALCULATION OF LAND TAX

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai
State Agrarian University
Russia, Barnaul*

Abstract The article examines the main indicators for determining the economic efficiency of real estate. In general, the assessment of the economic efficiency of real estate consists in the receipt of tax and rental payments for their use and in the potential of the real estate itself in the future. But when receiving income from taxes and rental payments, there may be no benefit if the object is unprofitable and requires large investments for restoration, or repair, or reconstruction, etc. Commercially profitable and efficient objects that are liquid on the market and are located territorially with high traffic, as well as in places where the infrastructure allows, according to the type of use, to use the object to the fullest extent.

Keywords economic efficiency of real estate, assessment, tax and rental payments, income, commercial benefit.

Экономическая эффективность использования недвижимого имущества определяется, как способность данного имущества обеспечивать максимальную выгоду и доходность для его владельца или пользователя [4].

Оценка экономической эффективности недвижимости включает в себя анализ различных факторов, таких как стоимость приобретения или аренды, операционные расходы, потенциальный доход от сдачи в аренду или продажи, а также возможность роста стоимости в будущем.

Важным аспектом экономической эффективности является рентабельность использования недвижимости. Это означает, что доход, получаемый от использования недвижимости, должен превышать все

сопутствующие расходы, включая налоги, управленческие расходы, обслуживание кредитов и т.д [3].

Кроме того, экономическая эффективность может быть связана с временным аспектом использования недвижимости. Например, при покупке недвижимости с целью ее последующей продажи, важно учитывать потенциальное повышение стоимости объекта и возможность получения прибыли от продажи.

Также, экономическая эффективность может быть связана с использованием недвижимости в коммерческих целях. Например, аренда коммерческого помещения может приносить стабильный доход, а инвестиции в строительство торгового центра могут привести к увеличению посещаемости и прибыли от аренды торговых площадей.

Основными факторами, влияющими на экономическую эффективность использования недвижимости, являются [5]:

- Расположение: близость к транспортным магистралям, наличие инфраструктуры, рынка сбыта и т.д.

- Состояние и качество: недвижимость должна быть в хорошем состоянии, чтобы не требовать крупных вложений в ремонт и обслуживание.

- Потенциал роста стоимости: возможность увеличения стоимости недвижимости в будущем может сделать ее более привлекательной для инвесторов.

- Спрос на рынке: наличие спроса на аренду или покупку недвижимости является важным фактором для ее экономической эффективности.

В целом, экономическая эффективность использования недвижимого имущества связана с его способностью приносить доход, и обеспечивать максимальную выгоду для его владельца или

пользователя. Она зависит от различных факторов, таких как стоимость, операционные расходы, потенциальный доход, состояние и качество, а также спрос на рынке.

Для исследования в работе был взят земельный участок, который был зарегистрирован на праве постоянного (бессрочного) пользования за ФГБУ «Управление «Алтаймелиоводхоз». Учреждение, являясь подведомственной Минсельхозу России организацией, имеет право сдавать в аренду только сооружения и объекты капитального строительства, но не земельные участки. По этой причине, а также по причине того, что он состоит из 26 относительно небольших контуров и может использоваться только для размещения сооружения ирригационных и мелиоративных систем, в работе предстоит рассчитать арендную плату на указанный земельный участок [6].

Для учреждения постановка на кадастровый учет и оформление прав на него, не несет экономической выгоды. Такая процедура нужна для юридической защиты прав на объект капитального строительства. Закрытая оросительная система из стальных и полиэтиленовых труб, чтобы в случае хищения имущества либо появления спорных правовых вопросов относительно объекта капитального строительства, учреждение сохранило бы за собой право оперативного управления данным объектом. Государство, в свою очередь, получит прибыль от регистрации данного земельного участка в виде земельного налога [2].

Для его расчета необходимо знать кадастровую стоимость земельного участка, его площадь и налоговую ставку [1].

На сегодняшний день кадастровая стоимость используется при начислении налога собственнику земельного участка, исчислении арендной платы за пользование земельными участками, а также для

определения выкупной стоимости земельного участка при его покупке из государственной либо муниципальной собственности.

По данным Росреестра кадастровая стоимость на земельный участок с кадастровым номером 22:33:021001:2527 составляет 123 628.89 руб. Представленной на рис.1.[5]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости	
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю полное наименование органа регистрации прав	
14.01.2025г.	№КУВИ-001/2025-9823960
На основании запроса от 14.01.2025, поступившего на рассмотрение 14.01.2025, сообщаем, что:	
Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	22:33:021001:2527
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район в 3,5 км. юго - западнее с. Сорочий Лог
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 9 января 2025, руб.	123628.89

Рис. 1- Фрагмент Выписки ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка

На рис. 1 представлена информация о кадастровой стоимости данного исследуемого земельного участка, где кадастровая стоимость объекта была составлен по состоянию на 9 января 2025г.

Для расчета налога можно воспользоваться услугами калькулятора с сайта ФНС России [2]. Для этого необходимо зайти в налоговый калькулятор и указать интересующий период, за который необходимо провести расчет налога. Поскольку участок был поставлен на кадастровый учет в ноябре 2024 года, требуется указать 2025 год.

Так как налог будет взиматься на следующий год, за полный год владения, или пользования прошлого года. Далее на сайте необходимо заполнить характеристики объекта (Рис.2) указав кадастровый номер кадастровую стоимость согласно выписки ЕГРН, площади земельного участка.

Характеристики объекта недвижимости

Кадастровый номер:	22:33:021001:2527 Загрузка завершилась неудачей. Вы можете проверить условный номер объекта недвижимости на сайте Росреестра или ввести кадастровую стоимость и площадь объекта вручную Уточнить кадастровый номер объекта недвижимости
Кадастровая стоимость (руб.)	123628.89
Кадастровая стоимость изменялась в течение выбранного налогового периода?:	Нет
Площадь объекта (кв.м.)*:	1473

Рис.2.- Описание характеристик объекта недвижимости в ЕГРН

В разделе «Сведения для расчета налога» требуется заполнить размер доли в праве, дату начала владения, есть ли налоговый вычет и размер льготы (при наличии) (Рис.3).

Сведения для расчета налога

Размер доли в праве*:	1
Дата начала владения*:	22.11.2024
Владею по настоящее время:	Да
Налоговый вычет (кв.м)	-
Налоговый вычет для многодетных, пенсионеров, инвалидов и т.д. (кв.м)	☒ ДА ☐ НЕТ
Налоговый вычет предоставляется многодетным, пенсионерам, инвалидам, ветеранам и иным категориям налогоплательщиков, указанным в пункте 5 статьи 391 НК РФ.	
Дополнительный налоговый вычет (кв.м):	
Дополнительный налоговый вычет для отдельных категорий налогоплательщиков предоставляется по решению представительных органов муниципальных образований. Узнать о наличии дополнительного налогового вычета вы можете в интернет-сервисе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».	
Ставка налога (%)*:	0.1
Размер льготы (%)*:	0

Рис.3 .- Сведения о расчете налога исследуемого объекта

Калькулятор выдал сумму налога на 2025 год в размере 1854,42 руб. в год, при кадастровой стоимости 123 628,89 руб.

В заключении хотелось бы отметить, что не все участки приносят огромные прибыли государству в качестве налогов или арендной платы, но есть участки, которые из за производственной необходимости пришлось вывести из оборота и предоставить по бессрочному пользованию. Для того, чтобы получать хоть какую то прибыль, так как на участке был уже построен объект недвижимости, и этот объект принадлежит на праве собственности коммерческой организации, которая и налоги платит и содержит оросительную систему в относительно удовлетворительном состоянии, поэтому участок и был передан на праве ПБП. Так же рассчитан налог для получения определенной прибыли, согласно виду разрешенного использования. Проведенный расчет показывает, что исследуемый земельный участок обладает низкой экономической эффективностью как для собственника, так и для государства, но имеет свою хозяйственную эффективность.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) //Земельный кодекс [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document /cons_doc_LAW_5112/- (дата обращения 23.03.2025).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года N 146-ФЗ [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения 23.03.2025).
3. Рассыпнов В.А. Основа кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения / Рассыпнов В.А. Соврикова Е.М. // Аграрная наука - сельскому хозяйству: сб. статей: XI Международная Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

научно- практическая конференция 2кн. Барнаул: РИО АГАУ, 2016.- С.423-424.

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

5. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения 23.03.2025).

6. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816 (дата обращения 23.03.2025).

Оригинальность 80%