

УДК 336.201

РОЛЬ КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ И НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Мюльбах Лариса Петровна

Магистрант, кафедра «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»

Высшая школа экономики и управления Южно-Уральского

Государственного Университета

e-mail: lar_79@mail.ru

В статье рассмотрен один из аспектов реформирования имущественного налогообложения организаций и физических лиц, который в дальнейшем предусматривает включение в налоговую систему Российской Федерации местного налога на недвижимость. В результате работ по кадастровой оценке недвижимости определяется адекватная рыночной стоимости кадастровая стоимость объектов налогообложения, применяемая в качестве налоговой базы. Рассмотрена взаимосвязь между оценкой кадастровой стоимости и налогообложением объектов недвижимости через классификацию. При кадастровой оценке классификация - это и способ определения налоговой базы, и инструмент для определения установленных налоговых ставок. Расчет ставок налога для формирования налогового потенциала развития территории играет немаловажную роль. А так как в соответствии с классификацией установлены ставки налога и законом установлены их максимальные значения, то корректная прозрачная классификация это основа и для оценки кадастровой стоимости и для налогообложения. В статье приведены классификации земель и объектов недвижимости на основании нормативной документации, приведен анализ изменений, которые претерпевала классификация, и освещены проблемы, которые встают при применении классификации.

Ключевые слова: кадастровая оценка, налоговая база, налог на недвижимость, объекты недвижимости, оценка недвижимости, имущественное налогообложение, массовая оценка, государственная кадастровая оценка.

Острый характер вопросу определения стоимости недвижимости в России придает идея перехода на новую систему налогообложения имущества, основанную на кадастровой стоимости. Развитие систем налогообложения в странах, в которых взимается налог на недвижимость, а налогооблагаемая база определяется стоимостью недвижимости, вызвало зарождение, развитие и становление кадастровой оценки объектов недвижимости. Недвижимое имущество практически невозможно обезличить и утаить от оценки, налоговая база недвижимости относительно стабильна и имеет тенденцию к увеличению.

Существенные сдвиги в реализации идеи реформирования местных налогов начались еще в 2004 году. Тогда в программу модернизации налогообложения был заложен тезис об объединении налога на имущество физических лиц и земельного налога в состав единого налога на недвижимость. Идея введения единого налога возникла из необходимости: приблизить налогообложение в России к общемировой практике имущественного налогообложения; снижения операционных расходов, связанных с устранением двойного администрирования; активизировать рациональное использование имущества в целях предпринимательства; увеличить фискальную роль налога как источника собственных налоговых доходов бюджетов муниципалитетов. Основная концепция заключалась отойти от инвентаризационной стоимости, в нынешних реалиях не оправданной для использования в качестве налогооблагаемой базы, в определении налоговой базы налога на недвижимость на основе ее кадастровой, то есть максимально приближенной к рыночной, стоимости. Тем не менее, задача перехода к единому налогу на недвижимость в России окончательно не решена до сих пор.

Рассмотрим классификацию объектов, применяемую при налогообложении и оценке объектов недвижимости.

Классификация объектов недвижимости применяется для того, чтобы перейти от индивидуальной оценки в определении стоимости объектов недвижимости к наименьшему числу групп объектов оценки. Это необходимо для повышения экономической эффективности системы налогообложения, иными словами, чтобы снизить затраты в расчете на один объект налогообложения. Основа для классификации – различное назначение объектов недвижимости, которое и определяет различие в оценке стоимости.

Определимся с терминологией. В международном стандарте по массовой (в российской терминологии – кадастровой) оценке стоимости недвижимого имущества «массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования» [1]. В Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4): «...под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке» [2]. Определения похожи и оба определяют, что обязательным элементом массовой оценки является группирование, другими словами – классификация, т.е. разделение всей совокупности объектов на однородные группы, с целью их дальнейшего анализа.

В соответствии к группе объектов для определения кадастровой стоимости определяется метод оценки. Следовательно, стоимость объекта оценки в итоге зависит от того какой группе он будет отнесен, соответственно это определяется сегментом рынка недвижимости (индивидуальные жилые дома, гаражи, квартиры, объекты торгового назначения и т.д.) и методом соответствующей оценки.

Для сложных объектов разрешено применение индивидуальных методик, тогда как массовая оценка ведется по разработанным моделям. Оценщики при

построении модели должны использовать информацию о имеющемся уровне рыночных цен. Именно в классификации отчетливо видно разницу между индивидуальной и массовой оценкой объектов недвижимости. Оценщик при индивидуальной оценке выявляет все особенности объекта, которые отражаются в стоимости. Осуществляя массовую оценку, он обобщает объекты и фактически оценивает всю группу.

Процедура кадастровой оценки и налогообложения вроде и не зависят друг от друга, но между тем тесно взаимосвязаны. Связь эта реализуется через классификацию. При кадастровой оценке классификация – это и способ определения налоговой базы, и инструмент для определения установленных налоговых ставок.

Итак, в соответствии с классификацией установлены ставки налога и законом установлены их максимальные значения. Однако не все так однозначно, экономический смысл зачастую изменяется в угоду политических причин, так как классификация обуславливает возможность более или менее экономичного для собственников объектов налогообложения. Например, для налогообложения земельных участков объектов торговли или офисных зданий, промышленности применяются максимальные ставки налога, а к земельным участкам под многоквартирными домами или индивидуальными жилыми ставками снижены. Это свидетельство социальной составляющей налоговой нагрузки на физических лиц в отношении максимальной налоговой нагрузки для владельцев бизнеса.

Разночтения в толковании понятийного аппарата у органов государственной власти, налогоплательщиков, а также оценщиков вызывают возникновение споров по поводу и методологии определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и относительно размера.

Проанализируем роль классификации как связи между кадастровой оценкой и налогообложением недвижимости. При определении кадастровой стоимости каждой группе соответствует метод оценки, в налогообложении каждой группе определена ставка налога. Таким образом, осуществляется

следование принципам справедливого и эффективного налогообложения при соединении посредством классификации базы налога и ставки.

Но существуют и определенные сложности: классификация усложняет систему налогообложения, делая её менее прозрачной, при этом в другой стороны – она же дифференцирует подход к различным группам объектов. И чем больше групп, тем все сложнее, появляется больше различий в ставках налога, которые применяются к стоимости различных групп объектов недвижимости, и методах оценки. Так объединение объектов в определенную группу должно быть, как экономически оправдано, так и политически учитывать социальную подоплеку.

Наиболее значимой в налогообложении категорией земель является категория «Земли населенных пунктов». Приведем классификацию земельных участков на примере этой категории [8]. Впервые классификация земельных участков в составе указанной категории была введена в 2002 году, и претерпела изменения в 2007 и 2011 годах [3,4]. Основные изменения классификации представлены в таблице 1.

Таблица 1. Изменение классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов»

2002 год	2007 год	2011 год
Жилые дома многоэтажной и повышенной этажности	Дома многоэтажной, среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки	Дома многоэтажной среднеэтажной жилой застройки
Дома индивидуальной жилой застройки	Дома индивидуальной жилой застройки	Дома малоэтажной застройки, в т.ч. индивидуальной жилой застройки
Торговля и общественное питание	Торговля и общественное питание	Торговля и общественное питание
	Гостиницы	Гостиницы

2002 год	2007 год	2011 год
Объекты образования, здравоохранения, физ. Культуры, искусства, религиозные объекты	Административно-офисные объекты, объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физ. Культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Офисные здания делового и коммерческого назначения
Административные и офисные объекты		Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физ. Культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Промышленность и сооружения	Производственные и административные здания	Производственные и административные здания
	Порты, вокзалы, аэропорты, аэродромы	Порты, вокзалы, аэропорты, аэродромы
	Электростанции	Электростанции
Военные объекты	Иные объекты промышленности и военные объекты	Иные объекты промышленности и военные объекты

Возникает вопрос: почему изменялись группы объектов. Попробуем дать ответ, проанализировав последствия этих изменений. В 2007 году в одну группу объектов оценки входили объекты социальной и коммерческой среды – земельные участки под школами, больницами и офисами. Т.к. рыночная стоимость аренды офисов высока, то кадастровая стоимость всех объектов группы так же в целом высокая, что недопустимо для социальных объектов, и как следствие требовалось согласования налоговых льгот для этих объектов, что в свою очередь усложняло налогообложение. В связи с этим в 2011 году эту группу разделили на две.

Практическое применение измененной в 2007 году классификации в отношении групп объектов однозначных методов для определения кадастровой стоимости было весьма затруднено. Отдельные группы объектов, включающие в себя редко фигурирующие на рынке недвижимости объекты, оценить

методом моделирования было невозможно, поэтому в отношении таких объектов вынуждены применять метод индивидуальной оценки. К таким объектам, в частности, относятся земельные участки под вокзалы, объекты рекреации, гостиницы. Это приводило к экономически необоснованным затратам [9].

Сейчас перед нашим государством стоит задача повышения эффективности налоговой политики. Решением этой задачи является свод реформ, в части имущественного налогообложения это введение налога на недвижимость с налоговой базой, исчисляемой из кадастровой стоимости недвижимости. Для того чтобы ввести этот налог предусмотрены мероприятия, направленные на создания условий для введения этого налога. В соответствии с планом, разработанным Правительством Российской Федерации, и отраженным в законодательных актах и методических рекомендациях, вся подготовительная работа должна быть завершена, т. е. выполнена оценка объектов недвижимости, определена их кадастровая стоимость. Международный банк реконструкции и развития № 50-СА-IIIА-QCBS реализован проект «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации»[7]. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения были использованы для тестирования системы кадастровой оценки[5,6].

Исполнителями проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» был проведен статистический анализ разделения земельных участков по классам по следующим показателям:

- удельное количество земельных участков;
- удельная сумма кадастровых стоимостей земельных участков;
- удельная сумма площадей земельных участков.

Для анализа использовались утвержденные отчеты результатов кадастровой оценки около 8 миллионов земельных участков в 10 субъектах Российской Федерации. По результатам анализа оказалось, что рассматриваемые земельные участки, предназначенные для размещения вокзалов, гостиниц, объектов рекреаций, для временного проживания, – малозначимы по всем трем показателям. И хотя результаты оценки указанных классов объектов не спровоцировали социальные возмущения, а остались незамеченными из-за малочисленности и малозначимости: трудно привести достаточные доводы для выделения таких классов и обосновать применение к ним метода индивидуальной оценки. [9]

Потенциальный доход должен быть больше, чем расходы на определение налога. Таким образом, относительно этой группы объектов в целях налогообложения попираются правила экономики.

В 2011 году классификация претерпела еще изменения (см. Таблица 1), в результате которых выделены 2 группы объектов: 1) земельные участки под объектами многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки; 2) земельные участки под объектами малоэтажной, в том числе индивидуальной, жилой застройки.

Пока практически это деление не нашло применения, т.к. требуется четкая формулировка по каким признакам относить тот или иной объект к конкретной группе и одинаковы ли эти критерии для городов и сельских населенных пунктов. Это деление скорее взято из международной практики.

Обобщая анализ изменений в классификации, делаем вывод: любые изменения классификации ведут к изменению кадастровой стоимости, как следствие изменяется налоговая база, поэтому необходимость в изменениях должна быть социально и экономически просчитана, протестирована в масштабах всей страны. Так как налогоплательщики все изменения испытывают на себе, необходимо всякий раз внося изменения руководствоваться принципами минимизации социальной напряженности в обществе. Необходимость в изменениях должна исходить из преемственности,

исторически сложиться, не нарушать принципов налогообложения и прав определенных категорий налогоплательщиков. Из этих же соображений следует с осторожностью отнестись к частоте этих изменений.

«Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения используются при определении кадастровой стоимости следующих видов объектов недвижимости жилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании:

- индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- квартир, частей квартир, комнат;
- вышеуказанных объектов, строительство которых не завершено» [6].

Если с классификацией объектов жилого фонда, как мы видим, все достаточно прозрачно, то Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов нежилого фонда для целей налогообложения используются при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании, не включают в себя классификации объектов недвижимости нежилого фонда.

Понятие единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и расположенных на нем строений, в российском законодательстве отсутствует. Наоборот, земельные участки и расположенные на них здания и сооружения признаются самостоятельными объектами недвижимости. Кроме того, в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости выступают жилые и нежилые помещения, которые, по мнению многих юристов, не имеют непосредственной связи с землей и, соответственно, не могут выступать в качестве единой вещи с земельным участком.

В результате прошедшей массовой приватизации предприятий и иных объектов недвижимости сложилась ситуация, при которой здания и сооружения находятся в частной собственности, а земельный участок – в государственной.

Различные права на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения также препятствуют объединению их в единую вещь. Вторая проблема, связанная с различными формами собственности, может быть решена путем приватизации земельных участков собственниками расположенных на них зданий или сооружений. Вопрос же, связанный с наличием в гражданском обороте помещений, – более сложный.

Тем не менее, можно привести в соответствие классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» и классификации объектов недвижимости жилого и нежилого фондов (Таблица 2).

Таблица 2. Соответствие классификации объектов недвижимости жилого и нежилого фондов классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов».

Объекты недвижимости	Земельные участки
Объекты среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Объекты малоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в т.ч. индивидуальной
Объекты для хранения индивидуального транспорта	Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок и гаражей
Объекты дачного, огородного, садового строительства	Земельные участки, предназначенные для дач, огородов и садов
Объекты отдыха и развлечений торговли, обслуживания, общепита, сервиса	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания, общественного питания и торговли
Объекты, предназначенные для временного проживания	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц
Объекты коммерческого назначения и делового назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения зданий делового и коммерческого назначения, офисных зданий

Объекты недвижимости	Земельные участки
Объекты рекреационного назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения и объектов рекреационного назначения
Объекты промышленного назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения сооружений промышленности, производственных и административных зданий, коммунального хозяйства, строений, сбыта и заготовок, материально-технического, продовольственного снабжения
	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объектов
Объекты здравоохранения, образования, культуры, науки, соц. обеспечения, религии, физкультуры и спорта, искусства,	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов физической культуры и спорта, образования, культуры, науки, здравоохранения и социального обеспечения, искусства и религии
Порты, вокзалы, станции	Земельные участки, предназначенные для размещения аэродромов и аэровокзалов, портов, железнодорожных и водных вокзалов, аэропортов, автодорожных вокзалов
Объекты иного назначения	Земельные участки проспектов, площадей, улиц, шоссе, аллей, застав, бульваров, переулков, земельные участки резерва, проездов, тупиков, земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ

Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, зачастую, имеют одинаковое функциональное назначение, которое отражается в основе классификации объектов в целях оценки и налогообложения.

Классификация, точнее ее применение, было сначала протестировано в Республике Татарстан, Тверской, Калужской, Кемеровской областях, на приблизительно 4 миллионах объектов недвижимости.

Классификатор лег в основу кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого фондов в 12 субъектах Российской Федерации в 2011 году. В текущее время в работах по кадастровой оценке объектов недвижимости жилого и нежилого фондов используется классификатор, в котором сохранена взаимосвязь с классификатором земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов».

Завершаются работы по кадастровой оценке земель на Южном Урале. Примерно миллион объектов был оценен исполнителем оценочных работ, Центром оценки и землеустройства по Уральскому и Приволжскому федеральным округам. Был подготовлен и утвержден отчет об определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Челябинской области за 2015 год. Отчет опубликован на сайте Росреестра. Любой заинтересованный гражданин или представитель юридического лица мог изучить проект и отправить замечания до 28 сентября 2015 года.

Заместитель директора центра Александр Штейников рассказал, что изменение кадастровой стоимости по сравнению с предыдущими пятью годами связано с рядом причин: «Например, за пять лет на государственный кадастровый учет было поставлено 143 774 новых земельных участков. Также изменены характеристики существующих – вид разрешенного использования или площадь. Изменения рассчитанной кадастровой стоимости в сравнении с действующей для участков, предназначенных под многоэтажную и индивидуальную жилую застройку, составили 15%, для земельных участков промышленности – 16%, для участков коммерческого назначения – 19%».

На кадастровую стоимость оказывают влияние такие факторы как, уровень развития социальной и инженерной инфраструктуры. Например, в 2010 году стоимость 1 кв. метра земельного участка на улице Бейвеля в Челябинске общей площадью около 3 Га, предназначенного для строительства 18-этажных

жилых домов с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, составляла около 4 тысяч рублей. За 5 лет к участку была построена новая автодорога, в микрорайоне сданы в эксплуатацию детские сады, в планах стоит строительство школы, транспортная доступность изменилась в положительную сторону. Все вышесказанное повлияло на рыночную привлекательность земельного участка, соответственно и на кадастровую стоимость. По расчетам, выполненным в 2015 году, кадастровая стоимость 5200 рублей за квадратный метр.

Комитетом по управлению имуществом и земельными отношениями города Челябинска проанализированы полученные результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Челябинска. «В настоящее время на территории Челябинска земельные участки, прилегающие к нежилым зданиям, оценены как участки улиц, площадей, шоссе, алей, бульваров. Их кадастровая стоимость равняется 1 рублю, – сообщил начальник управления земельных отношений КУИЗО города Челябинска Виталий Слепышев. – Таких участков в городе более 40 и потери городского бюджета только от арендной платы за такую землю составляют около 7 миллионов рублей в год. В этом туре кадастровой оценки такие участки были оценены в соответствии с видами разрешенного использования, например, непосредственно для эксплуатации зданий. Их кадастровая стоимость приблизилась к рыночной, что позволяет сохранить доходную часть городского бюджета». [10]

Подводя итоги, можно отметить, что комплексное реформирование имущественного налогообложения в нашей стране находится в активной стадии. Поэтапный отказ от инвентаризационной стоимости имущества в пользу кадастровой соответствует практики налогообложения имущества в большинстве развитых стран мира и отвечает принципу справедливости налогообложения. Повсеместно ведется активная подготовка к нововведениям в области имущественного налогообложения.

Как следствие развития налогообложения недвижимости на основе кадастровой стоимости растет тенденция оспаривания в судебном порядке этой

стоимости в сторону снижения. Число исков возрастает с каждым годом. Это говорит о методологических проблемах массовой кадастровой оценки и в будущем может привести к уменьшению налогооблагаемой базы. Тем не менее, поступления в бюджет от налогов на имущество могут приблизиться к объемам поступлений от НДФЛ. Низкая же степень зависимости от рыночной конъюнктуры в перспективе позволит указанным видам налогов стать главной заменой подоходного налогообложения в условиях нестабильности экономики страны, стать значительной составляющей бюджетов на местном и региональном уровнях.

Библиографический список

1. Стандарт по массовой оценке стоимости недвижимого имущества. Международное общество налоговых оценщиков (МОНО) [Электронный ресурс]. URL: www.iaao.org

2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4): утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508.

3. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений: приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 17 октября 2002 года № П/337.

4. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39: в редакции приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 11 января 2011 года № 3.

5. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения: приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 3 ноября 2006 года № 358.

6. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения: приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 3 ноября 2006 года № 358.

7. Безруков В.Б., Пылаева А.В. О реализации проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 3.

8. Мишустин М.В. Информационно-технологические основы администрирования имущественных налогов: монография. М.: Юнити-Дана, 2007. 112 с.

9. Пылаева А.В. Проблемы классификации объектов для целей кадастровой оценки и налогообложения недвижимости // Налоговая политика и практика. 2011. № 8. С. 31–33.

10. Правительство Челябинской области Официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <http://pravmin74.ru/novosti/s-2016-goda-v-chelyabinskoy-oblasti-pri-nalogooblozhenii-budet-primenyatsya-novaya-28890>

THE ROLE OF PROPERTY CLASSIFICATION IN CADASTRAL VALUATION AND TAXATION

Muhlbach Larisa

Undergraduate student of chair «Accounting, analysis and audit»

Higher School of Economics and Management of the South Ural State University

e-mail: lar_79@mail.ru

Abstract. *One of the aspects of reforming of property tax of organizations and natural persons which foresees further inclusion in the tax system of the Russian Federation of the local tax of properties is observed in the article. As a result of the work of cadastral assessment of properties, the cadastral cost of objects of taxation which is used as a tax base and is adequate to the market value is defined. The interaction between the assessment of the cadastral cost and the taxation of*

properties is observed with the help of the classification. As for the cadastral assessment, the classification is both a way to define a tax base and an instrument to determine established tax rates. The calculation of tax rates plays an important role for the formation of tax potential of the development of the territory. And as according to the classification tax rates are fixed and their maximum values are established with the law, so a correct and clear classification is a background for either the assessment of the cadastral cost or the taxation. In the article one can observe the classification of lands and objects of property on the base of normative documentations, the analysis of changes, that the company has experienced, and the problems, that arise during the application of this classification.

Keywords: *cadastral valuation, the tax base, property tax, real estate, real estate appraisal, property tax, mass appraisal, the state cadastral valuation.*