УДК 349.418

Л.Н.СМИРНОВА, В.А.ПАВЛОВА
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

Рассмотрены существующие подходы к налогообложению земель поселений. Описаны недостатки действующего в настоящий момент механизма земельного налогообложения, а также проанализированы преимущества использования результатов кадастровой оценки для определения земельного налога.

The article is consecrated to considering of existing approaches for the taxing of the land of settlements. It says about the lacks the acting mechanism of the land tax at present moment as well as the advantage of the use of the results of the cadastral value for the definition of land tax.

Существующая система налогообложения земель характеризуется несправедливым распределением налогового бремени, поэтому необходимо перейти к таким принципам налогообложения, которые основываются на общественных представлениях о ценности земельных участков и используют принятые в мировой практике рыночные подходы к массовой оценке. Анализ действующего порядка взимания земельного налога позволяет сделать выводы о необходимости его реформирования на базе кадастровой оценки.

1 января 2005 г. вступит в силу глава «Земельный налог» II части Налогового кодекса, определяющая в качестве базы земельного налогообложения кадастровую стоимость земельного участка и устанавливающая следующие ставки земельного налога: 0,3 % для земель, используемых для сельскохозяйственного производства и занятых жилым фондом; 1,5 % для прочих земель [3].

В настоящее время в механизме земельного налогообложения налоговой базой является площадь участка, а ставка земельного налога устанавливается в соответствии с Законом РФ «О плате за землю» в рублях на единицу площади участка [2]. В частности, в городах ставка дифференцирована в зависимости от численности населения и экономического потенциала района, на территории которого расположен город. Пока не было земельного рынка, такой подход был правомерным.

Нормативная цена земли напрямую зависит от ставки земельного налога и является зональным показателем, т.е. одна и та же стоимость устанавливается для всех участков, находящихся на территории какой-либо зоны. Однако известно, что даже соседние участки по своим потребительским свойствам и рыночной стоимости могут существенно различаться. Поэтому при переходе на новую систему земельного налогообложения определение кадастровой стоимости каждого участка в отдельности представляется вполне закономерным [4].

Кадастровую стоимость земельных участков целесообразно определять как потребительскую стоимость, характеризующую ценность объекта для конкретного владельца при определенном варианте его использования. Налоговая база может исчисляться в виде восстановительной стоимости, которая, в отличие от рыночной, выражающей «стоимость в обмене», ближе к понятию «стоимость в использовании» и по своей природе более соответствует налогу на земельную собственность и другое имущество. Подобный подход более приемлем в настоящее время для российской действи-

тельности, чем принятый в странах с многовековыми рыночными традициями, в соответствии с которыми налогооблагаемая стоимость определяется суммой потенциального годового дохода, приносимого имуществом, или его рыночной стоимостью, определяемой суммой, за которую это имущество может быть продано на свободном рынке.

Налоговая база земельного участка призвана отражать общие признаки оцениваемых объектов, объективную шкалу их относительной ценности по отношению друг к другу и быть при этом связанной с общественной ценностью (рентой) земли.

На налогообложение земли не должны влиять ни сезонные колебания спроса, ни оперативные корректировки экономической политики и финансовых курсов, ни другие факторы временного и конъюнктурного характера. Устойчивость налоговой базы позволит не только планировать хозяйственную деятельность, формировать стабильный бюджет, но и экономить средства общества на проведение переоценки кадастровой стоимости земельных участков.

Кадастровая стоимость земельного участка как налоговая база устанавливается на налоговый период (календарный год) и, в отличие от рыночной стоимости, не меняется в течение этого периода. Созданные Росземкадастром программно-технические средства позволяют на основе данных мониторинга факторов, оказывающих влияние на ценообразование, ежегодно обновлять стоимостные показатели кадастровой оценки земель. Наряду с этим накопление рыночной информации в базах данных государственной кадастровой оценки земель позволит уточнять виды и параметры математической модели, описывающей зависимость стоимости земель от формирующих ее факторов. При этом значения кадастровой оценки земель будут приближаться к рыночной стоимости, а по мере роста рыночных цен будут увеличиваться налогооблагаемая база и обеспечиваться больший сбор налогов.

В 2001 г. общая сумма земельных платежей в бюджеты различных уровней составила около 30,5 млрд руб., причем около 85 % от этой суммы – собрано с земель поселений. По экспертным оценкам, в случае установления земель поселений ставки земельного налога на уровне 2 % и ставки арендной платы на уровне 4 % от кадастровой стоимости земельных участков, земельные платежи в бюджеты всех уровней составили бы около 100 млрд руб. Прогнозное увеличение налоговых поступлений объясняется, с одной стороны, несовершенством действующей системы установления земельного налога, с другой, тем, что в результате проведения кадастровой оценки рассчитывается реальная стоимость земельных участков [1].

Введение нового метода установления земельного налога при условии его разумного применения будет иметь благоприятное воздействие на развитие страны. Существующая система налогообложения земель не обеспечивает дифференцированного подхода к налогообложению земельных участков. Заложенные в новой системе налогообложения принципы позволят с учетом реальной ценности земель более гибко перераспределять налоговое бремя между субъектами Российской Федерации в пределах территорий субъектов Российской Федерации, а также в пределах административных образований.

Полученные результаты кадастровой оценки отразили различия в ценности земель в городах и других населенных пунктах с различным размером населения. Благодаря такому дифференцированию кадастровая оценка 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.

Результаты оценки также указывают на то, что кадастровая оценка позволяет, с учетом фактора местоположения, обеспечить дифференцированный подход к распределению налогового бремени и внутри самих поселений [1].

Совершенствование существующей системы налогообложения земель возможно

и в условиях действующего законодательства Российской Федерации. Кадастровая стоимость земельных участков сегодня может стать основой корректировки границ оценочных зон и эффективной дифференциации ставок земельного налога в пределах этих зон. Такой механизм позволит рационально перераспределить налоговое бремя между налогоплательщиками, не затрагивая социально-значимые виды использования земель.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов власти. В этой связи даже при наличии данных государственной кадастровой оценки земель до установления конкретных ставок налога на всех территориях местного самоуправления России произвести более или менее точные расчеты сумм сбора налога не представляется возможным. В частности, в 2002 г. была проведена кадастровая оценка земель Санкт-Петербурга. В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 316 от 08.04.2000 г. «Об утверждении правил проведения кадастровой оценки земель» и установленным ранее ценовым зонированием территории города для каждой зоны была установлена своя кадастровая стоимость единицы площади.

В результате проведения государственной кадастровой оценки будет получена реальная картина стоимости земель (земельных участков) на территории Российской Федерации, что позволит более эффективно управлять земельными ресурсами и связанными с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бондарчук С.Л. Некоторые итоги государственной кадастровой оценки земель / С.Л.Бондарчук, О.А.Скуфинский // Официальный сайт Федеральной службы земельного кадастра России www.facland.ru. 2002.

2. Закон РФ от 11.10.1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» в ред. Закона РФ от 25.07.2002 г. № 116-ФЗ // Земля и право: Сб. норм. актов. М.: Былина, 2002.

3. Заседание Правительства РФ от 16.02.2003 г.: Информация о проведении работ по инвентаризации всех форм собственности и кадастровой оценке земель в 2001-2002 гг. // Официальный сайт Правительства РФ www.government.ru. 2003.

4. *Щеглов В.А.* Кадастровая оценка для целей налогообложения // Финансовая газета: Региональный выпуск. 1998, декабрь. № 51/52.