**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Сущность и значение социального найма в советской и современной России»**

**Направление подготовки: 44.03.01 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнил студентка: Мухратова Маргарита Александровна**

**Группа: 18ИПО1**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021 г.**

**Содержание**

[Введение 3**.**](#_Toc68195615)

[Глава 1. Теоретические аспекты взимания налога на недвижимость 5](#_Toc68195616)

[1.1. Сущность, значение, история развития налогообложения в жилищной сфере 5](#_Toc68195617)

[1.2. Виды налогов на недвижимость. Субъекты налогообложения 8](#_Toc68195618)

[Глава 2. Анализ практики взимания налога на недвижимость с физических и юридических лиц 14](#_Toc68195626)

[2.1. Расчет и оплата налогов на недвижимость для физических лиц 14](#_Toc68195627)

[2.2. Расчет и оплата налогов на недвижимость для юридических лиц 21](#_Toc68195628)

[Заключение 29](#_Toc68195629)

[Список литературы 32](#_Toc68195630)

# Введение

Налогообложение на современном этапе своего развития включает в себя целое многообразие налогов, которые совершенно различны по своим содержаниям и объектам налогообложения.

Все же одним из главных налогов является имущественное налогообложение. Определенность имущества как объекта обложения позволяет государству четко определить возможные налоговые поступления от данного налога и учитывать взаимосвязь объекта имущества и его владельца. Данный налог приобретает регулирующие возможности. Другая важнейшая задача, которую решают налоги (в том числе и имущественные) – сбор средств, в бюджет государства, включая федеральный, региональный и местный. При этом распределение налоговых доходов должно обеспечивать определенный уровень хозяйственной самостоятельности бюджетов разного уровня. Вопросы формирования доходов бюджета всегда носили практический характер, поскольку от их решения напрямую зависит уровень расходов, которые органы местного самоуправления должны произвести для удовлетворения нужд своего населения. Финансовую самостоятельность для субъектов РФ и местного самоуправления обеспечивают налоги регионального и местного значения.

Одним из способов решения данной проблемы является повышение эффективности функционирования системы налога на недвижимость. Всем этим и обусловлена актуальность темы данной курсовой работы.

Объектом данной работы является структура налогообложения имущества России в целом.

Предмет исследования - экономические отношения, которые возникают в ходе создания системы налогообложения недвижимости.

Цель исследования заключается в подробном изучении налогообложения недвижимого имущества физических и юридических лиц, анализе практического применения данного налога.

Для реализации поставленной цели, в работе предстоит решить следующие задачи:

* изучить теоретические аспекты взимания налога на недвижимость;
* раскрыть сущность, значение, историю развития налогообложения в жилищной сфере;
* рассмотреть виды налогов на недвижимость и субъекты налогообложения;
* провести анализ практики взимания налога на недвижимость с физических и юридических лиц;
* исследовать особенности расчета и оплаты налогов на недвижимость для физических лиц;
* исследовать особенности расчета и оплаты налогов на недвижимость для юридических лиц.

В данной исследовательской работе рассмотрены теоретическо-методические условия развития системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации. А также сформулированы проблемы взимания налогов на собственность организаций и физических лиц, решение которых, будет способствовать увеличению своевременного и полного поступления денег в бюджет. Далее сформированы организационные и методические основы налогообложения недвижимости, введение которых, позволит усовершенствовать направления улучшения процесса имущественного налогообложения в Российской Федерации, чтобы развивать прибыльную основу региональных и местных бюджетов и благосостояние каждого отдельного налогоплательщика.

Структура анализа. Курсовая работа состоит из введения, двух глав, заключения и перечня использованной литературы.

# Глава 1. Теоретические аспекты взимания налога на недвижимость

# 1.1. Сущность, значение, история развития налогообложения в жилищной сфере

Как известно, для того чтобы экономика развивалась и работала, государство на протяжении всей истории своего развития нуждалось, нуждается и будет нуждаться в дешевых и доступных средствах, которые необходимы для решения задач и функций государства. Такими доступными средствами являются налоги.

Теоретическая основа налога на имущество заключается в определении источников налогообложения, а также влияние его на граждан и на народное хозяйство в целом.

Раскрытием теоретической основы данного налога является косвенное регулирование в развитие экономики. Так же этот налог является инструментом инфляционного регулирования; одним из способов регулирования дефицита бюджета, распределения и перераспределения доходов среди различных слоев населения; выступает инструментом воздействия на инвестиционную деятельность субъектов хозяйствования[[1]](#footnote-1).

Так как имущественный налог является регулярным, соответственно взимается ежегодно, независимо находится ли объект в эксплуатации или же нет.

Налог на имущество физических лиц охватывает большую часть населения страны. По состоянию на 2021 год налоговые органы приняли к учету более 64 миллионов граждан, которые являются собственниками строений, помещений, сооружений, которые в свою очередь являются объектами налогообложения.

Данный налог (в том числе на жилые помещения) относятся к традиционным платежам, которые известны всем развитым государствам. В советское время большая часть жилых помещений находилась в государственной собственности, что само собой исключало их обложение налогом. Лишь в 90-х годах стал актуален вопрос о роли государства в сфере налогообложения имущества.

В результате приватизации за последние десятилетие, все больше граждан стало приобретать любое жилое имущество в собственность. Но после того как человек становится собственником, он приобретает не только права на эту самую собственность, но и обязанности. Главной обязанностью с приобретением имущества является обязанность платить налоги и сборы[[2]](#footnote-2).

В начале 90 – х годов XX века была проведена налоговая реформа, был введен комплекс нормативных актов, регулирующих процедуру налогообложения имущества. За время действия данного законодательства, было внесено большое множество поправок и изменений, которые привели к расширению сферы действия налогов на имущество, так же базы налогообложения и объектов налогообложения.

Имущественный налог, который взимается с жилых помещений можно разделить на две группы: регулярные и разовые.

* регулярные, те, которые взимаются с населения с определенной периодичностью в течение всего срока владения данным имуществом.
* разовые платежи – это платежи, которые взимаются со сделок купли-продажи, или по договору дарения или наследование.

Существует четыре принципа взимания налогов на имущество физических лиц[[3]](#footnote-3):

* принцип справедливости предполагает распределение налогооблагаемой базы соразмерно доходам населения;
* принцип определенности предполагает то, что налогоплательщик точно знает сумму, способ оплаты, а также время платежа;
* принцип удобности, налог взимается наиболее удобным способом для налогоплательщика;
* принцип экономии предполагает значительное сокращение издержек взимания налога, в рационализации налогообложения.

Имущественный налог физических лиц, который взимается на основании Закона РФ от 09.12.1991 №2003-1 «О налог на имущество физических лиц» утратил свою силу[[4]](#footnote-4).

Теперь на территории Российской Федерации введен новый «Налог на имущество физических лиц. От проведения модернизации, сущность самого налога не изменилась, но произошли существенные изменения в его содержании, тем самым вновь увеличивая функции государства и роль налогов в развитии экономической сферы.

История возникновения налоговой системы начинает свое развитие с момента объединения Древнерусского государства, когда в конце IX в. на Руси начала складываться финансовая система. Основным источником формирования княжеской казны была дань. Поначалу собранная дань являлась нерегулярной, но затем становилась все более обязательной.

Сегодня налог на имущество физических лиц представляет собой важнейшим экономическим регулятором. Эффективное функционирование местного бюджета зависит от того, насколько грамотно построена система взимания налога на имущество физических лиц.

Развитие имущественного налогообложения, характеризуется как движение налогов на имущество к налогам на доход. Ведь исторически сложилось так, что те платежи, налогооблагаемой базой которых служила стоимость имущества, и назывались имущественными налогами.

Однако при рассмотрении налога на имущество физических лиц различают два налога: налог на доходы и налог на собственность. Поначалу эти понятия едины, именно поэтому налогообложению подлежал получаемый доход, а владение собственностью было само собой разумеющимся. В дальнейшем, владелец недвижимой собственности и получатель доходов стали разными лицами, в связи с этим налоги на доходы были включены в состав подоходного налога. Из этого следовало, что имущество стало лишь одним из источников дохода бюджета государства.

Сегодня в современном законодательстве широко используется такое понятие как «имущественные налоги», но по своей сути оно является собирательным. Под общим названием скрыт целый ряд налогов и сборов, которые относятся к различным видам имущества. Одним из объединяющих признаков является то, что все налоги, которые так или иначе связаны с имуществом, эти налоги являются прямыми. Второй признак – лица, которые владеют этим имуществом. Третий признак – объект налогообложения имущество[[5]](#footnote-5).

Наряду со схожими чертами, есть и различия. Различия заключаются в том, что существует множество наименований данного налога, следовательно, субъекты и виды облагаемого имущества совершенно разные. Так же исчисляются они по-разному, и порядок уплаты налога тоже разный. Среди них есть так же регулярные и разовые. Чаще всего источником уплаты налога на имущество является доход физического лица, который не зависит от имущества, этот факт является существенным недостатком данного налога.

# 1.2. Виды налогов на недвижимость. Субъекты налогообложения

Обязательным условием успеха развития экономики в государстве является справедливая и максимально эффективная система налогов. Такой вопрос, как налогообложение объектов недвижимости, определяется в нашей стране специальным законодательным документов – Налоговым кодексом Российской Федерации. В нем же дается и определение термина «налог».

Под термином «налог» понимается процентная сумма, зависящая от вида налога. Эта сумма требуется к уплате с частного лица (физических лиц), а также организаций (юридических лиц). Цель сбора средств – финансирование государственного бюджета.

Рассмотрим, какие объекты недвижимости, подлежащие налогообложению, существуют в России[[6]](#footnote-6):

* земельные участки любого типа или для строительства частного дома), недра;
* различного характера построения;
* помещения, предусматривающие своей спецификой проживание людей (где созданы для этого условия), а также помещения, подходящие под термин «нежилые».

Особому налогу подлежат объекты с незавершённым строительством. Если рассматривать вопрос налогообложения, с точки зрения ведения инвестиционной деятельности на [рынке недвижимости](http://tv-bis.ru/investitsii-v-nedvizhimost/498-pervichnyiy-ryinok-nedvizhimosti.html), то следует выделить две основные категории.

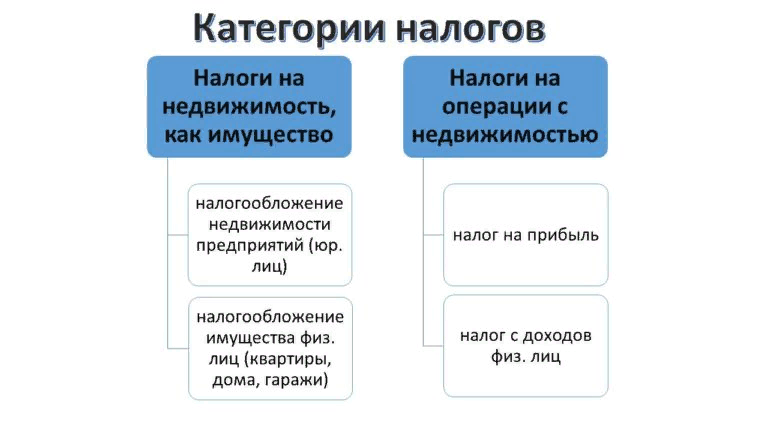
****

Рисунок 1 – Виды налогов на недвижимость

Первая категория: налоги на недвижимость, как на имущество:

Этот налог обязателен к уплате с таких типов имущества, как:

* состоящее на балансе предприятия имущество – то, что принадлежит конкретному юридическому лицу;
* налоги на всевозможное имущество (в данной статье имеется в виду именно недвижимость) физических лиц;
* земельные налоги (если у субъекта есть имущественные права на конкретный земельный участок, даже в случае отсутствия на нем строений).

Эта категория отличается периодичностью уплаты за определенный промежуток времени.

Вторая категория: налоги на операции с объектами недвижимости:

Любая недвижимость может быть не только куплена и продана, но и подарена, унаследована и так далее.

Поэтому различают следующие виды налога, предусмотренные в каждом случае отдельно:

* процент от суммы прибыли, полученной организацией в виде доходов с вычетом расходов (прибыль);
* взимаемые в виде процента от дохода налоги от суммы дохода гражданина;
* процент от величины стоимости имущества, полученного не в ходе реализации сделки купли-продажи, а благодаря процессу дарения или наследования[[7]](#footnote-7).

Вопрос налогообложения недвижимости как имущества требует более детального рассмотрения. Особенности видов налогов, приведенных ниже, являются важной составляющей деятельности любого инвестора, работающего на рынке недвижимости.

Налоги на имущество физических лиц:

Все объекты недвижимости, находящиеся в собственности физического лица, например, данные объекты:

* квартиры любых размеров;
* дома (дачи, частные дома, элитное жильё);
* гаражи (несмотря на то что это нежилые помещения);
* иные помещения и строения, подлежат налогообложению.

Даже если физическое лицо не является гражданином РФ, но имеет на территории страны недвижимость, оно обязано оплачивать налог. Это касается и граждан, не имеющие гражданства[[8]](#footnote-8).

Налоги на имущество предприятий:

Для подсчета базы данного налога необходимо взять среднюю за год стоимость имущества и вычесть из неё стоимость прочих объектов (в том числе, земельных), предусмотренную в балансе. Полная величина налога устанавливается в законодательном порядке. При этом она не более, чем на 2% вышеуказанной базы.

Земельный налог:

Любое лицо, которое держит в собственности тот или иной тип земли, обязано осуществлять стабильные платежи за земельный участок.

Налог на прибыль:

Этот тип налогообложения характеризуется взиманием определенной суммы денежных средств, а именно: процент от сделки организации, которая принесла ей прибыль.

Подоходный налог с физических лиц:

Продажа объекта недвижимости налогообложение в результате сделки имеет отличную от вышеуказанных типов характеристику, происходит при осуществлении сделок между гражданами и юридическими лицами.

Существуют некие особенности регулирования взимания данного налога. Они заключаются в корректном определении налогооблагаемого субъекта.

Здесь имеют место два варианта событий:

* человек решает продать участок в пользование организации – налог выплачивается последним;
* в случае, когда юридическое лицо желает осуществить сделку купли-продажи с гражданином – выплачивать обязана продавец.

Когда имущественный объект переходит к другому владельцу следствие дарения или наследования, то с последнего исчисляется налог. Самостоятельность ставок данной категории налога зависит от специфики вида сделки.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости для налогообложения должна представлять собой доступную информацию. Информацию о величине стоимостной оценки недвижимости можно запросить в территориальных органах Росреестра.

Официальным органом после запроса выдается справка с выпиской из кадастра недвижимости о [кадастровом номере объекта](http://tv-bis.ru/investitsii-v-nedvizhimost/475-zachem-nuzhen-kadastrovyiy-nomer-nedvizhimosti.html) и его кадастровой стоимости.

Какие объекты недвижимости подлежат налогообложению, необходимо знать для подачи в территориальный налоговый орган сведений об имеющемся недвижимом имуществе. Информация предоставляется однократно на каждый объект.

Налоговыми инспекциями в адрес граждан, являющихся налогоплательщиками, направляются налоговые уведомления с размером налога, подлежащего уплате. Налогообложение объектов недвижимости носит императивный характер.

Поэтому неуплата налогов влечет следующие негативные для налогоплательщика последствия[[9]](#footnote-9):

* начисление на неуплаченную сумму пеней;
* наложение налоговым органом штрафа;
* взыскание недоимки, пеней, штрафов.

Все вышеуказанные налоги направлены на пополнения государственного бюджета. За счет этого содержаться больница, детские садики, школы, дома престарелых, детские дома и так далее. Поэтому разработка основных направлений налоговой политики является важным направлением действий государства в решении поддерживания казны, развития экономики и поддержки социальных проектов.

Чем корректнее будет эта политика, тем легче она будет восприниматься обществом и эффективнее реализовывать собранные и накопленные средства для улучшения благосостояния страны.

# Глава 2. Анализ практики взимания налога на недвижимость с физических и юридических лиц

# 2.1. Расчет и оплата налогов на недвижимость для физических лиц

В 2021 году налоговая система вновь претерпела некоторые изменения, которые произошли именно в сфере недвижимости. Конечно ничего удивительного в этом, естественно, нет, потому во время финансово-экономического кризиса власти всерьез занялись поиском новых источников наполнения государственного бюджета, однако теперь за изменениями в налоговом законодательстве приходится следить с особенной тщательностью. Сегодня многих волнует новый налог на недвижимость 2021 года

Какие же изменения претерпела налоговая политика в 2021 году. Прежде всего, нужно сказать о том, что все-таки произошло конкретно.

Первый эксперимент введения нового налога на имущество был проведен в 2015 году, тогда квитанции на оплату своей имущественной собственности получили только граждане крупных городов. Но окончательная версия этого законопроекта, а именно переход к новому налгу на имущество, вступила в силу в 2021 году, а первые квитанции по уплате налога на недвижимость начнут приходить только в августе, а оплата в бюджет поступать начнет только осенью этого же года.

Главной задачей этого законопроекта является увеличение налоговых выплат.

Однако, они будут вводится постепенно, для того чтобы люди смогли привыкнуть к увеличению налога на имущество физических лиц. Это увеличение связано, прежде всего, с изменением стоимости объектов. Если раньше оценка недвижимого имущества проводилась по инвентарной стоимости, то теперь оценка проводится по кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной.

Кадастровая стоимость – это – есть банальная цена недвижимости, которая используется при его реализации, аренде и, конечно же, при налогообложении. Поэтому чем выше кадастровая стоимость – тем выше налог и тем больше денег поступит в бюджет.

Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости следующий:

* уполномоченная комиссия выделяет недвижимое имущество, в котором планируется проведение оценки;
* население информируется о предстоящей инвентаризации.
* рассчитывается удельный оценочный параметр, на основании чего устанавливается кадастровая стоимость одного квадратного метра земли или жилья.

Если речь идёт о землях, к удельной стоимости присчитываются дополнительные параметры, которые зависят:

* от категории земель;
* их разрешённого использования;
* приближенности к центру (в зависимости от статуса населённого пункта);
* развития инфраструктуры;
* обеспечения коммуникациями;
* другие подобные факторы.

По отношению к жилым и нежилым зданиям и помещениям, дополнительными параметрами будут следующие:

* инвентарная стоимость единицы учёта;
* степень амортизации постройки; район расположения;
* развитие инфраструктуры района, тип населённого пункта.

Профессиональные оценщики охватывают кадастровые кварталы общей удельной стоимостью, что регламентировано положением п.2 ст.66 ЗК РФ. Переданные сведения попадают в администрацию, где утверждается окончательная стоимость. Если смежные кадастровые кварталы с аналогичными свойствами показывают разные ценовые параметры, муниципалитет ориентируется на более высокий удельный показатель. По завершении работ комиссия утверждает сведения и публикует их на официальном сайте администрации населённого пункта. Все перечисленные параметры должны выставляться при предоставлении итоговых сведений на основании Постановления Правительства от 7.02.08 г. № 52-ПП. Приняв за основу удельный оценочный параметр, можно самостоятельно перепроверить правильность расчётов.

Как было сказано введение нового налога будет постепенным, так, например, вначале цена имущественной стоимости возрастает, к примеру, всего лишь на 500 рублей, а на 5000 она увеличится только через пять лет.

Основной причиной, по которой власти решили рассчитывать налог на основании кадастровой стоимости это пополнение государственного бюджета, который сильно пострадал от низких цен на нефть и газ.

После введения этого налога в действие, прежде всего, могут пострадать владельцы старых построек с наиболее большим износом, потому что они давно уже оплатили их стоимость, а вот счастливые владельцы новостроек могут не беспокоиться.

Следует сказать о том, что налог на недвижимость в 2021 не будет превышать 0,1%. Поэтому говорить, что он будет большим неправильно. Но при этом необходимо учесть, что эта процентная ставка относится лишь к некоторым объектам:

* строящиеся жилые комплексы;
* гаражные помещения;
* хозяйственных построек (данная категория объектов налогообложения достаточно обширна, поэтому необходимо учитывать тот факт, что для каждого расчеты будут индивидуальными, поэтому точную сумму можно будет узнать только у представителей местного муниципалитета).

В уже принятом законопроекте власти оставляют за собой право на изменение налоговых ставок, но они не должны быть ниже установленных федеральным законом.

Ставки по налогу могут изменять лишь органы местного самоуправления, а норма, устанавливаемая на местном уровне, исключает возможность использования чиновниками, в целях коррупции, свои полномочия. Из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что ставка будет рассчитываться для каждого индивидуально.

Расчет налога на основании кадастровой стоимости имеет некоторые сложности потому, что у старых домов и квартир, построенных в советское время велика разница между инвентарной стоимостью и кадастровой. В связи с этим на 2021 год были приняты следующие решения:

- во-первых, разрешить региональным властям определять ставку налога, которая может превышать установленное на федеральном уровне значение не более чем в три раза;

- во-вторых, полученная расчетным путем кадастровая цена будет умножаться на уменьшающий коэффициент (0,2).

Формула расчета налога по кадастровой стоимости:

Нк = (Кадастровая стоимость – Налоговый вычет) x Размер доли x Налоговая ставка. (1)

При расчете налога от кадастровой стоимости его размер получается существенно больше, чем при расчете от инвентаризационной стоимости. Чтобы не допустить резкого увеличения налоговой нагрузки, было принято решение: в первые четыре года (после введения в регионе новых правил) налог рассчитывать по следующей формуле:

Н = (Нк – Ни) x K + Ни, (2)

Где, Нк – налог, рассчитанный от кадастровой стоимости объекта.

Ни – налог, рассчитанный от инвентаризационной стоимости объекта.

К – понижающий коэффициент, благодаря которому налоговая нагрузка каждый год будет постепенно увеличиваться на 20%.

Рассмотрим на практическом примере расчет налога на недвижимость физических лиц.

Цена дома по кадастру составляет 3 200 000 рублей, в то время как инвентаризационная стоимость составляет 660 000 рублей. Ставка налога на частные постройки в регионе определена на уровне 0,1%. Как рассчитать сумму, подлежащую уплате в казну?

1. Когда налоговый платеж взимается по кадастровой стоимости, то его сумма к выплате составляет 3 200 000 \* 0,1% = 3200 рублей.

2. Если рассчитать налог по инвентаризационной цене, то он определится на уровне: 660 000 \* 0,1% = 660 рублей.

3. Разность между двумя вариантами налоговых выплат составляет 3200 – 660 = 2540 рублей.

4. Если применить к полученному значению понижающий коэффициент, то налоговый платеж составит 2540 \* 0,2 = 508 рублей.

5. К полученному значению прибавляется величина налога по инвентаризационной стоимости, что позволяет выявить итоговый платеж: 508 + 660 = 1168 рублей.

Еще одним немало важным вопросом является то, по каким ставкам будет рассчитываться налог. В соответствии со ст. 406 НК РФ будут применятся следующие налоговые ставки в отношении к недвижимому имуществу:

а) для квартир, комнат, долей и иных жилых помещений, а также паркингов и гаражей – 0,1%;

b) для недвижимости, стоимость которых закрепилась в пределах 300-500 млн. рублей – до 0,3%;

c) для объектов, стоящих более 0,5 млрд. рублей – до 2,0%

Власти регионов могут использовать представленную выше линейку ставок или сформировать собственную их систему. При этом не исключается возможность применения ими нулевых или дифференцированных ставок.

Налоговые льготы в новом налоге остались прежними, но при этом список региональных льгот может быть существенно сокращен. Как и прежде налог на имущество не будет взиматься с льготной категории граждан, к ним относятся:

* ветераны Великой отечественной войны и лица, участвовавшие в Афганских войнах;
* Герои СССР и РФ, Кавалеры Ордена Славы;
* инвалиды 1 и 2 группы;
* лица, испытавшие воздействие радиоактивного излучения;
* многодетные и малоимущие семьи.

Для применения льготы граждане должны предоставить в органы ФНС документы, подтверждающие их особый статус до 1 ноября 2021 года.

Как и в пробный период введения налога на имущество (2015 год), сейчас от уплаты имущественного налога может быть освобожден лишь один объект недвижимости.

Как правило, если человек имеет в собственности несколько объектов налогообложения, то он в праве сам выбрать, по которому из имеющихся объектов лучше получить льготу.

Так же и налоговые органы могут сами определить льготный объект, но это происходит в случаях, когда налогоплательщик не воспользовался данным ему правом.

Что касается налоговых вычетов, то они предусматривают уменьшение облагаемой налогом площади на:

* 20 квадратов – квартира в многоэтажном доме;
* 50 квадратов – дом;
* 10 квадратов – комната в общежитии или коммуналке (если таковые состоят в собственности лица).

Еще одной особенностью налога, введенного в 2021 году является введение особого налогового вычета. Этот налоговый вычет предусмотрен для крупных и масштабных строений, если их стоимость составляет более полумиллиарда рублей.

Только при этом условии собственники могут вычесть из кадастровой стоимости до 1 млн. рублей.

Уведомление о размере кадастровой цены объекта (с указанием разрешенного вычета) будет выслано налоговыми органами на адрес прописки собственника до 20 октября 2021 года. Рассчитать налог и перечислить его в казну плательщику необходимо до 1 декабря 2021 года, в противном случае ему будет определена пеня за каждый день просрочки.

Обязанность по уплате налога на имущество возникает у гражданина тогда, когда он оформляет и документально подтверждает право собственности на какую-либо недвижимость. Фактом перехода в собственность является регистрация, предусмотренная законом. Если недвижимое имущество приобретено по долевому договору, то и в этом случае право собственности признается только по факту регистрации. А при ипотеке, когда имущество находится в залоге у банка, лицо, оформившее ипотеку, становится полноценным налогоплательщиком приобретенного объекта с момента государственной регистрации.

Как и любой другой налог, налог на имущество физических лиц имеет свои сроки уплаты. В общем случае крайний срок уплаты рассматриваемого налога — 1 декабря года, который идет за тем, за который ФНС исчислило соответствующий платеж. Таким образом, ФНС должна прислать гражданину уведомление с рассчитанным налогом за 30 рабочих дней до крайнего срока перечисления налога в бюджет. Если налог на недвижимость не будет уплачен вовремя при том, что уведомление отправлено ФНС в установленные законом сроки, то гражданин может быть обязан, кроме налога, также уплатить штраф и пени.

Проанализировав имущественное налогообложение можно сделать вывод о том, что пробный налог на имущество 2015 года претерпел ряд значительных изменений, которые привели налог на имущество к окончательному варианту налога на 2021 год. Пожалуй, главным изменением стал переход от оценки инвентарной стоимости к кадастровой. Из этого следует, что факторов, влияющих на ставку налога стало больше.

Еще одним из отличительных признаков является введение особого налогового вычета для масштабного строения. Так же немного были изменены и объекты налогообложения.

# 2.2. Расчет и оплата налогов на недвижимость для юридических лиц

Налог на имущество организаций в последние несколько лет стал представлять большой интерес для субъектов налоговых отношений в связи с введением кадастрового учета имущества.

Перечень элементов налогообложения, которые составляют представление о любом налоге, приводится в ст. 17 НК РФ. Среди таких элементов выделяются следующие:

* объект налогообложения;
* налоговая база;
* налоговая ставка;
* налоговый период;
* сроки и порядок исчисления и уплаты налога.

Прежде чем перейти к подробному рассмотрению каждого из элементов в разрезе жилищного налога, отметим, у кого возникает необходимость его исчисления и уплаты.

Согласно ст. 373 НК РФ плательщиками выступают предприятия, у которых есть движимые и недвижимые объекты собственности [2]. При этом налог на недвижимость организаций не платят организаторы Олимпийских и Паралимпийских игр. НК РФ предлагает преференции по налогу на недвижимость организаций плательщикам, находящимся на специальных режимах.

Недвижимость, относящееся к основным средствам, является объектом налогообложения. Положения ст. 374 НК РФ выделяют список имущества, не попадающего в формирование налоговой базы по налогу на недвижимость организаций:

* земля (а также водные и природные ресурсы);
* памятники культуры;
* недвижимость I и II групп начисления амортизации;
* прочие объекты п. 4 ст. 374 НК РФ.

Из ст. 381 НК РФ периодически исключаются некоторые виды объектов налогообложения. При этом самым важным изменением данной нормы стало невключение в состав объектов налогообложения движимых объектов, оприходованных с начала 2013 года (исключение составляет недвижимость, полученное в ходе реорганизации и ликвидации или сделки с взаимозависимым лицом).

Налоговая база в зависимости от объектов основных средств может определяться 2 способами:

1. Как среднегодовая стоимость имущества. За основу берется остаточная стоимость основных средств.
2. Кадастровая стоимость. Такая база в отношении российских организаций характерна для:

* бизнес-центров;
* торговых центров;
* нежилых помещений;
* жилых домов.

В отношении порядка обложения налогом на недвижимость организаций домов, пригодных для жилья, важно сказать, что указанные объекты не являются основными средствами.

Ставка налога на недвижимость организаций характеризуется двумя предельными значениями:

По объектам, для которых налоговой базой является кадастровая стоимость, ставка, в соответствии с НК РФ, начиная с 2016 года составляет 2%. Органами же региональных властей указанное значение может быть снижено.

По прочему имуществу максимальная ставка налога на недвижимость организаций равна 2,2%, регионы же самостоятельно определяют ее значение в пределах указанного.

Налоговый период по налогу на недвижимость организаций определяется в соответствии со ст. 379 НК РФ и составляет один год. Данный период действует в отношении всех объектов обложения налогом на недвижимость организаций, независимо от их территориального нахождения и способа определения налоговой базы по ним. По окончании периода налогоплательщик обязан произвести исчисление суммы налога.

Получив сумму налога к уплате, необходимо подать отчет по налогу на недвижимость организаций до 30 марта года, следующего за завершившимся налоговым периодом.

Отчетный период по налогу на недвижимость организаций не является обязательным элементом налогообложения. Таким образом, регионы в своих нормативных актах его могут не предусматривать.

Если же отчетный период в регионе установлен, то определяется следующими способами:

По объектам с налоговой базой — среднегодовой стоимостью равен:

* 1 кварталу;
* полугодию;
* 9 месяцам.
* С кадастровой стоимостью (с 2016 года):
* 1-й квартал;
* 2-й квартал;
* 3-й квартал.

При этом сроки представления декларации и уплаты авансовых платежей за отчетный период устанавливаются субъектами РФ.

Производя уплату авансовых платежей, налога, а также связанных с исчислением налога санкций, важно корректно указать все необходимые реквизиты в платежке.

Расчет налога на недвижимость должны производить по итогам отчетных периодов. Однако в этом правиле есть исключения, когда региональные власти либо вообще не устанавливают отчетных периодов, либо вводят льготы, дающие возможность не отчитываться по налогу. Рассмотрим особенности выполнения такого расчета.

Налог на недвижимость юридическими лицами обязательно платится по итогам года и может переводиться на его протяжении в виде авансов по окончании каждого квартала. Вопрос о наличии и обязанности платить авансы решается на уровне региона. Если они введены, то организации вносят авансовые платежи 3 раза в год: после 1-го квартала, 6 месяцев и 9 месяцев.

Однако авансы могут не вноситься. Это происходит в следующих случаях:

* если субъект РФ, в соответствии с п. 3 ст. 379 НК РФ, не вводит у себя уплату авансовых платежей;
* если региональные власти, в соответствии с п. 6 ст. 382 НК РФ, устанавливают для некоторых категорий юридических лиц право не рассчитывать и не платить авансы.

Правила расчета этого налога регулируются 2 документами:

1) НК РФ;

2) Порядок заполнения налогового расчета по авансовому платежу по налогу на недвижимость организаций, утвержденный приказом ФНС России от 24.11.2011 № ММВ-7-11/895.

Начисление налога на недвижимость производится исходя из среднегодовой стоимости имущества и налоговой ставки. В отношении отдельных видов имущества он должен исчисляться исходя из кадастровой стоимости, установленной на 1 января налогового периода, или иной налоговой ставки.

Налоговые ставки устанавливают региональные власти, но их величина не должна превышать размеры ставок, прописанных в Налоговом кодексе.

Сумму налога на недвижимость, согласно п. 1 ст. 382 НК РФ, надо рассчитать, как за отчетный период (если он введен в регионе), так и за весь налоговый период.

Прирасчете налога на недвижимость организацийтребуется соблюдать определенный порядок (пп. 1, 2 ст. 382 Налогового кодекса РФ, разделы IV, V, VI Порядка, утвержденного приказом ФНС России от 24.11.2011 № ММВ-7-11/895).

Исходя из положений этих документов, в отношении имущества, облагаемого от среднегодовой стоимости, формула расчета авансов по налогу на недвижимость организацийтакова:

Ао = (СТср – СТсрл) × СТн / 4 — Ал, (3)

где:

Ао — аванс по налогу за отчетный период;

СТср — средняя стоимость имущества, рассчитанная за отчетный период;

СТсрл — средняя стоимость имущества, которое не облагается налогом в связи с предоставлением льгот;

СТн — ставка для расчета налога на недвижимость;

Ал — авансовый платеж, который организации не надо вносить в бюджет в связи со льготой по частичному уменьшению налога.

Если организация в течение всего налогового периода имеет недвижимость, указанное в подп. 1, 2, 4 п. 1 ст. 378.2 НК РФ, то в отношении него расчет авансового платежа производится от кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, установленной по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, по формуле:

 Ао = КС/4 × СТн – Ал, (4)

где:

КС — кадастровая стоимость объекта недвижимости на 1 января года, являющегося налоговым периодом;

СТн — ставка по налогу на недвижимость, рассчитываемому от кадастровой стоимости;

Ал — авансовый платеж, который организации не надо вносить в бюджет в связи со льготой по частичному уменьшению налога.

Для получения данных, включаемых в приведенную выше формулу при расчете налога на недвижимость, облагаемого исходя из среднегодовой стоимости, производятся следующие действия:

Вычленяется из общего объема то недвижимость, которое облагается налогом, то есть определяется объект налогообложения. Для этого из стоимости имущества вычитаются стоимость не облагаемого налогом имущества и стоимость тех основных средств, по которым налог считается отдельно (п. 4 ст. 374 НК РФ, п. 1 ст. 376 и п. 3 ст. 382 НК РФ).

Определяется средняя стоимость этого имущества за квартал (отчетный период), то есть рассчитывается налоговая база для авансов. При этом в расчете следует учесть льготы по освобождению от налога.

Налоговая база умножается на ставку налога.

Выделяется 1/4 полученного произведения.

Используются имеющиеся льготы по уменьшению налога.

При расчете налога на недвижимость за год осуществляются такие действия:

1. Вычленяется из общего объема то недвижимость, которое облагается налогом, то есть определяется объект налогообложения. Для этого из стоимости имущества вычитаются стоимость не облагаемого налогом имущества и те суммы основных средств, на которые налог считается отдельно (п. 4 ст. 374 НК РФ, п. 1 ст. 376 и п. 3 ст. 382 НК РФ).
2. Определяется средняя стоимость этого имущества за год (налоговый период), то есть рассчитывается налоговая база. При этом в расчете следует учесть льготы по освобождению от налога.
3. Налоговая база умножается на ставку налога.
4. Используются имеющиеся льготы по уменьшению налога и оплаты, произведенные за рубежом.

Чтобы узнать, как рассчитывается налог на недвижимость от среднегодовой стоимости, причитающийся к уплате по итогам года, надо воспользоваться следующей формулой:

Ннп = (СТсрг – СТсргл) × СТн – А – Нл – Нин, (5)

где:

Ннп — сумма налога к уплате по результатам года;

СТсрг — средняя стоимость имущества, рассчитанная за год;

СТсргл — средняя стоимость имущества, рассчитанная за год, которая не облагается налогом в связи с предоставлением льгот;

СТн — ставка налога на недвижимость;

А — общая сумма авансовых платежей, произведенная за год;

Нл — та часть налога, которую организации не надо вносить в бюджет в связи со льготой по частичному уменьшению налога;

Нин — та часть налога, которая не вносится в бюджет в связи с уплатой его за рубежом.

Приведем пример расчета налога на имущество организаций исходя из среднегодовой стоимости недвижимости.

Компания находится в Москве и не имеет в собственности недвижимость в других регионах РФ.

Облагаемые объекты оцениваются по средней стоимости:

по итогам первого квартала – 3 251 700 руб.;

полугодия – 2 694 000 руб.;

девяти месяцев – 2 082 000 руб.

Среднегодовая стоимость составляет 2 675 900 руб.

Объекты облагаются по ставке 2,2%.

Авансовые платежи составили: по итогам первого квартала:

3 251 700 руб. × 2,2% : 4 = 17 884 руб.;

полугодия: 2 694 000 руб. × 2,2% : 4 = 14 817 руб.;

девяти месяцев: 2 082 000 руб. × 2,2% : 4 = 11 451 руб.

Налога на имущество к уплате по итогам года:

2 675 900 руб. × 2,2% – 17 884 руб. – 14 817 руб. – 11 451 руб. = 14 718 руб.

Пример расчета налога на имущество по кадастровой стоимости:

У фирмы в собственности есть торговый центр, включенный в перечень объектов, налог с которых считают по кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2019 – 932 614 451,30 руб.

Налоговая ставка, применяемая в отношении объекта – 1,5%.

Сумма авансового платежа: за первый квартал:

932 614 451,30 руб. × 1,5% : 4 = 3 497 304 руб.;

за второй квартал: 932 614 451,30 руб. × 1,5% : 4 = 3 497 304 руб.;

за третий квартал: 932 614 451,30 руб. × 1,5% : 4 = 3 497 304 руб.

Годовая сумма налога:

932 614 451,30 руб. × 1,5% – 3 497 304 руб. – 3 497 304 руб. – 3 497 304 руб. = 3 497 304 руб.

# Заключение

Исходя из данной работы, можно сделать несколько выводов о налогах на имущество физических лиц и юридических лиц в налоговой системе в целом.

Налоги являются одним из главных регуляторов экономики государства; на всех этапах совершенствования и развития налоги затрагивают самые важные стороны общественной жизни, которые влияют на решения, стоящие перед государством, субъектами РФ и органами местного самоуправления.

В зависимости от того как на сегодняшний день функционирует и действует налоговая политика, зависит и характер социально-экономических преобразований в стране.

Каждый налог, введенный на территории Российской Федерации, имеет свои особенности, свою структуры, способы уплаты, сроки. Вот и налог на имущество физических лиц занял свое место в политике налогообложения. Необходимость создания и введения данного налога заключается в формировании муниципальных бюджетов. Он выступает доходным источником не только бюджетов местного уровня, но и государства в целом.

Для того, чтобы государство могло выполнять свои функции, решать поставленные задачи, необходима правильно построенная и четко отлаженная система налогообложения. Правильность построения зависит от того, правильно ли определены подходы к имущественному налогообложению, а именно правильно ли выбраны элементы налога.

Налог на недвижимость – обязательный индивидуальный и безвозмездный платеж, взимаемый с физических лиц, которым принадлежит собственность, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в местные бюджеты. Как было сказано выше этот налог являет регулятором в развитии экономики, пусть и косвенным. Он служит инструментом, регулирующим дефицит бюджета хозяйствующих субъектов.

Жилищный налог – это регулярный налог, взимаемый с граждан каждый год, вне зависимости находится имущество в эксплуатации или нет.

Когда развивается государство, вместе с ним развиваются и улучшаются, реформируются или упраздняются его элементы. Налоговая система как один из элементов государства тоже за время своего существования изменялась и не один раз.

С января 2015 года порядок налогообложения стала определять глава 32 НК РФ.

До принятия данной главы к недвижимому имуществу относилось:

* жилой дом;
* отдельная комната;
* квартира;
* гараж;
* какое-либо другое здание или сооружение:
* доля прав собственности имущества.

Теперь налогооблагаемое имущество прописано в статье 401 НК РФ, к ним относятся:

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

* жилой дом;
* жилое помещение (квартира, комната);
* гараж, машино-место;
* единый недвижимый комплекс;
* объект незавершенного строительства;
* иные здание, строение, сооружение, помещение;
* дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно п. 5 ст. 406 НК РФ налоговая ставка на имущество устанавливается нормативными актами органов местного самоуправления. Для расчета налоговой ставки по кадастровой стоимости будет иметь следующие размеры:

* стандартная ставка составляет 0,1%, она предусмотрена для всех категорий физических лиц;
* налоговая ставка 2% предусмотрена для тех объектов, у которых кадастровая стоимость превышает 300 млн. руб.;
* ставка налога 0,5% относится к тем случаям, когда налог не определен нормативно-правовыми актами.

Если при расчете налога на имущество используется инвентарная стоимость объекта, то расчет будет производиться так: произведение инвентарной стоимости и коэффициента-дефлятора. Полученная сумма от произведения будет являться конечным результатом того, какой налог должен будет уплатить владелец недвижимости в бюджет.

При инвентарной стоимости ставка устанавливается в зависимости от стоимости недвижимого объекта. Так, например, если инвентарная стоимость имущества составляет менее 300 тыс. рублей, то ставка налога будет 0,1%; если стоимость объекта превышает 500 тыс. руб., то процентная ставка будет варьироваться от 0,3 до 0,2%; а при определении стоимости объекта от 300 до 500 тыс. руб., налоговая ставка находится в границах от 0,1 до 0,3%.

# Список литературы

1. Конституция РФ принята 12.12.1993 (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета, № 7, 21.01.2009. – С.21.
2. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 07.03.2021) // Парламентская газета, № 151-152, 10.08.2000. – С. 37.
3. Гражданский Кодекс РФ (ГК РФ) часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ" № 44, 04.11.2013. – С.54.
4. Федеральный закон РФ (ФЗ РФ) от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 02.11.2020) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" //
5. "Собрание законодательства РФ" № 44, 04.11.2013. – С. 59.
6. Закон РФ от 09.12.1991 № 2003-1 (ред. от 23.07.2013) "О налогах на имущество физических лиц" ст. 5 "Порядок исчисления и уплаты налогов" п. 9 // Российская газета, № 163, 26.07.2013. – С. 145.
7. Агабекян О.В., Макарова К.С. Налоги и налогообложение. М.: МФПА, 2018. – 172 с.
8. Александров И.М. Налоги и налогообложение. - М.: ИТК Дашков и К, 2021. – 420 с.
9. Алиева Б.Х., Мусаева Х.М. Налоги и налоговая система Российской Федерации: учебное пособие. – М.: Изд-во «Юнити-Дана», 2016. – 439 с.
10. Апарышев И. В. Налог на доходы физических лиц // Аудиторские ведомости. – 2021. – № 4. – С. 33-42.
11. Банин А.И., Набиев А.Д. Последние изменения по налогу на имущество физических лиц // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2016. – № 1. – С. 43-45.
12. Бородина Ю.И. Налог на недвижимость: новый механизм исчисления // Наука и образование. – 2019. – №12. – C. 22-24.
13. Вылкова Е.С. и др. Налоги и налогообложение в схемах и таблицах. М.: СПбГУЭФ, 2021. – 80 с.
14. Вяльцев Н.Н. Совершенствование механизма исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц // Управление экономическими системами. – 2018. – №12. – C. 14-16.
15. Галкина Ю.В. Основные направления совершенствования имущественного налогообложения физических лиц в Российской Федерации// Контентус. – 2021. – № 3. – С. 69-76.
16. Мавлютов Э.Р. Государство в регулировании имущественного налогообложения // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2019. – №4 (28). – С. 51-54.
17. Марчева И.А. Налоги и налогообложение: Учебно-методическое пособие. — Нижний Новгород: Нижегородский госуниверситет, 2016. – 122 с.
18. Маршавина Л.Я., Чайковская Л.А. Налоги и налогообложение: Прикладной курс. – М.: Юрайт, 2018. – 504 с.
19. Международный научно-исследовательский журнал. – 2021. – № 1. – С. 104-105.
20. Мещерякова О.В. Налоговые системы развитых стран. – М.: Справочник, 2019. – 201 с.
21. Мигашкина Е.С. Реформирование налога на имущество физических лиц и его влияние на доходы бюджета// Экономика. Налоги. Право. – 2021. – № 1. – С. 135-142.
22. Михина Е.В. Правовые и экономические проблемы перехода к налогу на недвижимость в Российской Федерации // Налоги и налогообложение. – 2021. – № 12. – С. 41-45.
23. Перцева Е.М. Налог на недвижимость - приоритетное направление налоговой политики Российской Федерации // Финансовое право. – 2020. – №5. – С. 59-61.
24. Петрова Г.В. Мировая практика налогообложения доходов и недвижимого имущества физических лиц // Юридический мир. – 2021. – №1. – С. 46-50.
25. Пичугин А.В. Налог на имущество физических лиц: реалии и прогнозы // Налоги и финансовое право. – 2021. – № 1. – C. 15-17.
26. Романов И.Б., Айнуллов Д.Г. Налоги и налогообложение: теория и практика: учебное пособие — Ульяновск: УлГУ, 2018. – 91 с.
27. Рыманов А.Ю. Налоги и налогообложение // Налоговое право. – 2019. – №14. – С. 48-90.
28. Санникова А.Б. Налог на недвижимость // Бухгалтерия и кадры. – 2019. – №10. – С. 71-75.
29. Сулейманов Д.Н. Новый закон о налоге на имущество физических лиц - экзамен на налоговую грамотность // Международный научно-исследовательский журнал. – 2015. – №1-2. – C. 78-79.
30. Тедеев А.А. Налоговое право. – М.: ЭКСМО, 2015. – 864 с.
31. Телегус, А.В. Налоговый контроль: сущность подхода "объект контроля - налогоплательщик // Финансы и кредит. – 2019. – № 25. – С. 12-21.
32. Толкушкин А.В. История налогов в Росси. - М.: Инфра-М, 2018. – 56 с.

1. Агабекян О.В., Макарова К.С. Налоги и налогообложение. М.: МФПА, 2018. – 72 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Александров И.М. Налоги и налогообложение. - М.: ИТК Дашков и К, 2021. – 42 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Вылкова Е.С. и др. Налоги и налогообложение в схемах и таблицах. М.: СПбГУЭФ, 2021. – 80 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Закон РФ от 09.12.1991 № 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" ст. 5 "Порядок исчисления и уплаты налогов" п. 9 // Российская газета, № 163, 26.07.2013. – С. 145. [↑](#footnote-ref-4)
5. Маршавина Л.Я., Чайковская Л.А. Налоги и налогообложение: Прикладной курс. – М.: Юрайт, 2018. – 54 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Марчева И.А. Налоги и налогообложение: Учебно-методическое пособие. — Нижний Новгород: Нижегородский госуниверситет, 2016. – 72 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Рыманов А.Ю. Налоги и налогообложение // Налоговое право. – 2019. – №14. – С. 48-90. [↑](#footnote-ref-7)
8. Санникова А.Б. Налог на недвижимость // Бухгалтерия и кадры. – 2019. – №10. – С. 71-75. [↑](#footnote-ref-8)
9. Телегус, А.В. Налоговый контроль: сущность подхода "объект контроля - налогоплательщик // Финансы и кредит. – 2019. – № 25. – С. 12-21. [↑](#footnote-ref-9)