**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 «Особенности налогообложения при сделках с недвижимостью»**

**Направление подготовки: Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание.**

**Выполнил студент: Винокурова Сабина Александровна**

**Группа: 18 ИПО 2**

**Руководитель: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.**

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

**Преподаватели: Гаврилова Т.В.**

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

**Пенза, 2021 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc67600970)

[ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕИЯ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ 6](#_Toc67600971)

[1.1 Понятие налогообложения недвижимости 6](#_Toc67600972)

[1.2 Операции с недвижимостью 10](#_Toc67600973)

[1.3 Налогообложение операций с недвижимостью 14](#_Toc67600974)

[ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ 18](#_Toc67600975)

[2.1 Проблемы налогообложения операций с недвижимостью 18](#_Toc67600976)

[2.2 Пути решения проблем налогообложения операций с недвижимостью 19](#_Toc67600977)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 25](#_Toc67600978)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 27](#_Toc67600979)

# 

# ВВЕДЕНИЕ

В налоговой системе особое место занимают налоги, объектом которых является недвижимость. Перечень этих налогов можно объединить в систему налогообложения недвижимости, в которой действуют свои системообразующие принципы и функции, учитывающие интересы субъектов налоговых отношений.

В Российской Федерации система налогообложения  недвижимости включает в себя налог  на имущество организаций, налог  на имущество физических лиц и  земельный налог с физических и юридических лиц.

Актуальность данной темы связана с тем, что проблемы налогообложения традиционно относятся к числу наиболее сомнительных, находящихся в центре внимания государства и общества. Устойчивость налогового механизма всегда есть компромисс участвующих в отношениях власти сил на определенный период времени.

Для любой страны, в том числе и России, необходимо решать проблему распределения налогового бремени между отдельными видами объектов налогообложения: доходами, объектами недвижимости, оборотом товаров и др.

Объектом данного исследования является налогообложение при сделках с недвижимостью.

Предметом данного исследования является система налогообложения недвижимого имущества.

Целью данного исследования является изучение особенностей налогообложения при сделках с недвижимостью.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие налогообложения недвижимости;

- указать операции с недвижимостью;

- охарактеризовать налогообложение операций с недвижимостью;

- проанализировать проблемы налогообложения операций с недвижимостью;

- предложить пути решения проблем налогообложения операций с недвижимостью

В данной работе были применены общенаучные методы: анализ, аналогия, классификация, обобщение материалов исследования.

Частно-научную методологию составили: сравнительно-правовой, технико-юридический метод, метод нормативно-правового анализа.

Важную роль в процессе подготовки данного исследования сыграли труды таких авторов как Арзуманова Л.Л., Болатаева А.А., Бочарова О.Ф., Борисов А.Б., Горшенина Е.В., Дубина Ю.Ю. и др.

Практическая значимость данного исследования определяется его направленность на решение актуальных проблем в области налогообложения в Российской Федерации.

Данная работа имеет следующую структуру: введение, две главы, заключение и список использованной литературы.

# ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕИЯ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

# 1.1 Понятие налогообложения недвижимости

Для целей налогообложения налогооблагаемая база может включать земельный участок и расположенные на нем здания. В зависимости от организации налога на недвижимость земля и здания могут облагаться налогом отдельно или совместно по стоимости, определяемой в соответствии с выбранной методикой. Две составляющие налога на недвижимость имеют свои особенности.

Одной из важных особенностей земельного налога является его нейтральность по отношению к принятию решений экономическими агентами, являющимися плательщиками этого налога.

Таким образом, независимо от того, существует ли земельный налог или нет, сумма альтернативных издержек не меняется. Кроме того, неэластичность базы этого налога позволяет собирать достаточный доход без негативного влияния на производственные процессы.

Ситуация с налогом на здания несколько иная. Наличие налога на здания может оказать влияние на решение потенциального плательщика о строительстве новой недвижимости.

Как известно, налог на имущество имеет тенденцию капитализироваться в стоимости имущества с течением времени – увеличение налога на имущество или его введение снижает рыночную стоимость единицы имущества, в связи с тем, что накопленная стоимость арендной платы, полученной от владения землей, уменьшается на сумму налога.[[1]](#footnote-1)

Если потенциальные покупатели недвижимости испытывают недостаток средств на приобретение недвижимости, что может быть связано, в частности, с неразвитой кредитной системой, то такое снижение цены недвижимости может значительно расширить их возможности по приобретению недвижимости.

Налогообложение недвижимости связано со значительными трудностями, как экономическими, так и политическими.

К числу первых относятся в основном вопросы выбора формы налогообложения недвижимости, определения налоговой базы, расчета стоимости объектов налогообложения, налоговой ставки, льгот и освобождений от налоговой базы, а также различия в налогообложении отдельных видов недвижимости (например, земель сельскохозяйственного назначения, промышленных зон, частного жилья).

Решения по двум последним пунктам имущественного налогообложения находятся в сфере политики, поскольку затрагивают интересы не всего общества в целом, а лишь определенной его части, причем, как правило, значительной, имеющей сильные политические лобби.

Основные принципы налогообложения недвижимости:

1. Объектом налогообложения обычно являются земельные участки, здания и сооружения, так как их относительно легко идентифицировать и идентифицировать, в отличие от движимого имущества. В большинстве случаев налог уплачивается собственниками имущества, причем налогоплательщиком может быть также арендатор или оба вышеперечисленных лица.[[2]](#footnote-2)

2. При определении налоговой базы обычно используется рыночная стоимость объектов налогообложения, что способствует наиболее экономически рациональному их использованию.

Сам метод определения оценочной стоимости основан либо на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости, либо на капитализации дохода от потенциального наилучшего и наиболее выгодного использования недвижимости, либо на стоимостном методе, то есть расчете затрат, которые потребовались бы для полного восстановления этого имущества, либо на сочетании всех трех этих методов. Сам налог может служить основанием для различных вычетов.

Такой подход может привести к потенциальным проблемам оценки, если имущество используется в целях, которые не могут привести к наилучшей или наивысшей стоимости имущества.

В некоторых случаях налогоплательщик может оспорить вопрос о том, что является наилучшей или наивысшей стоимостью, особенно в случае коммерческих участков, где имущество используется для различных целей; налогоплательщик может также оспорить стоимость имущества в таком использовании.

3. При определении стоимости недвижимости, как правило, применяется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка, основанная на применении стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. [[3]](#footnote-3)

Это позволяет оценить большое количество объектов при относительно низкой стоимости. Во многих странах существует своего рода система инвентаризации, предназначенная для регистрации информации об имуществе.

Принципы построения и внедрения таких систем могут быть различными и варьироваться от ведения нескольких реестров, что часто осуществляется на разных уровнях власти, до ведения единого реестра в государственном масштабе. В большинстве стран для хранения и обработки информации используются компьютерные технологии.

В рамках процесса оценки информация, как правило, обменивается между различными уровнями соответствующих государственных органов, и налогоплательщики могут быть обязаны предоставлять дополнительную информацию, если это необходимо.

Права налогоплательщика на доступ к информации, хранящейся централизованно, сильно различаются между странами, и кроме того, в одних государствах эти права отсутствуют в других, могут быть отправлены выписки из реестра в случае внесения коррективов или изменений. Кроме того, оценочная информация и аналогичные данные могут предоставляться по запросу налогоплательщика.[[4]](#footnote-4)

4. Льготы предоставляются по категориям налогоплательщиков либо с учетом характера имущества (недвижимого имущества, обеспечивающего осуществление общественно полезной деятельности, объектов государственной (муниципальной) собственности.

Кроме того, к видам недвижимости, полностью или частично освобожденным от налогообложения, в большинстве стран относятся культурные, образовательные объекты, предназначенные для общественных нужд, государственного управления и религиозных целей.

Освобождение от налога также может быть предоставлено на определенный фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности.

Преимущество, как правило, отдается в пользу объектов (видов недвижимого имущества), а не налогоплательщиков, по принципу: непосредственно облагается налогом само имущество, а не его собственник. В некоторых странах существует комбинация обоих, но большинство преимуществ обычно применяются к установкам.

5. Налог на имущество - это местный налог, который оплачивается в местные бюджеты. Это может быть федеральный налог, но он распределяется между бюджетами всех уровней.[[5]](#footnote-5)

# 1.2 Операции с недвижимостью

Сделки с недвижимостью - это отношения между физическими и (или) юридическими лицами, в результате которых происходит возникновение, изменение или прекращение каких-либо имущественных прав и обязанностей.

Результатом сделки с недвижимостью должно быть изменение, возникновение или прекращение каких-либо имущественных обязательств и прав. Основанием для совершения любых сделок с недвижимостью является заключение договора волеизъявления физического или юридического лица, направленного на достижение определенной цели.

Сделки с недвижимостью в настоящее время являются одной из самых популярных, но в то же время одной из самых сложных областей права. Без должного опыта и соответствующих знаний в этой области довольно сложно ориентироваться самостоятельно.

Все сделки с недвижимостью четко регулируются законодательством Российской Федерации. Каждая операция имеет свое четкое определение и структуру ее осуществления.

Сегодня существуют односторонние и двусторонние виды сделок с недвижимостью.

К односторонним сделкам относятся такие, в которых в заключении сделки участвует только одна сторона. Наиболее показательным примером такой сделки можно считать процедуру завещания недвижимого имущества одним субъектом права.

Все остальные, наиболее часто совершаемые сделки с недвижимостью относятся к категории двухсторонних сделок. Наиболее часто используемыми вариантами сделок с недвижимостью являются: купля-продажа недвижимости, сдача ее в аренду другому лицу, процедура дарения, а также аренда и обмен.

Виды сделок и операций, совершаемых с недвижимым имуществом.

Действительность сделки с недвижимостью определяется сочетанием следующих условий:

- законность содержания;

- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;

- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;

- соблюдение формы сделки.

При совершении сделок с недвижимостью наиболее распространенным основанием для заключения сделок с ней является договор (дарение, купля-продажа и т. д.).

В большинстве случаев заключение такого договора требует свободной письменной формы договора (нотариально заверенный договор требуется только в одном случае - при регистрации аннуитета).

Все сделки, совершаемые на рынке недвижимости, подлежат обязательной государственной регистрации (исключением в этом случае являются краткосрочные договоры аренды, заключаемые между несколькими физическими лицами без нотариального заверения). [[6]](#footnote-6)

Основные виды сделок с недвижимостью:

1. Дарение.

Согласно условиям этой сделки, недвижимое имущество одной стороны передается другой стороне бесплатно. Отличительной особенностью данного вида сделки является отсутствие оплаты, в том числе деньгами или какими-либо услугами. До тех пор, пока не будет зарегистрировано государственное право на недвижимое имущество, даритель имеет возможность, согласно условиям договора, отозвать свое дарение.[[7]](#footnote-7)

2. Аренда.

Согласно условиям договора аренды, имущество передается одним лицом другому лицу в пользование с получением определенных льгот (денежная компенсация или дополнительные услуги).

В некоторых случаях договор аренды допускается оформлять на безвозмездной основе, но тогда это будет договор безвозмездного пользования.

3. Обмен.

Обмен - осуществляется между работодателем (собственником) и работодателем, закрепленным договором обмена. Бартер-обмен имущества на имущество (договоры бартера-имеют те же правила составления и государственной регистрации, что и при сделке купли-продажи).

4. Купля-продажа.

Согласно условиям договора купли-продажи, продавец принимает на себя обязательство передать имущество покупателю, а покупатель обязан принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

Необходимо сказать, что на сегодняшний день наиболее популярными и часто используемыми видами сделок с недвижимостью являются: купля-продажа жилья, в том числе в рассрочку; купля-продажа земельных долей или земельных участков; купля-продажа нежилых зданий, помещений и сооружений, имущественных комплексов.

5. Наследование.

Согласно юридической терминологии, наследование имущества подразумевает передачу имущественных и неимущественных прав в частную собственность от умершего физического лица другому физическому лицу в установленном законом порядке.

6. Ипотека.

Жилищная ипотека-это особый вид кредитования населения. Гарантией уплаты процентов и долга является имущество, принадлежащее заемщику.

7. Приватизация.

Безвозмездная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе жилых помещений, занимаемых ими в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе жилищного фонда, находящегося в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственного фонда).

Существуют также такие виды сделок с недвижимостью, как:

- хозяйственное ведение и оперативное управление - владение, пользование и распоряжение государственным или муниципальным имуществом;

- доверительное управление - передача имущества на определенный срок с обязательством управления этим имуществом в интересах выгодоприобретателя;

- лизинг - приобретение имущества с последующей передачей в аренду;

- залог - использование имущества в качестве обеспечения обязательств;

- вклад в уставный капитал или в виде пая.

- страхование - обязанность по уплате страховой премии при наступлении страхового случая возместить выгодоприобретателю убытки в пределах страховой суммы.

Ложные сделки с недвижимостью – сделки, предметом которых является предварительная (частичная или полная) оплата созданного объекта недвижимости:

- купля-продажа строящегося жилья;

- договор подряда на строительство объекта;

- купля - продажа неиндивидуализированного земельного участка;

- кредитование застройщика.[[8]](#footnote-8)

# 1.3 Налогообложение операций с недвижимостью

 С 01.01.2020 года налог на продажу не платят:

Жилье в собственности более трех лет:

- единственное жилье;

- жилье, полученное по наследству или дарению от ближайших родственников;

- приватизированное жилье;

- жилье, полученное по договору пожизненной ренты.

Жилье в собственности более пяти лет:

- жилье, приобретенное по договору купли-продажи;

- жилье, приобретенное по договору дарения или полученное по наследству от лиц, не связанных родством;

- жилье, приобретенное по договору участия в долевом строительстве, по договору инвестирования долевого строительства, паевого инвестирования и т. п.;

- жилье, зарегистрированное после 01.01.2016 года.

Способы снижения налогооблагаемой базы с 01.01.2020 года:

- на расходы, которые связанны с покупкой квартиры, которая продается;

- на сумму уплаченных процентов по ипотечной квартире, которая продается;

- на имущественный вычет до 2 000 000,00 рублей:

- при условии, если сделка купили - продажи недвижимости проводится в одном календарном году;

- имущественный вычет можно использовать один раз в жизни.

- на налоговый вычет до 1 000 000,00 рублей:

- налоговый вычет распределяется пропорционально доле;

- при общей совместной собственности налоговый вычет определяется по договоренности между совладельцами;

Налоговый вычет может быть использован, если продается несколько объектов недвижимости, но суммы вычета не должны превышать более 1 000 000,00 рублей.

Расходы, которые связанны с приобретением имущества:

- расходы на ремонтные работы;

- уплаченные проценты по ипотеке;

- материнский капитал и иные субсидии;

- стоимость квартиры, указанной в договоре мены.

Особые нюансы:

- если продается недвижимость, которая была куплена на этапе строительства, расчет срока владения будет исчисляться с даты, когда недвижимость была оформлена в собственность;

- недвижимость будет считаться единственным жильем, даже если было приобретено второе жилье на протяжении 90 календарных дней до того, как было продано единственное жилье;

- если недвижимость досталась в наследство дата владения собственности будет равна не дате регистрации права, а дате смерти наследодателя.

Для покупателя.

Имущественный вычет будет предоставляться при покупке недвижимости:

- максимальная сумма имущественного вычета 2 000 000,00 рублей;

- сумма возврата равна 13% от 2 000 000,00 рублей = 260 000,00 рублей;

- выплата имущественного вычета производиться от суммы налога, удержанной с дохода;

- до 01.01.2008 году сумма имущественного вычета равнялась 1 000 000,00 рублей;

- право на имущественный вычет имеют только те, кто является собственниками недвижимости;

- имущественный вычет будет уменьшен на сумму материнского капитала, субсидии от государства, если покупка была осуществлена за счет третьего лица;

- можно получить выплаты разом за последние три года;

- имущественный вычет не может быть получен при совершении сделки между взаимозависимыми лицами (родителями, детьми, братьями, сестрами и т.д.);

- если есть налоговые задолженности, то в имущественном вычете будет отказано;

- имущественный вычет может быть получен даже если недвижимость была продана;

- при долевой собственности каждый должен получить свой имущественный вычет. При стоимости объекта до 4 000 000,00 рублей, собственники самостоятельно определяют сумму имущественного вычета;

- имущественный вычет должен быть выплачен с той даты, когда была оформлена собственность на недвижимость или, при покупке по договору долевого участия у застройщика, с даты подписания акта приема-передачи недвижимости.[[9]](#footnote-9)

Вычет по процентам по ипотеке:

- можно получить 1 раз в жизни по 1 объекту;

- сумма возврата равна 13% от 3 000 000,00 рублей = 390 000,00 рублей;

- сумма предоставляется от суммы фактически оплаченных процентов по ипотеке;

- при занижении фактической стоимости в ДКП, сумма оплаченных процентов будет рассчитана пропорциональна суммы в ДКП и фактической стоимости.

Можно подать документы на вычет:

- если имеете официальный доход, с которого платите 13% НДФЛ, при этом индивидуальные предприниматели, которые платят другой налог, вычет получить не могут;

- если вы пенсионер и кроме пенсии ежемесячно получаете официальный доход, облагаемый по ставке 13% НДФЛ (например, сдаёте недвижимость и платите налоги);

- если вы приобретаете жильё на имя своего несовершеннолетнего ребёнка и имеете официальный доход, с которого платите 13% НДФЛ.

# ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

# 2.1 Проблемы налогообложения операций с недвижимостью

После того, как будет продано имущество, продавец обязан уплатить подоходный налог от полученной суммы. Продавец может претендовать на вычет налога на имущество в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

При определении размера налоговой базы в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, налогоплательщик может получить вычеты по налогу на имущество: в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговый период от продажи жилых зданий, квартир, бунгало, садовых сараев или земельных участков, принадлежащих налогоплательщику до пяти лет. А также в сумме, полученной в налоговый период от продажи другого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет.

При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домов и земельных участков, принадлежащих налогоплательщику в течение пяти и более лет, а также иного имущества, принадлежащего налогоплательщику в течение трех и более лет, налоговый вычет на имущество предоставляется на сумму, полученную налогоплательщиком при продаже указанного имущества.[[10]](#footnote-10)

При продаже имущества, принадлежащего общей доле или общей собственности, соответствующая сумма налогового вычета имущества, исчисленная в соответствии с настоящим пунктом, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле или по соглашению между ними (в случае продажи имущества, принадлежащего общей собственности).

Надо быть осторожными с доходами, полученными по договору уступки прав по договору долевого участия. Эти доходы не являются доходами, полученными от продажи недвижимости, они не получают льгот, их можно заставить заплатить процент от полученной суммы.

Покупатель, при отсутствии у налоговых органов информации о своих доходах в количествах, достаточных для приобретения недвижимого имущества, должен дождаться письма налоговой инспекции, в котором ему предлагается сообщить об источниках доходов тех денег, за которые был приобретен объект. После этого покупатель имеет право направить свой отчет в налоговые органы по почте (без личной явки).[[11]](#footnote-11)

На сегодняшний день реальным и юридическим объяснением является простой письменный договор займа с родственниками. В этом случае кредиторы не обязаны сообщать, откуда они взяли средства, которые являются предметом кредитного соглашения.[[12]](#footnote-12)

# 2.2 Пути решения проблем налогообложения операций с недвижимостью

Практика взимания налога на недвижимость населения не нова: есть как отечественный опыт, так и опыт зарубежных стран. Количественные показатели поступлений от этого налога в муниципальный бюджет всегда существенно высоки, около трети всех налоговых поступлений.

Принципиальными отличиями мировой практики от отечественной практики по налогообложению недвижимого имущества физических лиц являются:

- определение налоговой базы;

- определение участников этих правоотношений, налогоплательщиков,

- определение оснований для налоговых льгот и ставки.

Реформа налоговой системы в Российской Федерации проводилась с учетом двух направляющих векторов: сохранения, учета интересов развития отечественного рынка недвижимости, а также реагирования на изменения социально-экономической среды. [[13]](#footnote-13)

Изменения в законе коренным образом поменяли структуру налога на имущество физических лиц (далее — НДФЛ), введя налогообложение исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Эти изменения делают налог более справедливым и приближают налогообложение имущества в России к практике развитых стран, а также позволяют рассчитывать на увеличение собираемости этого налога, в результате чего он может стать основным источником доходов местных бюджетов.

Направления совершенствования налогообложения недвижимого имущества физических лиц.

Выявление путей совершенствования налогообложения недвижимого имущества физических лиц должно идти параллельно с изучением международного опыта по совершенствованию механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц.

Для решения проблем бюджетного федерализма необходимо увеличить доходы местных бюджетов. Налог на имущество должен быть основным источником собственных доходов местных бюджетов, как это происходит во многих странах ОЭСР. [[14]](#footnote-14)

В процессе реформы налога на недвижимость, помимо других рекомендаций, которые уже в значительной степени соблюдаются в России, необходимо обеспечить качество кадастров и позаботиться о предполагаемой справедливости налогообложения.

Местный законодательный орган должен иметь возможность самостоятельно устанавливать ставку налога на имущество даже в пределах, установленных вышестоящим органом.[[15]](#footnote-15)

Сегодня исследования по развитию системы налогообложения недвижимости направлены не на определение специфики правового регулирования этого института в других странах, а на определение собственного механизма правового регулирования, который отвечал бы целям развития отечественной экономики и интересам общества. Особенности развития (социально-экономического, политического и др.) Российской Федерации вносят свои коррективы в определение правового режима недвижимого имущества физических лиц.

Первым путем совершенствования правового регулирования налогообложения недвижимого имущества физических лиц в России является рассмотрение возможностей изменения налоговой ставки, последствий ее повышения или снижения. [[16]](#footnote-16)

Исходя из целей увеличения доходов местных бюджетов, определяется необходимость повышения ставки налога на имущество физических лиц. Однако это решение имеет и побочные эффекты: стремление к увеличению поступлений в местные бюджеты только за счет повышения налоговой ставки может привести к снижению стоимости недвижимости за счет эффекта капитализации налога на имущество. Рядовой гражданин потеряет интерес и возможность приобрести в собственность недвижимость.

Резкое повышение налога на имущество физических лиц может привести к сильному падению цен на рынке жилья на величину, пропорциональную чистой приведенной стоимости налоговых платежей.

Зарубежные исследования по вопросу определения экономического эффекта от изменения этой налоговой стоимости указывают на возможную резкую амортизацию объектов недвижимости. [[17]](#footnote-17)

В 2016 году была проведена сравнительная оценка на примерах данных из любого другого субъекта Российской Федерации, и аналогичные выводы были сделаны для большинства субъектов Российской Федерации. [[18]](#footnote-18)

Вторым направлением исследований в области совершенствования механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц является изучение возможностей, которые открывает право органов местного самоуправления дифференцировать ставку налога на имущество в зависимости от кадастровой стоимости.

Правильный выбор на сегодняшний день-это ставка налога из определенного диапазона, предложенного государством. В этом случае выбор не приведет к крайностям, когда разные ставки внутри муниципалитета приведут к неравному и несправедливому налогообложению.

Третьим направлением совершенствования механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц является определение оснований для предоставления льгот. Варианты совершенствования — определение перечня категорий граждан, подпадающих под право на получение льготы по налогу на недвижимость. Второе - исходить из специфики объекта налогообложения.

Изученный международный опыт предоставления льгот по налогу на недвижимость позволил сделать вывод о том, что предоставление таких льгот не позволяет решить проблемы налогообложения недвижимости и не является вариантом снижения налоговой нагрузки на граждан страны.[[19]](#footnote-19)

Исследователи выдвинули предположения о том, что для достижения социального эффекта необходимо не снижать налоговую нагрузку отдельных категорий граждан, а предоставлять им полноценное социальное пособие.

Четвертым путем совершенствования механизма налогообложения недвижимого имущества физических лиц является определение правовой ответственности муниципальных органов власти за развитие, создание условий, необходимых не только для повышения покупательной способности населения муниципального образования, но и условий для стимулирования инвестиций в недвижимость. Роль региона и муниципалитета не должна ограничиваться только «сбором» налоговых поступлений.

Пятым направлением работы по совершенствованию налогообложения недвижимости является совершенствование механизма кадастровой оценки, направленное на:

1) сокращение налоговых споров по определению суммы налога;

2) повышение эффективности налогового контроля;

3) совершенствование механизма прогнозирования налоговых поступлений в бюджет.

Таким образом, в исследовании выделены важнейшие направления совершенствования налогообложения недвижимого имущества физических лиц, которые имеют не только экономическое значение для развития муниципальных образований, социальное и правовое - для защиты интересов налогоплательщиков, но и в целом для развития всей налоговой системы государства.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На протяжении долгого времени ведутся разговоры о необходимости налога на недвижимость, который мог бы заменить все существующие имущественные налоги. Есть мнение о том, что в будущем именно налог на недвижимость станет главным источником формирования местных бюджетов. Что обеспечит самостоятельность муниципальных властей.

По сути, налог на недвижимость заменяет такие налоги, как земельный, на имущество организаций и на имущество физических лиц. Что упрощает налоговое администрирование, снижает затраты на него.

Существуют причины, которые вызвали появление в России проблем с налогообложением недвижимости. К ним относятся:

- недостаточность развития рынков земли и недвижимости;

- неравномерное распределение налогового бремени;

- жесткое централизованное регулирование налоговой базы и налоговых ставок.

При введении единого налога на недвижимость наибольшую сложность представляет не столько процесс массовой оценки объектов недвижимости, сколько формирование единого реестра. Взаимодействие различных служб по этому вопросу до конца не налажено.

А для формирования реестра необходимо свести воедино информацию органов и организаций, находящихся в федеральном, региональном и муниципальном подчинении, вплоть до объединения их компьютерных баз данных. Что касается оценки недвижимости, то классические методы массовой оценки могут быть использованы в масштабах крупных и средних городов.

Обновление ценовой информации довольно успешно осуществляется самими муниципалитетами.

Можно сделать еще один практический вывод: органы местного самоуправления, ориентируясь на конкретную ситуацию, должны иметь возможность варьировать налоговую ставку налога на недвижимость. Жесткие ограничения, введенные на федеральном уровне, сыграют скорее негативную роль.

Главной задачей, которую необходимо решить в кратчайшие сроки, является разработка необходимых нормативных актов.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: от 31.07.1998 №140-ФЗ // Собрание законодательства. 2020.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 12.01.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2021.

3. Актуальные проблемы финансового и налогового права. Учебное пособие / отв. ред. Карасева М.В. — М.: Проспект, 2020. - 272 с.

4. Арзуманова Л. Л., Грачева Е. Ю., Болтинова О. В. Налоговое право. Общая часть. — М.: Норма, 2019. - 52 с.

5. Болатаева, А.А. Налоговая система РФ: актуальные проблемы и пути совершенствования современной налоговой системы // Научные Известия. 2019. - № 6. - С. 41-45.

6. Бочарова, О.Ф., Волошина, Е.Ю. Налоги как инструмент инновационного развития// Современные научные исследования и разработки. 2017. - № 5 (13). - С. 69.

7. Борисов, А. Б. Комментарий к Налоговому кодексу Российской Федерации. Части 1, 2 (постатейный) / А.Б. Борисов. - М.: Книжный мир, **2019**. - 928 c.

8. Воробьева, Е.В. Налоговая система России: основные направления модернизации // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. Серия: Экономика и управление. 2017. - № 9. - С. 75-76.

9. Горшенина, Е.В. Бюджетно – налоговая система государства // Экономические исследования. 2017. - № 2. - С. 8.

10. Дубина Ю.Ю. Современная налоговая система России, основные направления ее развития // Бенефициар. 2017. - № 14. - С. 31-34.

11. Зотиков, Н.З. Налоговая система России: проблемы и перспективы // Интернет-журнал Науковедение. 2017. - № 3. - С. 76.

12. Имыкшенова, Е.А. Налоги и сборы: некоторые вопросы классификации / Е.А. Имыкшенова // Налоговед. 2019. № 9. С. 15.

13. Крохина, Ю. А. Налоговое право : учебник для бакалавров / Ю. А. Крохина. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 495 с.

14. Латышев, В. И. Налоговые правонарушения. Поиск и выявление / В.И. Латышев. - М.: Финансы и статистика, **2019.** - **110**c.

15. Мухина, Е.Р. Теоретические аспекты налогообложения: история, понятия, функции, принципы  //Apriori. Гуманитарные науки. — 2020. -№5. – С.34.

16. Налоговое право: учебник для бакалавров / А.С. Бурова, Е.Г. Васильева, Е.С. Губенко и др.; под ред. И.А. Цинделиани. 2-е изд. М.: Проспект, 2016. - 528 с.

17. Налоговое право. Учебник / под ред. Цинделиани И. А. — М.: Проспект, 2020. - 704 с.

18. Польская, Г.А. Теоретические аспекты управления налоговой системой на современном этапе // Таврический научный обозреватель. 2017. - № 11-2 (28). - С. 16-20.

19. Пономарев, А.И., Топоров, И.В. «Экономический и налоговый потенциал налоговой системы РФ» // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. - № 1 (56) - С. 47.

20. Тимофеев Е. В. Налоговое право России. От основ к источникам и основным принципам. — М.: Арт-Ресурс, 2018. - 350 с.

21. Худяков, А.И., Бродский, Г.М. Основы налогообложения: Учеб. пособие. СПб.: Европейский Дом, 2019. — 432 с.

1. Дубина Ю.Ю. Современная налоговая система России, основные направления ее развития // Бенефициар. 2017. - № 14. - С. 31-34. [↑](#footnote-ref-1)
2. Мухина, Е.Р. Теоретические аспекты налогообложения: история, понятия, функции, принципы  //Apriori. Гуманитарные науки. — 2020. -№5. – С.34. [↑](#footnote-ref-2)
3. Имыкшенова, Е.А. Налоги и сборы: некоторые вопросы классификации / Е.А. Имыкшенова // Налоговед. 2019. № 9. С. 15. [↑](#footnote-ref-3)
4. Тимофеев Е. В. Налоговое право России. От основ к источникам и основным принципам. — М.: Арт-Ресурс, 2018. - 350 с. [↑](#footnote-ref-4)
5. Налоговое право. Учебник / под ред. Цинделиани И. А. — М.: Проспект, 2020. - 704 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Крохина, Ю. А. Налоговое право : учебник для бакалавров / Ю. А. Крохина. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 495 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Зотиков, Н.З. Налоговая система России: проблемы и перспективы // Интернет-журнал Науковедение. 2017. - № 3. - С. 76. [↑](#footnote-ref-7)
8. Арзуманова Л. Л., Грачева Е. Ю., Болтинова О. В. Налоговое право. Общая часть. — М.: Норма, 2019. - 52 с. [↑](#footnote-ref-8)
9. Актуальные проблемы финансового и налогового права. Учебное пособие / отв. ред. Карасева М.В. — М.: Проспект, 2020. - 272 с. [↑](#footnote-ref-9)
10. . Пономарев, А.И., Топоров, И.В. «Экономический и налоговый потенциал налоговой системы РФ» // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. - № 1 (56) - С. 47. [↑](#footnote-ref-10)
11. Болатаева, А.А. Налоговая система РФ: актуальные проблемы и пути совершенствования современной налоговой системы // Научные Известия. 2019. - № 6. - С. 41-45. [↑](#footnote-ref-11)
12. Горшенина, Е.В. Бюджетно – налоговая система государства // Экономические исследования. 2017. - № 2. - С. 8. [↑](#footnote-ref-12)
13. Бочарова, О.Ф., Волошина, Е.Ю. Налоги как инструмент инновационного развития// Современные научные исследования и разработки. 2017. - № 5 (13). - С. 69. [↑](#footnote-ref-13)
14. Польская, Г.А. Теоретические аспекты управления налоговой системой на современном этапе // Таврический научный обозреватель. 2017. - № 11-2 (28). - С. 16-20. [↑](#footnote-ref-14)
15. Налоговое право: учебник для бакалавров / А.С. Бурова, Е.Г. Васильева, Е.С. Губенко и др.; под ред. И.А. Цинделиани. 2-е изд. М.: Проспект, 2016. - 528 с. [↑](#footnote-ref-15)
16. Худяков, А.И., Бродский, Г.М. Основы налогообложения: Учеб. пособие. СПб.: Европейский Дом, 2019. — 432 с. [↑](#footnote-ref-16)
17. Горшенина, Е.В. Бюджетно – налоговая система государства // Экономические исследования. 2017. - № 2. - С. 8. [↑](#footnote-ref-17)
18. Воробьева, Е.В. Налоговая система России: основные направления модернизации // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. Серия: Экономика и управление. 2017. - № 9. - С. 75-76. [↑](#footnote-ref-18)
19. Налоговое право: учебник для бакалавров / А.С. Бурова, Е.Г. Васильева, Е.С. Губенко и др.; под ред. И.А. Цинделиани. 2-е изд. М.: Проспект, 2016. - 528 с. [↑](#footnote-ref-19)