

Секция «Юриспруденция»

Налог на имущество

Титов А.А.¹, Федоренко В.И.²

1 - Саратовская государственная юридическая академия, Институт прокуратуры РФ, 2 - Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, инженерно-экономический институт, Саратов, Россия
E-mail: etotitov@yandex.ru

Согласно п. 1, ст. 65 ЗК РФ земельный налог как форма платы за использование земли существует до введения в действие налога на недвижимость. Судить о том, каким станет новый налог трудно, т.к. пока нет нормативной основы, регулирующей данную сферу. Однако, с 1997 по 2005 годы в Твери и Великом Новгороде проводился эксперимент по налогообложению недвижимости. Изучив данный Закон можно предположить, какими особенностями может в будущем обладать данный закон, но с уверенностью говорить ничего нельзя. Современный взгляд на налог на недвижимость отражён в "Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов утверждённых Правительством РФ. Согласно данному документу, существует ряд технических вопросов, препятствующих введению на данном этапе нового налога.

Однако, в научном сообществе возникла острая полемика относительно данного налога, к которой подключилась значительная часть общества, ведь данный налог должен затронуть каждого.

В последние годы в результате приватизации жилья, вклада капитала в недвижимость, увеличилось число граждан, имеющих квартиры и иные жилые помещения в частной собственности.

При этом, становясь собственниками жилья, граждане приобретают не только права, но и обязанности, в том числе фискальные.

Существует опасность «оттока» денег из страны. Вывод капитала из России за 2012 год составил 56.8 млрд. долларов, прогноз на 2013 составляет гораздо меньше: в пределах 10-20 млрд. долларов, с учетом предполагаемой цены на нефть 110–114 за баррель.

В настоящее время в банках с учетом инфляции в России 6,6% деньги можно только сохранить, а скорее всего все равно потерять. Популярны инвестиции в недвижимость в Москве и Санкт-Петербурге, так как в этих городах недвижимость дорожает на 15-16% в год как минимум. Значит, вкладывать в недвижимость выгоднее всего. Так как квартира стоит в Санкт-Петербурге как минимум 4 млн. рублей, и имея 2 млн, остальные 2 млн. нужно брать в ипотеку. На сегодняшний момент процент ипотечного кредитования в России составляет 14-15%. В среднем по еврозоне процентная ставка равна 4,5% то есть втрое меньше нашей. Даже с учетом большего налога в Европе на недвижимое имущество (Великобритания – 4% - самый большой налог, Испания – 0,5%, Болгария – 0,2%, Черногория – 0,5%, Германия – 1%). Купить недвижимость на побережье Испании, взяв при этом ипотеку под 3% годовых на 5 лет (в Испании максимальная ставка ипотеке равно 3% для иностранцев) выгоднее, чем покупать квартиру в Санкт-Петербурге.

Значит, для того что бы сократить отток капитала из страны, нужно чтобы люди покупали жилье в своей стране. Считаем, что для этого необходимо соблюдение неко-

торых условий. Например, не облагать данным налогом физические лица, если это его первая недвижимость на праве собственности и она не более 200 кв. метров.

Существует предложения, согласно которым разумно ввести прогрессивную шкалу данного налога, т.е. чем больше в собственности у лица недвижимости, тем выше ставка налога. Однако, следует обратить внимание и на противоположную точку зрения: регрессивная шкала налогообложения. В таком случае, чем больше лицо приобретает недвижимости, тем меньше будет ставка налога. Это будет стимулировать к приобретению недвижимости в России, а значит к внутренним инвестициям.

Подводя итоги, следует отметить, что введение налога на недвижимость однозначно изменит нынешнюю ситуацию в экономике страны. Однако, положительными или отрицательными будут данные изменения, зависит от того, насколько взвешенно и продуманно этот налог будет юридически оформлен и подкреплён экономическими расчётами.