

УДК 347:316.47+323.2

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

**О.И. Юстус**

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Статья посвящена проблемам исчисления налога на имущество физических лиц по нормам гл. 32 Налогового кодекса РФ.

***Ключевые слова:** поимущественное налогообложение, налог на имущество физических лиц, недвижимое имущество, сопоставление кадастровой стоимости.*

Имущественные налоги принадлежат к числу традиционных налогов, которые хорошо известны большинству современных государств. В налоговой системе России имущественные налоги традиционно занимали незначительную долю в доходах государственного бюджета. Вместе с тем в современных экономических условиях возникла необходимость более эффективного с точки зрения интересов государства и самих плательщиков использования имущественного налогообложения. Такая необходимость продиктована не только целесообразностью повышения фискального значения этих налогов, но и отсутствием рационализма в использовании имущества его собственниками.

Поимущественное налогообложение имеет богатую историю. Налог на имущество был известен уже в Римской империи. В Европе он до позднего Средневековья был одной из главных форм налогообложения. Им облагалась собственность на земельных участках и денежная собственность<sup>1</sup>.

Активно развивалось имущественное налогообложение и в Древней Руси<sup>2</sup>, а позднее – в Российском государстве.

Налогообложение советского постреволюционного периода имело ярко выраженный классовый характер. Так, отмена частной собственности на землю привела к ликвидации поземельного налога и всех бывших

---

<sup>1</sup> Томкович А.В. История имущественных налогов физических лиц // Балт. экон. журн. 2013. Т. 3. № 1. С.130.

<sup>2</sup> Подробнее см.: Алексеев В.А. История существования и развития имущественных налогов физических лиц // Правовой вестник. 2013. №3. С.21; Скляренко З.А. Теоретические основы налогообложения имущества физических лиц // Бухгалтер и закон. 2014. № 3. С.20

земских и городских поземельных сборов; национализация промышленности — к отмене промыслового налога; были упразднены налоги с городских недвижимых имуществ и налог с денежных капиталов. В условиях натурализации хозяйственных отношений при одновременном резком сокращении товарооборота и огромном обесценении денег произошло значительное снижение финансовой эффективности налогов, взимаемых в денежной форме<sup>3</sup>.

В 1970—1980-е гг. 91% общих доходов государственного бюджета СССР составляли платежи от социалистического хозяйства — налог с оборота, платежи из прибыли и другие отчисления государственных предприятий. Налоги с населения составляли лишь 8—9% всех доходов государственного бюджета<sup>4</sup>.

В 1991 г. началось формирование самостоятельной налоговой системы Российской Федерации. В частности, были приняты законы о налоге на добавленную стоимость, о налоге на прибыль предприятий и организаций, о подоходном налоге с физических лиц, о налогах на имущество физических лиц<sup>5</sup>.

Поимущественные налоги, такие, как земельный, на строения, помещения, сооружения, транспортные средства, выступают в качестве важного источника формирования доходной части бюджетов субъектов России и муниципальных образований.

Особенность имущества как объекта налогообложения заключается в том, что имущество гражданина является одним из реальных показателей его финансовой состоятельности, а следовательно, и налогообеспособности: чем выше уровень доходов, тем большая часть из них тратится на «имущественное употребление». При этом имущественные платежи воспринимаются более благосклонно: в сознании большинства людей они представляют собой своеобразную плату государству за выполнение им функции защиты частной собственности, тогда как налогообложение доходов всегда воспринимается как покушение на результаты усилий, к которым государство не имеет никакого отношения<sup>6</sup>. Кроме того, в отличие от доходов имущество труднее скрыть от налогообложения, и здесь также заложены основания для утверждения, что имуще-

---

<sup>3</sup> Утельбаев К.Т. Вопросы налогообложения имущества физических лиц // Вестн. Астрахан. гос. техн. ун-та. 2012. № 1. С.160

<sup>4</sup> Советское финансовое право: учебник. М.: Юридическая литература, 1987. С.248.

<sup>5</sup> Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (утратил силу).

<sup>6</sup> Золотарев П. Вопросы налогообложения имущества физических лиц // Правовой вестн. 2011. № 7. С.162.

ственные налоги могут играть более существенную роль. В этой связи перенос тяжести налогового бремени с доходов физических лиц на принадлежащее им имущество представляется целесообразным.

С 2015 г. начала действовать новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса РФ. Она заменила [Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1](#).

Ранее в качестве объектов налогообложения выступали жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности налогоплательщика (ст. 2 Закона № 2003-1).

С 2015 г. помимо указанных объектов облагаться налогом будут находящиеся в собственности машино-место, единый недвижимый комплекс и объект незавершенного строительства (п. 3 – 5 ст. 401 НК РФ).

Что касается дач, то они в отличие от ранее действующего законодательства, прямо не поименованы в списке объектов, подлежащих обложению. Тем не менее законодатель предусмотрел, что налогом будет облагаться жилой дом, который расположен на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства (п. 2 ст. 401 НК РФ).

Одним из важнейших для исследования элементов налогообложения применительно к налогу на имущество физических лиц представляются льготы по уплате налога и основания их применения. Хотя названный элемент в системе элементов налогообложения является факультативным, его значимость для законного исчисления налога бесспорна. Кроме того, именно этот параметр традиционно вызывает максимальный интерес у налогоплательщиков.

Как и ранее действующее законодательство, НК РФ предусматривает применение различных вычетов, льгот и понижающих коэффициентов. Так, вне зависимости от того, кто является собственником имущества, налогом не облагается 20 м<sup>2</sup> от общей площади квартиры, 10 м<sup>2</sup> от площади комнаты и 50 м<sup>2</sup> от площади дома (количество собственников значения не имеет) (п. 3 – 5 ст. 403 НК РФ). Что касается единого недвижимого комплекса, то для него предусмотрен денежный вычет – налогоплательщики смогут уменьшить налоговую базу на 1 млн. руб. (п. 6 ст. 403 НК РФ).

При этом [п. 7 ст. 403](#) НК РФ ограничивает право изменения базового размера налоговых вычетов представительными органами государственной власти городов федерального значения и муниципальных обра-

зований исключительно возможностью их увеличения по сравнению с предусмотренными в п. 3 – 6 ст. 403 НК РФ. Возможность уменьшения базового размера налоговых вычетов не предусмотрена, что, безусловно, является важнейшей гарантией прав налогоплательщиков.

Как представляется, следует согласиться с мнением Зрелова А.<sup>7</sup>, высказанным им в отношении возможности введения дополнительных видов налоговых вычетов, например, для расчета налоговой базы по тем видам имущества, которые не перечислены в п. п. 3 – 6 ст. 403 НК РФ, но являются объектами налогообложения на основании ст. 401 НК РФ. Данное право может быть реализовано представительными органами на основании п. 4 ст. 12, п. 2 ст. 53, п. 3 ст. 56, п. 2 ст. 399 НК РФ.

В равной степени названное относится и к льготным ставкам налога. Согласно подп. 1 п. 2 статьи 406 НК РФ льготная ставка налога в размере 0,1% от кадастровой стоимости используется применительно к следующим объектам: жилым домам и помещениям, незавершенным жилым домам, единым недвижимым комплексам, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), гаражам и машино-местам, хозяйственным строениям или сооружениям, площадью не более 50 м<sup>2</sup>, расположенным на земельных участках личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Указанная льготная ставка может быть уменьшена до нуля или увеличена, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) – п. 3 ст. 406 НК РФ.

Все вышесказанное представляется весьма логичным, поскольку налог на имущество физических лиц относится к категории местных; денежные средства от его уплаты в соответствии со ст. 61 – 61.5 Бюджетного кодекса РФ полностью поступают в местные бюджеты.

Категории субъектов, полностью освобожденных от уплаты налога, по сравнению с установленными п. 1 ст. 4 Закона № 2003-1 не изменились. К ним по-прежнему относятся Герои Советского Союза и Российской Федерации, инвалиды, военнослужащие и члены их семей, пенсионеры и др. (п. 1 ст. 407 НК РФ).

Вместе с тем порядок предоставления льгот для данных категорий лиц претерпел существенные изменения.

---

<sup>7</sup> Зрелов А. Налог на имущество физических лиц: парад коллизий // Налоговый вестн. 2014. № 12. С.73

Прежде всего, объекты, по которым предоставляется льгота, не должны использоваться налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (п. 1 ст. 2 ГК РФ).

По мнению Минфина РФ, физическое лицо обязано регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, если в его действиях имеются признаки предпринимательской деятельности, т.е. систематическое извлечение прибыли, риск, приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования, взаимосвязанность совершаемых гражданином сделок, устойчивые связи с контрагентами<sup>8</sup>.

При этом закон связывает необходимость регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя с осуществлением им деятельности особого рода, а не просто с совершением возмездных сделок. Самого по себе факта совершения гражданином сделок на возмездной основе для признания гражданина предпринимателем недостаточно.

Стоит согласиться, что для физических лиц, участвующих в арендных отношениях и (или) сделках по купле-продаже принадлежащего им на праве собственности имущества, не установлена обязанность по получению статуса индивидуального предпринимателя. Это связано с тем, что доходы, получаемые физическими лицами от сдачи в аренду (внаем) и (или) реализации движимого или недвижимого имущества, указаны в ст. 208 НК РФ как самостоятельный вид доходов, являющийся объектом налогообложения НДФЛ.

Аналогичной позиции в целом придерживаются и судебные органы, в том числе высшие судебные инстанции.

Так, в отношении административной ответственности Верховный суд РФ указал, что отдельные случаи продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, не образуют состава административного правонарушения при условии, если количество товара, его ассортимент, объемы выполненных работ, оказанных услуг и другие обстоятельства

---

<sup>8</sup> См.: Письма Минфина России от 28.12.12. № 03-04-05/10-1454, от 17.11.2009 № 03-04-05-01/808, от 12.10.2006 № 03-05-01-05/229 // СПС «КонсультантПлюс».

не свидетельствуют о том, что данная деятельность была направлена на систематическое получение прибыли<sup>9</sup>.

В отношении уголовной ответственности ВС РФ считает, что в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобретает для личных нужд жилую недвижимость либо получает его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдает его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получает доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство<sup>10</sup>.

Но поскольку обязанность подтвердить право на льготы является составной частью правового статуса налогоплательщика, закреплена законодательно, в частности, применительно к налогообложению имущества физических лиц (п. 6 ст. 407 НК РФ), а не носит заявительный для налогоплательщика характер, на практике могут возникнуть трудности в получении указанной льготы лицами, сдающими свое имущество в аренду, декларирующими доходы и уплачивающими НДФЛ в соответствии с требованиями НК РФ.

Наиболее перспективным путем разрешение данной проблемы, как представляется, стало бы разъясняющее нормы законодательства письмо Минфина России, устанавливающее более четкие критерии фактического наличия/отсутствия предпринимательского статуса. Полагаем, в целях предоставления льготы по налогу на имущества физических лиц таковыми должны являться:

1) для физических лиц – отсутствие статуса индивидуального предпринимателя и иных приравненных к нему статусов (например, главы крестьянского (фермерского) хозяйства;

2) для индивидуальных предпринимателей – документы, подтверждающие использование имущества в личных целях, не связанных с предпринимательской деятельностью; такими документами, в частности, могут быть документы технического или кадастрового учета, подтверждающие назначение спорного имущества, документы, связанные с

---

<sup>9</sup> Постановление Пленума ВС РФ от 24.10.2006 г. № 18 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении особенной части Кодекса об административных правонарушениях» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>10</sup> Постановление ВС РФ от 18.11.2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем» // СПС «КонсультантПлюс».

регистрационным учетом лиц по месту жительства (пребывания), и прочие документы, необходимые в конкретной ситуации.

Не менее сложной проблемой видится процесс исчисления налоговой базы по налогу на имущество физических лиц в переходный период.

НК РФ в переходный период – а он продлится пять лет – предусматривает два способа расчета налога. Первый – исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения (таким образом налог должен исчисляться на всей территории РФ с 2020 г.), второй – исходя из инвентаризационной стоимости (именно такой способ исчисления налоговой базы применялся по Закону № 2003-1).

Согласно п. 3 ст. 3 Федерального закона от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ обязанность уплаты налога с учетом требований, установленных гл. 32 НК РФ, впервые возникнет у налогоплательщиков в 2016 г. по итогам налогового периода 2015 г.

В силу п.1 ст. 402 НК РФ указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 г. единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Полагаем, что не исключена ситуация, когда законодательные органы субъекта РФ не примут соответствующие нормативно-правовые акты по утверждению кадастровой стоимости имущества (либо кадастровая стоимость некоторых ранее учтенных объектов будет отсутствовать). В НК РФ не уточняется, возникает ли обязанность по уплате налога в данной ситуации. Относительно этого Минфин России разъясняет<sup>11</sup>, что обязанность по уплате налога при таких обстоятельствах отсутствует ввиду отсутствия порядка исчисления налогооблагаемой базы.

В то же время в течение первых четырех лет действия регионального закона для расчета налога будет применяться специальная переход-

---

<sup>11</sup>Подробнее: <http://www.glavbukh.ru/art/21544-kak-platit-nalog-na-imushchestvo-fizicheskikh-lits-s-2015-goda#ixzz3aJGZqW7M>

ная формула. Налоговые органы определяют разницу между кадастровой и инвентаризационной стоимостью объекта, а затем умножат ее на специальный коэффициент (ст. 408 НК РФ). Значения коэффициента в течение четырех лет будут постепенно увеличиваться так: 0,2; 0,4; 0,6 и 0,8. Начиная с пятого года после введения кадастрового способа расчета в регионе, сумма налога будет равна облагаемой кадастровой стоимости, умноженной на ставку.

Однако основная проблема, с которой столкнется правоприменитель при налогообложении имущества физических лиц, это установление кадастровой стоимости объектов недвижимости как параметра для исчисления налогооблагаемой базы.

Нормативно-правовая база<sup>12</sup> для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, как представляется, не является достаточно разработанной. Это, в свою очередь, задерживает формирование государственного информационного реестра<sup>13</sup>, соответствующего требованиям электронного взаимодействия с налоговыми органами с целью повышения достоверности информации об объектах недвижимого имущества и достаточности этой информации для целей начисления и уплаты налогов. Можно отметить имеющиеся пробелы в законодательстве в части установления унифицированной терминологии, определений понятий, характеристики сведений об объектах недвижимости. Электронный обмен данными возможен только на основе полной унификации требований по всем характеристикам объектов недвижимого имущества<sup>14</sup>.

Кадастровая стоимость определяется как рыночная стоимость объекта методами массовой оценки или индивидуально. Поскольку кадастровой оценке должны подлежать все объекты недвижимости, то временной период подготовки к переходу на налогообложение на основе кадастровой стоимости объектов может затянуться по ряду причин: сложности выявления местонахождения отдельных объектов; достоверность проведенной оценки и ее оспаривание; сложность оценки объек-

---

<sup>12</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки “Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)”», Федеральный закон от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Семедов С.А. Совершенствование механизма исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц // Социология власти. 2014. № 7. С.80.

<sup>14</sup> Кирина Ю.Н. Перспективы развития налогообложения имущества физических лиц в РФ // Рос. науч. журн. 2013. № 19. С.20.

тов незавершенного строительства, а также отдельных видов недвижимого имущества, находящегося в собственности физических лиц. Следует также учитывать, что пересматривать кадастровую оценку каждые пять лет, как предусматривает это законодатель, будет также сложно из-за большого объема работ и территориальной разобщенности объектов налогообложения<sup>15</sup>.

Кадастровая оценка несформированных объектов недвижимости производится органами Росреестра по средним стоимостным и физическим характеристикам аналогичных объектов недвижимости, расположенных на данной территории.

Заметим, что до настоящего времени регистрации в соответствующих органах Росреестра подлежали далеко не все объекты, которыми располагают физические лица. Каких-либо методических рекомендаций для такого учета в российской практике не существует. Между тем действующий стандарт качества государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки недвижимости», разработанный на основе Международного стандарта качества ISO 9000 (ГОСТ-Р ИСО-9001-2001), определяет общий порядок и процедуру государственной кадастровой оценки недвижимости, включающие следующие работы:

- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор оценщиков для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- разрешение споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- внесение кадастровой стоимости объектов недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

Однако столь регламентированная процедура, как свидетельствует практика, не избавляет от многочисленных споров о величине кадастровой стоимости. Одна из причин – частые случаи существенного отличия ее величины от рыночной стоимости.

---

<sup>15</sup> Вознесенская Н.Н. Совершенствование налогообложения имущества физических лиц // Закон. 2012. № 5. С. 167.

Административными процедурами указанную проблему решить на практике не удастся, поэтому заинтересованные лица обращаются за защитой своего нарушенного права в суд. Статья 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусматривает возможность оспаривания правообладателями или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки любого объекта недвижимости.

Поскольку налог на имущество является местным налогом, а сведения о кадастровой (рыночной) стоимости объектов недвижимого имущества учитываются при определении налоговой базы, установление кадастровой стоимости таких объектов относится к сфере публичных правоотношений.

Участниками данных правоотношений, в том числе, являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации, утверждающие кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества, а также Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, к полномочиям которой отнесена организация проведения государственной кадастровой оценки (п. 5.2.1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 г. № 457).

Кроме того, споры, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, затрагивают интересы их правообладателя не только в сфере налоговых правоотношений, но и в сфере гражданского оборота.

Как представляется, заинтересованные лица вправе обратиться за судебным оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества независимо от прочих обстоятельств с момента утверждения органами власти субъекта РФ кадастровой стоимости указанных объектов.

Так, в одном из своих решений Тверской областной суд указал: «С утверждением Правительства Тверской области о преждевременном характере обращения заявителя в суд и об отсутствии нарушения его прав суд не может согласиться, так как защита права предполагает использование мер, направленных, в том числе, на предотвращение угрозы нарушения прав и законных интересов. В связи с этим отсутствие в настоящее время на территории Тверской области нормативного регулирования, устанавливающего особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, само по себе не свидетельствует об отсутствии у заявителя законного интереса по оспариванию кадастровой стоимости принадлежащих ему

объектов недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость»<sup>16</sup>.

При рассмотрении данных споров следует учитывать, что по смыслу ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в ГКН не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменения его кадастровой стоимости. Таким образом, федеральным законом установлен специальный срок для заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.

Спор об определении результатов кадастровой стоимости с 06.08.2014 подсуден федеральным судам общей юрисдикции в соответствии с п. 8 ч. 2 ст. 26 ГПК РФ (в редакции ФЗ от 04.06.2014 № 143-ФЗ).

В силу п. 1 ст. 256 ГПК РФ заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав и свобод.

При этом суду необходимо установить обстоятельства, связанные с внесением в ГКН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки, а также необходимо иметь в виду, что судом может быть пересмотрена только та кадастровая стоимость, которая на момент вынесения судом решения является действующей<sup>17</sup>.

В соответствии со ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В ст. 24.15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» указано, что датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сфор-

---

<sup>16</sup> Решение от 11.03.2015 по делу № 3-27/2015 // <http://sudact.ru>

<sup>17</sup> Подробнее см.: Определение ВС РФ от 13.04.2015 по делу № А41-22665/2013, решения Тверского областного суда от 11.03.2015 по делу № 3-26/2015, от 18.03.2015 по делу 3-10/2015 // <http://sudact.ru>

мирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

В соответствии со [ст. 24.19](#) ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, определение кадастровой стоимости объектов недвижимости производится органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных указанной статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 г. № 113.

В соответствии с п. 1.1, 2.1 данного Порядка в случаях осуществления кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, при включении сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном объекте недвижимости; осуществлении кадастрового учета изменений уникальных характеристик объекта недвижимости или сведений об объекте недвижимости, определенных Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», влекущих изменение его кадастровой стоимости, кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества определяется путем умножения среднего значения удельного показате-

ля кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения по кадастровому кварталу, в котором расположено здание, на его площадь.

Кроме того, судам необходимо учитывать, что измененная кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, внесенная в государственный кадастр недвижимости в течение налогового периода на основании вступившего в законную силу судебного акта, не может применяться в целях определения налоговой базы по имущественному налогу в предшествующих внесению новых сведений в кадастр налоговых периодах<sup>18</sup>.

Полагаем, что судебная практика выявит и иные противоречия и пробелы в системе элементов налогообложения налога на имущество физических лиц и наметит пути к их устранению.

Подводя итог, позволим себе сделать вывод о том, что реформы в сфере имущественного налогообложения требуют более высокой юридической техники при подготовке нормативно-правовых актов как в отношении порядка исчисления налога, так и в отношении методики оценки недвижимого имущества для формирования налоговой базы. При этом, исходя из принципа эффективности налогообложения, необходимо просчитывать на будущее результат каждого проведенного преобразования, так как данные преобразования повлияют на экономику в целом, гражданско-правовой оборот недвижимости и правовое положение отдельных собственников.

### **Список литературы**

1. Алексеев В.А. История существования и развития имущественных налогов физических лиц // Правовой вестник. 2013. №3. С.21
2. Вознесенская Н.Н. Совершенствование налогообложения имущества физических лиц // Закон. 2012. № 5. С.167.
3. Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (утратил силу).
4. Золотарев П. Вопросы налогообложения имущества физических лиц // Правовой вестник. 2011. № 7. С.162.
5. Зрелов А. Налог на имущество физических лиц: парад коллизий // Налоговый вестник. 2014. № 12. С.73.
6. Кирина Ю.Н. Перспективы развития налогообложения имущества физических лиц в РФ // Рос. науч. журн. 2013. № 19. С.20.

---

<sup>18</sup> Определение ВС РФ от 10.04.2015 по делу № А76-3558/2014// <http://sudact.ru>

7. Семедов С.А. Совершенствование механизма исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц // Социология власти. 2014. № 7. С.80.
8. Скляренко З.А. Теоретические основы налогообложения имущества физических лиц // Бухгалтер и закон. 2014. № 3. С.20.
9. Советское финансовое право: учебник. М.: Юридическая литература, 1987. С.248.
10. Томкович А.В. История имущественных налогов физических лиц // Балтийский экономический журнал. 2013. Т. 3. № 1. С.130.
11. Утельбаев К.Т. Вопросы налогообложения имущества физических лиц // Вестн. Астрахан. гос. техн. ун-та. 2012. № 1. С.160.
12. Федеральный закон от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».
14. Письмо Минфина России от 28.12.12. № 03-04-05/10-1454 // СПС «КонсультантПлюс».
15. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // СПС «КонсультантПлюс».
16. Письмо Минфина России от 17.11.2009 № 03-04-05-01/808 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Письмо Минфина России 12.10.2006 № 03-05-01-05/229 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление Пленума ВС РФ от 24.10.2006 г. № 18 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении особенной части Кодекса об административных правонарушениях» // СПС «КонсультантПлюс».
19. Постановление ВС РФ от 18.11.2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве и легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем» // СПС «КонсультантПлюс».
20. Определение ВС РФ от 13.04.2015 по делу № А41-22665/2013 // <http://sudact.ru>.
21. Определение ВС РФ от 10.04.2015 по делу № А76-3558/2014// <http://sudact.ru>.
22. Решение Тверского областного суда от 18.03.2015 по делу 3-10/2015 // <http://sudact.ru>.
23. Решение Тверского областного суда от 11.03.2015 по делу № 3-26/2015 // <http://sudact.ru>.

24. Решение Тверского областного суда от 11.03.2015 по делу № 3-27/2015// <http://sudact.ru>.

25.<http://www.glavbukh.ru/art/21544-kak-platit-nalog-na-imushchestvo-fizicheskikh-lits-s-2015-goda#ixzz3aJGZqW7M>

## **SOME PROBLEMS OF TAXATION PROPERTY OF INDIVIDUALS**

**O.I. YUSTUS**

Tver State University

The article deals with problems of calculation of the tax on personal property according to the norms of Chapter 32 of the Tax Code.

**Keywords:** *of a property tax, the tax on personal property, real estate, challenging the cadastral value.*

### *Об авторе*

ЮСТУС Ольга Ивановна – канд. юр. наук, доцент кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: [justuso@mail.ru](mailto:justuso@mail.ru)

JUSTUS Olga - PhD, Associate Professor of Constitutional con, administrative and customs law of the Tver State University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, 33), e-mail: [justuso@mail.ru](mailto:justuso@mail.ru)

Юстус О.И. Некоторые проблемы налогообложения имущества физических лиц // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2015. № 3. С. 95 – 109.