



КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ И НОВЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

С 2014 г. в России планируется перейти на систему налогообложения недвижимости с учетом кадастровой стоимости. Она призвана заменить устаревший налог на имущество, взимаемый на основании инвентаризационной стоимости, и земельный налог. Уже завершена кадастровая оценка всех объектов недвижимости на территории России, на основе которой будет рассчитываться новый налог, однако проблемы могут появиться именно тогда, когда налог будет введен. Сейчас оценка кадастровой стоимости недвижимости передана в частные руки — этим занимаются профессиональные оценщики. От результата их работы зависит налоговое бремя на россиян — собственников недвижимости. В этих условиях остро встал вопрос объективности оценки и возможности ее оспаривания, который должен разрешить готовящийся к принятию в первом чтении законопроект Минэкономразвития, вносящий поправки в законодательство об оценочной деятельности.

Как сделать новую систему оценки справедливой для налогоплательщика?



Александр Ялбулганов,

профессор кафедры финансового права НИУ ВШЭ, доктор юридических наук, профессор

— Формируемая система определения кадастровой стоимости заменяет действительно устаревший порядок определения стоимости объектов недвижимости, тем самым завершая переходный период, связанный с полномочиями субъектов оценочной деятельности, дублированием их прав и обязанностей. Таким образом будет преодолен некоторый параллелизм, заложенный в законодательстве, особенно применительно к оценке земли.

Не думаю, что следует бояться некачественной работы оценщиков: определенный опыт ими уже приобретен. При жесткой регламентации и надзоре за их деятельностью система оценки не будет давать масштабных сбоев.

Конечно, в отдельных случаях возможны злоупотребления, но они будут пресекаться заградительными правилами, предусмотренными законопроектом Минэкономразвития, действующим законодательством, самими налогоплательщиками через инструменты обжалования, и со временем, полагаю, новая система оправдает себя.

При определении кадастровой стоимости земли были случаи злоупотреблений со стороны органов исполнительной власти, целью которых было повышение доходов от земельного налога. На мой взгляд, принятие и реализация норм законопроекта Минэкономразвития будет способствовать повышению эффективности проведения кадастровой оценки, так как законодательно обеспечит методику расчета кадастровой стоимости, исключая ее вольное толкование. Процедура прописана четко.

Проблематичными представляются лишь заявленные сроки введения на территории России нового налога. При таких сроках необходима жесткая организация процесса, чтобы не пострадали налогоплательщики и иные зависимые и заинтересованные в справедливом налогообложении лица.