

ИССЛЕДОВАНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЛАНИРОВАНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В.М. Аксенов, К.С. Муртазина

Изучена достоверность кадастровой оценки объектов капитального строительства на примере 28 квартир и нежилых коммерческих помещений в трех жилых домах, расположенных у центре Челябинска. Для недостоверных результатов кадастровой оценки введены соответствующие поправки на основе рыночной стоимости соответствующих объектов недвижимости. Выполнены экспериментальные плановые расчеты по налогообложению в зависимости от инвентаризационной, кадастровой стоимости. Предложены рекомендации по совершенствованию налогообложения недвижимости на всех.

Ключевые слова: Стоимость, кадастровая, рыночная, инвентаризационная, достоверность, оценка, планирование, объекты капитального строительства, недвижимость.

Объект капитального строительства (ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек [1]. При кадастровой оценке под объектом капитального строительства понимают объекты недвижимости, учтенные в Государственном кадастре недвижимости, такие как жилой дом, квартира, комната в квартире, объект незавершенного строительства и т.д.

В случае, если регион перешел на новую систему определения налоговой базы, то у него должна быть выполнена кадастровая оценка КС и утверждены ее результаты. Работы по государственной кадастровой оценке были проведены в первой половине 2012 года, результаты оценки утверждены приказом Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 24.09.2012 № 133-п.

Всего 28 регионов приняли решения о переходе на исчисление налога с кадастровой стоимости: Бурятия, Татарстан, Ингушетия и др.

На первом этапе были выбрано 140 зданий и 770 помещений в них. Сведения об этих помещениях мы взяли с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Далее для наглядности представлен расчет трех зданий в центре города, пр. Ленина, 49 – 56 помещений, ул. Цвиллинга, 44 – 200, пр-кт Ленина, 53 – 100, из них были выбраны 28 помещений-представителей жилых и нежилых объектов (см. табл. 1). На сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site>) в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» по адресам всех домов были выбраны сведения из ГКН (Государственный кадастр недвижимости): кадастровый номер; статус земельного участка; дата постановки на кадастровый учет; площадь объекта; единица измерения (код); кадастровая стоимость; дата внесения стоимости; адрес (местоположение); (ОСК) тип; (ОКС) исполнитель; дата обновления информации; раздел; инвентарный номер.

На втором этапе была рассчитана рыночная стоимость помещений. В трех зданиях по адресам пр. Ленина, 49 и пр. Ленина, 53 находятся рядом, построены в 50-е годы XX века. Их рыночная стоимость была округлена: на первом этаже – 100 тыс. руб., на втором, третьем, четвертом и пятом – 60 тыс. руб.; а по адресу ул. Цвиллинга, 44: на первом этаже 100 тыс. руб., на втором – 60 тыс. руб., на третьем и четвертом – 50 тыс. руб., на пятом – 40 тыс. руб.

Далее на третьем этапе были выявлены в статистической исходной информации ряд недостатков. Так, что одно помещение в здании по адресу пр. Ленина, 53 «выбивается» – кадастровая стоимость 1 кв.м. равна всего 925,4 руб. Полученное число в 60 раз меньше, чем кадастровая стоимость других соседних 15 помещений на первом этаже. Таким образом, при проведении массовой оценки были допущены некоторые ошибки, или информация на сайте Росреестра не всегда достоверна. Другая категория ошибок – неполные сведения. При поиске сведений о здании по ул. Цвиллинга, 44 сайт Росреестра в режиме online предоставил информацию только о пяти квартирам и помещениям на первом этаже, что составляет лишь 2,5 % от общего количества помещений в этом здании.

Таблица 1

Статистическая «выжимка № данных из Росреестра по 28 жилым и нежилым помещениям в четырех зданиях в центре г. Челябинска

Номер помещения	Кадастровая стоимость помещения, руб.	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость за 1 кв.м., руб.	Средняя кадастровая стоимость за 1 кв.м., руб.
Пр. Ленина 49, жилые помещения				
42	2110449,64	59,8	35291,8	35291,8
41	2001045,06	56,7	35291,8	
40	1944578,18	55,1	35291,8	
7	2541009,6	72	35291,8	
6	2216325,04	62,8	35291,8	
3	1813998,52	51,4	35291,8	
Пр. Ленина 49, нежилые помещения				
53	18558591,34	406,7	45632,1	51414,0
54	14144558,44	247,3	57196,0	
ул. Цвиллинга, 44, жилые помещения				
1	2845228,9	73,1	38922,4	34330,19
105	2161776,1	61,7	35036,9	
2	1489108,7	59,4	25069,2	
99	1104288,9	106	10417,8	
ул. Цвиллинга, 44, нежилые помещения				
3	3694955,0	59,4	62204,6	62204,6
Пр. Ленина 53, жилые помещения				
48	2697302,62	68,8	39205,0	38533,2
47	3720595,12	100,7	36947,3	
46	3173840,01	83,5	38010,1	
45	2692670,74	68,6	39251,8	
44	2680895,21	68,3	39251,8	
53	2573373,7	69,6	36973,8	38064,4
49	2664472,2	67,8	39299,0	
50	3234729,11	85,4	37877,4	
51	3764712,88	102,1	36872,8	
52	2716971,83	69,4	39299,0	
пр-кт Ленина 53, нежилые помещения				
12	12559299,52	219,6	57191,7	57191,7
3	22842368,97	399,4	57191,7	
9	6113793,8	106,9	57191,7	
15	106416,4	115	925,4	
8	16522685,02	288,9	57191,7	

Поэтому были сделаны исследования и введены корректировки на кадастровую стоимость в соответствии с рыночной. Примем, что кадастровая стоимость должна быть ниже рыночной на 30 %:

1 этаж: $100\ 000 - 100\ 000 * 0,3 = 70\ 000$ руб. /кв.м.;

2 этаж: $60\ 000 - 60\ 000 * 0,3 = 42\ 000$ руб. /кв.м.;

3 этаж: $50\ 000 - 50\ 000 * 0,3 = 35\ 000$ руб. /кв.м.;

4 этаж: $50\ 000 - 50\ 000 * 0,3 = 35\ 000$ руб. /кв.м.;

5 этаж: $40\ 000 - 40\ 000 * 0,3 = 28\ 000$ руб./кв.м.

Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м. составила 42 000 руб./кв.м по зданию ул. Цвиллинга, 44. Третья ошибка, влияющая на достоверность – кадастровая стоимость 1 кв.м. на первом этаже и остальных различаются, что показывают расчеты первого и второго зданий.

На четвертом этапе – расчет налоговой нагрузки на 1 кв.м. площади по схеме налогообложения, представленной в Налоговом Кодексе, глава 32 «Налог на имущество физических лиц», с учетом налоговых вычетов (20 кв.м.) из общей площади помещений и понижающих коэффициентов перехода в течение пяти лет: 1 год – 0,2; 2 год – 0,4; 3 год – 0,6; 4 год – 0,8. Эти поправки введены законодателем для более комфортного, щадящего вхождения в новый порядок – базу налогоплательщиков на недвижимость по объектам капитального строительства.

Суммы налога за первые четыре налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения:

$$N_i^t = (N_{ki}^t - N_{ii}^t) \times K^t + N_{ii}^t, \quad (1)$$

где: N^t – сумма налога, подлежащая уплате, по i -му ОКС в t -ом периоде; N_{ki}^t – сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости по i -му ОКС в t -ом периоде; N_{ii}^t – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости; K^t – коэффициент перехода в t -ом периоде ($t=1,2,3,4$).

Налоговый Кодекс РФ представляет возможность использовать следующие налоговые ставки: для жилых помещений от 0,1 %; для нежилых до 2 %. В г. Челябинске пока не определены налоговые ставки. Например, в Самарской области по Решение Думы городского округа Тольятти от 12.11.2014 N 510 «О налоге на имущество физических лиц на территории городского округа Тольятти» установлены следующие ставки: для жилых помещений – 0,3 %; для нежилых – 2 %.

В таблице 2 представлены результаты экспериментальных расчетов вариантов плана по налогообложению ОКСов в зависимости от скорректированной кадастровой и действующей инвентаризационной стоимости по всем объектам недвижимости, включенным в эксперимент.

Таким образом, выявлено в результате экспериментов, что подавляющее большинство ОКС в Челябинске требует проверки на достоверность. Варианты плановых расчетов налогообложения показали о существенных резервах в достоверности данных, величине и точности налогообложения недвижимости.

Таблица 2

Расчет кадастровой стоимости 1 кв.м. при ставках 0,1 % для жилых и 2 % для нежилых помещений, с учетом вычетов

Но- мер поме- ще- ния	Пло- щадь, кв.м.	Средняя кад. стои- мость за 1 кв.м., руб.	Вы- чет, кв.м.	Налого- облаг. пло- щадь, кв.м.	Став- ка %	Сумма нало- га, руб.	Сум- ма нало- га с 1 кв.м., руб.	Инвента- риз. Стои- мость, руб.	Став- ка, %	Сумма налога с инвент. стоимо- сти, руб.	Сум- ма нало- га с 1 кв.м.	Итого- вая ве- личина налога с 1 кв.м., руб.	Итоговая величина налога с помеще- ния, руб.
Пр. Ленина 49, жилые помещения													
42	59,8	35291,8	20,0	39,8	0,1 %	1405	23	3800	0,1 %	227	4	8	463
41	56,7	35291,8	20,0	36,7	0,1 %	1295	23	3800	0,1 %	215	4	8	431
40	55,1	35291,8	20,0	35,1	0,1 %	1239	22	3800	0,1 %	209	4	8	415
7	72,0	35291,8	20,0	52,0	0,1 %	1835	25	3800	0,1 %	274	4	8	586
6	62,8	35291,8	20,0	42,8	0,1 %	1510	24	3800	0,1 %	239	4	8	493
3	51,4	35291,8	20,0	31,4	0,1 %	1108	22	3800	0,1 %	195	4	7	378
Пр. Ленина 49, нежилые помещения													
53	406,7	51414,0	–	406,7	2,0 %	418202	1028	3800	2,0 %	30909	76	266	108368
54	247,3	51414,0	–	247,3	2,0 %	254294	1028	3800	2,0 %	18795	76	266	65895
ул. Цвиллинга, 44, жилые помещения													
1	73,1	34330,2	20,0	53,1	0,1 %	38922	532	3800	0,1 %	278	4	110	8007
105	61,7	34330,2	20,0	41,7	0,1 %	35037	568	3800	0,1 %	234	4	117	7195
2	59,4	34330,2	20,0	39,4	0,1 %	25069	422	3800	0,1 %	226	4	87	5194
99	106,0	34330,2	20,0	86,0	0,1 %	10418	98	3800	0,2 %	886	8	26	2792
ул. Цвиллинга, 44, нежилые помещения													
3	59,4	34330,2	20,0	39,4	2,0 %	62205	1047	3800	0,1 %	226	4	212	12622

Окончание табл. 2

Но- мер поме- ще- ния	Пло- щадь, кв.м.	Средняя кад. стои- мость за 1 кв.м., руб.	Вы- чет, кв.м.	Налого- облаг. пло- щадь, кв.м.	Став- ка %	Сумма нало- га, руб.	Сум- ма нало- га с 1 кв.м., руб.	Инвента- риз. Стои- мость, руб.	Став- ка, %	Сумма налога с инвент. стоимо- сти, руб.	Сум- ма нало- га с 1 кв.м.	Итого- вая ве- личина налога с 1 кв.м., руб.	Итоговая величина налога с помеще- ния, руб.
Пр. Ленина 53, жилые помещения													
48	68,8	39205,0	20,0	48,8	0,1 %	1913	28	3800	0,1 %	261	4	9	592
47	100,7	36947,3	20,0	80,7	0,1 %	2982	30	3800	0,22 %	842	8	13	1270
46	83,5	38010,1	20,0	63,5	0,1 %	2414	29	3800	0,1 %	317	4	9	737
45	68,6	39251,8	20,0	48,6	0,1 %	1908	28	3800	0,1 %	261	4	9	590
44	68,3	39251,8	20,0	48,3	0,1 %	1896	28	3800	0,1 %	260	4	9	587
53	69,6	36973,8	20,0	49,6	0,1 %	1834	26	3800	0,1 %	264	4	8	578
49	67,8	39299,0	20,0	47,8	0,1 %	1878	28	3800	0,1 %	258	4	9	582
50	85,4	37877,4	20,0	65,4	0,1 %	2477	29	3800	0,22 %	714	8	12	1067
51	102,1	36872,8	20,0	82,1	0,1 %	3027	30	3800	0,1 %	388	4	9	916
52	69,4	39299,0	20,0	49,4	0,1 %	1941	28	3800	0,1 %	264	4	9	599
Пр. Ленина 53, Нежилые помещения													
12	219,6	57191,7	–	219,6	2,0 %	251186	1144	3800	2,0 %	16690	76	290	63589
3	399,4	57191,7	–	399,4	2,0 %	456847	1144	3800	2,0 %	30354	76	290	115653
9	106,9	57191,7	–	106,9	2,0 %	122276	1144	3800	2,0 %	8124	76	290	30955
8	288,9	57191,7	–	288,9	2,0 %	330454	1144	3800	2,0 %	21956	76	290	83656
15	115	925,4	–	115	2,0 %	2128	19	3800	0,3 %	1311	11	13	1474

При проведении новой ГКО объектов капитального строительства следующие рекомендации по сопровождению всех процедур оценки группой независимых экспертов, представляющих интересы различных категорий гражданского общества и бизнеса в конкретном регионе: от проведения конкурса по качественному и надежному выбору оценщика (техническое задание и договор на оценку) до обсуждения промежуточных и окончательных результатов [2]. Важна новая процедура тотального доведения результатов оценки кадастровой стоимости ОКС, налоговых ставок и собственно размера налогового платежа до каждого и ее использование. На всех этапах важна прозрачность и публичность.

Библиографический список

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ // СПС «Гарант».
2. Проблемы оценки кадастровой стоимости, налогообложения и аренды урбанизированных земель / В.М. Аксенов, В.П. Волчанов // Проблемы современной экономики. – 2007. – № 1(21). – URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1316>.