

Проблемы и перспективы развития массовой оценки недвижимости в целях налогообложения

А.В. Пылаева, научный руководитель АНО «Институт развития территорий»,
координатор проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой)
оценки объектов недвижимости»

Формирование, становление и развитие массовой оценки недвижимости вызвано развитием систем налогообложения в тех странах, в которых:

- введен налог на недвижимость
- в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости

Цель разработки и создания системы кадастровой оценки недвижимости –

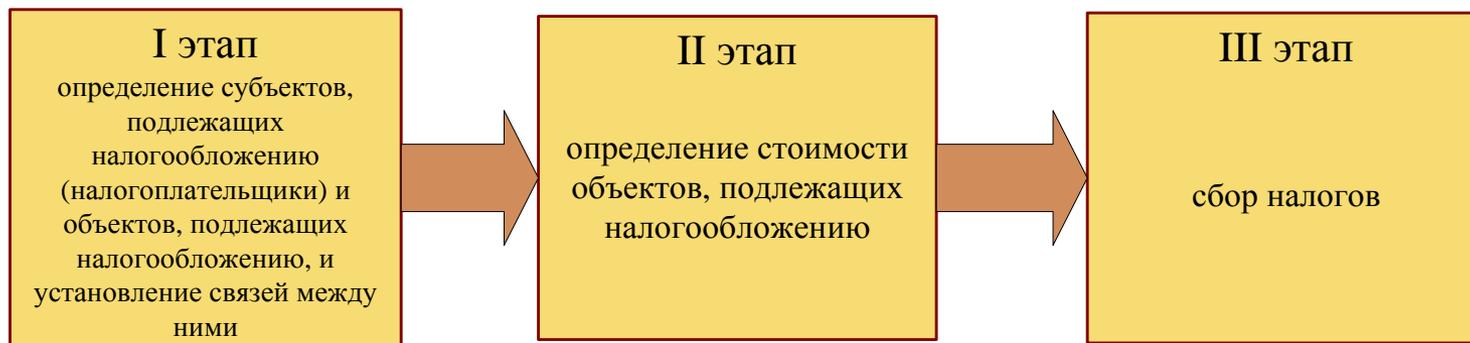
обеспечение функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости.

Задачи системы кадастровой оценки недвижимости -

справедливое определение стоимости имущества при низких затратах на ее определение.
повышение экономической эффективности системы налогообложения.

Состав и структура системы налогообложения

Ричард Олми, международный эксперт в области систем налогообложения недвижимости, выделил в системе налогообложения недвижимости три компонента:



Принципы разработки систем МОН

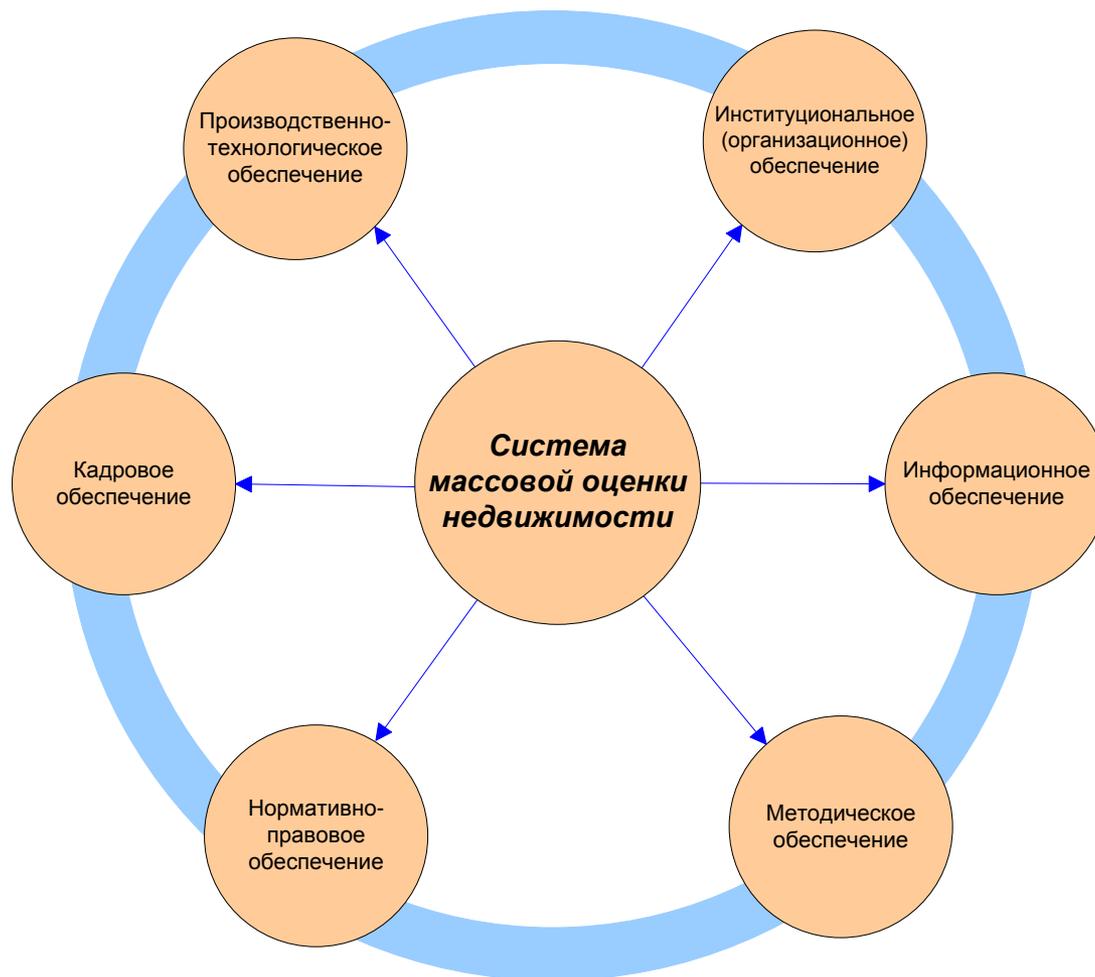
▪ **Принципы налогообложения**

▪ Шотландский философ и экономист Адам Смит в 1776 г. в своей работе «Исследование о природе и причинах богатства народов», в главе «Четыре основных правила налогов» сформулировал четыре основных правила налогообложения. Правило **равномерности** гласит, что подданные всякого государства обязаны участвовать в поддержке правительства по возможности сообразно со своими средствами. Суть правила **определенности** состоит в том, что налог, который следует уплачивать каждому, должен быть точно определен; время его уплаты, способ и размер налога должны быть ясны и известны как самому налогоплательщику, так и всякому другому. Правило **удобства** означает, что каждый налог должен взиматься в такое время и таким способом, какие удобны для налогоплательщика. Исходя из правила **экономности** каждый налог должен быть устроен так, чтобы он извлекал из кармана населения возможно меньше сверх того, что поступает в казну государства.

▪ **Принципы системности**

▪ **Принципы СМК**

Виды обеспечения системы МОН



Заказчик осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных участниками размещения заказа, признанными участниками конкурса. Оценка конкурсных заявок проводится на основании следующих критериев:

Проблемы:

№	Наименование критерия	Вес критерия (баллы)
1.	Цена контракта	80 баллов
2.	Качество работ и квалификация участника конкурса	20 баллов

Перспективы – ограничение на минимальную цену контракта, преобладание веса качество работ над стоимостью, соблюдение принципа определенности налогообложения (сроки работ)

№	Наименование критерия	Кол-во баллов
1.	Цена контракта	до 30 баллов
2.	Качество работ и квалификация участника конкурса	до 40 баллов
3.	Срок выполнения работ	до 10 баллов
4.	Срок предоставления гарантии качества работ	до 10 баллов
5.	Объем предоставления гарантии качества работ	до 10 баллов

Методическое обеспечение

Методы оценки

Математическое обеспечение



Затраты на оценку небольшого числа объектов, составляющих долю **менее одной сотой процента** по сравнению с общим количеством объектов оценки.

Проблемы – затраты на применение методов индивидуальной оценки и последующей экспертизы отчетов в пересчете на объект налогообложения превышают размер максимального налога

№ п/п	Наименование СРФ	Общее кол-во зу	З/у гостиниц	% з/у гостиниц	З/у рекреаций	% з/у рекреаций	З/у электро станций	Процент з/у электро станций	З/у вокзалов	Процент з/у вокзалов
1	Амурская область	245 479	60	0,02%	82	0,03%	6	0,002%	21	0,01%
2	Ивановская область	295 315	45	0,02%	44	0,01%	14	0,005%	27	0,01%
3	Костромская область	252 594	36	0,01%	29	0,01%	55	0,022%	23	0,01%
4	Красноярский край	306946	51	0,02%	136	0,04%	15	0,005%	45	0,01%
5	Эвенкийский мун. район	4892	4	0,08%	2	0,04%	20	0,409%	7	0,14%
6	Еврейская область	9913	0	0,00%	1	0,01%	0	0,000%	0	0,00%
7	Кемеровская область	719 615	50	0,01%	166	0,02%	29	0,004%	75	0,01%
8	Свердловская область	887 505	82	0,01%	299	0,03%	24	0,003%	59	0,01%
9	Нижегородская область	925 653	81	0,01%	144	0,02%	19	0,002%	45	0,00%
10	Вологодская область	348 003	37	0,01%	68	0,02%	7	0,002%	17	0,00%

Перспективы – совершенствование классификации объектов оценки для налогообложения, соблюдение принципа экономии налогообложения

Соотношение затрат на расчет налога и получаемого налога

В среднем стоимость рыночного отчета по бизнесу составляет **30 000 рублей**

итого **55000**

В среднем прохождение экспертизы по отчету составляет **25 000 рублей**

Объект	Использ.	Значение	УПКСЗ руб/кв.м	Площадь, кв.м.	Ставка налога	Макс ставка	Сумма налога (0.3%)	Превышение (0.3%)	Сумма налога (1.5%)	Превышение (1.5%)
Татарстан	Гостиницы	ср	1 310р.	2950	0,3%	1,5%	11 594р.	4,7	57 968р.	0,95
		мин	141р.	4015	0,3%	1,5%	1 698р.	32,4	8 492р.	6,48
Кемерово	Гостиницы	ср	2 455р.	4360	0,3%	1,5%	32 111р.	1,7	160 557р.	0,34
		мин	479р.	1331	0,3%	1,5%	1 913р.	28,8	9 563р.	5,75
Вологда	Вокзалы	ср	1 054р.	1393 1	0,3%	1,5%	44 050р.	1,2	220 249р.	0,25
		мин	75р.	4650	0,3%	1,5%	1 046р.	52,6	5 231р.	10,51

Проблемы – несмотря на значимость, актуальность и востребованность работ по оценке объектов недвижимости для налогообложения в перечне специальностей отсутствует специальность/специализация «Оценка недвижимости в целях налогообложения», и в высших учебных заведениях Российской Федерации не осуществляется подготовка по указанной специальности/специализации.

Перспективы

- Способствовать становлению и развитию научной школы оценки недвижимости для налогообложения
- Сформировать библиотеку налогового оценщика
- Ввести в программы обучения (магистратура) обязательную практику в организациях, занимающихся оценкой недвижимости
- Утвердить Федеральные требования к минимуму содержания и уровню требований к специалистам для получения дополнительной квалификации "Специалист по оценочной деятельности: эксперт-оценщик".

Спасибо за внимание