

Научная статья

УДК 332.624

EDN ULDQPA

Современный подход к налогообложению на основе кадастровой оценки

Аида Романовна Жукова¹, студент

Научный руководитель – Ольга Николаевна Осоргина², кандидат биологических наук, доцент

^{1,2}Самарский университет государственного управления «Международный институт рынка», Самара, Россия

[¹aidzhukova@yandex.ru](mailto:aidzhukova@yandex.ru), [²Osorginaon@mail.ru](mailto:Osorginaon@mail.ru)

Аннотация. Освещен современный аспект формирования налоговой базы на основе оценки кадастровой стоимости недвижимости, рассмотрены новые тенденции проведения государственной кадастровой оценки, недостатки и преимущества нововведений.

Ключевые слова: налог, кадастровая стоимость, оценка, бюджет, недвижимость

Для цитирования: Жукова А. Р. Современный подход к налогообложению на основе кадастровой оценки // Актуальные исследования молодых ученых – результаты и перспективы : материалы науч.-практ. конф. (Благовещенск, 8 февраля 2024 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2024. С. 106–111.

Original article

A modern approach to taxation based on cadastral valuation

Aida Romanovna Zhukova¹, student

Scientific supervisor – Olga Nikolaevna Osorgina², Candidate of Biological Sciences, Associate Professor

^{1,2}Samara University of Public Administration "International Market Institute", Samara, Russia

[¹aidzhukova@yandex.ru](mailto:aidzhukova@yandex.ru), [²Osorginaon@mail.ru](mailto:Osorginaon@mail.ru)

Abstract. The modern aspect of formation of tax base on the basis of assessment of cadastral value of real estate is covered, new trends of state cadastral valuation, disadvantages and advantages of innovations are considered.

Keywords: tax, cadastral value, valuation, budget, real estate

For Citation: Zhukova A. R. Sovremennyy podkhod k nalogooblozhenniyu na osnove kadastrovoy otsenki [A modern approach to taxation based on cadastral

valuation]. *Aktual'nye issledovaniya molodykh uchenykh – rezul'taty i perspektivy : materialy nauch.-prakt. konf. (Blagoveshchensk, 8 fevralya 2024 g.). Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyy GAU, 2024, pp. 106–111. (in Russ.).*

В 2014 году в России была изменена налоговая база по налогу на недвижимое имущество, которая стала определяться на основе кадастровой стоимости [1]. Основание для определения кадастровой стоимости – официальная цена, рассчитываемая независимыми кадастровыми инженерами и устанавливаемая на срок от 2 лет.

Налоговая база по земельному налогу для физических и юридических лиц определяется на основе кадастровой стоимости земли. До 1 марта каждого календарного года россияне, имеющие в собственности землю, уплачивают земельный налог. Его размер зависит от кадастровой стоимости недвижимости на 1 января предыдущего года [2]. Кадастровая стоимость недвижимости определяется при постановке на кадастровый учет незарегистрированного объекта или в результате её оспаривания [3].

Следовательно, определение кадастровой стоимости является вопросом очень важным, затрагивающим как интересы собственников недвижимости, так и государственные интересы в части налоговых поступлений в региональные и местные бюджеты.

В 2022 году были введены новые требования к квалификации оценщиков. В настоящее время оценщики должны иметь высшее профильное образование, пройти специальную подготовку и получить квалификационный аттестат, позволяющий вести оценочную деятельность. Кроме того, были внесены поправки, устанавливающие ответственность и предусматривающие штрафы и другие наказания за существенные нарушения правил, регулирующих проведение оценочной деятельности [4].

В первый раз только в 2022 году повсеместно в России была проведена государственная кадастровая оценка недвижимости, согласно нормам, N 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

Федерации" от 31.07.2020. Федеральный закон утвердил новую кадастровую стоимость земельных участков во всех субъектах Российской Федерации на 2022 год; кадастровую стоимость зданий, сооружений, участков, объектов незавершенного строительства и машино-мест – на 2023 год.

С 2022 года земля оценивается 1 раз в четыре года, а с 2023 года с такой же периодичностью будут оцениваться здания, сооружения, участки и объекты незавершенного строительства. В федеральных городах кадастровая стоимость недвижимости оценивается 1 раз в два года.

Изменения направлены на унификацию практики переоценки по всей России и обеспечение актуальности информации о кадастровой стоимости во всех регионах. Ранее определение даты проведения кадастровой оценки осуществлялось каждым регионом самостоятельно, что зачастую нарушало установленную периодичность проведения таких работ и приводило к разным уровням налоговой нагрузки на аналогичные объекты недвижимости от субъекта к субъекту.

С 2023 года налог на землю начисляется с учетом кадастровой переоценки. В 2022 году ввели правило заморозки роста кадастровой стоимости. Например, если кадастровая стоимость с 1 января 2023 года превышает значение с 1 января 2022 года, то налоговая база для земельного участка определяется как его кадастровая стоимость, применяемая с 1 января 2022 года. Но если в 2023 году кадастровая стоимость будет ниже, то учтется стоимость 2023 года. Это – льготное налогообложение. Исключением из этой практики является увеличение кадастровой стоимости земли в связи с изменением характеристик земельного участка (например, типа земли, разрешенного использования, площади и т.д.). Кроме того, существуют правила, не допускающие повышения налогов более чем на 10 % в год в отношении земли, находящейся в частной собственности.

Информацию об изменении кадастровой стоимости земельного участка получают из выписки из Единого государственного реестра недвижимости

или справки о кадастровой стоимости, которую можно запросить в МФЦ или заказать в территориальном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Еще одним изменением налоговых ставок и налоговых льгот с 2023 года является расчет в соответствии с нормативным правовым актом муниципального образования (города федерального значения), на территории которого расположен объект налогообложения. Для расчета налога на имущество за налоговый период 2022 года во всех регионах (за исключением ДНР, ЛНР, Запорожской области и Херсонской области) в качестве налоговой базы использовалась кадастровая стоимость недвижимости, при этом для исчисления налога действовали понижающие коэффициенты:

0,4 – для Севастополя, где кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой базы второй год;

0,6 – для десяти регионов (Республики Алтай, Крыма, Алтайского и Приморского краев, Волгоградской, Иркутской, Курганской, Свердловской и Томской областей, Чукотского автономного округа), где кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой базы третий год;

10 %-ное ограничение роста налога по сравнению с предшествующим налоговым периодом — для регионов, где кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой базы третий и последующие годы;

0,6 – в отношении объекта, образованного начиная с четвертого налогового периода, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения) исходя из кадастровой стоимости – применительно к первому налоговому периоду, за который исчисляется налог в отношении этого объекта.

С 1 января 2023 года вступила в силу новая форма налогового уведомления для физических лиц, в которой есть графа «Всего к уплате

налогов». Она включает в себя НДФЛ, транспортный налог, земельный налог и налог на имущество.

С 1 января 2023 года вводится Единый налоговый счет (ЕНС), позволяющий оплачивать все налоги единовременно. До 28 числа каждого месяца налогоплательщики могут перечислить необходимую сумму на свой ЕНС, которая автоматически распределяется на их налоговые обязательства. Это особенно актуально для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В текущем 2024 году и 2025–2026 годы Минфином планируется осуществить проработку перехода к механизму налогообложения недвижимости организаций исходя из кадастровой стоимости в отношении всех объектов недвижимости. В свою очередь, предусмотрен ряд исключений – например, для таких видов имущества, как линейные, технически сложные сооружения, воздушные и морские суда и ряд других.

Переход на кадастровую стоимость недвижимости организаций может привести к увеличению налоговой нагрузки и спорам, так как кадастровая стоимость часто выше ее рыночной стоимости. Равным образом налогообложение по кадастровой стоимости – более справедливый подход, поскольку предполагает начисление по рыночной стоимости объекта. Налогообложение по кадастровой стоимости проще с точки зрения администрирования.

Повсеместный переход на налогообложение по кадастровой стоимости позволит не только добиться единого подхода к налогообложению имущества по всей стране, но и завершит длительный спор между налогоплательщиками и налоговиками по поводу движимого и недвижимого имущества.

Список источников

1. Скатов М. А. Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий // Российский экономический интернет-журнал. 2023. № 1. EDN [PGHTDB](#)
2. Бадулина Е. В. Налогообложение недвижимости: новые правила определения кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 8 (179). С. 6–11. EDN [WHHNDR](#)
3. Барсукова Г. Н., Колодная М. И. Проблемы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости // Эпомен. 2018. № 15. С. 26–34. EDN [XVEURN](#)
4. Чикина, В. А. Особенности правового регулирования кадастровой оценки в современных условиях // Молодой ученый. 2023. № 30 (477). С. 54–57. EDN [USGNQI](#)

References

1. Skatov M. A. Aktual'nye problemy otsenki kadastrovoj stoimosti zemel'nykh uchastkov s uchetom zon s osobymi usloviyami ispol'zovaniya territoriy [Actual problems of assessing the cadastral value of land plots, taking into account zones with special conditions for the use of territories]. *Rossiyskiy ekonomicheskiy internet-zhurnal*. 2023;1. (in Russ.). EDN [PGHTDB](#)
2. Badulina E. V. Nalogooblozhenie nedvizhimosti: novye pravila opredeleniya kadastrovoj stoimosti [Taxation of real estate: new rules cadastral value]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii*. 2016;8(179):6–11. (in Russ.). EDN [WHHNDR](#)
3. Barsukova G. N., Kolodnaya M. I. Problemy gosudarstvennoy kadastrovoj otsenki ob"ektov nedvizhimosti [The issues of state cadastral valuation of real estate]. *Epomen*. 2018;15:26–34. (in Russ.). EDN [XVEURN](#)
4. Chikina, V. A. Osobennosti pravovogo regulirovaniya kadastrovoj otsenki v sovremennykh usloviyakh [Peculiarities of legal regulation of cadastral valuation in modern conditions]. *Molodoy uchenyy*. 2023;30(477):54–57. (in Russ.). EDN [USGNQI](#)

© Жукова А. Р., 2024

Статья поступила в редакцию 26.01.2024; одобрена после рецензирования 19.02.2024; принята к публикации 06.03.2024.

The article was submitted 26.01.2024; approved after reviewing 19.02.2024; accepted for publication 06.03.2024.