

## ОБОСНОВАНИЕ ОПТИМАЛЬНЫХ НАЛОГОВЫХ РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье представлена модель достижения оптимального состояния в сфере налогообложения жилой недвижимости в рамках предстоящего введения единого налога на недвижимость. Акцентируются основные направления налоговых воздействий. Выделена значимость социально-экономических деформаций в процессе принятия налоговых решений.

**Ключевые слова:** оптимальность, функции налогообложения, жилищная недвижимость, социально-экономические деформации, доходная и имущественная дифференциации.

Целью налоговой политики в любом государстве является достижение оптимального состояния в системе налогообложения. При этом универсальных критериев оптимальности не существует, они обуславливаются текущими экономико-политическими особенностями и менталитетом каждой страны. Но, в общем, под оптимальной налоговой политикой понимается максимизация эффективности налогообложения при наличии ограничений распределительного характера [1].

Область таких ограничений в Российской экономике определяется условиями переходного периода, которые характеризуются значительными искажениями и деформациями во всех отраслях хозяйственной жизни. Ввиду этого классические методы построения налоговых систем, принятые большинством капиталистических стран, в России зачастую не оказывают должного эффекта.

<sup>1</sup> Дербенева Валентина Валерьевна – аспирант кафедры финансового и налогового менеджмента Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н. Ельцина; e-mail: derbeneva\_v@bk.ru

Достижение оптимума в области налогообложения недвижимости имеет особую значимость по причине тесной связи имущества со всеми категориями налогоплательщиков. Любые политические решения в этой области незамедлительно находят свой отголосок как в производственной, так и в социальной сферах. Одним из базовых решений правительства на текущий момент является объединение действующих имущественных налогов в единый налог на недвижимость, который, по сути, станет единственным фискальным инструментом регулирования отношений в сфере имущества. Этот факт, безусловно, повышает важность построения оптимального налога.

На рис. 1 представлена схема реформирования сферы налогообложения недвижимости, в основу которой положена реализация основных функций налога: фискальной и регулирующей. По мнению современных налоговых экспертов выделение именно этих функций задает основные направления налоговых воздействий [2, 3].

Значимость выделения фискальной функции исходит из необходимости уве-

личения доли имущественных налогов в доходной части местных бюджетов и формирования финансовой самодостаточности местных органов власти. В 2010 г. в структуре налоговых доходов г. Екатеринбурга налог на имущество физических лиц составил всего 2,6 % [4], при этом в консолидированном бюджете РФ на долю всех имущественных налогов пришлось не более 1,7 % от общей суммы [5]. И если учесть, что в России около 80 % всего имущества находится в собственности населения [6] по этому показателю Россия обогнала практически все развитые страны, то незначительные налоги в данной сфере говорят о явно неэффективной налоговой политике.

Регулирующая функция налогов, в основе которой лежит понимание неизбежности влияния налогов на экономические процессы, рассматривается в данной модели с точки зрения своих перераспределительных возможностей. Необходимость их использования в имущественных налогах обуславливается проблемой избыточного расслоения в обществе. По темпу роста дифференциации населения Россия обгоняет даже страны Восточной Европы с переходной экономикой, и на данный момент уровень неравенства в России выше, чем во всех странах Евросоюза и странах – членах ОЭСР, и сопоставим с показателями Турции и Мексики [7].



*Рис.1. Модель достижения оптимума в сфере налогообложения недвижимости*

Безусловно, избыточная дифференциация доходов населения – проблема общеэкономическая и использование налоговых механизмов для ее разрешения играет лишь вспомогательную роль.

Наиболее эффективно данная роль выполняется через систему имущественного налогообложения по следующим причинам. Во-первых, в имущественных налогах существует возможность введения прогрессивных ставок налога, что является основным инструментом реализации цели выравнивания доходов. Во-вторых, имущественные налоги не подвержены эффекту переложения (за исключением налогообложения недвижимости, используемой в коммерческих целях), тогда как бремя налогов на труд, где также возможна прогрессия, перекладывается в рамках отношений работник-работодатель достаточно свободно [8].

Реализация как фискальной, так и регулирующей функций осуществляется посредством манипуляций элементами налога. Так, реализация фискальной функции достигается за счет увеличения налоговой базы путем перехода от инвентаризационной к рыночной оценке объектов недвижимости, а также через увеличение налоговой нагрузки через ставки налога. Установление прогрессивных ставок налога и введение налоговых льгот в виде необлагаемого минимума определяют регулируемую (перераспределительную) функцию. Все эти перестройки в своей совокупности образуют реформу имущественного налогообложения, но не определяют критерии оптимальности в данной сфере.

По мнению автора статьи, поиск данных критериев должен осуществляться в разрезе социально-экономических деформаций, поскольку именно они формируют ограничения распределительного характера и определяют среду, в которой действуют налоги. Выделим две су-

щественные деформации, которые необходимо учитывать при разработке налога на недвижимость.

1. Несопоставимость фактических цен на жилую недвижимость и уровня доходов населения. Теоретически достаточно сложно определить, каким должно быть соотношение этих показателей, чтобы мы могли принять его в качестве оптимального. Поэтому для оценки масштаба деформации целесообразно провести аналогию российской ситуации с практикой развитых стран, где данная диспропорция сглажена длительными рыночными отношениями и стабильной экономикой. Для этого соотнесем цены на жилую недвижимость и уровень оплаты труда в России и странах Европы.

Таблица 1  
Средняя стоимость жилой  
недвижимости в Европе [9, 10]

Страна	Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости, евро
Болгария	1000
Испания	1260
Греция	1400
Финляндия	2800
Франция	3000
Россия	1500
Россия (Москва)	4250

При достаточно высоких ценах на жилье, зачастую превышающих уровень развитых стран, о чем свидетельствуют данные табл. 1, Россия относится к числу стран с низким уровнем удельной оплаты труда. Несмотря на рост номинальной и реальной заработной платы в России в последние годы, отставание в оплате труда от экономически развитых стран втрое превышает отставание по производительности. При этом раз-

рыв в оплате труда от уровня США более чем восьмикратный, экономически развитых европейских стран – более чем десятикратный [11].

Таким образом, цены на жилую недвижимость в России близки к ценам индустриально развитых стран, в то время как уровень доходов большей части населения значительно ниже, чем за рубежом. Это несоответствие не позволяет слепо перенимать систему построения имущественного обложения зарубежных стран, по крайней мере, в части размера налоговой нагрузки.

Не менее интересно рассмотреть динамику изменения соотношения доходов населения и цен на жилье в России за последние двадцать лет.

При использовании наименьших оценок цены жилья в 1989 г. расчеты показывают ухудшение указанного соотношения к 2009 г. на 43 % (соотношение доходов и цен в 2009 г. составило 0,57 от их соотношения в 1989 г.). Использование средних и верхних значений из имеющегося диапазона оценок рыночной цены жилья в 1989 г. показывает изменение указанного соотношения к 2009 г. в диапазоне 0,74–0,93. Несмотря на увеличение разрыва в доходах и ценах на жилье, доля домохозяйств, которые выиграли или проиграли от изменения возможностей улучшить жилищные условия по сравнению с 1989 г., по оценкам экспертов, примерно одинаковы – 20 и 17,5 % всех домохозяйств соответственно [7]. Разница состоит лишь в том, что если раньше жилье преимущественно выдавалось государством в соответствии с очередностью, то в нынешней ситуации приходится рассчитывать только на свои собственные средства. То есть в числе выигравших в пореформенной России оказались домохозяйства с более высоким уровнем обеспеченности.

Также соотношение доходов населения и стоимости строительства индиви-

дуального жилья ухудшилось, составив в 2009 г. 0,78 от соотношения в 1989 г., а жилье стало на 43 % менее доступным для среднего жителя России [7].

Исходя из вышесказанного, при переходе к рыночной оценке имущества в целях расчета единого налога на недвижимость необходимо учитывать соотношение фактической стоимости на жилую недвижимость и реальные доходы населения. И если в развитых странах налоги на недвижимость могут составлять 1–3 % в год от рыночной стоимости имущества, то в нашей стране цифра даже в 10 раз меньшая может оказаться непосильной для значительной части налогоплательщиков.

2. Высокая дифференциация доходов населения при относительно равномерном распределении жилищного фонда.

Как правило, степень расслоения населения по доходам определяется на основе анализа двух классических показателей: коэффициента фондов или децильного коэффициента (показывает соотношение доходов 10 % наиболее и 10 % наименее обеспеченного населения) и индекса Джини (характеризует неравномерность распределения доходов в обществе). Значения этих показателей для России – 16,7 и 0,39 соответственно, что говорит о высокой степени дифференциации населения.

Почему же на фоне высокой доходной дифференциации общества в России мы не наблюдаем открытых социальных протестов? Вероятно, существуют факторы, которые сглаживают данную диспропорцию, обеспечивая запас терпения населения. Одним из таких факторов, безусловно, является удовлетворительное имущественное положение.

Суть показателей, анализирующих степень расслоения общества, включает в себя рассмотрение исключительно оборотных активов, то есть денежных

доходов населения, при этом остаются неучтенными жилищные активы домашних хозяйств.

Современное имущественное положение российских граждан сложилось во многом благодаря программе приватизации жилищного фонда, стартовавшей в 1991 г., в ходе которой домашним хозяйствам безвозмездно были переданы активы астрономической стоимости. С точки зрения социальной справедливости передел собственности не всегда производился справедливо, в том числе по причине того, что многие не осознавали реальной стоимости доставшихся им активов. Но в целом, в результате приватизации жилья недвижимость была распределена относительно равномерно среди всех слоев населения.

Низкие имущественные налоги при отсутствии налогов на наследство и прочих сделок с недвижимостью, а также

умеренная стоимость коммунальных услуг не стимулировали перераспределение жилого фонда в соответствии с уровнем дохода собственников. Как следствие, имущественное положение российских граждан не всегда являлось показателем их платежеспособности, и на сегодняшний день эта тенденция все еще сохраняется. В табл. 2 представлена текущая жилищная ситуация по группам населения с различным уровнем дохода.

Данные табл. 2 позволяют сделать следующие наблюдения.

Общая обеспеченность отдельным жильем всех групп населения достаточно высока – более 90 %, что говорит о равномерности распределения жилого фонда среди всех социальных групп. Разница заключается в качестве жилья и условиях проживания.

Далее видим, что в трех средних группах площадь жилых помещений, ко-

Таблица 2

Распределение домашних хозяйств с различным уровнем располагаемых ресурсов по степени обеспеченности жильем и общему объему денежных доходов [12]

Группа (20 %-е группы населения, расположенные по возрастанию в зависимости от уровня доходов)	Доля домашних хозяйств, занимающих отдельную квартиру или отдельный дом (часть дома), в соответствии с уровнем располагаемых ресурсов, %			Выделенный отрезок площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего, м <sup>2</sup>	Распределение общего объема денежных доходов населения, %
	квартира	Дом (часть дома)	Итого		
1 группа (с наименьшими доходами)	62,5	30,7	93,2	9-13	5,1
2 группа	70,1	26,7	96,8	15-20	9,8
3 группа	73	24,6	97,6	15-20	14,8
4 группа	74,3	24	98,3	15-20	22,5
5 группа (с наибольшими доходами)	72,5	25,2	97,7	40 и более	47,8

торая приходится на одного проживающего, находится в одном метражном диапазоне, что говорит об относительно равных жилищных условиях среднего класса. При этом разница между первой и пятой социальной группой достигает 4 раз и более, что повторяет разницу в уровне доходов крайних групп.

Для сопоставления уровня текущих доходов и имущественного положения населения используем методику, предложенную А.Б. Гусевым, где он вводит так называемый «жилищный индекс Джини», который позволяет обосновать корни относительной социальной стабильности в российском обществе [13].

Способ оценки индекса распределения жилья по этой методике аналогичен тому, что используется при расчете доходного индекса Джини. В таблице 3 представлен аналитический вид двух кривых Лоренца, составленный по данным табл. 2. Одна из них показывает распределение доходов населения, а вторая – распределение жилищного фонда России.

Таблица 3  
Распределение доходов населения и жилищного фонда России в 2009 г.  
[12, с. 212–213]

Доля населения ( $X$ )	Доля занимаемого жилья	Доля в общих доходах
0	0	0,00
0,2	0,19	0,05
0,4	0,38	0,15
0,6	0,58	0,30
0,8	0,77	0,52
1	1,00	1,00
Индекс Джини	3,46	39,24

Расчет жилищного индекса Джини на основе данных табл. 3 дает зна-

чение равное 3,5 %, доходный индекс Джини за аналогичный период составил 39 %. Налицо явно социалистическая форма распределения жилья при капиталистической дифференциации в доходах.

Необходимо отметить, что недостатком данного метода является то, что по причине отсутствия статистических данных в жилищном индексе Джини мы можем учесть только количественные, но не качественные показатели имущества, что в некоторой степени искажает объективность вывода. Но поскольку тенденция сохраняется, мы используем результаты методики для нашего исследования.

Графическая интерпретация значений показателя жилищного индекса Джини представлена на рис. 2.

На графике видим, что *жилищная кривая Лоренца* практически повторяет линию равномерного распределения, тем самым амортизируя сильно выгнутую вниз *доходную кривую Лоренца*. Другими словами, возникающий негативный социальный эффект от поляризации населения по размеру располагаемых денежных доходов сглаживается относительно справедливым распределением жилищных активов.

При этом следует отметить, что любые решения, увеличивающие налоговую нагрузку равномерно на всю жилую недвижимость (например, в случае установления единой ставки налога на недвижимость для всех категорий населения), будут способствовать прогибу *жилищной кривой Лоренца* и постепенно сближать ее с *доходной кривой*. То есть если необходимость платить большой налог на недвижимость в средних и высоких по обеспеченности семьях приведет только к сокращению потребления, то в бедных семьях заставит ухудшать свои жилищные условия, продавать жилье, которое уже не по карману.

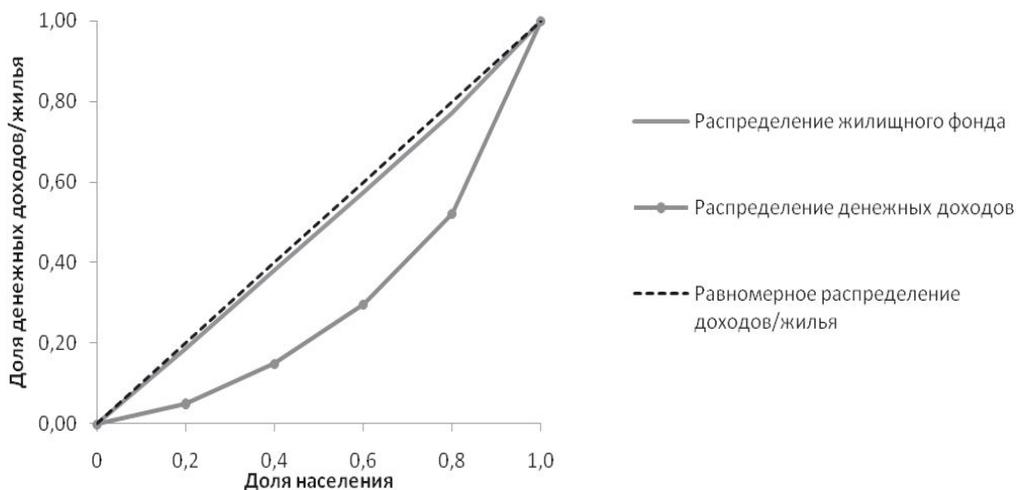


Рис. 2. Распределение денежных доходов и жилищного фонда в России в 2009 г.

Следовательно, с увеличением жилищного индекса Джини исчезнет важнейший гарант социального спокойствия в России – имущественная база. Ввиду чего задачу нового налога на недвижимость мы видим в поддержании равномерного распределения жилья среди всех групп населения и в стимулировании сокращения разницы в доходах. Данное состояние достижимо лишь за счет использования прогрессивной системы налогообложения с высоким необлагаемым минимумом.

Подводя итоги, автор выделяет основные критерии оптимальности, которым должны соответствовать все налоговые решения, принимаемые в рамках имущественной реформы:

- 1) изменение налоговой нагрузки в результате данных решений должно быть адекватно реальным доходам собственников недвижимости;
- 2) содействие сохранению относительно равномерного распределения жилья среди всех социальных групп населения.

Таким образом, в понимании автора, задача достижения оптимальности в налогообложении недвижимости видится в реализации основных функций налогообложения при обязательном учете социально-экономических деформаций. Только в этом случае введение единого налога на недвижимость станет серьезным качественным шагом в развитии имущественных отношений.

### Список использованных источников

1. Якобсон Л.И. Государственный сектор экономики: экономическая теория и политика. М.: ГУ ВШЭ, 2000. 234 с.
2. Черник Д.Г. Налоги: учебник. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 29 с.
3. Поляк Г.Б., Романов А.Н. Налоги и налогообложение: учебное пособие. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 13 с.
4. Аналитическая справка по вопросу о доходной части бюджета города Екатеринбурга на 2011г. № 03-04-12. Утверждена Городской Думой 24.11.10 г. Екатеринбург, 2010.

5. Сводные данные статистической налоговой отчетности. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.nalog.ru/nal\\_statistik/statistic/budjet/2.html?c=&t=&m=48&y=48](http://www.nalog.ru/nal_statistik/statistic/budjet/2.html?c=&t=&m=48&y=48).
6. Россия и страны мира. 2010: Стат. сб. М.: Росстат, 2010. 152 с.
7. Ясин Е., Андрущак Г. Социальные итоги трансформации, или Двадцать лет спустя // Вопросы экономики. 2011. № 8. С. 85–89.
8. Майбуров И.А., Соколовская А.М. Теория налогообложения. Продвинутый курс. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. 591 с.
9. Рейтинг городов России по стоимости квартир в мае 2011 года. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/06/09/33318399>.
10. Стоимость жилья в Европе. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.dkru.ru/publication/ nedvijimost/stoimost-jilya-v-evrope.html>.
11. Половинкина Н. Неравномерность распределения и экономическое развитие // Экономист. 2010. № 5. С. 56–57.
12. Российский статистический ежегодник. 2010: Стат. сб. М.: Росстат, 2010.
13. Гусев А.Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности // Проблемы теории и практики управления. 2007. № 4.
14. Майбуров И.А. Реформирование налоговой системы России: современный контекст и среднесрочные перспективы // Вестник УГТУ–УПИ. Серия экономика и управление. 2008. № 6.
15. Найденко А.Е. Местные налоги и сборы в фискальной палитре: межстрановые сопоставления // Вестник УГТУ–УПИ. Серия экономика и управление. 2008. № 2.