

УДК 336.1

*Михайлова Ю.О.**Научный руководитель: к.э.н., доцент Сивякова М.В.**Владимирский государственный университет, г.Владимир, Россия*

## ЕДИНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ.

Сегодня обсуждается вопрос о замене действующего налога на имущество и земельного налога единым налогом на недвижимость. Он представляет собой налог на объект, состоящий из земельного участка и жилого дома, квартиры, дачи, гаража или иного строения или помещения.

Ставка единого налога может быть установлена в пределах от 0,01 до 0,05% рыночной стоимости недвижимости.

Основная его задача - отрегулировать порядок формирования собственности на недвижимость в стране.

Его суть состоит в перераспределении налоговой нагрузки. Рыночно обоснованные налоги будут взиматься с владельцев больших квартир, дорогостоящих особняков и крупных участков земли. Для малообеспеченных людей и собственников недорогого имущества будут предусмотрены льготы.

Схема исчисления предположительно будет такова: среднюю рыночную стоимость объекта недвижимости умножат на понижающий коэффициент и получат нижний предел рыночного диапазона; эту цифру будут умножать на ставку налога (ориентировочно 0,01% – 0,05%) и таким образом высчитывать сумму налоговых выплат.

По сути, единый налог на недвижимость должен заменить собой два налога: на имущество и на землю. Сейчас налог на имущество рассчитывается исходя из оценки бюро техинвентаризации, налог на землю – на основании кадастровой стоимости участка. При этом ставка налога на имущество физических лиц составляет 0,1% - 2% от установленной БТИ стоимости квартиры. С введением единого налога его размеры будут рассчитываться, исходя из стоимости недвижимости, приближенной к рыночной. Разумеется, рыночная стоимость недвижимости в разы выше, и предполагается, что полученный с этой стоимости налог наполнит местные бюджеты. И уже на этом этапе обсуждения единого налога возникают первые вопросы: каким образом будет рассчитываться эта рыночная стоимость; кто и когда будет заниматься оценкой жилых объектов?

Введение единого налога отразится на представителях всех без исключения социальных слоев. Но если для обеспеченных граждан, владеющих элитной недвижимостью, уплата налога не составит особых проблем, то представители среднего класса окажутся в невыгодном положении. «Большая квартира» и «комфортные условия проживания» – понятия относительные, и каким образом будет устанавливаться степень комфортности, пока остается не ясным. Все это может привести к тому, что владельцы приватизированных, полученных в наследство квартир, а также загородных домов, купленных в когда-то недорогих, а теперь престижных районах, будут вынуждены расставаться с жильем в целях экономии и приобрести недвижимость меньшей площади. Льготные категории граждан (пенсионеры и инвалиды) будут освобождены от уплаты налога. В итоге, платить единый налог будет лишь часть обеспеченных граждан, и затраты на введение новой системы в действие превысят возможные поступления от уплаты налога.

В незавидном положении окажутся и инвесторы, купившие жилье с намерением в перспективе получить прибыль: как только содержать такое жилье станет невыгодно, владельцы начнут выставлять его в продажу. В итоге, пострадает весь механизм инвестирования.

Интересен еще один момент: владельцы недвижимости будут иметь право апеллировать в вопросах размеров налога, обратившись за консультацией к независимому оценщику. Сотрудничество с оценщиком может привести к тому, что рыночная стоимость объекта будет значительно снижена, а следовательно, и сумма налога будет намного меньше. Те же, кто не имеет возможности заплатить за независимую оценку, не получат никакого шанса на снижение размеров налоговых выплат.

Введение единого налога приведет к переделу собственности и еще более глубокому разделению общества по социальному признаку. Большинство экспертов согласны и в этом вопросе, и во мнении, что введение единого налога на недвижимость повлечет за собой рост стоимости аренды квартир, а также резкое увеличение объема предложения в сегменте инвестиционных квартир.

Однако окончательное принятие этого закона по разным причинам переносится уже несколько раз. Причины переноса просты: до сих пор не завершено формирование системы государственного кадастра, которая позволила бы определить налоговую базу - кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Кроме того, два профильных министерства - Минфин и Минэкономразвития России - пока не могут прийти к общему мнению относительно дифференциации ставок для разных категорий граждан и разных типов объектов.

Прежде всего, необходимо учитывать следующее: даже когда завершится формирование системы государственного кадастра, неизбежно встанет вопрос о том, будут ли данным налогом облагаться физические и юридические лица, как предполагалось ранее. В настоящее время налог на имущество граждан рассчитывается от среднегодовой стоимости имущества по оценке бюро технической инвентаризации (БТИ), которая существенно ниже рыночной. Ставки составляют от 0,1 до 0,5% инвентаризационной стоимости жилья (что дает несколько сотен рублей в год).

При исчислении налога на землю налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость участка.

Ставка земельного налога - до 0,3% для участков сельхозземель и земель, занятых жилищным фондом. Целесообразно ли взимать единый налог на недвижимость только с физических лиц, сохранив за предприятиями земельный налог и налог на имущество организаций по ставке 2,2% балансовой стоимости имущественного комплекса? Исходя из решения этого вопроса, законодатели должны определить и дифференцировать ставки для различных категорий налогоплательщиков и различных типов объектов.

Особенно остро данный вопрос будет стоять в отношении граждан. Здесь законодателям предстоит установить "социальную справедливость" среди владельцев недвижимости эконом-класса, незащищенных слоев населения, собственников элитного жилья, хозяев нескольких объектов недвижимости. При этом необходимо руководствоваться принципом "не навреди". Значит, все предложения о дифференциации налогообложения для различных категорий населения должны быть прогрессивными.

Малоимущие налогоплательщики будут тем или иным способом освобождены государством от уплаты налога, наиболее обеспеченная категория граждан, естественно, в состоянии данный налог уплатить, а вот представители "среднего класса" могут сильно пострадать. А эта категория граждан - основа стабильности нашего общества.

Еще в 2004 году была предпринята попытка заменить существующие налоги на имущество юридических и физических лиц и землю единым налогом. Согласно законопроекту "О местном налоге на недвижимость" новый налог должен был рассчитываться исходя не из оценки БТИ (так до сих пор рассчитывается налог на имущество физических лиц), а из кадастровой стоимости объекта недвижимости, максимально приближенной к рыночной. Для этих целей Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии должна была разработать прозрачные методики оценки недвижимости и земельных участков и провести кадастровый учет всех объектов на территории Российской Федерации. В 2004 году данный законопроект был рассмотрен и принят депутатами Государственной Думы в первом и втором чтении, однако до третьего чтения не дошел, поскольку единый кадастр объектов недвижимости так и не был сформирован.

Необходимый для введения единого налога на недвижимость Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" был принят Госдумой, одобрен Советом Федерации и подписан Президентом РФ в июле 2007 года и вступил в силу только 1 марта 2008 года. Руководство страны намерено активизировать процесс разработки и принятия всех соответствующих нормативных правовых актов, касающихся введения единого налога на недвижимость, и сформировать государственный кадастр.

Однако, по его мнению, положительный опыт введения единого налога на недвижимость за рубежом необходимо применять с учетом особенностей нашей страны. Одна из таких особенностей - не допускать предоставления органам местного самоуправления коррупционных возможностей при определении ставки налога на недвижимость. Иными словами, ставки налога на недвижимость должны быть установлены в фиксированном размере на федеральном уровне.

Тем не менее, согласно Основным направлениям налоговой политики Российской Федерации на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов, законодателям в самое ближайшее время предстоит принять главу Налогового кодекса РФ, регулиующую взимание налога на жилую недвижимость граждан.

Кроме того, в указанный период должны быть приняты документы, устанавливающие общие принципы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости и требования к оценщикам, а также методика кадастровой оценки недвижимости.

В программе законодательной деятельности Комитета Госдумы по бюджету и налогам, который будет непосредственно работать с анализируемым налогом в недалеком будущем, на сегодня запланированы нормативы, направленные на совершенствование принципов определения ставок налогообложения недвижимости.

Данные нормативы содержат реальные антикризисные меры, направленные на поддержку отечественной промышленности и различных сфер малого и среднего бизнеса. Законопроект дополнит Градостроительный кодекс РФ новыми статьями, предоставляющими определенные льготы предпринимателям, вкладывающим средства в строительство транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры.

УДК 657.3 + 658.155

**Богданова И.В.**

*Научный руководитель: к.т.н., доцент Касаева Т.В.*

*УО «Витебский государственный технологический университет», г. Витебск, РБ*

## **АНАЛИЗ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ**

Управление организацией с целью обеспечения кругооборота ее средств предполагает изучение движения денежных потоков, возникающих в процессе осуществления ее финансово-хозяйственной деятельности и взаимоотношений с другими субъектами, и является одним из обязательных условий финансовой устойчивости. Анализ денежных потоков дает представление о возможности организации генерировать необходимую величину поступлений денежных средств для поддержания платежеспособности, то есть своевременно погашать краткосрочные обязательства перед кредиторами, персоналом, налоговыми органами и т.д.

Анализ денежных потоков проводится с целью установления причин дефицита (избытка) денежных средств, определения источников их поступления и направлений расходования для контроля за текущей платежеспособностью организации. Платежеспособность любой организации находится в тесной зависимости от кругооборота денежных средств в виде потока денежных поступлений и платежей, отражаемых на счетах бухгалтерского учета.

Для осуществления поставленной цели анализ денежных потоков организации должен всесторонне отображать динамику, структуру денежных потоков, их сбалансированность, определить достаточность денежных средств и скорость их оборачиваемости. Для этого необходима система показателей, которая отражала бы состояние, движение и эффективность использования денежных потоков организации.

На основании изучения различных литературных источников [1; 2, с.203; 4, с.30] предлагается группировка показателей используемых в анализе денежных потоков в виде следующего рисунка