

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/25155>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Налоговое право

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Обоснование необходимости реформирования системы налогообложения и развития кадастровой оценки недвижимости. 4

2. Развитие методического обеспечения системы налогообложения недвижимости 14

3. Совершенствование информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости 25

Заключение 35

Библиографический список 37

Кадастровая стоимость имущества должна быть приближена к его рыночной стоимости, в связи с чем исчисление налога по кадастровой стоимости повлечет увеличение суммы налога.

Отметим, что налоговая ставка для апартamentов превышает налоговые ставки, установленные для обложения жилых домов и помещений, а льготы в отношении апартamentов не предоставляются. При этом на практике распространено приобретение апартamentов, не признаваемых жилыми помещениями, для целей проживания, поскольку они являются более доступными по цене, чем жилые помещения. В некоторых случаях апартamentы являются единственным жильем.

Однако до тех пор, пока законодатель не урегулировал иным образом вопрос налогообложения апартamentов, их собственники будут нести бремя уплаты налога в повышенном размере.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости с приложением отчета и иных указанных в законе документов налогоплательщик вправе обратиться в специальную комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при управлении Росреестра субъекта РФ, или в суд.

При подготовке документов и подаче заявления физическими лицами необходимо учесть ряд особенностей. Прежде всего, закон не требует от физических лиц в обязательном порядке обращаться с заявлением в комиссию. Заявитель может сразу обратиться в суд. В соответствии с правилами статей 20 и 245 КАС РФ заявление подается в суд общей юрисдикции уровня субъекта.

Рассмотрение заявления в комиссии должно было по замыслу законодателя осуществляться в административном порядке быстро и эффективно. На практике, к сожалению, этого не происходит.

Документы, подаваемые в комиссию, как правило, не получают надлежащей оценки. Велик риск отказа в удовлетворении заявления по основаниям, законность которых можно поставить под сомнение.

При этом нельзя не отметить, что обращение в комиссию не облагается государственной пошлиной, а за обращение в суд требуется заплатить 300 рублей в отношении каждого объекта, стоимость которого оспаривается (пп. 7 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

К заявлению, подаваемому в комиссию, не предъявляются строгие процессуальные требования, которые предъявляются к административному иску.

Также немаловажно, что сроки рассмотрения комиссией заявлений куда меньше, нежели в суде. Комиссия на практике рассматривает заявление в течение не более чем двух недель, тогда как судебное разбирательство может затянуться на несколько месяцев только в суде первой инстанции.

Очевидно, что порядок работы комиссий требует усовершенствования с целью повышения эффективности их работы.

Важно учесть временной фактор. Результаты пересмотра стоимости будут применяться для определения налоговой базы начиная с 1 января того налогового периода, когда подано заявление в суд.

При этом утверждение результатов очередной государственной оценки аннулирует результаты пересмотра. Как уже указывалось выше, государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (а для Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя - не чаще одного раза в два года).

То есть налогоплательщику необходимо выяснить, когда были утверждены результаты прошлой оценки, и оценить целесообразность подачи заявления о пересмотре с учетом перспектив проведения следующей государственной оценки.

Важно учесть финансовый фактор. Для пересмотра требуется привлечение оценщика и, как правило, юриста. Соответственно, стоимость самой процедуры оспаривания может превысить размер полученной экономии. Например, стоимость только подготовки отчета об оценке рыночной стоимости одной квартиры в г. Москве и проведения его экспертизы варьируется от 30 000 до 60 000 рублей.

В ряде регионов РФ проведена кадастровая оценка недвижимости, и расчет налога на имущество физических лиц в нынешнем году будет рассчитан исходя из рыночной стоимости (Бурятия, Татарстан, Московская, Владимирская, Новгородская, Псковская, Ярославская области и ряд иных), другие субъекты Федерации должны перейти на новую систему до 2019 г. Однако уже сейчас существуют вопросы относительно методики массовой оценки недвижимости.

Прежде всего, до сведения налогоплательщиков не доводятся критерии, а также процедура проведения массовой оценки. Мировой практике известно несколько подходов определения рыночной цены недвижимости.

Первый подход - доходный. В рамках этого подхода выделяют следующие методы: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков (при оценке стоимости недвижимости дисконтируются суммы годовой арендной платы). Такой подход применяется в различных вариациях в Великобритании, во Франции.

В рамках сравнительного (рыночного) подхода наиболее применимым является метод сделок (продаж). В этом случае стоимость недвижимости определяется на основе цены сделок с аналогичными объектами недвижимости на рынке. В основном такой метод применяется в США и Японии.

В РФ в настоящее время отсутствует единый государственный источник информации о сделках на рынке недвижимости. Не секрет, что в целях минимизации налогообложения при заключении договора купли-продажи недвижимости ее реальная стоимость известна только участникам сделки. Таким образом, для реализации указанного метода необходим постоянный статистический контроль и фиксация цен сделок купли-продажи.

При определении стоимости недвижимости за рубежом также применяется затратный подход. При его применении для целей налогообложения используется стоимость строительства с учетом физического износа. Однако этот метод имеет свои недостатки ввиду того, что земля является невозпроизводимым ресурсом и рассчитать стоимость строительства можно лишь для «улучшений», характерных для данного земельного участка.

Еще один специфический метод - нестоимостный. В данном случае стоимость недвижимости определяется по ее физическим характеристикам. Этот метод ближе остальных находится к методике определения инвентаризационной стоимости имущества физических лиц в РФ, так как инвентаризационная стоимость учитывает материал, из которого построено здание, возраст постройки и т.д.

Таким образом за рубежом существуют различные методики оценки недвижимости, которые успешно применяются, однако наиболее справедливым является сочетание затратного и сравнительного подхода. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость. Затратный метод, в свою очередь, позволит скорректировать данные метода рыночных сравнений.

Проблемы существуют и при выборе методики оценки относительно объектов единого налога на недвижимость. Так, согласно первому варианту, за основу необходимо взять единый комплекс земли и недвижимости, второй вариант предполагает расчет налога на земельные участки и здания отдельно, третий - разделить частную и коммерческую недвижимость.

Наиболее целесообразным является налогообложение единого комплекса земли и недвижимости. Для налоговых систем зарубежных государств характерно совместное налогообложение земельного участка и строения. Его положительное значение заключается в упрощении начисления и взимания налогов, а также в более структурированном учете объектов, расположенных на данной территории. Совместное налогообложение уменьшает объем работ и удешевляет стоимость проведения оценки, делает систему кадастровой оценки более информативной, поскольку земельный участок и строение имеют единую налоговую привязку.

Кроме того, должны быть установлены периоды оценки недвижимости, объективно отражающие ситуацию на рынке. В Испании и Германии

Библиографический список

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, N 32, ст. 3340.
3. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 09.03.2015, N 10, ст. 1391.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.»
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, N 31, ст. 4017.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, N 31, ст. 3813.
8. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // СПС «КонсультантПлюс».
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» // СПС «КонсультантПлюс».
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» // СПС «КонсультантПлюс».
11. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» // СПС «КонсультантПлюс».
12. Закон г. Москвы от 19.11.2014 N 51 «О налоге на имущество физических лиц» // Вестник Мэра и Правительства Москвы, N 66, 27.11.2014.
13. Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов // www.minfin.ru
14. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594. Утратил силу.
15. Определение Верховного Суда РФ от 24.06.2015 N 18-АПГ15-6 // СПС «КонсультантПлюс».
16. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 12.10.2016 по делу N 33а-17765/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Апелляционное определение Московского областного суда от 24.08.2016 по делу N 33А-23107/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Беликов Е.Г. Налогообложение имущества физических лиц в свете введения в действие главы 32 НК // Налоги. 2015. N 3. С. 20 - 23.
19. Голодова Ж.Г., Рачинская Ю.С. Налогообложение недвижимого имущества физических лиц стран СНГ // Международный бухгалтерский учет. 2014. N 37. С. 11 - 22.
20. Иваненко Д.Е. Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 1. С. 21.
21. История экономических учений: Учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / С.А. Толкачев и др.; под ред. С.А. Толкачева. М.: Юрайт, 2015. С. 510.
22. Каминский А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 2. С. 23.
23. Ключниченко В.Н., Мушич Ю.Н. Кадастр недвижимости: Учеб. пособ. Новосибирск: СГГА, 2014. С. 192.
24. Косенкова Ю.Ю. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости // Экономика и экономические науки. 2014. N 4. С. 62.
25. Лыхина Т.Р., Амбросимова Т.Ю., Кудряшов Ю.М. Кадастровая стоимость: скальпель или топор? // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 8. С. 70.

26. Миллер Н.В. Теоретические аспекты налогообложения недвижимости // Вестник Омского университета. 2011. N 4. С. 191 - 197.
27. Поварова А.И. О налоге на недвижимость // Проблемы развития территории. 2012. N 3. С. 20 - 32.
28. Пылаева А.В. Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2010. N 1.
29. Рягузова С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды: Матер. IX Междунар. науч. конгр. «Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013» Новосибирск: СГГА, 2013. С. 13 - 22.
30. Симакова Е.К. Правовой режим налога на имущество физических лиц: российский и зарубежный опыт // Вестник СПбЮА. 2016. N 2. С. 78 - 83.
31. Тепляничева И.А. Обзор моделей кадастровых систем: Матер. IX Междунар. науч. конгр. «Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013» (г. Новосибирск, 15 - 26 апреля 2013 г.). Новосибирск: СГГА, 2013. С. 3 - 6.
32. Турбина Н.М., Косенкова Ю.Ю. Проблемы введения налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. 2013. N 1. С. 184 - 189.
33. Хачатрян Н., Абрамов А. Кадастровая стоимость имущества физических лиц: особенности определения и перспективы пересмотра // СПС КонсультантПлюс. 2016.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/25155>