

**Налогообложение недвижимого имущества в России: взгляд через призму истории и опыт зарубежных стран**

*Зиноватная Инна Владимировна*

*Аспирант*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

*E-mail: inna.v.z@yandex.ru*

Налог на недвижимое имущество (на землю, строения) имеет давнюю историю. По выражению дореволюционного профессора Московского университета Озерова И.Х. обложение имущества «было сильно распространено в древности» [2]. Трудно назвать государство, не взимающее налог на недвижимое имущество. И каждое государство имеет богатую историю взимания этого налога, пройдя путь от примитивного взимания налога с количества земли до обложения имущества исходя из его рыночной стоимости и таких признаков как доходность и ценность. Россия не исключение: наше государство имеет богатейший опыт в налогообложении имущества и конкретно недвижимого имущества, применять который можно успешно и в современных условиях.

Этапы развития налогообложения недвижимого имущества в России:

**А) Период взимания посешной подати.** Соха представляла собой сложную меру, которая определялась исходя из количества земли и с учетом состояния хозяйства лица. Русский кадастр справедливо можно назвать «подвижным» и такое качество было его особенностью. Посешное письмо учитывало индивидуальные особенности хозяйства, обращалось к лицу, к его налогоспособности («тягелоспособности»), оно было субъективным и «эластичным». Причина кроется в существовании особых тяглых миров и круговой поруки. По яркому замечанию историка Веселовского «Мирская раскладка податей и уплата их целой волостью или посадом за круговой порукой была как бы рессорой, которая смягчала толчки и удары правительственной колымаги тягла» [1].

Отмена Петром I посешной подати.

**Б) С середины XIX века-** возрождение налогообложения недвижимого имущества, его становление и развитие. Раздельное налогообложение имущества в уездах (в сельской местности) и в городах. Налог с недвижимых имуществ в городах и уездах -местный налог, финансовая основа деятельности земств (Положение 1864 г., Закон 1893 г. «Об оценке недвижимых имуществ для обложения земскими сборами»). Обложение по чистой средней доходности имуществ. Законопроект 1914 г. «О мерах к скорейшему завершению оценочных работ в земских губерниях». Городской оценочный сбор. На уровне империи взимался государственный поземельный налог, налог с недвижимых имуществ в городах, посадах и местечках.

К концу 17 века был создан особый **кадастр**, называемый «народным», который не был единожды созданным и неподвижным, он не становился со временем устаревшим и неверным, позволял учитывать малейшие фактические изменения, которые влияли на налоговый статус лица и его налоговую способность.

**В) Советский период.** Частые изменения законодательства. Уход от принципа учета доходности имущества.

**Г) Современный период.** Реформирование системы поимущественного налогообложения. Законопроект 2004 года. Налог на имущество физических лиц в редакции 2014 года.

Зарубежные государства (такие как Австрия, Великобритания, Германия, США, Швейцария) прошли долгий путь в развитии налога на недвижимость: начиная от технически простого обложения земли по количеству к сегодняшним современным кадастрам и *обложению имущества по ценности и доходности на основе рыночной стоимости*. Такой принцип оценки имущества – основная черта налоговых систем многих зарубежных государств, даже несмотря на некоторые внешние различия (ставки налога, единый налог или разные налоги для физических и юридических лиц и др.).

Были созданы *два основных типа кадастра* – французский (парцеллярный) и австрийский (реальный).

Налог на недвижимость в зарубежных странах – *местный налог*, взимание которого обеспечивает функционирование местных органов власти и исполнение ими возложенных на них функций (местное здравоохранение и образование, строительство дорог, пожарная охрана, другие вопросы местного уровня).

*Привлечение к оценке налогоплательщиков* (специальные комиссии регионального и федерального уровня в Австрии, избираемые местными советами оценочные комитеты в Англии).

Мы видим, что как зарубежные страны, так наше государство имеет разнообразный опыт взимания налогов на имущество. Безусловно, такой опыт не может быть просто историей, он вполне пригоден и полезен и в современной реформе налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации.

#### **Источники и литература**

- 1) Веселовский С.Б. Сошное письмо. Исследование по истории кадастра и посощного обложения Московского государства. Т. 1. М., 1915. С. 31.
- 2) Озеров И.Х. Основы финансовой науки. Вып. I «Учение об обыкновенных доходах». М., 1911. С.281.