

**The role of land in the formation of payments local revenues (on the example Tomsk)
Drozdova N.¹, Sorokin M.² (Russian Federation)**

**Роль земельных платежей в формировании доходной части местного бюджета
(на примере г. Томска)**

Дроздова Н. Л.¹, Сорокин М. А.² (Российская Федерация)

¹Дроздова Надежда Львовна / Drozdova Nadezda – магистрант,
направление: финансы и учет в организациях;

²Сорокин Максим Александрович / Sorokin Maksim - кандидат экономических наук,
кафедра финансов и кредита,
Национальный исследовательский Томский государственный университет
Институт экономики и менеджмента, г. Томск

Аннотация: исследуется роль земельных платежей в формировании местного бюджета на примере г. Томска. Для сравнения рассматривается пример налогообложения во Франции. Формируются рекомендации по повышению собираемости земельного налога в местный бюджет.

Abstract: the role of land payments in the formation of the local budget by the example of Tomsk. For comparison, consider an example of taxation in France. Forming recommendations to improve the collection of land tax to the local budget.

Ключевые слова: земельный налог, местный бюджет, местный налог.

Keywords: land tax, local budget, local taxes.

Важным условием осуществления полномочий органов местного самоуправления является самостоятельность и сбалансированность местных бюджетов по решению вопросов местного значения. Мероприятия по мобилизации доходов местных бюджетов являются первым шагом к обеспечению самостоятельности и сбалансированности местных бюджетов [1]. Основным источником увеличения доходов местных бюджетов являются их собственные доходы, которые представляют собой совокупность местных налогов и сборов, а также неналоговых поступлений от экономической деятельности органов местного самоуправления, закрепленных полностью или частично за бюджетом муниципального образования на долгосрочной основе [2].

К местным налогам относятся земельный налог и налог на имущество физических лиц. Земельный налог является основополагающим в составе местного бюджета. В настоящее время идут дискуссии в части расчета налогооблагаемой базы. В связи с чем нам представляется важным провести анализ нормативно-правовой базы по земельному налогу и предложить пути повышения прозрачности для всех участников данного процесса. В статье вопросы земельного налога рассмотрены на примере Муниципального образования г. Томск. Также для сравнения приведен опыт сбора земельного налога во Франции.

Земельный налог устанавливается Налоговым кодексом РФ и нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом РФ и нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Муниципальные органы власти имеют право при введении соответствующих налогов устанавливать по ним ставки, порядок и сроки уплаты в пределах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ

Земельные платежи, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ включают налог на землю и арендные платежи за пользование муниципальной землей, являются одним из основных источников дохода городского бюджета, так по итогам 2015 года в бюджет г. Томска было получено 1,6 млрд руб. или 27,4% от доходов бюджета.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [3].

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог [4]. Не признаются объектом налогообложения земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также земельные участки из состава земель лесного и водного фонда [4]. Налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков [3].

Кадастровая стоимость земельного участка – это публичный эквивалент его стоимости, учитываемый при расчете земельного налога, выкупной стоимости участка, арендной платы, платы за снятие запрета

на строительство и ряда иных платежей. Кадастровая стоимость земельного участка определяется как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка. Размер удельного показателя кадастровой стоимости определяется на основании совокупности параметров, главные из которых – местоположение и вид разрешённого использования земельного участка [5].

Обязанности налоговых органов при кадастровом методе исчисления: ведение учета объектов налогообложения (недвижимость, транспортные средства, земельные участки) по данным, поступающим в соответствии со ст. 85 НК РФ, исчисление налогов по всем налогоплательщикам и объектам налогообложения, формирование налоговых уведомлений и платежных документов к ним в установленные сроки, учет поступающих платежей, взыскание налога с недоимщиков.

Обязанности физических лиц при кадастровом методе: получение налоговых уведомлений на почте, перечисление налога в бюджет на основании уведомления налогового органа.

Выделим преимущества кадастрового метода: налоговые органы владеют полной информацией о налогоплательщиках и объектах налогообложения. Исчисление налога, формирование налогового уведомления производится самостоятельно налоговым органом, без переложения этих функций на налогоплательщика или налогового агента.

Проблемы и недостатки кадастрового метода: трудоемкость налогового администрирования в связи с тем, что установлены различные сроки уплаты и направления налоговых уведомлений в соответствии с законодательными актами органов местного самоуправления, законом о налоге на имущество, законами субъектов РФ о транспортном налоге. Существенная часть сформированных налоговых уведомлений не вручается налогоплательщикам через почту. Издержки на взимание высоки в связи с низкой долей добровольно уплачиваемых налогов и необходимостью принудительного взыскания налога с неплательщиков [6].

Для сравнения, хотелось бы рассмотреть развитую систему сбора земельного налога во Франции, которая насчитывает свою историю несколько сотен лет.

Во Франции местные органы власти на свое усмотрение устанавливают ставки земельного налога. Он состоит из двух частей: налога на сооружения (застроенную землю) и налога на незастроенную землю. Плательщиком земельного налога всегда является владелец недвижимости, независимо от того, кто в ней проживает. Налогооблагаемой суммой является кадастровая стоимость сооружения (земли) за вычетом ежегодных расходов на его содержание, т.е. налог уплачивается с так называемой «нетто» базы.

Земельным налогом на застроенные участки облагается 50% кадастровой или арендной стоимости недвижимости и земельных участков, предназначенных для промышленного и коммерческого использования. Освобождены от налога: государственная собственность; здания сельскохозяйственного назначения; жилые дома и квартиры, принадлежащие физическим лицам, старше 75 лет, а также лицам, которые получают помощи из социальных фондов или выплаты по инвалидности. Земельный налог на незастроенные участки взимается на основе 80% кадастровой или арендной стоимости участка под застройку, а также полей, лесов и болот, которые находятся в частной собственности. От данного налога полностью освобождены государственные земли, временно — площади с искусственными лесонасаждениями (как правило до момента коммерческой эксплуатации леса) и некоторые другие. Налог на жилье платят владельцы и/или арендаторы жилых помещений (домов и квартир). Малообеспеченные полностью или частично освобождаются от данного налога. Ставки земельного налога и налога на жилье определяются каждым органом местного самоуправления самостоятельно, но не могут превышать более чем в 2,5 раза среднюю ставку предыдущего года на региональном или общенациональном уровне [7].

Томск – областной центр, по численности жителей относящийся к средним городам России. Томск является муниципальным образованием с градообразующим научно-образовательным комплексом [8].

Общая площадь территории муниципального образования «Город Томск» составляет 29510 га.

Всего по состоянию на 31.12.2015 в хозяйственный оборот вовлечено 11376 га городских земель (38,5%), в т.ч. [9]:

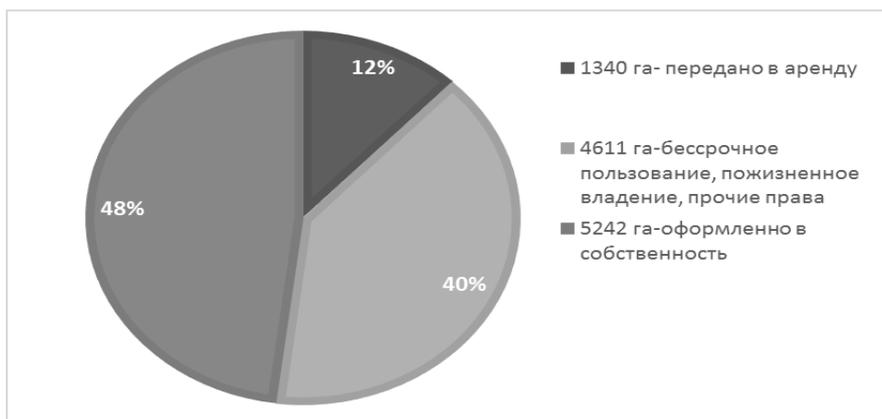


Рис. 1. Оборот городских земель, га

В 2015 году доходы от использования земельных ресурсов, поступившие в городской бюджет, составили 1,6 млрд руб., или 27,4% в структуре собственных доходов бюджета города Томска (5,9 млрд руб.). По сравнению с 2014 годом сумма доходов возросла на 3,4% или на 59 млн руб.

В 2015 году значительно изменилась структура доходов от использования земельных участков по сравнению с 2014 годом.

Структура земельных платежей в 2015 году:

- земельный налог - 59% (963 млн руб., или 101% плановых назначений);
- арендная плата за землю - 27% (438 млн руб., или 97% плановых назначений);
- продажа земельных участков - 14% (230 млн руб., или 106% плановых назначений).

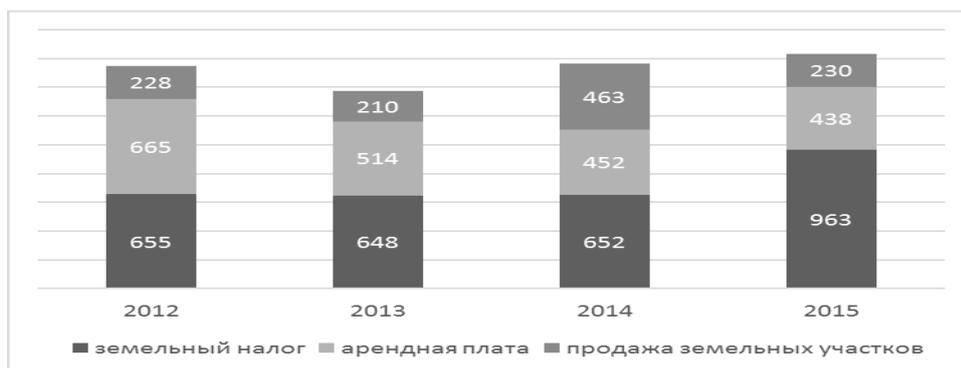


Рис. 2. Динамика поступлений земельных платежей во все уровни бюджета, млн руб.

Рост доходов от уплаты земельного налога в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 311 млн руб. связан с отменой льготных условий при взимании налога в отношении земельных участков, предоставленных структурным подразделениям администрации города Томска и учреждениям, финансирование которых осуществляется полностью или частично за счет средств городского бюджета.

Снижение доходов по арендной плате за землю в 2015 году на 24 млн руб. по сравнению с 2014 годом вызвано:

- сокращением площадей арендуемых земельных участков, в отношении которых производились начисления по арендной плате за землю (на 105 га);
- увеличением количества арендаторов земли, в отношении которых введена процедура банкротства (на 31.12.2014 количество банкротов составляло 34 с суммой задолженности по арендной плате за землю - 111 млн руб., на 31.12.2015 - 42 с суммой задолженности 151 млн руб.);
- оспариванием кадастровой стоимости земельных участков.

Сокращение доходов от продажи земельных участков в собственность на 233 млн руб. связано с внесением изменений в Земельный кодекс РФ: с 01.03.2015 предоставление земельных участков посредством проведения торгов/аукционов для осуществления строительства возможно только в аренду.

В городской бюджет за 2015 год от продажи земельных участков поступило 230,0 млн руб., в том числе:

- от продажи на торгах - 91,6 млн руб.;
- от продажи под объектами приватизации - 50,5 млн руб.;
- от предоставления собственникам объектов недвижимости - 87,9 млн руб.

За 2015 год выставлено на торги 130 земельных участков площадью 75,3 га (в 2014 году - 106 земельных участков площадью 48,9 га), из которых передано 48 участков площадью 14,8 га на общую сумму 93,4 млн. руб. (631 руб./м²), в том числе:

- в собственность - 25 участков площадью 1,6 га на сумму 69,4 млн руб. (4 337 руб./м²);
- в аренду - 22 участка площадью 5,7 га на сумму 24,0 млн руб. (421 руб./м²);
- для комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса - 1 участок площадью 7.5 га.

В период с 2012 по 2014 год площадь земель, находящихся:

- в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 24933 га до 24505,0 га.
- собственности граждан и юридических лиц, увеличилась с 2352 га до 2582,6 га и 2435 га до 2422,4 га.

Можно сделать вывод, что с 1 м² с налога на землю в бюджет города Томска поступает 13 рублей, а доходы городского бюджета, полученные от сдачи в аренду муниципальных земельных участков (в том числе продажи права аренды), составили 42 рубля на 1 м². Разница в почти 30 рублей составляет более чем 20-летнюю сумму средней стоимости проданного 1м², а с учетом временной стоимости денежных средств можно сделать вывод, что для бюджета выгоднее продавать земельные участки, чем сдавать их в аренду.

С 01.01.2015 вступили в силу новые результаты определения кадастровой стоимости земель муниципального образования «Город Томск», определенные по состоянию на 01.01.2014 (предыдущая оценка проводилась в 2008 году по состоянию на 01.01.2007 и действовала с 01.01.2009). В результате пересмотра кадастровая стоимость земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете, возросла на 30% (или на 72,5 млрд руб.) и составила 316,2 млрд руб. [10].

Дополнительным источником пополнения доходной части бюджета города Томска является исполнение обязательств пользователями муниципальных имущественных комплексов по оформлению прав на земельные участки: из 538 земельных участков, возможных к передаче в аренду, передано, по итогам 2015 года - 461 (88%), работа по предоставлению оставшихся земельных участков в аренду продолжается.

В результате работы по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования юридических лиц за 2015 год оформлены в собственность 6 земельных участков, ранее предоставленных на указанном праве юридическим лицам, прекращены права на 24 земельных участка.

Обобщая выше сказанное, в заключении хотелось бы предложить следующие направления для повышения администрирования рассматриваемого налога:

1 осуществление комплекса мер, побуждающих землепользователей к оформлению прав пользования земельными участками, в том числе субсидирование из бюджета расходов, связанных с оформлением;

2 инициирование процедур банкротства в отношении арендаторов земельных участков, имеющих крупную задолженность по арендной плате за землю, с запретом пользоваться данными участками связанным сторонам;

3 увеличение доли площади территории города, вовлеченной в хозяйственный оборот;

4 своевременное выставление на торги подготовленных к реализации земельных участков в целях обеспечения исполнения установленных плановых назначений по доходам от продажи земельных участков в собственность, от реализации права на заключение договоров аренды земельных участков;

5 инвентаризация земельных участков с целью вовлечения в оборот.

6 на основе французского опыта, изменить модель расчета базы налога в части учета затрат на содержание облагаемого объекта, т.е. делать вычет по примеру НДС. Разработать перечень расходов и их направление, которые можно будет учитывать при снижении налогооблагаемой базы: расходы на благоустройство; рекультивация земель и т.п.

Литература

1. *Завроцкая Е. Н.* Земельный налог, как один из источников достижения самостоятельности местных бюджетов // Территория новых возможностей, 2010. № 5 (9). С. 173-189.
2. *Переметина Н. А.* Бюджет города Томска: Проблемы формирования и исполнения // Вестник ТГПУ, 2011. № 12. С. 41-45.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Федер. закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (в ред. от 02.05.2015) / КонсультантПлюс: справ.-правовая система. Версия от 03.08.2016.
4. Земельный кодекс Российской Федерации. Федер. закон от 25 ноября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) / КонсультантПлюс : справ.-правовая система. Версия от 03.08.2016.

5. Правовой центр «Два М». [Электронный ресурс]. / Электрон. дан. Режим доступа: <http://www.2m.ru/uslugi/obshchie-voprosy-zemelnykh-otnoshenij/kadastrovaya-stoimost/> (дата обращения 27.09.2016).
6. *Абрамов А. П., Земцов А. А., Макаров А. И.* Совершенствование методов исчисления и взимания налогов с физических лиц // Вестн. Том. гос. ун-та, 2009. № 320. С. 46-150.
7. Париж. Франция. [Электронный ресурс]. / Электрон. дан. Режим доступа: <http://frenchparis.ru/nalogi/> (дата обращения 27.09.2016).
8. *Казаков В. В., Антонян Д. Г.* Формирование и исполнение местного бюджета (на примере г. Томска) // Проблемы учета и финансов, 2012. № 2 (6). с. 48-50.
9. Официальный сайт администрации города Томска. [Электронный ресурс]. / Электрон. дан. - Режим доступа: <http://www.admin.tomsk.ru/> (дата обращения 27.09.2016).
10. Приложение к решению Думы Города Томска от 20.04.2016. [Электронный ресурс]. / Электрон. дан. Режим доступа: http://duma.admin.tomsk.ru/information/mer_otschet/ (дата обращения 27.09.2016).