

МЕТОДИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

© 2011 Н.М. Бобошко

кандидат экономических наук

Марийский государственный технический университет, г. Йошкар-Ола

E-mail: center_audita@mail.ru

Рассмотрены подходы к применению рыночной оценки для определения налоговых баз имущественных налогов в российских условиях. Проведен анализ возможностей такой оценки, предусмотренных международными стандартами учета и отчетности.

Ключевые слова: налоги, функции налогов, налоговая база, оценка, налог на недвижимость, имущественное налогообложение.

Влияние налогов на развитие экономической деятельности хозяйствующих субъектов давно является предметом научных споров. Безусловно, налоги воздействуют на поведение налогоплательщиков через принудительное безэквивалентное изъятие части их доходов на общественные нужды. Многие менеджеры склоняются к позиции, что если бы не было издержек и штрафных санкций, связанных с уклонением от уплаты налогов, то предприятия не платили бы их вовсе. Такой менталитет, сохранившийся в условиях обязательной уплаты налогов и наличия штрафных санкций за неуплату, приводит к тому, что отдельные налогоплательщики платят налоги частично и, соизмеряя предельные выгоды и предельные издержки уклонения, сохраняют практику частичного уклонения от налогов.

Пониманию данной проблемы должны быть посвящены не только вопросы воспитания налоговой дисциплины у налогоплательщиков, но и вопросы понимания функциональной сущности налогов и их роли в экономическом развитии субъектов и государства в разных областях налогообложения. Заметим, что функции налогов выражают общественное назначение налогообложения и как способа мобилизации финансовых ресурсов в распоряжение государства, и как основы перераспределительных отношений в процессе создания общественного богатства. К сожалению, в современной экономической литературе до сих пор нет единого понимания объема и содержания функций, выполняемых налогами. Среди налоговедов ведутся дискуссии о том, различаются ли между собой: функции налогов, функции налогообложения, функции налоговой системы, функции налогового администрирования и т.д.

Большинство авторов не делают каких-либо различий между названными понятиями, тем самым признавая данные словосочетания тождественными. Между тем отдельные авторы делают попытки их разграничения. Рассмотрим эти позиции применительно к важнейшей области имущественного налогообложения.

Функции налогов раскрывают сущностное свойство и внутреннее содержание налога. В системе имущественных налогов выделяют: налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, транспортный налог и земельный налог. В проекте реализации основных направлений деятельности Правительства РФ планируется взамен действующих земельного налога и налога на имущество физических лиц ввести налог на недвижимость. Проблемы, связанные с будущим налогом на недвижимость, находятся в зависимости от проблем проведения государственной кадастровой оценки и определения стоимости объектов недвижимости. Сложности, возникшие в этой области, мешают реализовать функции налогов в полной мере. Имущественное налогообложение юридических лиц, также зависящее от правильной оценки налоговой базы и правовых основ признания объектов в качестве налогооблагаемого имущества, требует более внимательного изучения, при котором можно будет полностью раскрыть все функции налогов.

Отметим, что в экономической литературе функции налогов рассматриваются в самых разных «наборах» их составляющих¹:

- *фискальная и регулирующая* функции;
- *фискальная, регулирующая и контрольная* функции;

- фискальная, регулирующая, контрольная и стимулирующая функции;

- фискальная, *перераспределительная*, стимулирующая и контрольная функции; и др.

Желание авторов расширить функциональную составляющую налогов связано с вопросами бюджетного регулирования. Главной целью имущественного налогообложения является направленность государственной политики на формирование доходной части региональных и местных бюджетов. Несмотря на то что в 2010 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило 628,3 млрд. руб. платежей по имущественным налогам, их доля в доходах консолидированного бюджета остается крайне низкой. Для развития налоговой базы по имущественным налогам требуется методологически развитое обеспечение налогового администрирования налогоплательщиков, уплачивающих имущественные налоги, а также обеспечение осуществления функций имущественных налогов.

Реализация основной функции налогов - фискальной - во многом зависит от состояния правовой базы регионального и местного налогообложения. Доходы от налогообложения имущества занимают преобладающую долю в объеме собственных налоговых доходов региональных и местных бюджетов, причем самые большие поступления отличаются от налога на имущество организаций. Доминирующая роль этого налога объясняется тем, что объекты налогообложения являются наиболее дорогостоящими по сравнению с объектами других видов налогов, входящих в систему имущественного. К этим объектам российские налогоплательщики обязаны отнести все движимое и недвижимое имущество, включая переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность, учитываемые на балансе организации в качестве объектов основных средств. Для таких объектов применяется установленный порядок ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено ст. 378 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ).

Специалисты отмечают, что примерно две трети субъектов Российской Федерации нуждаются в правовом укреплении муниципальных налогов, поскольку от их поступлений зависит размер источников доходов муниципальных бюджетов. Однако система муниципального налого-

обложения является пока еще слабой областью российского законодательства. Механизм налогового формирования местных бюджетов может быть усовершенствован, в первую очередь, за счет укрепления правовой базы, разграничивающей федеральный, региональный и муниципальный уровни налогов, за счет которых может обеспечить себе финансирование муниципальная власть. Возрастание роли муниципальных налогов в бюджетной обеспеченности территорий является тем стимулом, при котором наиболее полно может быть реализована *регулирующая* функция налогов.

Что касается *распределительной* и *стимулирующей* функций имущественных налогов, то возможности их реализации, на наш взгляд, тесно связаны с проблемой формирования, оценки, постоянного контроля налоговых баз. Известно, что налоговой базой по налогу на имущество организаций является остаточная стоимость объектов основных средств, сформированная в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Формирование достоверной остаточной стоимости требует жесткого контроля определения первоначальной стоимости, ее дооценки или уценки в процессе использования объекта, начисления амортизации. В целях ухода от налогообложения организации иногда прибегают к списанию с баланса имущества, несмотря на то, что оно фактически остается в эксплуатации. Необъективность оценки восстановительной стоимости, полученной в результате проведенной переоценки объектов в разные периоды времени, является основным фактором, влияющим на недостоверное определение налоговой базы. Применительно к налогоплательщикам стимулирующая функция налога на имущество должна способствовать развитию и приумножению материально-технической базы организаций. В рыночных условиях от оценки активов, включенных в качестве объектов основных средств в имущественный комплекс организации, зависит оценка стоимости бизнеса, оценка деловой репутации. Последние показатели достаточно привлекательны для инвесторов и зарубежных партнеров, если их уровень является приемлемым для принятия решений.

Поскольку категория *налог* служит своего рода фундаментом для категорий *налогообложение*, *налоговая система*, *налоговое администрирование*, постольку функции налогов в полном

объеме могут быть применимы к названным понятиям. Вызывает сомнение лишь контрольная функция налога, на которую ссылаются отдельные источники. На наш взгляд, контрольная функция может быть присуща только системам, к каковым относятся налоговая система в целом либо система налогового администрирования. В любой системе контроль может являться функцией управления, реализация которой требует усилий людей, осуществляющих данный процесс. Поэтому логично, что налог не может обладать функцией контроля.

В системе налогового администрирования имущественным налогам уделяется серьезное внимание, поскольку законодательство имеет достаточно большое количество нюансов, связанных: с признанием и не признанием отдельных видов имущества в качестве объектов налогообложения; с включением в налоговую базу по налогу на имущество объектов недвижимости, права собственности, которое подлежит государственной регистрации; с включением в налоговую базу объектов, представляющих собой комплекс, состоящий из множества отдельных объектов; и др. Реализация функций контроля налогового администрирования связана: с выездными и камеральными проверками налогоплательщи-

ков; проверкой документов, подтверждающих наличие, состояние, оценку налоговых баз по налогу на имущество, документов, подтверждающих право на применение льготы по налогу на имущество; и др. Отдельному контролю подлежит имущество организаций, имеющих обособленные подразделения, расположенные вне места нахождения организации, составляющие отдельные балансы. В этом случае следует указать на важнейшие особенности уплаты налога на имущество таких организаций (см. таблицу).

Основополагающим фактором, оказывающим влияние на величину налоговой базы объекта, подлежащего обложению налогом на имущество, является оценка. Мировой опыт имеет богатую практику использования разных оценок в области имущественного налогообложения:

- во Франции и Великобритании при оценке стоимости облагаемого налогом недвижимого имущества используется оценка, определяемая на основе годовой арендной платы;

- в Северной Европе, Латинской Америке, США и Японии при оценке стоимости облагаемого налогом недвижимого имущества используется оценка, определяемая на основе предполагаемой продажной цены;

Особенности уплаты налога на имущество организаций, определяемые наличием обособленных подразделений и местонахождением имущества

Организационные особенности налогоплательщика	Бюджет, в который уплачивается налог на имущество организаций (авансовые платежи по налогу)	Порядок определения суммы налога на имущество организаций
Организация, в состав которой входят обособленные подразделения, имеющие отдельный баланс	В бюджет по местонахождению каждого обособленного подразделения в отношении имущества, признаваемого объектом налогообложения, находящегося на отдельном балансе	В сумме, определяемой как произведение налоговой ставки, действующей на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, на которой расположены эти обособленные подразделения, и налоговой базы (одной четвертой средней стоимости имущества), определенной за налоговый (отчетный) период, в отношении каждого обособленного подразделения
Организация, учитывающая на балансе объекты недвижимого имущества, находящиеся вне местонахождения организации или ее обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс	В бюджет по местонахождению каждого указанного объекта недвижимого имущества	В сумме, определяемой как произведение налоговой ставки, действующей на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, на которой расположены эти объекты недвижимого имущества, и налоговой базы (одной четвертой средней стоимости имущества), определенной за налоговый (отчетный) период, в отношении каждого объекта недвижимого имущества

- во Франции все налоги на недвижимость, включая земельные налоги на застроенные и незастроенные участки, налог на жилье, являются местными, ставки этих налогов и порядок уплаты определяются местными органами власти;

- в Японии налоги на имущество физических и юридических лиц до настоящего времени уплачивались по одинаковой ставке, как правило, 1,4 % стоимости имущества, к которому относили все недвижимое имущество, включая жилые помещения, землю, ценные бумаги, банковские депозиты (очевидно, с проходящими природными катаклизмами система имущественного налогообложения в Японии будет подвержена существенной реорганизации);

- в США налоги на имущество составляют примерно 1/3 часть всех местных налогов, главным источником доходов от имущественного налогообложения является налог на имущество. В Нью-Йорке, например, этот налог обеспечивает почти 40 % собственных доходов бюджета, взимается почти с 900 тыс. зданий и сооружений, основную часть которых составляют жилые дома. В облагаемую собственность входят земля и здания, а база налогообложения определяется как равная 1/3 части рыночной стоимости. Переоценка недвижимого имущества производится один раз в четыре года.

В условиях разного опыта налогообложения в мировой практике сложились некоторые приоритеты в выборе оценок для определения налоговой базы на недвижимость, например: для такого объекта, как земля, наиболее приоритетной оценкой считается рыночная стоимость; для зданий, сооружений, строений и помещений чаще всего используется оценка, определяемая как сумма годовой арендной платы; для всей недвижимости (земельный участок и построенные на нем здания, сооружения) в основу оценки принимаются нестоимостные характеристики - площадь или другие физические характеристики.

В России ни один из имущественных налогов не взимается на основе рыночной стоимости, в результате чего налоги на имущество и доходы от них весьма незначительны из-за заниженной оценки самого имущества, низких налоговых ставок и продолжающейся инфляции. Финансовые выгоды от имущественного налогообложения для регионов и муниципалитетов связаны с необходимостью тщательного анализа и пересмотра отношений к оценке всех компонентов, включа-

емых в налоговую базу. Определение налоговой базы на основе рыночной стоимости объектов просматривается в качестве приоритетного направления развития имущественного налогообложения. Однако применение рыночной стоимости проговаривается пока для планируемого к введению в ближайшем будущем налога на недвижимость, доходы от которого должны поступать в местные бюджеты. Налоговая база может быть определена исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости, полученной с применением методов массовой оценки, что в свою очередь предоставляет налогоплательщикам возможность оспаривать результаты оценки.

Методика оценки, установленная на федеральном уровне, должна предусматривать все варианты оценки - от сложных до упрощенных. Если такая методика будет создана, то регионы и муниципалитеты будут иметь возможность выбрать подходящий для них вариант, сочетающийся со степенью развития рынка недвижимости, квалификации персонала и других факторов, влияющих на процесс оценки. Самостоятельность региональных и муниципальных властей в проведении политики налогообложения, регулируемая на федеральном уровне, может быть реализована в рамках утвержденных ставок налога, дифференцированных по видам недвижимости в диапазоне от 0,1 до 2 % от оценочной стоимости объектов.

Заметим, что определение налоговой базы, исходя из рыночных цен на недвижимость в России, будет являться основным риском возникновения социальной напряженности и роста диспропорции между средними доходами граждан и стоимостью объектов недвижимости. В этой связи следует обратиться к международным стандартам учета и отчетности, в которых достаточно четко прописана возможность применения рыночных оценок в условиях развитого рынка, каковым российский рынок, по оценкам специалистов, не является. Вопросы применения оценок рассматриваются в нескольких документах Совета по МСФО, основными из которых следует назвать "принципы оценки в целях финансового учета - оценка при первоначальном признании" (2005); стандарт ССФУ по оценке справедливой стоимости и Проект стандарта Совета по МСФО, разработанный на основе стандарта ССФУ². Оценка в целом рассматривается в контексте этих документов как фактическая стоимость, справед-

ливая стоимость или иной способ оценки для первоначального признания объектов в учете. Основными критериями оценки признаны:

- полезность для принятия решений;
- качественные характеристики полезной информации: доступность для понимания; уместность (прогнозируемое значение; значимость, определенная пользователем; своевременность); надежность (достоверное представление, нейтральность, возможность проверки); сопоставимость;
- использование метода оценки показателя ожидаемых потоков эквивалентов денежных средств по активам и обязательствам для их адекватного понимания;
- принцип соотношения затрат и выгод.

Характеристика перечисленных критериев оценки во многом адекватна требованиям информации, отражаемой в системе учета и отчетности хозяйствующих субъектов - налогоплательщиков. При первоначальном признании объектов международными стандартами приняты следующие принципы оценки и их определения³:

- *первоначальная стоимость*, предполагающая, что объекты отражаются по справедливой стоимости вознаграждения, заплаченного за них. Это положение базируется на понятии исторической стоимости, определенном в Концепции Совета по МСФО;

- *текущая стоимость*, именуемая как восстановительная стоимость и стоимость замещения. Полная восстановительная стоимость актива определена как "наиболее соответствующая существующим экономическим условиям текущая стоимость замещения имеющегося актива аналогичным ему активом", а стоимость замещения актива означает "наиболее соответствующую существующим экономическим условиям текущую стоимость замещения имеющегося актива активом, который обладает эквивалентной ему производственной мощностью или потенциалом службы".

Понятие стоимости замещения, закрепленное международными стандартами, определено как "текущая стоимость приобретения аналогичного актива, нового или находившегося в использовании, который обладает эквивалентной производственной мощностью или потенциалом за срок службы". Это понятие известно как "текущая стоимость". Текущая стоимость определена как стоимость актива, наиболее соответству-

ющая существующим экономическим условиям, или как стоимость эквивалента этого актива с аналогичной производственной мощностью или потенциалом службы. Понятие текущей стоимости включает в себя полную восстановительную стоимость и стоимость замещения, которые чаще всего выделяются в качестве отдельных понятий;

- *чистая стоимость реализации (актива)* - это предполагаемая цена продажи, возникающей в ходе осуществления коммерческой деятельности, за вычетом суммы издержек и затрат, предполагаемых на осуществление продажи. Это понятие закреплено МСФО (IAS) 2 "Запасы";

- *ценность от использования (актива)*, трактуемая часто как приведенная стоимость предполагаемых будущих потоков денежных средств от продолжающегося использования актива и от его выбытия в конце срока полезного использования. Это понятие закреплено МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов";

- *справедливая стоимость*, понимаемая как сумма, на которую можно обменять актив в рамках коммерческой сделки между осведомленными, желающими совершить такую сделку сторонами. Это понятие закреплено МСФО (IAS) 39 "Финансовые инструменты: признание и оценка";

- *утрачиваемая стоимость* или убыток, который понесла бы компания в случае утраты актива. Если эта сумма меньше полной стоимости замещения и восстановительной стоимости на дату оценки, то восстановительная стоимость определяется как наибольшая из ценности использования или чистой стоимости реализации. В некоторых случаях утрачиваемая стоимость не рассматривается в качестве отдельного принципа оценки, а представляет собой руководство при выборе одного из трех ранее описанных принципов (стоимости замещения, чистой стоимости реализации и ценности использования).

Используя разные оценки МСФО, указывают две возникающие причины различий в принципах оценки при первоначальном признании объектов к учету. Первая причина заключается в цели оценки: в какой из двух оценок - рыночной или специфической - нуждается пользователь. Вторая причина заключается в сложности определения характеристик, оказывающих влияние на стоимость объектов. Оценка рыночной стоимости заключается в том, чтобы оценить актив по той цене, за которую он будет обменян в услови-

ях рыночной конкуренции. Такая оценка отражает рыночные допущения в отношении размеров, сроков и неопределенности будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночным нормам прибыли с учетом соответствующего риска. Для использования рыночных оценок необходим детальный анализ основных характеристик рыночной стоимости и анализ взаимосвязи этих характеристик со справедливой стоимостью. Специфичная оценка стоимости ориентирована на ожидания компании, представляющей финансовую отчетность, которые могут существенно отличаться от ожиданий, лежащих в основе рыночной цены. Специфическая оценка по приоритетности уступает рыночной оценке. Большинство пользователей финансовой отчетности хотели бы видеть активы компаний, признанные и отраженные в отчетности в момент их признания по рыночной стоимости.

Такая позиция международных стандартов учета и отчетности подчеркивает неадекватность условий, в которых формируют свою отчетность российские организации, являющиеся плательщиками имущественных налогов. Действующи-

ми положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) не предусмотрено применять рыночную стоимость в момент признания объектов к учету. Однако в период эксплуатации объектов организации имеют право проводить переоценку объектов с целью доведения их стоимости до рыночной. Учитывая, что такая переоценка проводится с привлечением независимых оценщиков, статус которых только начинает укрепляться на российском рынке, в оценке все еще присутствует определенный субъективизм. Поэтому для применения рыночных цен с целью определения налоговой базы объектов имущества необходимо хорошо разработанное и жестко регламентированное методические обеспечение, которым в равной степени могли бы пользоваться и независимые оценщики, и налоговые органы.

¹ *Майбуров И.А.* Теория и история налогообложения: учеб. для студентов вузов, обучающихся по специальности "Налоги и налогообложение". М., 2007.

² *Применение МСФО: в 3 ч.: пер. с англ. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2010. Ч. 1: Применение МСФО.*

³ Там же. С. 137-138.

Поступила в редакцию 08.01.2011 г.