

УДК/UDC 347.233.8

Налогово-правовые основы сделок с недвижимостью

Рудь Ксения Александровна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: rudkseniaa@gmail.com

Чиж Алина Александровна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: chizh-alya@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассмотрены проблемы толкования положений норм Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и другой нормативно-правовой базы, посвященной налогообложению сделок недвижимости. С теоретической и практической точек зрения рассматриваются проблемные вопросы, связанные с налогообложением сделок с недвижимостью. Авторы поднимаются такие вопросы, как основание и порядок налогообложение недвижимого имущества. На основании проведенного исследования предлагается выделить юридико-технический способ толкования, дается его определение, формулируются основные характеристики лингвистического и юридического анализа, составляющих юридико-технический способ. Показан правовой базис налогового права. Выявлена и обоснована необходимость совместного использования методов юридического и лингвистического анализа, в процессе толкования статье рассматриваются и анализируются гражданско-правовые векторы развития российского налогового права в сфере налогообложение имущества граждан Российской Федерации и иностранных граждан.

Ключевые слова: налог, налогообложение, недвижимость, имущество, сделка, налоговое право.

Tax and Legal Basis for Real Estate Transactions

Rud Ksenia Aleksandrovna
student of the Faculty of Law
Kuban state agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: rudkseniaa@gmail.com

Chizh Alina Alexandrovna
student of the Faculty of Law
Kuban state agrarian University
Krasnodar, Russia
E-mail: chizh-alya@mail.ru

Abstract

This article discusses the problems of interpretation of the provisions of the Civil Code of the Russian Federation, the Tax Code of the Russian Federation and other legal framework which are connected to the taxation of real estate transactions. The problematic issues related to the taxation of real estate transactions are considered from a theoretical and practical point of view. The authors raise such problems as the basis and procedure of taxation of real estate. On the basis of the study, the authors propose to identify the legal and technical method of interpretation, gives its definition, formulates the main characteristics of the linguistic and legal analysis that make up the legal and technical method. There was shown the legal basis of tax law is shown. There was identified and substantiated the necessity of sharing the methods of legal and linguistic analysis in the process of interpretation article civil development of the Russian tax law in the part of taxation of property of citizens of the Russian Federation and foreign citizens.

Key words: tax, taxation, real estate, property, transaction, tax law.

Ввиду особенностей правового режима недвижимого имущества (особенности возникновения, перехода, прекращения, ограничения вещных прав на землю, необходимость государственной регистрации вещных прав, исполнения обязательств, вытекающих из сделок с недвижимым имуществом и т. д. [1]) действующее законодательство регламентирует специальный порядок совершения с ним сделок. В свою очередь, это

предопределяет определенную специфику налогообложения недвижимого имущества, а также связанный с недвижимостью доход.

Для изучения специфики налогообложения недвижимого имущества необходимо проанализировать налогово-правовые аспекты договора купли-продажи недвижимости. Прежде всего необходимо выяснить, какие объекты относятся к недвижимому имуществу. К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

Операции с недвижимостью регламентируются гражданским и налоговым законодательством РФ. Очевидно существенная интервенция гражданско-правовой терминологии в налоговый закон [2]. Причем данный нормативно-правовой акт постоянно трансформируется, изменяются виды налогов и их классификация. В настоящее время к таким налогам относятся: НДС, НДФЛ, налог на прибыль организаций, налог на имущество организаций, земельный налог и налог на имущество физических лиц. Данные налоги регулируются не только НК РФ, но и отдельными законами и инструкциями к ним [3].

Один и тот же объект недвижимости может облагаться налогом одного вида только один раз. Неоспоримым преимуществом российского налогового законодательства является тот факт, что налоговая база остается сравнительно устойчивой и не зависит от макроэкономических цифр и деловой активности в экономике. Рассмотрим подробно каждый из налогов относительно сделок с недвижимостью. При реализации имущества (недвижимого) у организации или индивидуального предпринимателя возникает обязанность уплаты налога на добавленную стоимость. В данном случае недвижимое имущество, в соответствии с налоговым законодательством, признается товаром и выступает объектом налогообложения. И зачастую главным оценочным параметром данного недвижимого имущества может выступать его ликвидационная стоимость [4].

Особый порядок начисления НДС при реализации имущества

предусмотрен для недвижимости, в стоимость которой входит данный налог. Рассчитать налоговую базу можно путем определения стоимости этих товаров, которая исчисляется исходя из цен, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога. Законом регулируется также время, в течение которого исчисляется сумма, подлежащая уплате (налоговый период), — четыре месяца.

Следующим налогом является налог на доходы физических лиц (НДФЛ). Согласно действующему законодательству, денежные средства, которые получает гражданин в течение года, являются его доходом, а следовательно подлежат налогообложению. К доходам НК РФ относит также и средства от реализации недвижимого имущества: данный доход выступает объектом налогообложения. Срок исчисления и уплаты налога — один год. Важно учитывать, что закон регламентирует не только порядок уплаты данного налога, но и освобождение от него. Так, например, доходы, которые субъект получил от продажи недвижимости, освобождаются от налогообложения, если объект недвижимости находился в собственности в течение минимального предельного срока владения. Возникает разумный вопрос: Какой срок является предельно минимальным сроком владения? Законодатель дает ответ: данный срок составляет три года, если соблюдено, например, одно из трех условий:

- 1) право собственности получено по наследству или в порядке дарения (члена семьи или родственника);
- 2) право собственности получено путем приватизации данной недвижимости;
- 3) право собственности получено путем передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Налог на прибыль организаций — налог, объектом которого выступает прибыль, то есть полученные доходы, которые уменьшены на величину расходов [5]. Налогоплательщиками являются не только отечественные организации, но и иностранные. При определении налоговой базы учитываются не все доходы. Например, не учитывается имущество, которое было получено в виде залога или задатка. Законом установлена

также налоговая ставка. Она равна 20%, при этом три из них зачисляются в федеральный бюджет, а остальные 17 начисляются в бюджет субъекта РФ. Налоговым периодом является год. Помимо него НК РФ определяет отчетный период — квартал, полугодие и девять месяцев. Налогоплательщиками налога на имущество организаций являются организации, которые имеют имущество, подлежащее налогообложению. В круг объектов входит не только имущество (в том числе и недвижимое), находящееся в собственности, но и то имущество, которое передано во временное пользование, владение, распоряжение, либо доверительное управление. Налоговая база исчисляется как среднегодовая стоимость имущества, а в отношении некоторых объектов недвижимого имущества она определяется их кадастровой стоимостью. Как в случае налога на прибыль организаций, налоговым периодом считается один год, а отчетным — первый квартал, полугодие и девять месяцев. Данный налог относится к региональным, и в данном случае субъекты РФ вправе не устанавливать отчетные периоды. Налоговые ставки также являются прерогативой субъекта России, но при этом не может превышать 2,2%. Также допускается устанавливать не фиксированную ставку, а дифференцированную для отдельных категорий налогоплательщиков.

Предусмотрены льготы в отношении: учреждений уголовно — исполнительной системы, религиозных организаций, коллегий адвокатов, общественных организаций инвалидов и т. п.

Следующим является земельный налог, относящийся к местным налогам. То есть устанавливается не только федеральным законодательством, но и законодательством муниципальных образований. К налогоплательщикам относятся организации и физические лица, которые имеют земельные участки, подлежащие обложению налогами. Если же участок находится у субъекта на праве безвозмездного пользования или по договору аренды, то такой плательщик не признается налогоплательщиком. Объектом является земельный участок, который расположен в пределах той местности, на территории которой установлен налог. Закон также устанавливает те земельные участки, которые не признаются объ-

ектом. Например, земельные участки, изъятые из оборота, земельные участки, ограниченные в обороте и т. д.

Кадастровая стоимость данных участков признается налоговой базой при исчислении данного налога. Как и в предыдущих случаях, налоговый период составляет год, а отчетный — первый квартал, полугодие и девять месяцев. Единой налоговой ставки нет, она варьируется от 0,3 до 1,5%. Заключительным налогом, относящимся к сделкам с недвижимостью, является налог на имущество физических лиц. Он относится к категории местных налогов, то есть обязателен к уплате в том муниципальном образовании, на территории которого он установлен. Налогоплательщиками являются физические лица — собственники имущества. Налоговый кодекс РФ определяет перечень объектов, относящихся к объектам налогообложения. Ими являются: жилой дом, квартира, комната, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства и иные здания, сооружения. Перечень является открытым и подлежит расширительному толкованию. Имущество, которое входит в состав имущества многоквартирного дома (МКД), не является объектом налогообложения [6].

Налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, однако есть определенные исключения. В отношении некоторых объектов налоговая база исчисляется из их инвентаризационной стоимости. Налоговый период — год. Налоговые ставки не одинаковы и составляют 0,1–2%. Некоторые категории граждан имеют льготы. Ими являются: Герои Советского Союза и Герои РФ, лица, награжденные орденом Славы трех степеней, инвалиды первой и второй групп, инвалиды с детства, дети-инвалиды, пенсионеры и т. д.

Налог необходимо оплатить не позднее 1 декабря года, который следует за истекшим налоговым периодом. Таким образом, основой налогово-правовой базы сделок с недвижимостью является налоговое законодательство РФ. В настоящее время формирование НК РФ продолжается, изменения в налоговом законодательстве (виды налогов на территории РФ, их классификация — отнесение к федеральным, регио-

нальным и местным, налоговая база, налоговые ставки, льготы по налогам, плательщики и т. д.) происходят постоянно.

Таким образом, осуществление сделок с недвижимостью в большинстве случаев обязывает стороны к уплате установленных законодательством налогов. Также в складывающейся финансовой практике и теории отсутствует четкое, единое определение имущественных налогов. При этом теоретическое обоснование сущности имущественных налогов руководствуется двумя подходами: объективным, при котором учитывается наличие у налогоплательщиков определенных активов и операционным: имущество квалифицируется как модифицированная форма капитала или товар.

Список литературы

1. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) / Рук. авт. коллектива и отв ред. ОН. Садилов. М., 1999. С. 275–276.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. № 5254. С. 125.
3. Папоян А. А., Салова К. О., Чернов Ю. И. Административно-правовые и гражданско-правовые векторы развития налогового права // Гуманитарные, социальные-экономические и общественные науки. 2018. № 11. С. 3–6.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ // Российская газета. № 167-170. С. 3461.
5. Азиева З. И., Полонская О. П. Анализ эффективности использования трудовых ресурсов в организациях - субъектах малого предпринимательства // Вестник Академий знаний. 2018. № 3 (26) С. 1137–1141.
6. Грачева, Е. Ю. Налоговое право / Е. Ю. Грачева, М. Ф. Ивлиева, Э. Д. Соколова. М.: Юристъ, 2018. С. 53–54.
7. Кругляк З. И., Нефедова Э. М., Ликвидационная стоимость как оценочное значение и параметр амортизации // Экономка и предпринимательство. 2017. № 7 (84). С. 9–12.