

УДК 330.133.2.003.1

***Е. В. Григораш***

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,  
e-mail: jane-grigorash@yandex.ru

***С. А. Ли***

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,  
e-mail: sofiya.samodurova@mail.ru

***О. А. Попова***

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,  
e-mail: oapopova1979@gmail.com

***А. В. Воронова***

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,  
e-mail: jane-grigorash@yandex.ru

## **МЕТОДИКИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЛИ В РОССИИ И ДРУГИХ СТРАНАХ**

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, налог, земельный налог, налоговая ставка.

В данной статье рассмотрены порядок и проблемы взимания земельного налога в Российской Федерации и зарубежных странах (на примере Германии, США, Франции и Японии). Актуальность выбранной темы подтверждается тем, что основной экономической политики государства является бюджетная политика, которая определяет взаимосвязь страны с общественной жизнью граждан. Главная задача политики любого государства, в том числе и Российской Федерации – обеспечить население социальной и финансовой стабильностью. Важно, чтобы бюджетная политика была устойчива и контролируема, а её изменения всегда были ожидаемыми. Для обеспечения благоприятной макроэкономической среды в государстве, необходимо сформировать надёжный федеральный бюджет. Для создания федерального бюджета целесообразно вводить налоги разных уровней, которые способствуют созданию фундаментальной финансовой базы. Земельный налог относится к местному уровню, т.е. исчисления поступают в муниципальный бюджет, в зависимости от той территории, на которой находился земельный участок. Размер земельного налога рассчитывается на основании кадастровой стоимости умноженной на налоговую ставку. Единый государственный реестр недвижимости (Росреестр) рассчитывает кадастровую стоимость для всех земельных участков, которая обновляется в налоговой базе каждый год и приходит к применению с 1 января года, являющимся налоговым периодом.

***E. V. Grigorash***

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: jane-grigorash@yandex.ru

***S. A. Li***

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: sofiya.samodurova@mail.ru

***O. A. Popova***

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: oapopova1979@gmail.com

***A. V. Voronova***

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: jane-grigorash@yandex.ru

## **LAND TAXATION METHODS IN RUSSIA AND OTHER COUNTRIES**

**Keywords:** state cadastral valuation, cadastral value, tax, land tax, tax rate.

This article discusses the procedure and problems of collecting land tax in the Russian Federation and foreign countries (on the example of Germany, the USA, France and Japan). The relevance of the chosen

topic is confirmed by the fact that the basis of the economic policy of the state is the budget policy, which determines the relationship of the country with the public life of citizens. The main task of the policy of any state, including the Russian Federation, is to provide the population with social and financial stability. It is important that the budget policy is stable and controllable, and its changes are always expected. To ensure a favorable macroeconomic environment in the state, it is necessary to form a reliable federal budget. To create a federal budget, it is advisable to introduce taxes of different levels, which will contribute to the creation of a fundamental financial base. The land tax is at the local level, i.e. Calculations go to the municipal budget, depending on the territory on which the land was located. The amount of land tax is calculated on the basis of the cadastral value multiplied by the tax rate. The Unified State Register of Real Estate (Rosreestr) calculates the cadastral value for all land plots, which is updated in the tax base every year and comes into use from January 1 of the year, which is the tax period.

### Введение

Основой экономической политики государства является бюджетная политика, которая определяет взаимосвязь страны с общественной жизнью граждан. Главная её задача – обеспечить население социальной и финансовой стабильностью. Важно, чтобы бюджетная политика была устойчива и контролируема, а её изменения всегда были ожидаемыми. Для обеспечения благоприятной макроэкономической среды в государстве, необходимо сформировать надёжный федеральный бюджет.

Для создания федерального бюджета целесообразно вводить налоги разных уровней, которые способствуют созданию фундаментальной финансовой базы.

Цель исследования заключается в исследовании и обосновании методики налогообложения земли в Российской Федерации и в зарубежных странах.

### Материал и методы исследования

В соответствии с пунктом первым 1 ст. 396, ст. 390 НК РФ: налог на землю исчисляется на основании кадастровой стоимости и налоговой ставки, устанавливаемой нормативно-правовыми актами органами муниципального образования и необходим к уплате каждый расчётный год. Также при расчёт должны быть учтены предусматриваемые государством льготы.

Если льгот нет то расчёт земельного налога производится по общей формуле:

$$E = KC \times HC \quad (1)$$

где S – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>;

KC – кадастровая стоимость

HC – налоговая ставка.

*Налог на землю в 2023 году:  
ставка, порядок уплаты, льготы*

Земельный налог относится к местному уровню, т.е. исчисления поступают в муниципальный бюджет, в зависимости от той территории, на которой находился земельный участок. Владелец земельного участка обязан уплачивать налог в соответствующие сроки начисления, если располагает участком на основе права:

- собственности;

- пожизненного владения, бессрочно-использования.

Физическое лицо не уплачивает налог на землю в том случае, когда пользование объектом основывается на праве договора аренды или безвозмездного, но срочного пользования.

### *Ставки налога на землю в 2023 году*

В соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации ставки составляют:

1) 0,3% от кадастровой стоимости ЗУ:

- сельскохозяйственного назначения;

- земли жилищного фонда, инженерных сетей и других коммуникаций;

- участки, используемые в целях ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества;

- земли общего назначения.

2) 1,5% от кадастровой стоимости земель с другими назначениями.

От земельного налога освобождены коренные малочисленные народы Сибири, Севера и Дальнего Востока (НК РФ, глава 31, статья 395).

### *Система расчёта земельного налога и порядок его уплаты в 2023 году*

Размер земельного налога рассчитывается на основании кадастровой стоимости умноженной на налоговую ставку. Единый государственный реестр недвижимости (Росреестр) рассчитывает кадастровую стоимость для всех земельных участков, которая обновляется в налоговой базе каждый год и приходит к применению с 1 января года, являющимся налоговым периодом.

Если же кадастровая стоимость на объект вносится позже 1 января, т.е. в ходе налогового периода, то начисление производится на дату внесения сведений в ЕГРН. Налоговая ставка рассчитывается органом муниципального образования подбирается самостоятельно, при этом ставки не должны превышать базовых ставок, установленных государством (0,3 и 1,5%).

Уплата налога должна производиться физическим лицом, которому принадлежит участок на основе права собственности или права безвозмездного (бессрочного) пользования. Налоговый орган высылает уведомление о начислении налога на землю, после чего налогоплательщик должен уплатить сумму до 1 декабря года, последующего за истекшим налоговым периодом.

Также при продаже земельного участка, который находился в собственности менее 5 лет, уплачивается НДФЛ – налог на добавленную стоимость физических лиц, в размере 13%, т.е. собственник получает доход от продажи, а, следовательно, обязан оплатить налог. Если же земельный участок находится в собственности более 5 лет, действует льгота и при продаже НДФЛ не будет начисляться. Например: участок был приобретён за 1 000 000, а продан через год за 1 500 000. Собственник обязан оплатить НДФЛ в размене

$$(1\ 500\ 000 - 1\ 000\ 000) \times 0,13 = 65\ 000.$$

Аналогично и при получении земельного участка с собственностью по договору дарения или наследования, здесь срок сокращается до 3 лет.

#### *Льготы по уплате земельного налога в 2023 году*

Для некоторых групп лиц есть льгота на основании, которых физическое лицо может уплачивать налог за вычетом из общей суммы скидку на 600 кв. м. от кадастровой стоимости участка или налог не начисляется совсем, если земельный участок менее 600 кв.м.

1. Герои Российской Федерации, Герои Советского союза, полные кавалеры ордена Славы;
2. Инвалида I и II групп;
3. Инвалиды с детства, дети-инвалиды;
4. Ветераны и ветераны ВОВ;
5. Лица, подвергшиеся воздействию радиации при катастрофе на «Маяке» и Чернобыльской АЭС;

6. Пенсионеры;
7. Лица, имеющие 3х или более несовершеннолетних детей;
8. Лица, в составе особого риска при создании и испытании ядерных оружий и космической техники.

От уплаты земельного налога освобождаются:

1. Объекты, относящиеся к уголовно-исполнительной власти;
2. Автомобильные дороги общего пользования;
3. Религиозные организации;
4. Инвалидные организации, приравненные к общероссийским;
5. Организации народных художественных промыслов;
6. Коренные малочисленные народы Севера, Сибири и Дальнего Востока;
7. Особые экономические зоны;
8. Инновационно-научные центры по типу «Сколково»;
9. Судостроительные организации.

#### *Земельный налог в Германии*

Также как и в России, налог на землю начисляется ежегодно и делится на 2 типа:

- К первому типу (А) относятся сельскохозяйственные или лесохозяйственные участки;
- Ко второму типу (В) относятся земли в зависимости от застроенности территорий: застроенные и незастроенные.

Существуют льготы, на основании которых земельный налог не рассчитывается. К ним относятся:

- государственные земли (в них входят все участки, на которых расположены гос. объекты или гос. организации)
- земли религиозного назначения
- участки земли, занятые объектами научных центров или общественных организаций.

#### *Расчёт налога.*

Налоговая база в Германии составляется из произведения стоимости земельного участка на процентную ставку, где стоимость земли берётся на основе условной (фиктивной) стоимости. Эта величина рассчитывается финансовым отделением, и обычно намного ниже рыночной стоимости.

Для того чтобы рассчитать земельный налог необходимо перемножить налоговую базу и ставку земельного налога.

Процентная ставка по типу первому типу (А) составляет не более 3,5 промилле, а по второму типу (В) от 2,6 до 3,5 промилле.

Ставку земельного налога устанавливает община, рассмотрим ставки земельного налога по второму типу (В)

- в Берлине 810%
- в Гамбурге 540%

Налог начисляется на предстоящий год, а оплачивать владелец может как единой суммой один раз в год или каждый квартал, т.е. частями.

Помимо этого собственник может переложить обязанность по уплате земельного налога на арендатора полностью или частично.

Например, условная стоимость земельного участка с производственным назначением в Берлине составляет 50000 EUR. Необходимо рассчитать земельный налог.

Первым этапом расчёта будет нахождение налоговой базы:

$$50000 \text{ EUR} \times 3,5 \text{ промилле} = 175 \text{ EUR.}$$

Затем рассчитывается земельный налог:

$$175 \text{ EUR} \times 810\% = 1.417,5 \text{ EUR (в год).}$$

#### *Земельный налог в США*

В Соединённых Штатах Америки каждый год вся недвижимость, в том числе и земельные участки, облагается налогом местными властями, штатами и муниципалитетами. Каждый штат имеет свои законы и методики начисления суммы налога и во всех 50 штатах они могут быть различными. Здесь берётся расчёт от рыночной стоимости земельного участка. Из-за этого почти 80% местного бюджета состоит из земельного налога. Но в большинстве штатов налогу облагается только часть рыночной стоимости, так например, от застроенной территории берётся 35%, а от незастроенной 24%. В некоторых местах может облагаться налогом только 4% от рыночной стоимости. Налог на сельскохозяйственные земли основывается на разности стоимости хозяйства и затрат на содержание. Также зависит от плодородности почв.

Налоговые ставки в Соединённых Штатах Америки, в зависимости от городов, отличаются:

- Нью-Йорк – 11,5%;
- Лос-Анджелес – 1,1–1,3%;
- Вашингтон – 0,96%;

- Гонолулу (Гавайи) – 0,37%;
- Лас-Вегас – 3,25%;
- Филадельфия – 8,26%;
- штат Флорида – 1,5%.

#### *Земельный налог во Франции*

Также как и в Америке во Франции земельным налогом облагается часть от кадастровой или арендной стоимости и составляет 50% для застроенных земельных участков с коммерческим или промышленным назначением. Для определённых граждан в этой стране предусмотрены льготы, но если в России полностью освобождены от земельного налога могут быть только юридические лица, то в этой стране помимо юридических лиц, физические лица, относящиеся к определённым категориям, также могут не платить налог. Например, пожилые люди в возрасте от 75 лет, инвалиды и лица, находящиеся на обеспечении социальных фондах не уплачивают земельный налог.

Освобождаются от земельного налога:

- объекты, находящиеся на государственных землях, под госучреждениями;
- сельскохозяйственные объекты.

Незастроенные земли облагаются налогом в большей мере, показатель налога составляет 80% от стоимости земельного участка (кадастровой или арендной). Это земли, которые находятся в частной собственности и предназначены под застройку, а также поля, леса, болота.

Помимо государственных земель, полностью освобождаются от налога земли с искусственным насаждением леса и другие.

Ставка земельного налога определяется органами местного самоуправления индивидуально и не могут быть выше, чем в предыдущих годах на общенациональном уровне более чем в 2,5 раза.

#### *Земельный налог в Японии*

В Японии все собственники земельных участков облагаются налогом, это могут быть как физические, так и юридические лица. Налог на стоимость земли был впервые введён в 1991 году. Составляет 0,3%, но в настоящее время налог отменён. По данным этого закона обложению налогом не подлежали земли:

- национального и местного правительства;
- публичных корпораций;

- предназначенные для проживания не более 1000 кв.м.;
- стоимость которых не превышает 30000 иен;
- используемые для общественных целей (ж/д пути, госпитали и т.д.);

Сейчас, также как и в России, в Японии существует местный налог, который начисляется каждый год 1 января по кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Все эти суммы поступаю в бюджет органов муниципального управления в соответствии с территориями, на которой находится объект. Каждые три года происходит кадастровая переоценка имущества. Налоговая ставка составляет 1,4%. Уплата налога происходит 4 раза в год: апрель, июль, декабрь, февраль следующего года.

Налогом не облагаются объекты, активы которых не превышают:

- земля – 300000 иен;
- здания – 200000 иен.

### Заключение

Исходя из информации выше, можно сделать вывод о том, что все страны в целом имеют общую цель: с помощью налоговой базы сформировать устойчивый государственный бюджет. Но всё же сформируем основные задачи и требования необходимые для проведения налоговой политики в рыночной экономике:

- сбор налогов должен составлять как можно меньше затрат, чтобы уравнове-

сить бюджеты. Для сбалансированности и прогрессивности налоговой базы, важным элементов является разработка и внедрение различных новых технологий сбора средств. При этом такие технологии не должны мешать развитию производственной и предпринимательской деятельности, становиться барьером в условиях свободной конкуренции;

- обеспечить жесткий контроль сбора средств, с исключением двойного налогообложения собственников;
- постановка государственных целей, которые необходимо достичь путём сбора налогов с граждан;
- минимизировать вмешательство в личную жизнь налогоплательщиков;
- при желании внести какие-то изменения в законодательство или внедрить инновационные проекты, необходимо давать огласку этим действиям и развивать обратную связь от граждан к государству, с целью учесть все предложения и недовольства.

При создании новой налоговой базы в России необходимо руководствоваться этими основными принципами. Главная мысль состоит не в том, чтобы произвести механическое копирование или изучить историю развития экономики России, а в том, чтобы подойти к творческому пониманию идей, основанных на глубоком изучении исторического развития страны и своевременном развитии.

### Библиографический список

1. Федеральный закон “О государственной кадастровой оценке” № 237-ФЗ от 03.07.2016 (последняя редакция). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 17.03.2023).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (последняя редакция). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 17.03.2023).
3. Баринов В.Н., Трухина Н.И., Хахулина Н.Б. Эффективные технологии в управлении земельными ресурсами // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2020. Т. 17. № 1. С. 49-54.
4. Григораш Е.В., Невинская Н.В., Олейников Г.А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. № 4 (19). С. 43-51.
5. Григораш Е.В., Ли С.А., Середина А.С. Методы оценки земельных участков // Управленческий учет. 2021. № 9-1. С. 14-21.
6. Черникова Т.Ю., Кудрявцева О.К., Ли С.А., Григораш Е.В. Эффективность управления земельными ресурсами региона на примере воронежской области // Студент и наука. 2022. № 1 (20). С. 20-24.
7. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Шишканова А.И., Гулбердиев Ш.Ш. Методология определения рыночной стоимости недвижимости с учетом современных условий // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 6-2. С. 222-228.

8. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Мышовская Л.П., Григораш В.В. Особенности оценки права требования на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 4-1. С. 36-43).
9. Мешкова О.С., Егорова Д.А., Ли С.А., Григораш Е.В. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества // Студент и наука. 2022. № 1 (20). С. 31-34.
10. Самодурова С.А. Оценка и прогнозирование подсистем стратегического управления сбалансированным развитием региона // Дельта науки. 2017. № 2. С. 43-52.
11. Трухина Н.И., Трухин Ю.Г., Калабухов Г.А. Совершенствование мониторинга объектов недвижимости в системе земельно-имущественного комплекса // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2021. Т. 18, № 9. С. 24-29.
12. Ершова Н.В., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Калабухов Г.А., Галкин С.А. Проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков на этапе реформирования // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2021. Т. 14, № 3 (70). С. 185-194.
13. Grigorash E.V., Samodurova S., Grigorash V.V., Redzhepov M.B. Assessment peculiarities of loan obligations for enterprises of investment and construction complex in the context of economy digitalization // E3S Web of Conferences. 22. Sep. "22nd International Scientific Conference on Energy Management of Municipal Facilities and Sustainable Energy Technologies, EMMFT 2020". 2021. С. 10004.