

ФИНАНСОВАЯ ЭКОНОМИКА

М. Р. Пинская¹

НИФИ Минфина РФ / Финансовый университет
при Правительстве РФ (Москва, Россия)

Р. В. Балакин²

НИФИ Минфина РФ (Москва, Россия) /
Нижегородский государственный университет
им. Н. И. Лобачевского (Нижний Новгород, Россия)

В. В. Сашичев³

Минфин РФ (Москва, Россия)

УДК: 336.226.2

doi: 10.55959/MSU0130-0105-6-60-5-2

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО НАЛОГАМ НА ИМУЩЕСТВО

Предметом исследования является определение налоговой базы налогов на имущество. Даны оценка результатам туре переоценки кадастровой стоимости осенью 2023 г., прошедшей в регионах Российской Федерации. Целью статьи является исследование методологических подходов к определению налоговой базы налогов на недвижимость и определение перспектив использования результатов туре переоценки кадастровой стоимости осенью 2023 г. в качестве налоговой базы по налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц. В связи с этим задачами исследования являются, во-первых, аккумулирование информации, содержащейся в региональных нормативно-правовых актах о кадастровой стоимости объектов капитального строительства в регионах после переоценки, и во-вторых, представление этой информации в разрезе видов объектов и функциональных групп в тех регионах, где это возможно. Эта детализация необходима для понимания того, формирует ли конкретный объект капитального строительства налоговую базу по налогу на имущество ор-

¹ Пинская Миляуша Рашитовна — д.э.н., руководитель Центра налоговой политики НИФИ Минфина РФ, профессор кафедры налогов и налогового администрирования факультета налогов, аудита и бизнес-анализа Финансового университета при Правительстве РФ; e-mail: mpinskaya@nifi.ru, ORCID: 0000-0001-9328-1224.

² Балакин Родион Владимирович — к.э.н., с.н.с. Центра налоговой политики НИФИ Минфина РФ, с.н.с. Центра макро- и микропрограмм Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского; e-mail: balakin@nifi.ru, ORCID: 0000-0003-3103-4943.

³ Сашичев Виктор Валентинович — зам. директора Департамента налоговой политики Минфина РФ, e-mail: viktor.sashichev@minfin.gov.ru, ORCID: 0009-0009-4328-9864.

© Пинская Миляуша Рашитовна, 2025 

© Балакин Родион Владимирович, 2025 

© Сашичев Виктор Валентинович, 2025 

ганизаций или по налогу на имущество физических лиц. Актуальность исследования обусловливается тем фактом, что налог на имущество физических лиц полностью исчисляется исходя из кадастровой стоимости, а налог на имущество организаций – частично, при этом полный переход на исчисление налога на имущество организаций является одним из перспективных направлений налоговой политики по этому налогу. Научная новизна исследования заключается в том, что проанализирован комплекс региональных нормативно-правовых актов, закрепляющих результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Основным методом исследования является метод аппроксимации. В результате для каждого региона получен размер общей кадастровой стоимости всех объектов капитального строительства и их количества. На основе этой информации сформированы оценки потенциальной налоговой базы и налоговых поступлений по налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц. К основным выводам исследования также следует отнести аппроксимацию распределения результатов переоценки на налоговую базу по налогу на имущество организаций и по налогу на имущество организаций в зависимости от типов объекта, функциональных групп и маркирования объектов на жилой и нежилой в документах, закрепляющих результаты переоценки.

Ключевые слова: методология налогообложения, кадастровая стоимость, налоговая база, налоговые поступления, аппроксимация, налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, региональные нормативно-правовые акты, регионы России.

Цитировать статью: Пинская, М. Р., Балакин, Р. В., & Сашичев, В. В. (2025). Использование результатов определения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогам на имущество. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, 60(5), 42–67. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-5-2>.

M. R. Pinskaya

Financial research institute of the Ministry of finance
of the Russian Federation / Financial university
of the Government of the Russian Federation (Moscow, Russia)

R. V. Balakin

Financial research institute of the Ministry of finance
of the Russian Federation (Moscow, Russia) /
Lobachevsky State University of Nizhniy Novgorod
(Nizhniy Novgorod, Russia)

V. V. Sashichev

Ministry of Finance of Russia (Moscow, Russia)

JEL: H25, H71

APPLYING THE RESULTS OF CADASTRAL VALUE ASSESSMENT AS A TAX BASE FOR PROPERTY TAXATION

The subject matter of the study is to determine the tax base of property taxes and to evaluate the results of cadastral value reassessment in autumn 2023, which took place in the regions

of the Russian Federation. The purpose of the article is to study methodological approaches to the definition and tax base of real estate taxes and the prospects for applying the results of the cadastral value reassessment in autumn 2023 as a tax base for corporate property tax and personal property tax. In this regard, the tasks of the study are, firstly, to accumulate information contained in regional regulatory documents on the cadastral value of capital construction objects in the regions after reevaluation, and secondly, to present this information in terms of types of objects and functional groups in those regions where possible. This detailed approach is necessary to understand whether a particular capital construction object forms the tax base for corporate property tax or for individual property tax. The relevance of the research lies in the fact that the personal property tax is fully calculated on the basis of cadastral value, while the corporate property tax is partially calculated, and a complete transition to the calculation of corporate property tax is one of the prospective directions of the tax policy on this tax. The scientific novelty of the research consists in the analysis of a totality of regional normative-legal acts, consolidating the results of capital construction objects cadastral value assessment. The main method of the study is the approximation method. As a result, for each region the amount of the total cadastral value of all capital construction objects and their quantity became available. Based on this information, the paper estimates the potential tax base and tax revenues for corporate property tax and personal property tax. The major findings include the approximation of the reassessment results distribution on the tax base for corporate property tax and corporate property tax depending on the types of objects, functional groups and labelling the objects into residential and non-residential in the documents reporting the reassessment results.

Keywords: taxation methodology, cadastral value, tax base, tax revenues, approximation, corporate property tax, personal property tax, regional regulations, regions of Russia.

To cite this document: Pinskaya, M. R., Balakin, R. V., & Sashichev, V. V. (2025). Applying the results of cadastral value assessment as a tax base for property taxation. *Lomonosov Economics Journal*, 60(5), 42–67. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-60-5-2>

Введение

В российской налоговой системе присутствуют три вида имущественных налогов: налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, земельный налог. Транспортный налог является разновидностью налога на движимое имущество, в разных странах он выполняет разные функции, включая задачи экологического регулирования, замену налога на роскошь, но для целей настоящей статьи (исследование налогов на недвижимость) мы выведем его за рамки исследования. Поскольку переоценка кадастровой стоимости, проведенная в 2023 г., коснулась только объектов капитального строительства, земельный налог тоже не будет предметом исследования настоящей статьи. Таким образом, объектом исследования в статье будут являться два налога на имущество: налог на имущество организаций (НИО) и налог на имущество физических лиц (НИФЛ).

С 2005 г. в Российской Федерации начался переход к поимущественному налогообложению на основе кадастровой стоимости: налоговая база

по земельному налогу стала определяться как кадастровая стоимость земельных участков. Спустя 10 лет в 2015 г. законодатель расширил периметр применения кадастровой стоимости для целей налогообложения за счет НИФЛ, но не одномоментно, а постепенно в течение последующих пяти лет, по решению органа государственной власти субъекта РФ. Несмотря на то что НИФЛ — местный налог, решение о переходе на кадастровую оценку принималось на уровне субъекта РФ. На то скорее всего были следующие причины: внедрение целевых моделей по постановке на кадастровый учет земельных участков сразу на региональном, а не на муниципальном уровне; желание обеспечить равные подходы к налогообложению имущества физических лиц внутри одного региона; стремление нивелировать бюджетные риски отдельных муниципалитетов, если сумма налоговых поступлений будет ниже, чем в предыдущие периоды при налогообложении по инвентаризационной стоимости.

Очевидно, что налоговая обязанность возникает только у собственника имущества, поэтому при отсутствии зарегистрированного права требуются дополнительные меры по усилению вовлечения в налоговый оборот незарегистрированных объектов недвижимости. В частности, с 2015 г. физические лица обязаны сообщать в налоговый орган о наличии у них объектов недвижимого имущества, в противном случае предусмотрен штраф за совершение налогового правонарушения в размере 20% от неуплаченной суммы налога. В качестве такой меры можно также позиционировать правило, по которому ставка НИФЛ удваивается по истечении 10 лет с даты госрегистрации прав до момента оформления права собственности на возведенный объект недвижимости (п. 16 ст. 396 НК РФ). Встраивание в механизм исчисления и взимания налога мер, направленных на повышение налоговой дисциплины физических лиц, является отличительной особенностью методологии поимущественного налогообложения.

Осенью 2023 г. состоялся очередной раунд кадастровой переоценки объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест). Такая переоценка осуществляется один раз в четыре года (в городах федерального значения — один раз в два года). Таким образом, полученные в ходе осенней переоценки данные будут актуальны ближайшие четыре года.

Рассматриваемая кадастровая стоимость является налоговой базой как для налога на имущество физических лиц, так и частично для налога на имущество организаций, при этом для последнего она потенциально также может стать единственным способом формирования налоговой базы. Переход на исчисление НИО исходя из кадастровой стоимости является наиболее перспективным направлением совершенствования имущественного налогообложения организаций. В связи с этим остро стоит вопрос формирования источника информации о налоговой базе.

Основной сложностью использования результатов туре переоценки кадастровой стоимости для анализа налоговой базы по имущественным налогам является тот факт, что, как правило, эти результаты не содержат указания, выступает ли собственником конкретного объекта юридическое или физическое лицо, а поскольку ставки по НИО и НИФЛ кратно отличаются, то результаты переоценки невозможно использовать в качестве единой налоговой базы для анализа фискальных последствий, даже если предположить что НИО уплачивается исключительно от кадастровой стоимости. В некоторых регионах результаты кадастровой переоценки опубликованы таким образом, возможно прямым или косвенным образом выделить налоговую базу по НИО и НИФЛ.

Обзор релевантных научных источников

Кадастровая стоимость в качестве налоговой базы не так часто является предметом отдельных исследований. Основной пласт работ по этому вопросу связан с перспективой перехода на налогообложение имущества организаций полностью исходя из кадастровой стоимости (Григоров, 2024а), определяются обстоятельства, способные усложнить осуществление подобного перехода (Григоров, 2024б), выделяются факторы, способствующие росту поступлений по НИО в части исчисленной исходя из кадастровой стоимости (Сашичев, Балакин, 2023), а также общие проблемы взимания налога (Семкина и др., 2022). Направления совершенствования (Вылкова, 2019) и перспективы (Надеждина, Калюжная, 2019) разрабатываются как в целом для всей группы налогов (Зотиков, 2020), так и для отдельных налогов (Касаткина, 2023)

Имущественные налоги являются важной частью региональных и местных бюджетов, поэтому вопросы имущественного налогообложения затрагиваются исследователями при изучении проблем стимулирования регионального экономического роста (Арлашкин, 2020), макроэкономический стабильности (Вошкова, 2021), налоговой автономии регионов (Алехин, 2020) и налогового потенциала отдельных регионов (Кивико, Малис, 2020). Оцениваются факторы, влияющие на налоговые поступления в бюджет регионов (Лавренчук, Кирпищиков, 2021) и особенности управления социально-экономическим развитием региона в кризисных условиях (Оборин, 2023). Имущественная поддержка предпринимательства также является важным элементом поддержки малого и среднего предпринимательства (Охрименко, Гачегов, 2023) и формирования социального предпринимательства (Васюнина, 2020).

Другие вопросы налогообложения имущества, которые привлекают внимание исследователей, связаны с трансформацией имущественного налогообложения в эпоху цифровизации, влиянием на него пандемии COVID-19 (Тимченко, Погорлецкий, 2022), вопросами имущественного

налогообложения на территориях с особым экономическим статусом (Синенко, Домиков, 2022), а также их влиянии на фискальную нагрузку (Зуйков, 2017). Встречаются публикации, изучающие проблемы (Пылаева, 2011) и роль (Мюльбах, 2016) классификации объектов недвижимости в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости. Однако исследований, изучающих кадастровую стоимость с позиции налоговой базы по имущественным налогам и оценивающих результаты туре переоценки, фактически не встречается. Настоящая публикация восполняет этот пробел.

Методология

Первым этапом оценки является анализ региональных нормативно-правовых актов, закрепляющих результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с целью получения информации о суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости в регионах и количестве таких объектов. Отметим, что это не авторская оценка — эта та информация, которая содержится в региональных нормативных правовых актах по результатам туре переоценки. Проанализированы 85 региональных нормативно-правовых актов, принятых в результате туре переоценки, т. е. по каждому региону РФ. Это региональные постановления правительства, отраслевых министерств, приказы отраслевых министерств, комитетов, департаментов и управлений, распоряжения отраслевых министерств и департаментов. Как правило, эти отраслевые министерства, комитеты, департаменты и управления ответственны за имущественные и земельные отношения в регионе, но в некоторых регионах, например, это акты органов, ответственных за экономическое развитие. Такой анализ проводился впервые и данные о суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости в регионах РФ ранее не публиковались.

На втором этапе анализировались те субъекты Российской Федерации, в которых результаты переоценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства опубликованы с возможностью выделить объекты по их типам, функциональным группам и (или) с их маркированием на жилые и нежилые объекты. Однако последний уровень детализации (маркирование на жилые и нежилые объекты) возможен только в одном регионе — Кемеровской области. Соответственно возможно разделение налоговой базы по НИО и НИФЛ.

Для таких субъектов проведена аппроксимации налоговой баз и поступлений по НИФЛ и НИО исходя из итогов переоценки кадастровой стоимости.

Результаты исследования

В табл. 1 представлены данные о суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости в регионах и количестве таких объектов на ос-

нове региональных нормативных актов, закрепляющих результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Таблица 1

Суммарная кадастровая стоимость и количество объектов недвижимости в регионах РФ

Субъекты	Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Количество объектов, ед.
г. Москва	167 802 743 947 354,00	7 339 342
Московская область	63 122 258 426 075,40	9 518 447
г. Санкт-Петербург	49 409 282 569 069,00	3 431 182
Краснодарский край	23 028 876 273 871,70	3 856 989
Республика Татарстан	22 095 308 949 998,10	2 817 079
Свердловская область	15 841 160 337 728,30	3 455 810
Ростовская область	13 446 116 595 006,60	4 357 803
Республика Башкортостан	13 284 045 633 421,50	2 748 843
Ленинградская область	12 673 357 710 099,30	2 143 620
Красноярский край	11 655 067 702 610,20	2 345 066
Новосибирская область	11 309 690 597 947,60	1 944 105
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	10 725 004 666 919,50	1 276 410
Ямало-Ненецкий автономный округ	10 395 071 602 247,80	416 039
Пермский край	10 274 479 677 291,10	2 024 192
Брянская область	10 238 005 652 776,00	889 241
Самарская область	9 606 151 731 474,66	2 245 957
Нижегородская область	9 251 198 876 478,44	2 490 315
Иркутская область	9 042 734 982 612,61	1 613 507
Челябинская область	8 708 866 136 611,71	2 686 601
Саратовская область	8 373 885 563 053,43	1 944 230
Республика Крым	7 872 475 009 853,09	2 432 188
Приморский край	7 776 489 471 974,37	1 416 112
Ставропольский край	7 504 864 136 705,85	1 672 407

Продолжение табл. 1

Субъекты	Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Количество объектов, ед.
Воронежская область	7 084 966 226 906,25	1 956 928
Кемеровская область	6 597 256 580 715,74	1 809 424
Хабаровский край	6 353 182 917 709,99	883 010
Тюменская область	6 332 617 514 859,97	1 281 232
Алтайский край	6 318 315 468 210,71	1 485 047
Оренбургская область	5 790 061 010 483,18	1 358 982
Волгоградская область	5 150 855 683 571,63	1 824 859
Республика Саха (Якутия)	4 819 654 932 086,77	741 500
Омская область	4 658 435 023 275,52	1 281 690
Белгородская область	4 523 477 874 086,68	1 115 112
Ярославская область	4 293 272 578 084,43	1 003 195
Ульяновская область	4 254 890 863 383,16	831 079
Калининградская область	4 247 807 357 860,46	786 590
Сахалинская область	4 026 651 505 965,03	352 459
Рязанская область	3 944 241 532 472,15	982 618
Тверская область	3 799 066 343 418,73	1 177 784
Тульская область	3 726 478 299 038,41	1 371 242
Удмуртская Республика	3 599 327 039 361,78	1 142 392
Пензенская область	3 507 736 874 706,84	1 017 017
Курская область	3 456 736 168 204,44	878 642
Владimirская область	3 357 255 394 636,38	1 227 115
Калужская область	3 316 096 800 593,30	943 252
Томская область	3 273 244 128 069,74	765 818
Амурская область	3 063 194 107 955,61	575 395
Тамбовская область	3 009 383 051 914,16	739 803
Республика Карелия	3 003 764 096 771,04	516 972
Чувашская Республика	2 962 490 967 648,05	821 546

Продолжение табл. 1

Субъекты	Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Количество объектов, ед.
Республика Дагестан	2 919 571 635 810,95	861 398
Липецкая область	2 847 984 771 502,17	932 795
Кировская область	2 806 802 585 016,79	1 015 133
Ивановская область	2 783 084 896 630,96	725 233
Вологодская область	2 540 030 834 407,51	957 605
Мурманская область	2 415 896 609 325,70	587 132
Архангельская область	2 217 608 131 675,44	834 131
Орловская область	2 182 675 762 830,29	575 084
Республика Северная Осетия — Алания	2 179 060 807 775,37	356 725
Республика Марий Эл	2 054 614 883 404,11	481 640
Забайкальский край	2 023 165 770 847,83	585 485
Астраханская область	1 930 263 456 740,35	671 318
Республика Коми	1 913 947 681 964,07	621 116
Республика Мордовия	1 902 946 651 205,76	551 345
г. Севастополь	1 821 730 185 667,46	374 327
Смоленская область	1 791 229 782 857,36	711 549
Республика Бурятия	1 762 075 871 746,61	566 214
Новгородская область	1 687 217 847 589,55	570 136
Псковская область	1 538 707 648 906,89	536 448
Камчатский край	1 470 770 149 794,00	231 516
Республика Адыгея (Адыгея)	1 439 202 280 117,65	315 716
Курганская область	1 430 393 614 699,96	745 270
Магаданская область	1 347 028 342 858,32	128 293
Республика Хакасия	1 320 399 890 973,36	388 692
Кабардино-Балкарская Республика	1 294 162 432 131,49	406 463
Ненецкий автономный округ	1 206 590 064 258,78	40 382
Костромская область	1 206 549 570 452,09	583 478

Окончание табл. 1

Субъекты	Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Количество объектов, ед.
Чеченская Республика	1 196 544 195 067,72	407 516
Республика Тыва	647 999 935 558,65	132 662
Республика Калмыкия	607 312 193 983,53	156 431
Чукотский автономный округ	536 849 241 408,01	65 851
Еврейская автономная область	484 553 969 076,42	121 710
Республика Алтай	320 107 139 363,64	126 191
Карачаево-Черкесская Республика	278 088 358 449,49	65 535
Республика Ингушетия	269 429 135 180,53	109 488

Примечание: регионы ранжированы по убыванию размера суммарной кадастровой стоимости.

Источник: расчеты авторов на основе информации из региональных нормативных актов, закрепляющих результаты определения кадастровой стоимости недвижимости.

Полученные результаты представляются закономерными. Региональный разрез размера суммарной кадастровой стоимости не вызывает вопросов. Отметим также, что в предыдущих исследованиях авторов (Пинская, Балакин, 2023) источником информации о потенциальной налоговой базе являлась информация из государственного датасета «Данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе территориальной принадлежности»⁴. Корреляционный анализ показывает, что связь полученного в ходе переоценки размера кадастровой стоимости и данных государственного датасета достаточно высокая. Коэффициент Пирсона равен 0,8, а если исключить из подсчета коэффициента Московскую область (по которой в датасете не представлена информация), то коэффициент возрастет до 0,85.

Более подробный анализ возможно получить в некоторых регионах, где результаты тута переоценки представлены более детально.

Первая детализация связана с видами объектов. Результаты переоценки публикуются с выделением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и помещений. В таком разрезе результаты опубликованы в девяти регионах: Московской, Мурманской, Но-

⁴ Государственный датасет «Данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе территориальной принадлежности». URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/data-sety-rosreestra/dannye-o-kadastrovoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-v-razreze-territorialnoy-prinadlezhnosti>.

восибирской, Самарской, Саратовской, Свердловской и Тюменской областях, в Республике Калмыкии и Республике Хакасии. Еще два региона (Архангельская и Курганская области) помимо детализации по объектам имеют детализацию по функциональным группам, и, соответственно, информация по ним будет приведена далее. Подобную детализацию имеет также Кемеровская область, однако пример этой области будет представлен отдельно. В табл. 2 представлена структура кадастровой стоимости по видам объектов в названных девяти регионах.

Таблица 2

Структура результатов переоценки кадастровой стоимости по видам объектов, %

Регион	Здания	Сооружения	Объекты незавершенного строительства	Машинно-места	Помещения
Московская область	53,0183	4,4716	0,1958	0,0285	42,2858
Мурманская область	33,8981	34,1073	0,4996	0,0000	31,4950
Новосибирская область	38,6515	11,8992	0,4411	0,0975	48,9107
Республика Калмыкия	31,8413	49,8031	0,8177	0,0001	17,5378
Республика Хакасия	44,1580	17,8787	0,4355	0,0271	37,5007
Самарская область	51,6423	4,7149	0,4803	0,0505	43,1120
Саратовская область	61,5213	5,8326	0,1266	0,0145	32,5050
Свердловская область	42,0324	19,4550	0,4326	0,1054	37,9746
Тюменская область	48,3746	19,0450	0,3626	0,0721	32,1457

Источник: расчеты авторов.

Как видно из таблицы, в целом структура результатов сходная. Во всех представленных регионах доля объектов незавершенного строительства не превышает 0,82%, а машино-мест — 0,11%. В большинстве регионов максимальная доля приходится на здания. В среднем по регионам доля зданий в суммарной кадастровой стоимости составляет 45%. Максимальная доля отмечена в Саратовской области (61,5%). Единственным регионом, где на здания не приходится максимальная доля, — Новосибирская область, здесь максимум приходится на помещения, которые в регионе формируют почти половину (48,9%) всей кадастровой стоимости. Сред-

няя доля помещений в результатах туре переоценки составляет 36%. Значительно выше среднего значения в Самарской и Московской областях (43 и 42% соответственно). Эти два региона демонстрируют минимальные значения такого вида объекта, как сооружения. Также низкая доля сооружений отмечена в Саратовской области, где, как мы отметили ранее, максимальная доля приходится на здания. Средняя доля сооружений в сумме кадастровой стоимости равна 19%. Однако значения выше отмечены только в Мурманской области и Республике Калмыкии. В последнем регионе почти половина (49,8%) всей кадастровой стоимости приходится именно на сооружения. В целях нашего исследования важно отметить, что сооружения, как правило, являются объектом по НИО. Здания и помещения, доли которых являются подавляющими, распределяются между НИО и НИФЛ. Помимо названных ранее Республики Калмыкии и Мурманской области, во всех регионах на здания и помещения приходится более 80% всей кадастровой стоимости (в Республике Калмыкии менее 50%, в Мурманской области 65%). Таким образом, классификация исходя из видов объекта не позволяет сделать однозначного вывода о распределении налоговых баз НИО и НИФЛ.

Помимо названных девяти регионов несколько иная группировка по видам объектов отмечена еще в нескольких регионах. В Приморском крае представлены суммарные результаты по зданиям и сооружениям, а также по сумме остальных видов (объекты незавершенного строительства, машино-места и помещения). На здания и сооружения приходится 65,6% общей кадастровой стоимости, а на остальные виды — соответственно 34,4%.

Особый интерес представляют два региона, где в рамках рассматриваемой группировки по видам объектов выделяются жилые помещения. Это Камчатский край, где 56,2% общей кадастровой стоимости приходится на жилые помещения, и г. Санкт-Петербург, где 32,4% всей кадастровой стоимости приходится на здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, 0,1% на машино-места, 15,2% на нежилые помещения и 52,5% на жилые помещения.

Еще в нескольких регионах результаты переоценки представлены в разрезе функциональных групп объектов капитального строительства. В табл. 3 приведена структура результатов туре переоценки по функциональным группам. Отметим, что в Красноярском крае результаты представлены исключительно по функциональным группам, а в Архангельской и Курганской областях группировки объединены по видам объектов и по функциональным группам.

Таблица 3

**Структура результатов переоценки кадастровой стоимости
по функциональным группам, %**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Красноярский край	62,11	4,86	1,20	3,86	0,08	0,55	4,59	3,06	1,29	18,41
Архангельская область	70,16	12,97	1,08	3,80	0,61	1,26	3,90	2,78	0,28	3,15
— здания	17,70	5,48	0,72	2,04	0,49	0,68	2,94	2,49	0,08	0,02
— сооружения		0,00	0,01	0,01	0,03	0,00	0,70	0,01	0,02	3,10
— ОНС	0,04	0,02	0,00	0,02	0,00	0,01	0,06	0,01	0,00	0,03
— машино-места			0,02							
— помещения	52,42	7,47	0,33	1,73	0,07	0,56	0,19	0,27	0,19	0,00
Курганская область	41,12	9,31	1,67	3,21	0,81	3,65	9,33	8,16	0,64	22,09
— здания	15,12	7,63	0,84	1,80	0,71	2,61	5,73	7,41	0,43	0,04
— сооружения	0,00	0,00	0,32	0,61	0,01	0,00	2,94	0,00	0,00	22,05
— ОНС	0,04	0,06	0,01	0,05	0,00	0,01	0,05	0,07	0,01	0,00
— машино-места			0,00						0,00	
— помещения	25,95	1,61	0,51	0,76	0,09	1,02	0,61	0,68	0,20	0,00

Примечание: номера групп представления в соответствии с Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421).

Источник: расчеты авторов.

Если исходить из предположения, что объекты имущества первых двух групп являются объектами обложения по НИФЛ, а остальные группы — по НИО, то во всех трех регионах больше половины всех объектов формируют налоговую базу НИФЛ. В Курганской области такое превышение является незначительным (50,4%), в Красноярском крае оно более существенно (59,6%), а в Архангельской области — подавляющее (83,1%). Это также обусловлено низкой долей сооружений в Архангельской области (3%), в то время как в двух других регионах на сооружения приходится более 20%. Таким образом, структура в разрезе функциональных групп позволяет сделать вывод о преобладании в результатах переоценки объектов, формирующих базу по НИФЛ.

Отдельного рассмотрения заслуживают результаты тура переоценки по Кемеровской области. В этом регионе результаты представлены не только в разрезе видов объекта и функциональных групп, но и каждый объект промаркирован, является ли он жилым или нежилым. Такая маркировка позволяет достаточно точно сделать вывод, является ли тот или иной объект объектом обложения по НИФЛ или по НИО. В табл. 4 представлена структура результатов переоценки исходя одновременно и из видов объектов, и из функциональных групп. А в табл. 5 представлены результаты аппроксимации поступлений по НИФЛ и НИО исходя из итогов проведенного тура переоценки кадастровой стоимости.

Таблица 4

**Структура результатов переоценки кадастровой стоимости
по видам объектов и функциональным группам
в Кемеровской области, %**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здания	22,55	5,32	1,57	3,04	0,60	2,78	14,75	7,61	0,42	0,06
– жилые	22,53	5,05	0,01	0,04	0,22	0,06	0,32	0,44	0,03	0,00
– нежилые	0,02	0,28	1,56	3,01	0,38	2,72	14,43	7,17	0,39	0,06
Сооружения	0,00	0,01	0,02	0,32	0,02	0,02	1,29	0,06	0,02	10,22
– жилые	0,00	0,00						0,00		0,00
– нежилые	0,00	0,00	0,02	0,32	0,02	0,02	1,29	0,06	0,02	10,22
ОНС	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00
Машино-места			0,01							
Помещения	20,91	0,97	0,47	1,25	0,19	1,10	1,99	2,07	0,17	0,01
– жилые	19,65	0,93	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,02	0,00	
– нежилые	1,26	0,04	0,46	1,25	0,12	1,10	1,99	2,05	0,17	0,01
Всего	43,46	6,31	2,06	4,61	0,80	3,91	18,03	9,73	0,78	10,29

Источник: расчеты авторов.

Таблица 5

**Результаты аппроксимации налоговой базы
и поступлений по НИФЛ и НИО исходя из итогов переоценки
кадастровой стоимости, руб., доля, %**

	Нежилые	Жилые
Здания	1 979 863 801 560,25 (30,0%)	1 892 726 525 761,07 (28,7%)
Сооружения	790 266 036 461,11 (12%)	349 428 398,03 (0,0%)
ОНС	12 210 842 905,60 (0,2%)	
Машино-места	397 160 394,26 (0,0%)	
Помещения	557 398 481 894,98 (8,4%)	1 364 044 303 340,66 (20,7%)
Итого	3 340 136 323 216,20 (50,6%)	3 257 120 257 499,75 (49,4%)
Всего	6 597 256 580 715,96 (100%)	
Текущая база	630 846 467 000*	945 873 343 000**
Текущие поступления***	12 019 661 000,00	775 059 000,00
Потенциальные поступления	66 802 726 464,32	3 257 120 257,50

* По данным формы статистической налоговой отчетности № 5-НИО «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на имущество организаций» на 01.01.2024.

** По данным формы статистической налоговой отчетности № 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам» на 01.01.2024.

*** По данным формы статистической налоговой отчетности № 1-НМ «Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Российской Федерации» на 01.01.2024.

Источник: расчеты авторов.

Говоря о результатах, представленных в табл. 4, отметим, что на здания и помещения в Кемеровской области в сумме приходится 87,8% стоимости всех объектов, на сооружения 12%, на машино-места и объекты незавершенного строительства 0,2%. По функциональным группам на первую и вторую группы приходится 49,8%, на остальные группы соответственно 50,2%.

Если говорить о результатах распределения объектов исходя из маркирования на жилые и нежилые, то, во-первых, следует отметить, что, действительно, объекты первой и второй функциональных групп преимущественно жилые (100% зданий и 94% помещений в рамках первой группы, 95% задний и 96% помещений в рамках второй группы). В рамках остальных групп объекты преимущественно нежилые (доля нежилых зданий выше 94% для восьмой и девятой групп и 98% для остальных групп, доля нежилых помещений выше 99% для групп с третьей по десятую). Единственное исключение – пятая функциональная группа

(объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения): на долю нежилых приходится 63% зданий и 61% помещений.

В целом распределение на жилые и нежилые объекты выглядит следующим образом. По зданиям – 49% относится к жилым (и соответственно 51% к нежилым), по помещениям – 71% к жилым и 29% к нежилым. Небольшое количество сооружений отнесено к жилым, но их общая стоимость не превышает сотой доли процента, поэтому можно говорить, что все сооружения являются нежилыми.

Доля жилых и нежилых объектов показывает, что 50,6% общей кадастровой стоимости по результатам переоценки формируется нежилыми объектами и 49,4% жилыми. Это позволяет сделать выводы о потенциальном размере налоговой базы отдельно по НИО и по НИФЛ. Накладывая на эту потенциальную базу на текущие ставки по налогам, можно сделать экстраполяцию о возможном размере налоговых поступлений. Сравнение этих поступлений с текущими позволит сделать вывод о приросте поступлений. Для Кемеровской области такая аппроксимация представлена в табл. 5, а для остальных регионов, в которых на основе некоторых предположений можно разделить общие результаты туре переоценки на налоговые базы по НИО и по НИФЛ, — в табл. 6.

Таблица построена таким образом, что, за некоторым исключением, степень детализации потенциальной налоговой базы уменьшается. В первом блоке представлена только Кемеровская область, где возможна максимальная детализация. Представлена также аппроксимация для всей страны исходя из этих же параметров. Во втором блоке — детализация исходя из функциональных групп, которая, как мы отметили ранее на примере Кемеровской области, достаточно точно позволяет говорить о включении объектов в налоговую базу по НИО или по НИФЛ. В третьем блоке представлена информация для нескольких регионов, где возможно выделение жилых помещений. При этом все здания включаются в налоговую базу по НИО. Напомним, что данные по Кемеровской области показывают, что из 49% всех зданий являются жилыми, т. е. степень аппроксимации снижается. Поэтому в четвертом блоке таблицы представлена аппроксимация исходя из выделения жилых помещений и фиксированной доли жилых зданий в 49% (это то исключение, о котором сказано выше, когда степень детализации увеличилась). Наконец, в пятом блоке табл. 6 представлена аппроксимация, когда все помещения формируют налоговую базу по НИФЛ, а остальные виды объектов — по НИО. Для сравнения: в шестом блоке таблицы для этих же регионов представлена аппроксимация с фиксированной долей жилых зданий равной 49%, и фиксированной долей жилых помещений равной 71% (исходя из результатов для Кемеровской области).

Таблица 6

**Аппроксимация результатов тела переоценки кадастровой стоимости
на налоговую базу и налоговые поступления по НИО и НИФЛ, млрд руб.**

Регион	НИО			НИФЛ		
	Налоговая база		Налоговые поступления	Налоговая база		Налоговые поступления
	Апроксимация	Прирост, раз	Апроксимация	Прирост, раз	Апроксимация	Прирост, раз
С разделением исходя из маркирования объектов на жилые и нежилые						
Кемеровская область	3340,14	630,85	5,29	66,80	12,02	5,56
Апроксимация для страны (трлн руб.)	348,47	63,10	5,52	6,97	1,17	5,96
				339,81	122,65	2,77
					0,34	0,12
						2,88
С разделением исходя из функциональных групп						
Кемеровская область	3313,97	630,85	5,25	66,28	12,02	5,51
Красноярский край	3849,77	1295,20	2,97	77,00	24,75	3,11
Курганская область	709,05	136,27	5,20	14,18	2,93	4,84
Архангельская область	374,06	445,00	0,84	7,48	9,58	0,78
				1843,55	646,13	2,85
					1,84	0,54
						3,39
С разделением исходя из видов объекта (с делением помещений на жилые и нежилые)						
Кемеровская область	5233,21	630,85	8,30	104,66	12,02	8,71
				1364,04	945,87	1,44
					1,36	0,78
						1,76

Продолжение табл. 6

Регион	НИО		НИФЛ		Налоговые поступления								
	Налоговая база		Налоговая база										
	Прирост, раз	Текущая	Прирост, раз	Текущая									
Апроксимация	Апроксимация	Апроксимация	Апроксимация	Апроксимация	Прирост, раз								
г. Санкт-Петербург	23618,23	2790,22	8,46	472,36	49,39	9,56	25791,05	10627,43	2,43	25,79	6,16	4,19	
Камчатский край	644,58	171,56	3,76	12,89	3,34	3,87	826,19	243,13	3,40	0,83	0,37	2,26	
<i>С разделением исходя из видов объекта (с делением помещений на жилые и нежилые и фиксированной долей жилых зданий в 49%)</i>													
Кемеровская область	3335,64	630,85	5,29	66,71	12,02	5,55	3261,61	945,87	3,45	3,26	0,78	4,21	
г. Санкт-Петербург	15764,96	2790,22	5,65	315,30	49,39	6,38	33644,32	10627,43	3,17	33,64	6,16	5,46	
Камчатский край	328,74	171,56	1,92	6,57	3,34	1,97	1142,03	243,13	4,70	1,14	0,37	3,13	
<i>С разделением исходя из видов объекта (без деления помещений на жилые и нежилые)</i>													
Кемеровская область	4675,81	630,85	7,41	93,52	12,02	7,78	1921,44	945,87	2,03	1,92	0,78	2,48	
Курганская область	980,82	136,27	7,20	19,62	2,93	6,69	449,58	242,62	1,85	0,45	0,33	1,35	
Архангельская область	815,24	445,00	1,83	16,30	9,58	1,70	1402,37	646,13	2,17	1,40	0,54	2,58	
г. Санкт-Петербург	16087,80	2790,22	5,77	321,76	49,39	6,51	33321,48	10627,43	3,14	33,32	6,16	5,41	
Приморский край	5104,91	883,14	5,78	102,10	14,99	6,81	2671,58	1244,09	2,15	2,67	1,21	2,21	
Московская область	37732,19	2777,98	13,58	754,64	54,02	13,97	25389,82	12642,86	2,01	25,39	11,26	2,25	

Продолжение табл. 6

Регион	НИО			НИФЛ								
	Налоговая база		Налоговые поступления	Налоговая база		Налоговые поступления						
	Апроксимация	Прирост, раз		Апроксимация	Прирост, раз							
Текущая	Апроксимация	Прирост, раз	Текущая	Апроксимация	Прирост, раз	Текущая						
Мурманская область	1655,01	245,01	6,75	33,10	3,65	9,07	760,89	289,20	2,63	0,76	0,51	1,49
Новосибирская область	5778,05	586,86	9,85	115,56	11,57	9,99	5531,64	2059,89	2,69	5,53	1,37	4,03
Республика Калмыкия	500,80	66,48	7,53	10,02	0,88	11,34	106,51	83,30	1,28	0,11	0,17	0,63
Республика Хакасия	825,24	136,06	6,07	16,50	2,69	6,13	495,16	266,73	1,86	0,50	0,38	1,29
Самарская область	5464,75	931,50	5,87	109,29	18,45	5,92	4141,40	2433,82	1,70	4,14	4,06	1,02
Саратовская область	5651,96	478,89	11,80	113,04	10,00	11,30	2721,93	1191,47	2,28	2,72	1,55	1,75
Свердловская область	9825,54	1385,22	7,09	196,51	27,57	7,13	6015,62	3581,80	1,68	6,02	2,21	2,72
Тюменская область	4296,95	818,13	5,25	85,94	11,96	7,18	2035,67	1258,50	1,62	2,04	0,94	2,15
С раздельным исходом из видов объекта (без деления помещений на жилые и нежилые и фиксированной долей жилых зданий в 49%, а жилых помещений в 71%)												
Кемеровская область	3335,46	630,85	5,29	66,71	12,02	5,55	3261,79	945,87	3,45	3,26	0,78	4,21
Курганская область	814,55	136,27	5,98	16,29	2,93	5,56	615,84	242,62	2,54	0,62	0,33	1,84
Архангельская область	867,18	445,00	1,95	17,34	9,58	1,81	1350,43	646,13	2,09	1,35	0,54	2,48
г. Санкт-Петербург	17897,76	2790,22	6,41	357,96	49,39	7,25	31511,52	10627,43	2,97	31,51	6,16	5,11

Окончание табл. 6

Регион	НИО			НИФЛ		
	Налоговая база		Налоговые поступления		Налоговые поступления	
	Апроксимация	Прирост, раз	Апроксимация	Прирост, раз	Апроксимация	Прирост, раз
	Текущая	Апроксимация	Текущая	Прирост, раз	Текущая	Прирост, раз
Приморский край	3378,26	883,14	3,83	67,57	14,99	4,51
Московская область	28110,81	2777,98	10,12	562,22	54,02	10,41
Мурманская область	1474,39	245,01	6,02	29,49	3,65	8,08
Новосибирская область	5240,25	586,86	8,93	104,81	11,57	9,06
Республика Калмыкия	436,94	66,48	6,57	8,74	0,88	9,89
Республика Хакасия	682,14	136,06	5,02	13,66	2,69	5,08
Самарская область	4234,95	931,50	4,55	84,70	18,45	4,59
Саратовская область	3916,97	478,89	8,18	78,34	10,00	7,83
Свердловская область	8307,45	1385,22	6,00	166,15	27,57	6,03
Тюменская область	3386,24	818,13	4,14	67,72	11,96	5,66
Среднее	5863,17	879,40	5,93	117,26	16,41	6,52

Источник: расчеты авторов.

Важной особенностью таблицы является тот факт, что, даже если по региону возможна большая степень детализации, то в блоке с меньшей детализацией этот регион также представлен. Сравнивая результаты с разной степенью детализации по одному и тому же региону, можно сделать вывод о качестве аппроксимации. В конце шестого блока таблицы представлены и средние значения рассматриваемых показателей.

Интерпретируя результаты табл. 6 по данным Кемеровской области, можно сделать вывод о потенциальном росте поступлений, который может составить 5,56 раза по НИО и 4,20 раза по НИФЛ. Если исходить из того, что в масштабах страны результаты переоценки соотносятся в отношении жилых и нежилых объектов как 49 к 51, то прирост составит 5,96 раза для НИО и 2,88 раза для НИФЛ.

Говоря о функциональных группах (второй блок табл. 6), следует отметить, что, если принимать за налоговую базу по НИФЛ объекты первой–второй групп, а по НИО объекты третьей–десятой групп, то для Кемеровской области рост составит 5,51 раза по НИО и 4,24 раза по НИФЛ. Это сопоставимо с предыдущими расчетами. Для Красноярского края – 3,11 раза по НИО и 8,59 раза по НИФЛ, для Курганской области – 4,84 раза по НИО и 2,16 раза по НИФЛ. А вот для Архангельской области, если исключать объекты первой и второй групп, потенциальные поступления снижаются на 22%. Это объясняется высокой долей первой группы. При этом потенциальный рост поступлений по НИФЛ возможен в 3,39 раза.

В регионах, где можно исключить жилые помещения (третий блок табл. 6), получены следующие результаты: в г. Санкт-Петербурге рост составит 9,56 раза по НИО и 4,19 раза по НИФЛ, а в Камчатском крае 3,87 раза по НИО и 2,26 раза по НИФЛ. Однако важно оговориться, что этот расчет предполагает: все здания включаются в налоговую базу по НИО, и если в Кемеровской области исключать только жилые помещения, то потенциальный рост составит 10,05 раза, т. е. в два раза выше более аккуратного расчета. Корректировка на фиксированную долю жилых зданий в 49% (результат Кемеровской области) позволила улучшить аппроксимацию, что представлено в четвертом блоке табл. 6.

В силу меньшего количества нежилых помещений (напомним, по результатам Кемеровской области 29% помещений нежилые и 71% жилые) можно попытаться полностью исключить помещения из базы по НИО и включить их в базу по НИФЛ, что реализовано в пятом блоке табл. 7. Как видно из таблицы, в Кемеровской области потенциальный рост составит 7,78 раза для НИО и 2,48 раза для НИФЛ, а в г. Санкт-Петербурге 6,51 раза по НИО и 5,41 раза по НИФЛ. Для Камчатского края подобный расчет невозможен, так как в этом регионе результаты переоценки представлены только с выделением именно жилых помещений и без выделения остальных видов объектов.

В остальных представленных в пятом блоке табл. 6 регионах (кроме Приморского края) потенциальный рост может составить от 1,7 раза в Архангельской области до 13,97 раза в Московской области по НИО и от 1,02 раза в Самарской области до 4,03 раза в Новосибирской области по НИФЛ. В Приморском крае, с учетом исключения всех помещений, ОНС и машино-мест, потенциальный рост может составить 6,81 раза по НИО и 2,21 раза по НИФЛ. Отметим значения по Республике Калмыкии, где согласно этой аппроксимации поступления по НИФЛ могут сократиться на 37%. Важно помнить, что в аппроксимацию заложена некоторая неточность, поскольку в этом случае потенциальный рост по НИО учитывает и жилые здания, но не нежилые помещения, а потенциальный рост по НИФЛ учитывает нежилые помещения, но не жилые здания.

В шестом блоке предпринимается попытка исправления этой неточности и закрепляется фиксированная доля жилых зданий в 49%, а жилых помещений в 71% (по данным Кемеровской области). Из таблицы видно, что результаты аппроксимации улучшились. Потенциальный рост по НИО для Московской области снизился с 13,97 раза до 10,41 раза, а снижение поступлений по НИФЛ в Республике Калмыкия заменилось на их сохранение на прежнем уровне. В среднем по приведенным в этом блоке таблицы регионам рост потенциальных поступлений может составить 6,52 раза по НИО и 2,86 раза по НИФЛ. В целом эти результаты соотносятся с теми, которые получены в результате аппроксимации данных для страны на основании детализации по Кемеровской области.

Заключение

Проблемы, связанные с определением величины налоговой базы при налогообложении недвижимого имущества, являются актуальными в силу наличия большого количества споров, связанных с определением величины кадастровой стоимости для целей взимания налогов на имущество организаций и физических лиц.

Уникальной частью исследования является анализ информации о результатах переоценки кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства и машино-мест), состоявшейся в 2023 г. в регионах РФ. Этот анализ весьма важен, поскольку именно кадастровая стоимость потенциально является единственным источником формирования налоговой базы по всем имущественным налогам. На размер суммарной кадастровой стоимости накладывается сложившаяся в регионе эффективная ставка (частного от деления фактических налоговых поступлений на текущий размер налоговой базы) по НИО. В результате сравнения получившегося потенциального размера поступлений с суммой фактических поступлений делается вывод о кратном росте потенциальных налоговых поступлений.

При этом фактически поступления рассматриваются в сумме НИО и НИФЛ, поскольку суммарная кадастровая стоимость сформирована для недвижимости, находящейся в собственности как юридических, так и физических лиц, что оказывается на результатах моделирования. Поэтому подробно исследованы результаты туре переоценки кадастровой стоимости в регионах, где такие результаты представлены более детально. Первая классификация связана с видами объектов. В целом структура результатов исходя из видов объекта сходная в тех регионах, где возможен такой анализ. В большинстве регионов максимальную долю демонстрируют здания.

Особый интерес в целях нашего исследования представляют два региона, где в рамках рассматриваемой группировки по видам объектов выделяются жилые помещения. Это Камчатский край, где 56,2% общей кадастровой стоимости приходится на жилые помещения, а также г. Санкт-Петербург, где 32,4% всей кадастровой стоимости приходится на здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, 15,2% на нежилые помещения и соответственно 52,5% на жилые помещения.

Вторая детализация представлена в разрезе функциональных групп объектов капитального строительства. Если исходить из предположения, что объекты имущества первых двух групп являются объектами обложения по НИФЛ, а остальные группы — по НИО, то во всех регионах, где возможен такой анализ, больше половины всех объектов формируют налоговую базу НИФЛ. В Курганской области такое превышение является незначительным (50,4%), в Красноярском крае более существенным (59,6%), а в Архангельской области — подавляющим (83,1%).

Отдельно рассмотрены результаты туре переоценки по Кемеровской области, поскольку это регион с максимальной детализацией. В регионе результаты представлены не только в разрезе видов объекта и функциональных групп, но и каждый объект промаркирован, является ли он жилым или нежилым. Такая маркировка позволяет достаточно точно сделать вывод, является тот или иной объект объектом обложения по НИФЛ или по НИО. На здания и помещения в Кемеровской области приходится 87,8% стоимости всех объектов, на сооружения 12%, на машино-места и объекты незавершенного строительства 0,2% в сумме. По функциональным группам на первую и вторую группы приходится 49,8%, на остальные группы соответственно 50,2%. В целом распределение на жилые и нежилые объекты выглядит следующим образом: здания — 49% жилые (и соответственно 51% нежилые), помещения — 71% жилые и 29% нежилые. Небольшое количество сооружений отнесено к жилым, но их общая стоимость не превышает сотой доли процента, поэтому можно говорить о том, что все сооружения являются нежилыми.

Аппроксимация результатов переоценки на налоговую базу позволяет говорить о том, что по данным Кемеровской области потенциальный рост

поступлений может составить в 5,56 раза по НИО и в 4,20 раза по НИФЛ. Если исходить из того, что в масштабах страны результаты переоценки относятся в отношении жилых и нежилых объектов как 49 к 51, то прирост составит 5,96 раза для НИО и 2,88 раза для НИФЛ. В среднем по рассмотренным регионам рост потенциальных поступлений может составить 6,52 раза по НИО и 2,86 раза по НИФЛ. Эти результаты соотносятся с теми, которые получены в результате аппроксимации данных для страны на основании детализации по Кемеровской области.

Список литературы

- Алехин, Б. И. (2020). Налоговая автономия и бюджетные балансы регионов. *Финансовый журнал*, 12(5), 114–127. <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-5-114-127>.
- Арлашкин, И. Ю. (2020). Межбюджетные инструменты стимулирования регионального экономического роста в России. *Финансовый журнал*, 12(6), 54–68. <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-6-54-68>.
- Васюнина, М. Л. (2020). К вопросу о признаках социального предпринимательства: научная дискуссия и правовое регулирование. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, 3, 182–199.
- Вощикова, Н. К. (2021). Макроэкономическая стабильность: теория и реальность. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, (5), 249–270. <https://doi.org/10.38050/013001052021512>.
- Вылкова, Е. С. (2019). Направления совершенствования имущественного налогообложения в Российской Федерации. *Экономика. Налоги. Право*, 12(1), 127–135. <https://doi.org/10.26794/1999-849X-2019-12-1-127-135>.
- Григоров, К. Н. (2024a). Правовая характеристика и новые аспекты перехода к налогообложению недвижимого имущества организаций по кадастровой стоимости в рамках налога на имущество организаций. Часть 1. *Финансовое право*, 5, 19–23. <https://doi.org/10.18572/1813-1220-2024-5-19-23>.
- Григоров, К. Н. (2024b). Правовая характеристика и новые аспекты перехода к налогообложению недвижимого имущества организаций по кадастровой стоимости в рамках налога на имущество организаций. Часть 2. *Финансовое право*, 6, 16–18. <https://doi.org/10.18572/1813-1220-2024-6-16-18>.
- Зотиков, Н. З. (2020). Имущественное налогообложение: направления совершенствования. *Oeconomia et Jus*, 2, 1–16. <https://doi.org/10.47026/2499-9636-2020-2-1-16>.
- Зуйков, А. В. (2017). Влияние имущественного налогообложения на фискальную нагрузку: методический аспект. *Финансовая аналитика: проблемы и решения*, 10(1), 104–113. <https://doi.org/10.24891/fa.10.1.104>.
- Касаткина, Г. М. (2023). Налоговые льготы при налогообложении имущества физических лиц. *Baikal Research Journal*, 14(2), 451–461. [https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).451-461](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).451-461).
- Кивико, И. В., & Малис, Н. И. (2020). Налоговый потенциал Республики Крым. *Финансовый журнал*, 12(3), 48–59. <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-3-48-59>.
- Лавренчук, Е. Н., & Кирпищиков, Д. А. (2021). Оценка факторов, влияющих на налоговые поступления в бюджет регионов. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, (5), 136–154. <https://doi.org/10.38050/01300105202157>.
- Мюльбах, Л. П. (2016). Роль классификации объектов недвижимости в кадастровой оценке и налогообложении. *Экономика, управление и инвестиции*, 2(12), 4.

Надеждина, С. Д., Калужная, Ю. И. (2019). Перспективы имущественного налогообложения в России. *Финансы и кредит*, 25(1), 101–113. <https://doi.org/10.24891/fc.25.1.101>.

Оборин, М. С. (2023). Особенности управления социально-экономическим развитием региона в кризисных условиях. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, 58(6), 133–148. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-6-8>.

Охрименко, А. В., & Гачегов, М. А. (2023). Оценка эффективности поддержки малого и среднего предпринимательства. *Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика*, 58(4), 124–146. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-4-6>.

Пинская, М. Р., & Балакин, Р. В. (2023). Оценка фискальных последствий полного перехода к налогообложению недвижимого имущества организаций в России исходя из кадастровой стоимости. *Journal of Applied Economic Research*, 22(4), 834–860. <https://doi.org/10.15826/vestnik.2023.22.4.034>.

Пылаева, А. В. (2011). Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости. *Имущественные отношения в Российской Федерации*, 10, 69–76.

Сашичев, В. В., & Балакин, Р. В. (2023). Факторный анализ поступлений налога на имущество организаций, исчисляемого исходя из кадастровой стоимости. *Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика*, 58(5), 209–233. <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-5-10>.

Семкина, Т. И., Сорокин, А. В., & Стешенко, Ю. А. (2022). Проблемы взимания налога на имущество организаций в РФ. *Финансы*, 11, 32–35.

Синенко, О. А., & Домников, А. Ю. (2022). Имущественное налогообложение юридических лиц на территориях с особым экономическим статусом. *Финансовый журнал*, 14(3), 74–85. <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2022-3-74-85>.

Тимченко Е. Н., & Погорлецкий А. И. (2022). Имущественное налогообложение: трансформационные изменения в эпоху цифровизации и влияние пандемии COVID-19. *Финансовый журнал*, 14(3), 28–43. <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2022-3-28-43>.

References

- Alekhin, B. I. (2020). Regional Tax Autonomy and Budget Balances. *Financial Journal*, 12(5), 114–127. (In Russ.). <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-5-114-127>.
- Arlashkin, I. Yu. (2020). Intergovernmental Fiscal Instruments for Stimulating Regional Economic Growth in Russia. *Financial Journal*, 12(6), 54–68. (In Russ.). <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-6-54-68>.
- Grigorov, K. N. (2024a). Legal characteristics and new aspects of the transition to taxation of corporate real estate based on cadastral value within the framework of the corporate property tax. Part 1. *Financial Law*, 5, 19–23. (In Russ.). <https://doi.org/10.18572/1813-1220-2024-5-19-23>.
- Grigorov, K. N. (2024b). Legal characteristics and new aspects of the transition to taxation of corporate real estate based on cadastral value within the framework of the corporate property tax. Part 2. *Financial Law*, 6, 16–18. (In Russ.). <https://doi.org/10.18572/1813-1220-2024-6-16-18>.
- Kasatkina, G. M. (2023). Tax Benefits in the Taxation of Individuals' Property. *Baikal Research Journal*, 14(2), 451–461. (In Russ.). [https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14\(2\).451-461](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2023.14(2).451-461).

- Kiviko, I. V., & Malis, N. I. (2020). Tax Potential of the Republic of Crimea. *Financial Journal*, 12(3), 48–59. (In Russ.). <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2020-3-48-59>.
- Lavrenchuk, E. N., & Kirpishchikov, D. A. (2021). Estimation of factors affecting tax revenues to regional budgets. *Moscow University Economic Bulletin*, (5), 136–154. (In Russ.). <https://doi.org/10.38050/01300105202157>.
- Muehlbach, L. P. (2016). The role of classification of real estate objects in cadastral valuation and taxation. *Economics, Management and Investment*, 2(12), 4. (In Russ.).
- Nadezhina, S. D., & Kalyuzhnaya, Yu. I. (2019). Prospects of Property Taxation in Russia. *Finance and Credit*, 25(1), 101–113. (In Russ.). <https://doi.org/10.24891/fc.25.1.101>.
- Oborin, M. S. (2023). Major features of managing socio-economic development of the region in crisis conditions. *Lomonosov Economics Journal*, 58(6), 133–148. (In Russ.). <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-6-8>.
- Okhrimenko, A. V., & Gachegov, M. A. (2023). Assessment of the effectiveness of support for small and medium-sized businesses. *Lomonosov Economics Journal*, 58(4), 124–146. (In Russ.). <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-4-6>.
- Pinskaya, M. R., & Balakin, R. V. (2023). Fiscal Implications of a Complete Conversion to Taxation of Property of Organizations in Russia on the Basis of Cadastral Value. *Journal of Applied Economic Research*, 22(4), 834–860. (In Russ.). <https://doi.org/10.15826/vestnik.2023.22.4.034>.
- Pylaeva, A. V. (2011). Problems of classification in cadastral valuation and taxation of real estate. *Property relations in the Russian Federation*, 10, 69–76. (In Russ.).
- Sashichev, V. V., & Balakin, R. V. (2023). Factor analysis of corporate property tax revenue calculated on the basis of cadastral value. *Lomonosov Economics Journal*, 58(5), 209–233. (In Russ.). <https://doi.org/10.55959/MSU0130-0105-6-58-5-10>.
- Semkina, T. I., Sorokin, A. V., & Steshenko, Yu. A. (2022). Problems of corporate property tax collection in the Russian Federation. *Finance*, 11, 32–35. (In Russ.).
- Sinenko, O. A., & Domnikov, A. Yu. (2022). Property Taxation of Companies in Territories With a Special Economic Status. *Financial Journal*, 14(3), 74–85 (In Russ.). <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2022-3-74-85>.
- Timchenko E. N., & Pogorelsky A. I. (2022). Property Taxation: Transformational Changes in the Digital Era and Impact of the COVID-19 Pandemic. *Financial Journal*, 14(3), 28–43 (In Russ.). <https://doi.org/10.31107/2075-1990-2022-3-28-43>.
- Vasyunina, M. L. (2020) Basic determinants of social entrepreneurship: scientific discussion and legal framework. *Moscow University Economic Bulletin*, 3, 182–199. (In Russ.).
- Voshchikova, N. K. (2021). Macroeconomic stability: theory and reality. *Moscow University Economic Bulletin*, (5), 249–270. (In Russ.). <https://doi.org/10.38050/01300105202152>.
- Vylkova, E. S. (2019). Improving the property taxation in the Russian Federation. *Ekonomika. Nalogi. Pravo = Economics, taxes & law*, 12(1), 127–135. (In Russ.). <https://doi.org/10.26794/1999-849X-2019-12-1-127-135>.
- Zotikov, N. Z. (2020). Property Taxation: Areas of Improvement. *Oeconomia et Jus*, 2, 1–16. (In Russ.). <https://doi.org/10.47026/2499-9636-2020-2-1-16>.
- Zuikov, A. V. (2017). An impact of property taxation on fiscal burden: methodological considerations. *Financial Analytics: Science and Experience*, 10(1), 104–113. (In Russ.). <https://doi.org/10.24891/fa.10.1.104>.