

А. П. Корженко^{1✉}, А. П. Бочарникова¹, В. А. Павленко¹

Финансовые аспекты налогообложения сделок с недвижимостью: роль оценочной стоимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий (СГУГиТ),
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: alekseu1332003@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются финансовые аспекты налогообложения сделок с недвижимостью, а также ключевая роль оценочной стоимости в формировании налоговой базы. Актуальность исследования обусловлена реформированием системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации, переходом к исчислению налога на основе кадастровой стоимости и возникновением спорных ситуаций при определении налоговых обязательств. Проведен анализ влияния рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости на размер налоговых поступлений в бюджеты различных уровней. Выявлены основные проблемы, связанные с достоверностью и актуальностью оценочной информации, а также предложены направления совершенствования методики определения кадастровой стоимости для обеспечения баланса интересов государства и налогоплательщиков. Обоснована необходимость применения качественных геопространственных данных для повышения точности оценки и снижения количества налоговых споров.

Ключевые слова: налогообложение недвижимости, оценочная стоимость, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, налоговые поступления, земельный налог, налог на имущество

A. P. Korzhenko^{1✉}, A. P. Bocharnikova¹, V. A. Pavlenko¹

Financial aspects of taxation of real estate transactions: the role of valuation

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: alekseu1332003@mail.ru

Abstract. The article discusses the financial aspects of taxation of real estate transactions, as well as the key role of the estimated value in the formation of the tax base. The relevance of the study is due to the reform of the real estate taxation system in the Russian Federation, the transition to calculating tax based on cadastral value and the emergence of controversial situations in determining tax liabilities. The analysis of the influence of the market and cadastral value of real estate objects on the amount of tax revenues to budgets of different levels is carried out. The main problems associated with the reliability and relevance of valuation information are identified, and directions for improving the methodology for determining the cadastral value to ensure a balance of interests of the state and taxpayers are proposed. The necessity of using high-quality geospatial data to improve the accuracy of valuation and reduce the number of tax disputes is substantiated.

Keywords: taxation of real estate, estimated value, cadastral value, market value, tax revenues, land tax, property tax

Введение

Налоговые поступления от сделок с объектами недвижимости представляют собой один из важнейших способов пополнения доходной части бюджетом субъектов Российской Федерации и ее муниципальных образований. В связи с реформированием налоговой сферы, которое предполагает расчет налога на имущество физических лиц и земельного налога на основе кадастровой стоимости объекта недвижимости, особое значение приобретает проблема достоверности и своевременной актуализации данных государственной кадастровой оценки [1].

Поскольку оценочная стоимость служит базой для налогообложения, она напрямую определяет степень налогового бремени для собственников объектов недвижимости, а также объем денежных средств, которые поступят в государственный бюджет.

За последние годы в РФ был окончательно осуществлён переход на единую систему государственной кадастровой оценки, так как с 1 января 2026 г. в эту систему была внедрена Национальная система пространственных данных (НСПД), что повлекло за собой необходимость пересмотра методов определения стоимости недвижимых объектов. Тем не менее, практическое применение кадастровой стоимости при оценке объектов недвижимости выявило целый ряд серьёзных проблем: ее несоответствие рыночной стоимости, неактуальность сведений об оцениваемых объектах, а также рост числа судебных разбирательств с участием налогоплательщиков [2]. Указанные обстоятельства делают особенно актуальным исследование финансовых механизмов налогообложения сделок с недвижимостью и той роли, которую играет в этих процессах оценочная стоимость.

Цель исследования: анализ финансовых аспектов налогообложения сделок с недвижимостью.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: исследовать нормативно-правовую базу налогообложения недвижимости; проанализировать влияние оценочной стоимости на налоговые поступления; выявить проблемы применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы; предложить направления повышения достоверности оценочной информации.

Методы и материалы

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области оценки недвижимости, налогообложения и земельно-имущественных отношений. В работе использованы положения Налогового кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также данные Федеральной налоговой службы и Росреестра.

В качестве объектов исследования выступают:

- кадастровая стоимость объектов недвижимости как налоговая база;
- рыночная стоимость объектов недвижимости, определяемая при совершении сделок;

– налоговые поступления от земельного налога и налога на имущество в бюджеты муниципальных образований.

Методология исследования включает системный анализ нормативно-правовых актов, сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости, статистический анализ налоговых поступлений, а также методы экономико-математического моделирования.

Результаты и обсуждение

Правовые основы налогообложения недвижимости и роль оценочной стоимости: в Российской Федерации налогообложение недвижимости осуществляется преимущественно через земельный налог и налог на имущество физических и юридических лиц. С 2015 года начался поэтапный переход к исчислению налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости, а с 2020 года данный порядок стал применяться на всей территории страны [3].

Кадастровая стоимость определяется в рамках государственной кадастровой оценки, проводимой не реже одного раза в пять лет. Именно эта величина выступает налоговой базой для расчета налога. В то же время при совершении сделок с недвижимостью (купля-продажа, аренда, дарение) ключевое значение имеет рыночная стоимость, формирующаяся под влиянием спроса и предложения. Возникающее расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью создает финансовые риски как для государства (недополучение налогов), так и для налогоплательщиков (необоснованное завышение налоговых обязательств) [4].

Влияние оценочной стоимости на налоговые поступления: оценочная стоимость непосредственно определяет величину налоговых поступлений в бюджеты. Согласно данным Федеральной налоговой службы, за период 2021–2025 гг. поступления по налогу на имущество физических лиц увеличились более чем в 1,2 раза, что во многом связано с переходом на кадастровую оценку и пересмотром стоимости объектов (табл. 1). Однако данный рост сопровождался значительным увеличением количества обращений в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и судебных исков.

Таблица 1. Динамика налоговых поступлений от всех имущественных налогов в консолидированный бюджет РФ (в трлн. руб.)

Год	Поступления, трлн. руб.	Темп роста
2021	1,4	6,4%
2022	1,6	13%
2023	1,7	3,12%
2024	1,8	9,5%
2025 (в период январь – октябрь)	1,7	6,3%

Составлено по данным ФНС России.

При этом, также стоит отметить, что по данным ФНС России все имущественные налоги в РФ, а именно налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог и транспортный налог на 2025-ый год составляют лишь 4,7% от общих налоговых поступлений за год в консолидированный бюджет РФ (рис.1)

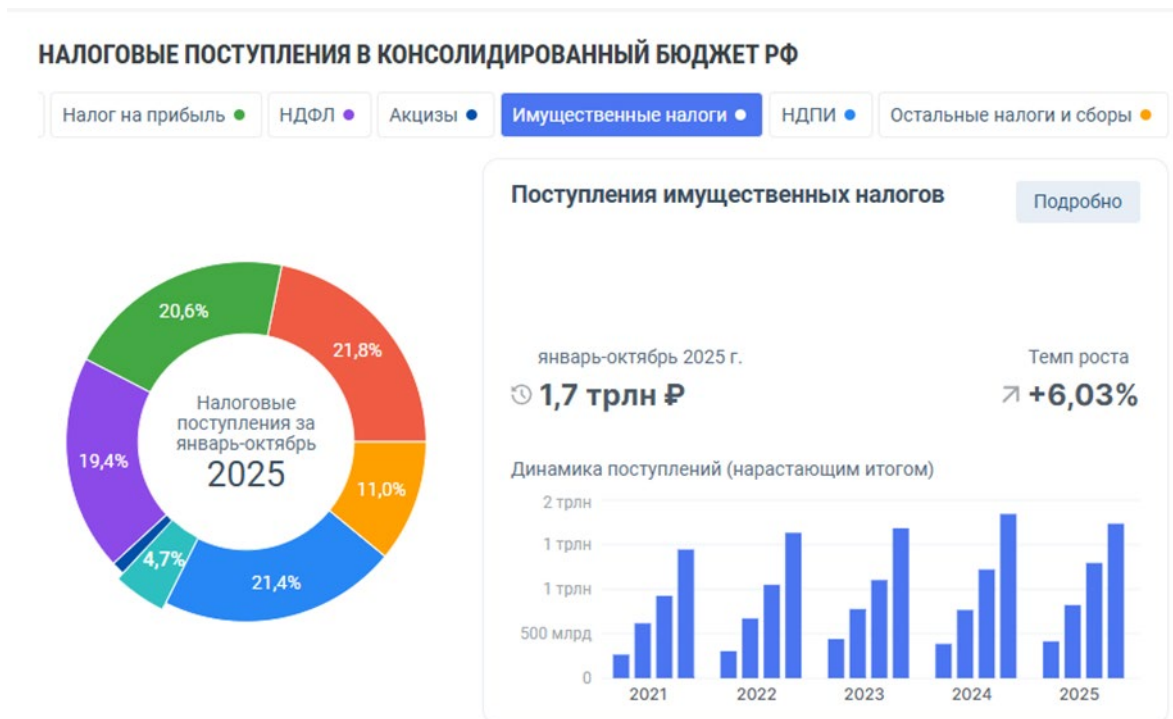


Рис. 1. Налоговые поступления в консолидированный бюджет РФ

Анализ данных таблицы свидетельствует о стабильном росте поступлений, однако темпы роста снижаются, что может быть связано с адаптацией налогоплательщиков к новой системе и корректировкой кадастровой стоимости по итогам оспаривания.

Проведенный анализ позволяет выделить следующие ключевые проблемы:

- Недостоверность исходных данных. Для определения кадастровой стоимости используются сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Однако, как показано в ранее проведенных исследованиях [5], данные ЕГРН не всегда актуальны: отсутствуют сведения об индивидуальных характеристиках объектов, допущены ошибки при определении границ земельных участков.

- Расхождение кадастровой и рыночной стоимости. В ряде регионов отклонение кадастровой стоимости от рыночной достигает 30–50%, что является основанием для оспаривания и приводит к снижению налоговых поступлений в бюджет.

- Недостаточная периодичность обновления. При установленной периодичности оценки раз в пять лет динамика рынка не успевает находить отражение

в кадастровой стоимости, что особенно критично в условиях высокой волатильности цен на недвижимость.

– Низкое качество геопространственных данных. Отсутствие актуальной картографической основы, недостаточная детализация сведений об инфраструктуре, транспортной доступности и экологических характеристиках снижает точность массовой оценки.

Для решения выявленных проблем и обеспечения баланса фискальных интересов государства и прав налогоплательщиков предлагаются следующие направления:

– Внедрение геопространственных данных в процедуры кадастровой оценки. Применение свежих спутниковых изображений, информации из OpenStreetMap и коммерческих картографических платформ даст возможность учитывать такие факторы, как расположение объекта и его окружение (наличие инфраструктуры), что в конечном итоге повысит качество моделирования рыночной стоимости. Целесообразным представляется создание единой цифровой экосистемы, которая объединит в себе данные ЕГРН, результаты дистанционного зондирования Земли и сведения из открытых картографических ресурсов.

– Использование технологий машинного обучения и искусственного интеллекта. Современные IT-решения дают возможность автоматизировать этапы построения оценочных моделей, охватывать более широкий спектр ценообразующих факторов, а также быстро вносить коррективы в результаты при изменении конъюнктуры рынка.

– Обеспечение ежегодного обновления кадастровой стоимости объектов недвижимости. Внедрение практики регулярной индексации либо пересмотра стоимости по результатам мониторинга рыночной ситуации позволит сократить разрыв между кадастровой и рыночной ценой, а также уменьшить количество конфликтных ситуаций и судебных разбирательств.

– Улучшение досудебных механизмов разрешения споров. Необходимо упростить порядок исправления ошибок, возникающих при определении кадастровой стоимости, а также наделить бюджетные учреждения более широкими полномочиями в части пересмотра полученных результатов оценки.

Заключение

По итогам проведённого исследования можно с уверенностью сказать: оценочная стоимость – ключевой элемент всей системы налогообложения сделок с недвижимостью. Именно она во многом определяет, какой будет налоговая база и насколько серьёзными окажутся финансовые обязательства собственников.

Переход на расчёт налогов исходя из кадастровой стоимости, безусловно, дал свои плоды – бюджеты разных уровней стали получать больше средств, однако, на практике этот переход высветил и целый ряд системных проблем. Главные из них связаны с тем, насколько можно доверять оценочной информации, насколько она актуальна и точна.

Чтобы сделать систему налогообложения недвижимости более эффективной, необходимо активно и комплексно использовать современные геопространственные данные при проведении кадастровой оценки. Речь идёт о сведениях из ЕГРН, космических снимках, а также об открытых картографических сервисах вроде OpenStreetMap.

Также важно объединить актуальную информацию об объектах недвижимости, их точном местоположении, характеристиках и окружающей инфраструктуре, так как это позволит построить гораздо более справедливые и точные оценочные модели, а это, в свою очередь, поможет снизить количество налоговых споров и обеспечит стабильное поступление денег в бюджеты муниципалитетов.

На наш взгляд, будущие исследования стоит направить, во-первых, на создание понятных методических рекомендаций по внедрению геопространственных данных в процессы государственной кадастровой оценки, а во-вторых, на реальную оценку экономической эффективности тех решений, которые были предложены.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 01.07.2025) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/
2. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 23.05.2025) «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
3. Лексин В.Н., Швецов А.Н. Государство и регионы: теория и практика государственного регулирования территориального развития. – М.: УРСС, 2003. – 368 с.
4. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 352 с.
5. Побединский Г. Г. Исследование динамики потребностей органов государственного и муниципального управления, предприятий и отраслей экономики в геопространственных данных // Россия: тенденции и перспективы развития. 2023. №18-2.
6. Дубровский А.В. Основы информационных компьютерных технологий в землеустройстве и кадастре: методика сбора и обработки пространственных данных [Текст]: учеб.-метод. пособие. – Новосибирск: СГУГиТ, 2018. – 83 с.
7. Дементьева, Л.Н. Открытые географические сервисы Яндекс Карты и OpenStreetMap: возможности и ограничения / Л.Н. Дементьева // Геодезия и картография. – 2023. – № 2. – С. 34-45.

© А. П. Корженко, А. П. Бочарникова, В. А. Павленко, 2026