

Секция «Финансовое и налоговое право в условиях цифровой экономики»

## Государственная регистрация недвижимого имущества физического лица как основание для наступления налоговой обязанности в Российской Федерации и Французской Республике.

Научный руководитель – Старова Екатерина Владимировна

*Масленников А.В.<sup>1</sup>, Такахо Ф.Э.<sup>2</sup>*

1 - Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра правовых дисциплин, Москва, Россия, *E-mail: amaslennikkof@gmail.com*; 2 - Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Москва, Россия, *E-mail: farkhad.takakho@mail.ru*

Институт обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество был введен в правовое поле России Федеральным законом № 122. Применительно к жилому помещению объектом налогообложения в широком смысле является само право собственности на имущество. Так, согласно ст. 131 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК) государственной регистрации подлежит право собственности. Однако из этой статьи не следует, что право собственности отсутствует до государственной регистрации данного права. Например, в случае возведения самовольной постройки на собственном участке возникает право собственности с момента возведения этой постройки, суд лишь признает юридический факт существования данного права; признание этого факта служит основанием для государственной регистрации.

Вместе с тем, данные положения противоречат буквальному смыслу п. 2 ст. 8.1 ГК, в силу которого права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Однако, исходя из вышеприведенной логики ГК следует применять толкование *contra legem* (толкование, противоречащее буквальному смыслу нормы). Также стоит отметить, что Е.А. Суханов считает, что право собственности на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает раньше момента государственной регистрации.

Этот вопрос также интересен и неоднозначен и в налогообложении. Так, согласно ст. 400 Налоговому кодексу РФ (далее – НК) плательщиками налога на имущество физических лиц являются собственники имущества. Однако, Ю.А. Крохина справедливо отмечает, что довольно непроясненным моментом в вопросе определения объекта налогообложения имущества физического лица является вопрос о регистрации недостроенного здания, строения или сооружения. Дело в том, что налог на недвижимое имущество действует с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Следовательно, возникает такая проблема, что налогоплательщик становится незаинтересованным в том, чтобы достраивать и ставить на кадастровый учет данный объект.

Таким образом, в случае правильного толкования закона можно прийти к выводу, что право собственности возникает с момента создания объекта имущественных прав. Вместе с тем важно определить, когда происходит это создание (например, оно может происходить с момента закладки фундамента и т.п.). В связи с этим для целей решения рассматриваемой проблемы необходимо предусмотреть законодательные критерии для определения момента создания объекта недвижимого имущества.

В связи такой правовой неоднозначности интересным представляется опыт Французской Республики. Государственная регистрация имущества физического лица во Франции не является сама по себе основанием для возникновения налоговой обязанности, так как последняя наступает в зависимости от вида имущества и связанных с ним налогов.

**Налог на недвижимость (la taxe foncière).** Статья 1381 Общего Налогового кодекса Франции (далее – ОНК) посвящена налогу на имущество. Налоговая обязанность по уплате налога на недвижимость (la taxe foncière) во Франции возникает сразу же, как только лицо становится собственником жилья. При этом неважно, пользуется ли собственник недвижимым имуществом, живёт ли на территории страны или за рубежом.

**Налог на богатство (налог на роскошь) (Impôt sur la fortune immobilière -IFI, ранее ISF).** Статья 964 ОНК Франции посвящена налогу на богатство (Code général des impôts). Налоговая обязанность по налогу на богатство (IFI) возникает у физических лиц во Франции, если на 1 января текущего года нетто-стоимость их активов недвижимости превышает 1,3 млн евро. Налог распространяется на всю недвижимость, независимо от того, находится ли она на территории Франции или за границей. Регистрация не является непосредственным основанием возникновения обязанности, но без неё невозможно определить налогооблагаемую базу.

**Косвенно можно отнести к рассматриваемому виду налогов налог на наследство (Droits de succession).** Статья 669 ОНК Франции регулирует расчёт налога на наследство (Droits de succession). Согласно ей, сумма налога зависит от стоимости переданного имущества и возраста наследника. Налоговая обязанность по налогу на наследство (droits de succession) во Франции возникает в случае получения наследства на территории страны. Государственная регистрация имущества во Франции включает регистрацию завещания в налоговых органах для учёта налогообложения.

Таким образом, государственная регистрация имущества во Франции конвенционально, в отличие от России, не всегда является основанием возникновения налоговой обязанности: обязанность возникает из-за владения определенным видом имущества. Тем не менее, регистрация служит важным доказательством для налоговых органов и гарантирует правильное налогообложение. Вместе с тем, в России, исходя из текстов нормативно-правовых актов, трудно прийти к выводу о том, приближается ли российское налоговое право к системе владения во Франции или же в России действует строгая регистрационная система. На взгляд авторов, исходя из проанализированных источников права России, скорее должна действовать система владения.

### Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ от 28 июля 1997 г. № 30, ст. 3594 (утратил силу в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344).
- 2) 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 18 декабря 2006г. № 230-ФЗ (в актуальной редакции) // Российская газета. 2006.
- 3) 3) Суханов, Евгений Алексеевич. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. — 2-е изд., стер. — Москва: Статут, 2021. — 559 с.
- 4) 4) "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 29.11.2024, с изм. от 21.01.2025 "Собрание законодательства РФ", N 31, 03.08.1998, ст. 3824.
- 5) 5) Крохина Ю.А. Направления совершенствования налога на имущество физических лиц. — Ю.А. Крохина // Налоговед. — 2015, №4.
- 6) 6) Code général des impôts. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006069577/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577/) (дата обращения: 01.03.2024)