Расчет замены налогов арендой

В качестве примера расчета я взял город Новосибирск. Ископаемых в черте города практически нет, поэтому в расчете принимается только аренда земли. Можно ли с аренды земли собрать денег на расходную часть бюджета города? Итак, исходные цифры на 2013 г.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Бюджет города Новосибирска | руб | 36 000 000 000,00р. |
| Население | чел | 1 550 000 |
| Площадь | кв. км | 513,5 |
| Средняя цена за 1 кв.м | руб | 70,11р. |

Т.е. для того, чтобы собрать необходимую сумму, городу следует установить среднюю цену около 70 руб. за 1 м2. Поскольку потребителем, т.е. населением и бизнесом используется далеко не вся городская земля, есть и земли под муниципальные нужды, то для потребителя цена будет в разы больше. В расчетах этой цены будем исходить из того, что процентное отношение платы за землю относительно оборота денежных средств должно быть примерно одинаковым для всех видов бизнеса. Это я к тому, что рабочая сила такой же товар, и продажа своей рабочей силы – такой же бизнес, как и любой другой. Т.е. я буду подгонять под этот критерий цену на земли жилого фонда и земли под другой бизнес. У меня получились следующие цены:

|  |  |
| --- | --- |
| Средняя цена за 1 кв.м для производства | 216,00р. |
| Средняя цена за 1 кв.м для жилья | 122,00р. |
| Средняя цена за 1 кв.м для офиса | 650,00р. |

В данном случае под квадратным метром понимается не площадь занимаемого помещения, а площадь земли под данными категориями. Например, на одном квадратном метре земельного фонда под жилье может находиться и 2, и 5, и 9, и более квадратных метров жилой площади в зависимости от этажности постройки.

Для оценки жилого фонда и площади земли под ним я воспользовался Дубль-ГИСом. Взял один не очень маленький микрорайон – Затулинский жилой массив. Пересчитал все дома, все квартиры, оценил количество жителей, ну и соотнес все это с измеренной площадью. На одного человека пришелся 41 м2 земельного фонда. Полученные цифры аппроксимировал на весь город. Получилось следующее:

|  |  |
| --- | --- |
| годовой сбор на 1 чел, средний | 4 978,95р. |
| годовой сбор на семью 4 чел, средний | 19 915,80р. |
| средний доход на семью 4 чел в месяц | 40 000,00р. |
| доля от доходов семьи | 4,1% |

При этом в бюджет от населения поступает 7,7 млрд.руб. в год. Насколько велик данный платеж для населения? Если вспомнить, что для того, чтобы получить 40000 рублей дохода в месяц, следует заплатить 13% подоходного налога, то в год средняя семья должна платить более 70 т.р. Т.е. заплатив 20 т.р. за аренду и вернув 70 т.р. НДФЛ, замена налогов арендой земли позволяет семье сэкономить в год до 50 т.р.

Теперь традиционный бизнес. По моим оценкам площадь под производство в городе составляет 100 кв. км., а под офисы – 2 кв.км. Соответственно, доходы в бюджет получаются 21,6 и 6,5 млрд.руб. Годовой оборот городского бизнеса что то около 722 млрд.руб. Т.е. затраты бизнеса на аренду земли составляют тоже около 4%, как и для населения. Я не упомянул НДС, поскольку он полностью идет в федеральный бюджет. О нем можно поговорить отдельно. Итак, относительно четырех процентов. Думаю, предприятия вполне могут позволить себе платить в 2-3 и даже в 4 раза больше. Причем сумму эту предприятие определяет само, повышая ставки в аукционе. Кроме того, нет залезания в карман со стороны налоговых служб, а значит, нет нужды в утаивании доходов. Нет нужды тратить деньги на сложную разноцветную бухгалтерию и регулярные отчеты. Это для предприятий. Для городских властей это значит сокращение расходов на содержание надзирающей за доходами армии чиновников.

Население, как видно из расчетов выше, также может позволить себе в разы большие выплаты за аренду. Как результат, сдавая землю через аукционы со стартовой ценой, предполагающей как раз эти 4%, можно ожидать кратного увеличения цены. А что значит, например, двукратное увеличение доходной части бюджета? Это 35 млрд.руб. в год. Если просто выплатить всем жителям, то это больше 90 т.р. на семью из 4 человек в год! С учетом уже сэкономленных 50 т.р. это уже хватает на выплату всех страховых взносов. Т.е. предприятиям не нужно будет платить за работников не только НДФЛ, но и все прочие страховые взносы. Соответственно, не будет никакой нужды в зарплатах «в конвертиках».

Относительно НДС и прочих взносов в федеральный бюджет. Чтобы их учесть, в смысле заменить арендой ресурсов, нужно примерно столько же, сколько и в доходную часть бюджета города, т.е. около 35 млрд. руб. Такую сумму дает двукратное увеличение цены аренды от базовой ставки. Т.е. чтобы получить красивые цифры выше, нужно уже троекратное увеличение базовой ставки. Как я понимаю, такой запас имеется. Т.е. аренда земли может покрыть вообще все налоги, еще и с прибытком.