

3. Стасюк О. М. Интегральна оцінка конкурентоспроможності регіонів України // О. М. Стасюк, І. А. Бевз // Научно-технический сборник: Коммунальное хозяйство городов. – 2006. – С. 53–60.
4. Швецов А. Соотношение централизации и децентрализации в государственной региональной политике: о сложившейся ситуации, необходимости и путях ее изменения / А. Швецов // Российский экономический журнал. – 2006. – № 5–6. – С. 14–35.
5. Пчелинцев О. С. Регулирование воспроизводственного потенциала территории как основа региональной политики / О. С. Пчелинцев, В. Я. Любовный, А. Б. Воякина // Проблемы прогнозирования. – 2000. – № 5. – С. 62–68.
6. Ковальська Л. Л. Оцінка конкурентоспроможності регіону та механізми її підвищення: монографія / Л. Л. Ковальська. – Луцьк: Надстиря, 2007. – 420 с.
7. Василенко В. Н. Конкурентоспособность регионов: истоки, оценки и перспективы: монография / В. Н. Василенко, О. Ю. Агафоненко, В. Е. Будяков / НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк: Юго-Восток, 2008. – 363 с.

Салахова Ю. Ш.

Полоцкий государственный университет, Республика Беларусь

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ:
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПОДХОДОВ,
ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

Налог – одна из самых древних форм экономических отношений, появление которой связано с самыми первыми общественными потребностями. Налоги представляют собой обязательные сборы, взимаемые государством с хозяйственных субъектов и с граждан по ставке, установленной в законном порядке. К налогам относили разнообразные виды платежей из доходов отдельных граждан в пользу государства или государя. Это могли быть разного вида отчисления, подати, дани, пошлины и сборы, как денежные так и натуральные (зерном, вином и т. п.) Люди о налогах думали всегда с двух сторон: одни – о том какие налоги установить и как их собрать, а другие – о том, как их платить или как от них уходить.

Необходимо заметить, что имущественное налогообложение в Республике Беларусь представлена двумя видами платежей, а именно: земельный налог, и налог на недвижимость. В научной литературе отсутствует четкое определение понятия «имущество» и, как следствие, «недвижимое имущество». Многие авторы склонны считать, что «имущество – совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования (включая деньги и ценные бумаги), а также их имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, и представляют для собственника какую-либо полезность» [1, с. 18]. Следовательно, «недвижимость – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме недвижимости по происхождению, существует «недвижимость по закону» [2, с. 38].

Таким образом, обобщая терминологию и мнения большинства специалистов, следует сделать вывод, что недвижимым имуществом является участок земли и вещи, неотделимые от участка земли без причинения им значительных разрушений, в том числе здания и сооружения. Вещь как материальный объект определяет в основном физическое состояние имущества, к примеру, «недвижимая вещь».

Так как: в Республике Беларусь существуют два налога, регулирующих процесс налогообложения имущества, а именно земельный налог и налог на недвижимость, то возникает четкое расхождение между теорией и практикой, если с земельным налогом все априори ясно, то налог на недвижимость, который в законодательстве Республики Беларусь подразумевает налогообложение зданий, сооружений, жилых помещений и т. д. не совсем правомерен по своему названию. Будет целесообразно заметить, что разделение имущественного налога на два блока, с различными объектами налогообложения, в данном случае исходя из практики Республики Беларусь налогов, уплачиваемых за землю, находящуюся в собственности субъектов экономики, и налогов уплачиваемых за недвижимое имущество, а именно зданий, сооружений, жилых помещений и т. д., это оправданная, правомочная и целесообразная налоговая политика. В данном случае представляется возможным сохранение структуры, так как объединение имущественных налогов в один блок не является целесообразным в связи с радикальным различием признания объектов собственности, определения налоговой базы, способов начисления и уплаты налогов. Представляется возможным переименование налога на недвижимость в налог с жилых помещений, построек и машин-мест.

При определении налогооблагаемой базы имущественного налога обычно используется стоимость налогооблагаемых объектов, наиболее близко соответствующая рыночной, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование. Кроме того, в ряде стран в качестве основы берется арендная стоимость недвижимого имущества. Методика определения стоимости недвижимого имущества основывается либо на сравнении продаж, то есть на изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости, либо на капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества, либо на уровне затрат, то есть на расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости, либо на сочетании всех трех перечисленных методов. Рассмотрим порядок определения налоговой базы в рамках налога на недвижимость (табл. 1).

Таблица 1. Порядок определения базы налогов на недвижимое имущество

Страна	Порядок определения налоговой базы
Великобритания	Годовая чистая стоимость имущества (сумма дохода от имущества). Оценку осуществляет государство.
Германия	Земля оценивается по кадастровой стоимости. Недвижимость оценивается по рыночной стоимости на основе одного из трех подходов: доходного, сравнительного или затратного, в зависимости от выбора местных органов власти. Оценку осуществляет государство.

Продолжение табл. 1

Италия	Произведение потенциального дохода, который может принести имущество, и коэффициента, устанавливаемого в зависимости от целей использования имущества.
Молдова	Рыночная стоимость, определяемая на основе одного из трех методов: метод сравнительного анализа продаж, доходный метод, затратный метод. Оценку осуществляет государство.
СНГ (за искл. Молдовы)	Кадастровая стоимость. Оценку осуществляет государство.
США	Определенная часть рыночной стоимости (в зависимости от штата). Оценку осуществляют профессиональные оценщики.
Франция	Произведение стоимости условной арендной платы жилья, определяемого местным земельным реестром на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления.
Швейцария	Земля – кадастровая стоимость. Строения — величина вложенного капитала (стоимость приобретения или затрат на строительство).

Источник: собственная разработка на основе данных [3; 4].

Необходимо заметить, что в большинстве стран, в которых в качестве налоговой базы используется в той или иной степени рыночная стоимость недвижимости, средняя ставка налога, предусматривающего в качестве объектов здания и строения, не превышает 1% (табл. 2).

Таблица 2. Средняя ставка налога, предусматривающего в качестве объектов здания и строения (налоговая база определяется как рыночная стоимость недвижимости)

Страна	Средняя ставка, % от рыночной стоимости
Болгария	0,15%
Германия	0,1%
Испания	0,2%
Италия	0,05% (база – 50% рыночной стоимости)
Канада	1,2%
Нидерланды	0,7% (база – рыночная стоимость всего имущества, в том числе движимого за вычетом обязательств)
Швеция	2,5% (база – 75% рыночной стоимости)

Источник: собственная разработка на основе данных [3; 4].

Таким образом, определение налоговой базы на основании рыночной стоимости объектов является единственной возможностью выполнения налогом распределительной и социальной функции, так как в рыночной экономике взимание налога на основании других видов стоимости неизбежно приведет к диспропорции налогового бремени. Поскольку, как уже указывалось ранее, имущество гражданина является одним из реальных показателей его финансовой состоятельности, а, следовательно, и налоговой платежеспособности.

В рамках налогообложения физических лиц, налог на недвижимость является одним из основных видов налогов поступлений в бюджеты различных уровней Республики Беларусь.

Одним из объектов налогообложения в рамках данного налога является жилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные и пригодные для проживания

фізических лиц [5]. Одним из основных условий признания плательщиком определенное физическое лицо является факт наличия в собственности двух и более квартир [5].

Проведя аналогию со схожим по своей сути земельным налогом, который так же уплачивается физическими лицами в Республике Беларусь, можно заметить, что данный признак включения объекта в состав объектов, облагаемых по данному налогу, не практикуется, что вполне отвечает всем мировым стандартам и принципам налогообложения.

Считаем целесообразным и полностью оправданным включение квартир, находящихся в собственности у физических лиц, в независимости от их количества, в объекты обложения налогом на недвижимость.

Необходимо так же заметить, что данные изменения позволят значительно повысить доходы республиканского и местных бюджетов, учитывая тот факт, какова динамика увеличения частного городского жилищного фонда Республики Беларусь.

Так же одним из положительных эффектов введения данных изменений, возможно увеличение сумм, направляемых на строительство жилья для нуждающихся за счет средств республиканского и местных бюджетов, так как доля нуждающихся в жилье остается высокой.

Список использованных источников:

1. Миляков Н. В. Налоги и налогообложение : учебник для вузов / Н. В. Миляков. – М.: ИНФРА, 2006. – 515 с.
2. Покачалова Е. Налоги, их понятие и роль. Финансовое право: учебник для вузов / Е. Покачалова. – М.: БЕК, 2002. – 326 с.
3. Стасенко В. А. Налоговая политика и создание оптимальной налоговой системы Республики Беларусь / В. А. Стасенко. – Мн.: Парадокс, 1996. – 64 с.
4. Нестеров В. В. Налоги и налогообложение / В. В. Нестеров, Н. С. Желтов, Вл. В. Нестеров. – СПб.: Финансы и статистика, 2006. – 256 с.
5. Налоговый кодекс Республики Беларусь. – М.: Информационно-издательский центр по налогам и сборам, 2010. – 590 с.

К. е. и. Скрипник Н. Є.

Дніпропетровський національний університет імені Олеся Гончара, Україна

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОЇ ТА АДАПТИВНОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Глибинна трансформація соціально-економічних відносин, що відбувається в Україні, обумовлює необхідність дослідження та усвідомлення регіонального розвитку суспільства, обґрунтування його пріоритетів та формування адаптивних механізмів управління. Останнім часом загострюються проблеми диспропорцій регіонального розвитку в контексті суспільного розвитку України.

Подальший розвиток регіонально-просторових утворень багато в чому залежить і від рівня їх конкурентоспроможності, що безпосередньо впливає на міжнародну конкурентоспроможність національної економіки загалом.