

УДК 336.226.212.1(476)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Ю.Ш. САЛАХОВА

(Полоцкий государственный университет)

Научно обоснована необходимость совершенствования методики налогообложения недвижимости, находящейся в собственности субъектов экономики Беларуси с учетом отечественного и зарубежного опыта. Предложены основные направления совершенствования, изложены цель, задачи, направления и инструменты реализации усовершенствованной методики. Демонстрируются предложения изменений в рамках налога на недвижимость, введение которых позволит значительно повысить размер поступлений в бюджеты всех уровней без нарушения каких-либо принципов и правил налогообложения граждан Республики Беларусь, найти дополнительные источники финансирования строительства жилья за счет средств бюджета и уменьшить число нуждающихся в жилье.

Введение. Одним из важнейших условий успешного проведения широкомасштабных и многоуровневых экономических реформ, проводимых в Республике Беларусь и других странах СНГ, является осуществление эффективной налоговой политики в государстве. Недвижимость и ее основа – земля – всегда являлись одним из основных источников доходов муниципальных бюджетов стран с рыночной экономикой. Таким образом, налогообложение имущества, в том числе недвижимого, – общепринятая ситуация в развитых странах. Однако существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера. Необходимо заметить, что налог как безвозмездная плата, уплачиваемая путем отчуждения части дохода субъекта экономики, может уплачиваться с недвижимости, находящейся в собственности (как сложилось исторически), так как она также является не только одним из источников дохода, но и следствием получения дохода, причем существует явная возможность определения количества данного вида имущества, что препятствует его сокрытию.

В научной литературе отсутствует четкое определение понятия «имущество» и, как следствие, «недвижимое имущество». Однако большинство авторов склонно считать, что «имущество – это совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица». Таким образом, обобщая терминологию и мнения большинства специалистов, можно сделать вывод, что недвижимым имуществом являются участок земли и вещи, неотделимые от участка земли, без причинения им значительных разрушений, в том числе здания и сооружения.

Основная часть. Сегодня в сфере рынка недвижимости развитых стран создается до 25 % ВВП [1]. Чтобы достичь в Республике Беларусь тех результатов, которые были бы близки к показателям развитых государств, надо повысить капитализацию недвижимости. Известно, что инструментом такого повышения являются налоговое и земельное законодательство.

В современной системе налогов Республики Беларусь предусмотрены налоги, связанные с недвижимостью, а именно земельный налог и налог на недвижимость.

Заметим, что данные налоги являются в первую очередь налогами с имущества, находящегося в собственности субъектов экономики большинства стран. Однако не везде они носят название, аналогичное названию таких налогов в Республике Беларусь.

Зачастую налог на недвижимость подразумевает и земельный налог, и налог, уплачиваемый за здания и сооружения, находящиеся в собственности.

Потребность в реформировании налогообложения недвижимости обусловлена необходимостью рационального использования земли и строений, находящихся на ней. Существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит больше фискальным целям, чем задачам общеэкономического характера, и имеет массу недостатков, которые затрудняют эффективное использование земель, зданий и сооружений. Совершенствование налога на недвижимость должно способствовать развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости, а также постепенно вытеснять с наиболее привлекательных для развития экономики городских земель землепользователей, не способных реализовать доходный потенциал объектов недвижимости. Налог на недвижимость, кроме всего прочего, является эффективным методом увеличения доходов муниципальных бюджетов. Данный налог рассчитывается исходя из рыночной стоимости недвижимости и успешно применяется во многих странах мира.

Система налогообложения недвижимости хорошо зарекомендовала себя с точки зрения выполнения фискальной, стимулирующей и социальной функций. В «Нидерландах, например, налог на недвижимость составляет до 95 % всех поступлений в местные бюджеты, до 81 % – в Канаде, до 52 % – во Франции. В США в зависимости от штата эта доля может составлять от 10 до 70 %.

Налог на недвижимость выполняет все три вышеперечисленные функции налога» [2].

Выполняя *фискальную функцию*, он будет обеспечивать достаточный, устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты – именно недвижимое имущество является более стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами, так как его труднее скрыть от налогообложения.

Стимулирующая функция налога проявляется в том, что изменение налогооблагаемой базы, а именно исключение из нее активной части основных фондов и товарно-материальных запасов, будет способствовать инвестициям в техническое перевооружение производства, так как налогом будет облагаться только недвижимое имущество.

Оценка недвижимости по рыночной стоимости для целей налогообложения приведет к более высоким налогам на здания и землю, стимулируя их более рациональное применение и заставляя собственников, использующих недвижимость неэффективно, передавать ее тем, кто сможет использовать ее с наибольшей выгодой. При существующей системе налогообложения нет существенной дифференциации величины налогов в зависимости от размера и качества недвижимости, так как не учитывается ее рыночная цена. «Взятие большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей, не основанные на качестве и площади или использующие неадекватные оценки стоимости» [3]. В этом проявляется *социальная функция* налога на недвижимость.

Объединение платы за землю и налогов на недвижимость, предлагаемое в качестве основополагающего принципа реформы налогообложения недвижимости, позволит существенно сократить расходы на администрирование налога и с помощью методов оценки кадастровой стоимости всей недвижимости в совокупности (земли и строений) устанавливать такое налоговое бремя, которое сделает объективно невыгодным неэффективное использование объектов недвижимости. Сейчас в Республике Беларусь не существует отдельного налога на недвижимость, который охватывал бы обложение главных видов недвижимого имущества – строений и земли. Рынок недвижимости развивается в условиях нестабильной правовой и налоговой среды, что противодействует его прозрачности. «В качестве причин, вызвавших появление проблем с налогообложением недвижимости в нашей стране, можно отметить следующие:

- 1) недостаточное развитие рынков земли и недвижимости;
- 2) отсутствие адекватной системы учета объектов недвижимости;
- 3) отрыв в определении налоговой базы от рыночной стоимости недвижимости;
- 4) неравномерность распределения налогового бремени (по видам недвижимости – жилая и нежилая; по объектам – земля, здания и сооружения);
- 5) жесткое централизованное регулирование налоговой базы и налоговых ставок» [4].

Заметим, что разделение имущественного налога на два блока (с различными объектами налогообложения) исходя из практики Республики Беларусь налогов, уплачиваемых за землю по кадастровой стоимости, находящуюся в собственности субъектов экономики, и налогов, уплачиваемых за недвижимое имущество по расчетной стоимости в рамках затратного метода (а именно: зданий, сооружений, жилых помещений и т.д.), не оправдывает себя.

В данном случае представляется возможным объединение имущественных налогов в один блок в рамках налога на недвижимость. «Необходимо заметить, что жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, которое приобретено за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилья, и заложено в обеспечение возврата кредита или целевого займа, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания» [5]. «Если обратиться к Налоговому кодексу Республики Беларусь, то ... в налогообложении жилых помещений существуют следующие условия: одним из объектов налогообложения в рамках данного налога являются жилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные и пригодные для проживания физических лиц» [6].

Одним из основных условий признания плательщиком определенного физического лица является факт наличия в собственности двух и более квартир. Считаю такую формулировку нецелесообразной, так как все жилые помещения построены на территории Республики Беларусь, и если за землю платят

вне зависимости от количества земельных участков, так как речь идет об эксплуатации географически и исторически сложившейся собственности Республики Беларусь, то жилые помещения в многоквартирных домах облагаются в неполном объеме. Представляется возможным, целесообразным и полностью оправданным включение квартир, находящихся в собственности у физических лиц, вне зависимости от их количества, в объекты обложения налогом на недвижимость.

Таким образом, в рамках предлагаемой усовершенствованной методики налогообложения недвижимого имущества в качестве объектов будем выделять все земельные участки, а также все жилые помещения, находящиеся в собственности субъектов экономики Республики Беларусь без каких-либо ограничений. Необходимо также заметить, что данные изменения позволят значительно повысить доходы республиканского и местных бюджетов, особенно учитывая, с какой скоростью увеличивается частный жилищный фонд.

Налоговой базой в рамках усовершенствованной модели будет признаваться оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующей административно-территориальной единицы. Оценочная стоимость объектов недвижимости определяется по состоянию на 1-е число первого месяца налогового периода. При введении кадастровой стоимости жилья как основы расчета налоговой базы налога на недвижимость можно перенять опыт кадастровой оценки земельных участков. Однако в рамках оценки стоимости жилых объектов учитывается не только стоимость земельного участка под застройку, но и затратным методом расчета стоимость самой постройки. Таким образом, стоимость 1 кв. метра общей площади строящихся жилых домов зависит в первую очередь от конструктивных особенностей запроектированного жилого дома. Как правило, стоимость жилых домов из штучных материалов выше стоимости крупнопанельных домов. Кроме того, дополнительно учитывается ряд факторов: этажность, количество секций, наличие дополнительного оборудования (в случае энергоэффективных многоквартирных жилых домов), другие факторы.

Каждому классу объектов недвижимости, сформированному по принципу функционального использования, соответствуют свои основные ценообразующие факторы. Анализ и обобщение международного опыта массовой оценки для налогообложения, опыта проведения работ по государственной кадастровой оценке в Республике Беларусь дают возможность выделить следующие основные группы ценообразующих факторов:

- факторы, характеризующие назначение и типизацию объектов недвижимости, определяющие его функциональное использование (жилой дом, гидротехническое сооружение, жилое помещение и т.д.);
- факторы, характеризующие местоположение объектов недвижимости (удаленность от центра, от основных транспортных магистралей, обеспеченность социальной и инженерной инфраструктурой);
- факторы, характеризующие качество объектов недвижимости (материал стен, год постройки, этаж/этажность, физический износ).

Таким образом, оценка объектов недвижимости для целей налогообложения будет осуществляться в порядке, определяемом актами органов местного самоуправления исходя из оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

В Республике Беларусь ставки по земельному налогу и налогу на недвижимость определяются в рамках Налогового кодекса. Налоговая база лишь корректируется на отдельные коэффициенты [7]:

- коэффициент типа населенного пункта (для г. Новополоцка составляет 1,25);
- коэффициент качества среды (для г. Новополоцка равен 1,3).

Налоги на недвижимое имущество являются одними из основных бюджетообразующих налогов местного самоуправления. В рамках реформирования налога на недвижимость на территории Республики Беларусь также можно рассмотреть возможность передачи полномочий по установлению ставок местным органам власти, которые учтут все особенности территориального и экологического расположения объектов налогообложения. Таким образом, налоговая ставка устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в пределах от 0,1 до 2,2 % налоговой базы (с учетом мирового опыта подходов к выбору ставок по налогу на недвижимость).

Ставка налога на недвижимость за земельные участки, предоставленные под жилищное строительство, за исключением индивидуального жилищного строительства, увеличивается на нормативный период проектирования и строительства соответствующих объектов до регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и регистрации прав на построенный объект недвижимости до окончания установленного нормативного периода проектирования и строительства сумма уплаченного налога сверх однократной ставки налога подлежит возмещению (зачету, возврату) налогоплательщику. В случае незавершения жилищного строительства по истечении установленного двухлетнего срока ставка налога увеличивается повторно, а сумма уплаченного налога сверх однократной ставки налога за весь период проектирования и строительства не подлежит возмещению налогоплательщику. Ставка налога на недвижимость за земельные участки, предоставленные под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство, гаражное строительство, увеличивает-

ся по истечении установленного нормативного срока проектирования и строительства соответствующих объектов до регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Применять Методику и проводить анализ социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в налогообложении рекомендуется:

- в случае изменения величин/значений основных элементов налога – налогооблагаемой базы, налоговых ставок и льгот;
- в случае изменения налогового законодательства в части внесения изменений в определение основных элементов налога.

Определение состава предоставляемых льгот в существенной степени зависит от влияния некоторых политических сил. В то же время существует набор повсеместно применяемых, политически оправданных льгот. Касается он в первую очередь государственного недвижимого имущества, что может быть оправдано тем, что в стоимость создаваемых государственным аппаратом общественных благ входят вмененные доходы от пользования государственным имуществом (альтернативная стоимость недвижимости), и взимание налога фактически увеличило бы стоимость предоставления общественного блага. К тому же главным источником доходов государства, с помощью которых государственные органы могли бы расплачиваться по обязательствам, являются налоговые поступления. Таким образом, применение налога на недвижимость к ним могло бы повлечь как излишнее перераспределение средств между различными уровнями бюджета, так и (учитывая отсутствие целевого характера у налогов) перераспределение расходов государства между различными органами государственной власти в зависимости от того, у кого из них находится большее количество недвижимости.

С другой стороны, уплата налогов с государственной собственности может иметь и ряд положительных последствий. Например, повышение эффективности учета финансовых потоков внутри общественного сектора, а также в случае, если поступления от налога зачисляются в территориальные бюджеты, избежание субсидирования федеральных органов власти нижестоящими органами.

Аналогичные соображения могут быть высказаны относительно предоставления льгот по налогу на недвижимость государственным, религиозным, образовательным, научным, медицинским учреждениям, а также по налогу за иное государственное имущество, не приносящее самостоятельный коммерческий доход, в частности, транспортным путям, заповедникам.

К другому типу имущества, налогообложение которого обычно производится по сниженным ставкам или полностью отсутствует, относятся благотворительные учреждения. Аргументом для предоставления льгот по данному виду недвижимости является социальное значение, которое имеет деятельность, связанная с их использованием.

Большое социально-политическое значение имеет предоставление льгот по налогу на недвижимость, связанную с осуществлением сельскохозяйственной деятельности.

Кроме перечисленных, льготы по налогу на недвижимость получают также дипломатические миссии, что в большей степени связано с особенностями дипломатического статуса. Некоторые особые персональные случаи могут являться причиной предоставления льгот по налогу на недвижимость в отношении частного жилья. В их число входит, например, предоставление льгот инвалидам, военнослужащим, пенсионерам.

К владельцам недвижимого имущества, освобожденным от уплаты налога, должны быть отнесены органы государственной власти, благотворительные организации, дипломатические и консульские миссии иностранных государств. В качестве обязательного требования к имуществу данных организаций должно быть установлено его использование исключительно для основных или смежных, неразрывно связанных с основными, целей. Возможно также установление необлагаемого минимума для частного жилья. Для частных жилых домов возможно введение налоговых каникул на срок до 2-х лет с момента начала строительства. После истечения данного срока налогообложение применяется в полном объеме, причем налоговой базой будет являться рыночная стоимость дома, независимо от степени его готовности.

Таким образом, *предлагаемая методика предполагает:*

- коренное изменение системы уплаты налогов на недвижимость, заключающееся, в частности, в объединении платы за землю и налогов на недвижимость в единый налог;
- введение налогообложения недвижимости по стоимости, определяемой иными способами, нежели по балансовому методу (для юридических лиц) или по инвентаризационному методу (для физических лиц), требует составления кадастра недвижимости, что может занять достаточно большой промежуток времени;
- в качестве налоговой базы принимать совокупную стоимость земли и строений, находящихся на ней. Определение стоимости земли и строений производится раздельно.

Кроме того, методика *позволит:*

- усовершенствовать механизм налогового планирования, соответствующий современному этапу реформирования налогообложения, особенностям налогово-бюджетных отношений и уровню социально-экономического развития муниципальных образований;

- осуществлять налоговое планирование, стимулирующее развитие налогового потенциала территорий и улучшение их финансового состояния.

Заключение. Результаты проведенного исследования свидетельствуют о необходимости усовершенствования подхода к налогообложению недвижимости, находящейся в собственности как физических, так и юридических лиц.

Введение предложенных изменений в рамках налога на недвижимость позволит:

- значительно повысить размер поступлений в бюджеты всех уровней без нарушения каких-либо принципов и правил налогообложения граждан Республики Беларусь;

- найти дополнительные источники финансирования строительства жилья, связанные со строительством жилья за счет средств бюджета, и уменьшить число нуждающихся в жилых домах граждан.

ЛИТЕРАТУРА

1. Соколов, В.А. Какие налоги платит собственник жилья? / В.А. Соколов. – М.: Эксмо, 2011. – 112 с.
2. Налоги и налогообложение / под ред. И.Г. Русаковой, В.А. Кашина. – М.: ЮНИТИ, 2008. – 268 с.
3. Налоги и налогообложение / под ред. Л.А. Юриновой. – М.: Питер, 2012. – 240 с.
4. Вещунов, Н.Л. Налоги. Интенсивный курс / Н.Л. Вещунова. – СПб.: Рид Групп, 2011. – 432 с.
5. Яскевич, Н.Н. Налоги для граждан. Как разобраться быстро и без проблем / Н.Н. Яскевич. – СПб.: Эксмо, 2009. – 192 с.
6. Пономарева, А.И. Налоги и налогообложение / А.И. Пономарев. – Минск: Феникс, 2011. – 352 с.
7. Налоговый кодекс Республики Беларусь: Общая часть. – Минск: Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь, 2012. – 69 с.

Поступила 04.10.2013

DEVELOPMENT OF THE METHOD OF TAXATION OF REAL ESTATE, OWNED BY BELARUSSIAN ENTITIES

J. SALAKHOVA

The necessity to improve the methods of taxation of real estate, owned by Belarusian entities with regard to domestic and foreign experience was scientifically substantiated. The main directions of improvement, goals, objectives, and tools for new techniques implementation are provided. The author offered the changes for the real estate taxation in order to significantly increase the financial flows into budgets of all levels without breaking any rules and principles of the taxation in Belarus. That will help to find additional financial resources for civil building and reduce the number of people in need of housing.