

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ПУТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

Ю.Ш. Салахова

*УО «Полоцкий государственный университет»,
г. Новополоцк, Республика Беларусь*

Сегодня в сфере рынка недвижимости развитых стран создается до 25 % ВВП. Чтобы достичь в Республике Беларусь тех результатов, которые были бы близки к показателям развитых государств, надо повысить капитализацию недвижимости. Ни для кого не секрет, что инструментом такого повышения являются налоговое и земельное законодательство.

Основной целью данного научного исследования является выявление основных недостатков в существующей методике налогообложения недвижимости в Республике Беларусь и определение основных направлений совершенствования системы налогообложения недвижимости, находящейся собственности субъектов экономики.

Данные нововведения будут направлены, в первую очередь, на оптимизацию рынка недвижимости в Республике Беларусь, и как результат, поддержания социально-незащищенных и нуждающихся в жилье слоев населения, а также на повышение привлекательности налоговой системы Республики Беларусь в целом с целью привлечения прямых иностранных инвестиций, а также улучшения капитализации недвижимости.

Первоначально в зарубежных странах налог исчислялся на основе их количественных характеристик, определяемых простым визуальным образом (дымовые трубы, окна, двери). Выбор этих характеристик в качестве налоговой базы был обусловлен соответствующим развитием налогового контроля за полнотой уплаты налога.

Впоследствии примитивные характеристики строений, которые влияли на размер уплачиваемого налога, были заменены на другие, менее подверженные изменениям и перестройке – площадь строения, способ его использования, местоположение строения и т. п. Но мере развития денежного обращения и экономических отношений за основу налогообложения строений были приняты стоимостные показатели – доходность строения (квартиры) и его рыночная цена.

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 собственно-

сти 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].

В англо-саксонской правовой системе, недвижимость делится на «real-estate» – недвижимость как объекты материального мира (здания, сооружения, земельные участки и т. д.); и на «real-property» – имущественные права на объекты недвижимости [3, с. 18].

В римском праве переход «права собственности на недвижимость мог быть осуществлен путем простой, лишенной всяких форм передачи ее, а установление сервитута или ипотеки – путем простого договора между одним лицом и другим, не известного третьим лицам» [4, с. 24].

По германскому же обычному праву «переход земли из рук в руки был обставлен различными довольно сложными формальностями (символическая передача земли, инвеститура, Aufassung)» [2].

Проанализируем существующие подходы к определению понятия «недвижимость» (таблица 1).

Таблица 1 – Основные подходы к определению понятия «недвижимость»

Источник	Понятие «недвижимость»
Финансовый словарь	Всякое имущество, состоящее из земли или зданий, в отличие от индивидуальной/личной собственности (personalproperty, personality)
Словарь финансовых терминов	Земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических или юридических лиц, иные вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней
Бизнес. Толковый словарь	Земельные, естественные угодья, другое имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней: здания, сооружения, объекты, находящиеся в собственности юридических или физических лиц
Современная энциклопедия	В гражданском праве земельные и другие естественные угодья, вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения и т. д.). Противопоставляется движимости
Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь	Земельные и другие естественные угодья, другое имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю
Большой энциклопедический словарь	Земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, иные вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения, заводы и т. д.)

Источник: собственная разработка на основании данных [3–8].

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 (таблица 2).

Таблица 2 – 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
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 основании данных [9], [10].

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 % (таблица 3).

Таблица 3 – 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)
Нидерланды	0,7 % (база – рыночная стоимость всего имущества, в том числе движимого за вычетом обязательств)

Источник: собственная разработка на основании данных [9], [10].

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.

Целесообразно заметить, что на данном этапе экономического развития Республики Беларусь, большая часть жилищного фонда представлена частной формой собственности, что подтверждается данными Национального статистического комитета Республики Беларусь (таблица 4) [11].

Таблица 4 – Динамика жилищного фонда Республики Беларусь 2007–2012 гг. (на конец года; миллионов квадратных метров общей площади)

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Жилищный фонд	220,5	222,6	224,8	228,2	232,9	237
в том числе:						
государственный	35,7	34,8	34,6	34	33,1	31,5
частный	184,8	187,8	190,2	194,2	199,8	205,5

Источник: данные предоставлены Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь [11].

Проанализируем жилищный фонд в зависимости от его городской или сельской принадлежности (рисунок 1).

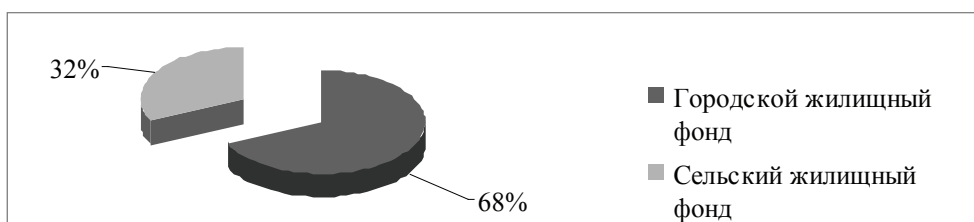


Рисунок 1 – Структура жилищного фонда Республики Беларусь в 2012 г.

Источник: данные предоставлены Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь [11].

На основании представленных данных видно, что в структуре жилищного фонда Республики Беларусь в первую очередь преобладают жилые помещения, находящиеся в черте города, причем их количество больше чем в два раза превышает сельский жилищный фонд Республики Беларусь. Проанализируем структуру жилых домов, вводимых в эксплуатацию (таблица 5).

Таблица 5 – Число построенных квартир и их средний размер, 2006–2012 гг.

Показатель	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Всего							
Число квартир, тыс.	43,3	45,6	53,1	59,8	69,6	84,7	69,8
Средний размер квартир, м ² общей площади	87,5	89,6	87,8	85	82,1	78,3	78,6
По видам квартир, в процентах от общего ввода:							
однокомнатные	13	14	16	17	19	20	21
двухкомнатные	27	28	32	32	35	37	37
трехкомнатные	46	44	40	39	35	34	33
четырёхкомнатные и более	14	14	12	12	11	9	9

Источник: данные предоставлены Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь [11].

Как видно из представленных данных, в основном вводятся в эксплуатацию 2- и 3-комнатные квартиры площадью около 78,6 кв.м. Причем также прослеживается отрицательная динамика в 2011 году, но данный показатель выше уровня 2009 года. Снижается динамика постройки 3-комнатных квартир, что говорит скорее не о желании граждан иметь в собственности меньшее количество комнат, а о невозможности постройки больших квартир, так как при преобладании 2-х комнатных квартир, общая площадь жилых помещений довольно высока, что свидетельствует о значительных увеличениях общей площади отдельных комнат. Одним из объектов налогообложения в рамках данного налога является жилые помещения в многоквартирном доме, предназначенные и пригодные для проживания физических лиц [12]. Одним из основных условий признания плательщиком определенное физическое лицо является факт наличия в собственности двух и более квартир [12]. 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. Считаю целесообразным и полностью оправданным включение квартир, находящихся в собственности у физических лиц, в независимости от их количества, в объекты обложения налогом на недвижимость.

ЛИТЕРАТУРА

1. Миляков, Н.В. Налоги и налогообложение: учебник для вузов / Н.В. Миляков. – М.: ИНФРА-М. – 2006. – 515 с.
2. Покачалова, Е. В. Налоги, их понятие и роль. Финансовое право: учебник для вузов / Е.В. Покачалова – М.: БЕК. – 2002. – 326 с.
3. Финансы. Толковый словарь. 2-е изд. – М.: ИНФРА-М, 2001 – 468с.
4. Словарь финансовых терминов. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mirslouvrei.com/eco_a. – Дата доступа: 03.08.2012.
5. Бизнес. Толковый словарь. – М.: ИНФРА-М, 1999 – 765с.
6. Современная энциклопедия. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://slovari.yandex.ru/~книги/Экономический%20словарь>. – Дата доступа: 03.08.2012.
7. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь. – 5-е изд., перераб. и доп. / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева – М.: ИНФРА-М, 2006. – 495 с.
8. Большой Энциклопедический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://enbv.narod.ru/text/Econom/ses/>. – Дата доступа: 03.08.2012.
9. Стасенко, В.А. Налоговая политика и создание оптимальной налоговой системы Республики Беларусь / В.А. Стасенко – Минск: Парадокс. – 1996. – 64 с.
10. Нестеров, В.В. Налоги и налогообложение: учебник для вузов / В.В. Нестеров, Н.С. Желтов, В.В. Нестеров. – СПб.: Финансы и статистика. – 2006. – 256 с.
11. Национальный статистический комитет Республики Беларусь. Жилищный фонд [Электронный ресурс]. – 2008. – Режим доступа: http://belstat.gov.by/homep/ru/indicators/house_fond.php. – Дата доступа: 18.05.2012.
12. Налоговый кодекс Республики Беларусь. – Минск: Амалфея. – 2012. – 736 с.