

А. Л. КОВАЛЕНКО

(г. Гомель, Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины)

Науч. рук. **Т. И. Иванова**

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Основной задачей управления недвижимостью является достижение максимальной эффективности ее использования. Исследования показывают, что в Республике Беларусь существующая система налогообложения недвижимости не обеспечивает реализации ее доходного потенциала, что обусловлено двумя обстоятельствами:

– неразвитость рынка недвижимости в стране. Рынок недвижимости развивается в условиях нестабильной правовой и налоговой среды, что противодействует его прозрачности;

– низкий уровень денежных доходов населения. Как отмечают зарубежные исследователи, низкий уровень доходов населения, при котором имущество не приносит доходов, может вызвать у плательщиков серьезные финансовые затруднения при налогообложении [1, с.279].

Вместе с тем, эти две проблемы взаимосвязаны. С одной стороны, невозможно ввести рыночные методы оценки недвижимого имущества при низких денежных доходах населения. С другой стороны, наличие достаточных денежных доходов без рыночной оценки недвижимости не будет стимулировать новые инвестиции и экономический рост. Однако, отсутствие рыночных методов оценки недвижимого имущества трудно компенсировать чем-либо другим. Эта проблема является широко распространенной и требует учета при формировании системы налогообложения имущества. Даже если отсутствуют рыночные условия оценки недвижимого имущества, необходимо оценивать его по возможности адекватно. В качестве таких методов выступает кадастровая оценка недвижимости, которая по своей сути является «полурыночным» методом или методом, максимально приближенным к рыночному. В соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь налоговой базой налога на недвижимость является остаточная стоимость объекта недвижимости [2]. Проблема заключается в том, что данный метод оценки не определяет действительную стоимость объекта налогообложения. Государству необходим такой налог, который будет учитывать реальную и справедливую оценку недвижимости. Налогооблагаемая база сильно, порой в 20–30 раз, отличается от реальной рыночной стоимости недвижимости. В результате в бюджет поступает значительно меньше средств, чем могло бы [3].

Существенным недостатком налогообложения недвижимости в Республике Беларусь является раздельное взимание платежей за землю и налога на недвижимость, что противоречит классическому определению понятия «недвижимость», поскольку 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.

Следует выделить еще одну проблему – неравномерное распределение нагрузки между плательщиками-организациями и физическими лицами. Если для организаций ставка по налогу на недвижимость составляет 1%, то для физического лица она в 10 раз

меньше, то есть, в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь, она составляет всего лишь 0,1 %. Кроме того, местные органы власти могут изменять ее, но не более чем в 2,5 раза. Как отмечают специалисты, в некоторых случаях налог на недвижимость, уплаченный в бюджет только одной организацией, может превысить поступления по этому налогу, перечисленные всеми гражданами Республики Беларусь [4]. Также в налоговом законодательстве не урегулированы вопросы о необходимости исчисления налога на недвижимость в отношении объектов, которые были выявлены в ходе инвентаризации.

Кроме того, необходимо пересмотреть сроки исчисления налога на недвижимость. Согласно Налоговому кодексу Республики Беларусь, данный налог исчисляется в текущем году за этот же календарный год. Для исчисления годовой суммы налога на недвижимость, уплачиваемого физическими лицами, используются данные на 1 января текущего года, а срок уплаты налога до 15 ноября. Следовательно, любые изменения в имуществе, которые могут произойти до срока уплаты, при исчислении налога в текущем периоде не учитываются. Что касается организаций, то они представляют в налоговые органы декларацию по налогу на недвижимость до 30 марта отчетного года. В случае последующего поступления или выбытия зданий, сооружений им приходится корректировать данные и представлять уточненные декларации.

Одним из основных условий признания плательщиком физического лица является факт наличия в собственности двух и более квартир. Такая формулировка является спорной, так как все жилые помещения построены на территории Республики Беларусь, и если за землю платят вне зависимости от количества земельных участков, то жилые помещения в многоквартирных домах облагаются в неполном объеме, т.е. за счет этого в бюджет поступает меньше средств, чем могло бы. Целесообразным и полностью оправданным будет являться включение квартир, находящихся в собственности у физических лиц, вне зависимости от их количества, в объекты обложения налогом на недвижимость.

Еще одной проблемой выступает то, что налог на недвижимость юридических лиц поступает не по месту нахождения предприятия, а по месту регистрации, что снижает заинтересованность местных органов власти в его изъятии.

Таким образом, в рамках предлагаемых подходов налогообложения недвижимого имущества в качестве объектов целесообразно выделять все земельные участки, а также все жилые помещения, находящиеся в собственности субъектов экономики Республики Беларусь без каких-либо ограничений. Налог на недвижимость в перспективе нужно объединить с земельным налогом в единый налог на собственность, как это имеет место в развитых странах, перейти на рыночные методы оценки недвижимости, что позволит увеличить доходы государственного бюджета.

Список использованной литературы

1 Развитие бюджетного федерализма: международный опыт и российская практика / общ. ред. Мигара Де Сильвы, Г. В. Курляндской. – М.: Весь Мир, 2006. – 464 с.

2 Налоговый кодекс Республики Беларусь: с изм. и доп., внесенными Законом Республики Беларусь от 9 января 2017 г. № 15-З – Минск: Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь, 2017. – 736 с.

3 Что такое налог на недвижимость [Электронный ресурс]. – 2018. – URL: <https://www.juridicheskij-supermarket.ua> (дата обращения: 07. 12. 2017).

4 Специан, С. Налог на недвижимость «усовершенствуют» [Электронный ресурс] // Беларусь и рынок: – 2015. – 13 июня. – [Электронный ресурс]. – 2018. – URL: <http://www.belmarket.by> (дата обращения: 29. 11. 2017).