

*А. Л. Коваленко*

**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:  
ПРОБЛЕМЫ, АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ**

*В статье рассмотрена сущность налога на недвижимость, его основные преобразования в период проведения налоговых реформ, роль в формировании доходов бюджета. Обоснована необходимость поиска оптимальных элементов налогообложения недвижимости на основе анализа отечественного и зарубежного опыта. Определены основные направления совершенствования налога на недвижимость. Предложена методика налогообложения недвижимого имущества, предусматривающая объединение налога на недвижимость и земельного налога.*

Прямым налогом, который взимается непосредственно с имущества плательщиков, является налог на недвижимость. Налог на недвижимость – один из основных доходных источников местных бюджетов, причем стабильно растущий. Если в 2009 г. его доля в доходах, контролируемых налоговыми органами, составляла всего 3,1 %, то в 2014 г. – 4,1 %, в 2015 г. – 4,2 %, а уже в 2016 году – 4,7 %. Это не так уж мало и вполне укладывается в рамки мирового опыта. Так, в странах ОЭСР его доля составляет в среднем 2,6–2,9 %, в США – 10,2 %, Великобритании – 8,9 %, Чехии – 0,4 %, Австрии – 0,5 % [1].

За двадцать три года существования этого налога в Республике Беларусь существенно были усовершенствованы все его элементы. В частности, из числа объектов налогообложения было исключено движимое имущество, ставка для юридических лиц снижалась с первоначальных 5 % остаточной стоимости до 3 %, а затем до 1 %,

на незавершенное строительство – с 10% до 2%. Для физических лиц ставка составляет 0,1 %. Налоговый период вырос с квартала до года, а декларацию можно подавать в электронном виде.

Потребность в преобразовании налогообложения недвижимости обусловлена тем, что необходимо эффективно использовать земли и строения, находящиеся на ней. Существующий механизм начисления и взимания данного налога в большей степени служит фискальным целям, чем задачам общеэкономического характера, и имеет недостатки, которые затрудняют рациональное использование земель, зданий и сооружений. Совершенствование налога на недвижимость должно способствовать развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости. Налог на недвижимость, кроме всего прочего, является эффективным методом увеличения доходов муниципальных бюджетов многих развитых стран. Данный налог рассчитывается исходя из рыночной стоимости недвижимости и успешно применяется во многих странах мира.

В настоящее время во многих странах накоплен богатый опыт налогообложения недвижимости. Мировая практика уже выработала основные принципы, позволяющие организовать его наиболее рациональным образом. К ним можно отнести следующие:

- объектом налогообложения выступают именно земля, здания и сооружения, поскольку их в отличие от движимого имущества относительно легко выявить и идентифицировать;

- в качестве основы для исчисления базы налога чаще всего выступает рыночная стоимость облагаемых объектов, что стимулирует их экономически наиболее рациональное использование;

- при определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. Это позволяет оценить большое число объектов при относительно небольших затратах;

- льготы предоставляются либо социально незащищенным налогоплательщикам, либо по типам недвижимости, обеспечивающим осуществление общественно-полезных видов деятельности, либо по объектам, находящимся в государственной собственности, чтобы избежать «перекладывания денег из одного кармана в другой». Преимущество обычно отдается льготированию объектов, а не налогоплательщиков, в соответствии с принципом: налогом непосредственно облагается сама недвижимость, а не ее владелец [2];

- объединены платы за землю и налогов на недвижимость. Это позволяет 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.

В настоящее время в Республике Беларусь имеется *две основные проблемы в имущественных налогах.*

*Первая проблема* связана с неразвитостью рынка недвижимости в Беларуси. Рынок недвижимости развивается в условиях нестабильной правовой и налоговой среды, что противодействует его прозрачности.

*Вторая проблема* заключается в довольно низком уровне 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 [3, 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 районов и других муниципальных единиц. 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 пробовать делать его оценку по возможности адекватно. Такими методами выступают методы кадастровой оценки недвижимости, которые по своей сути являются «полурыночными» методами или методами, максимально приближенными к рыночным.

С целью дальнейшего совершенствования налога на недвижимость следует выделить *два наиболее актуальных направления:*

*1. Совершенствование порядка исчисления налога на недвижимость.*

Сегодня государство заинтересовано в исчислении налога с реальной, то есть рыночной, а не остаточной стоимости имущества, выведенной по данным бухгалтерского учета. Эти значения чаще всего не совпадают, причем отличия бывают в любую сторону.

Чтобы правильно исчислить налог с использованием рыночной стоимости объекта, необходимо обрабатывать и периодически актуализировать огромные массивы информации. Однако в условиях неразвитого и непрозрачного рынка недвижимости, высокой инфляции и угрозы девальвации переоценку имущества нужно будет проводить достаточно часто, что слишком усложняет использование рыночной стоимости при исчислении налога на недвижимость. Альтернативой рыночной стоимости может быть налогообложение исходя из площади – простое (вне зависимости от прочих характеристик) либо скорректированное с учетом месторасположения и (или) использования. Такой подход широко применяется в ряде стран Восточной Европы. Плюсы этих систем – простота администрирования, минусы – наличие регрессии налогообложения, что несправедливо – более дорогая недвижимость несет меньшую налоговую нагрузку [1].

В настоящее время в Беларуси, разработаны методика и методы кадастровой оценки, что в общем позволяет создавать систему налогообложения на рыночной основе. Основная цель кадастровой оценки – формирование «справедливой» основы для налогообложения. Система налогообложения земельных ресурсов на основе их рыночной или кадастровой оценки имеет множество преимуществ.

Во-первых, это справедливо по сравнению с административными методами оценки налога на собственность. Тот, кто имеет лучшую земельную собственность, должен заплатить соответственно больше.

Во-вторых, система кадастровой оценки побуждает неэффективных владельцев передавать их земельные участки тем, кто может использовать их более продуктивно. Кроме того, это может привести к таким ситуациям, когда владельцы дорогих участков с низкими доходами откажутся от них в пользу тех, кто может платить в этих условиях соответствующий налог.

В 2014 году был дан старт по поручению Правительства Республики Беларусь пилотному проекту «Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района города Минска».

В рамках пилотного проекта стояла задача не просто оценить объекты недвижимости для целей налогообложения. Основная цель работы – собрать информацию об объектах недвижимости, зарегистрированных и незарегистрированных в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ), и их собственниках либо правообладателях. В технологию оценки были заложены

принципы, максимально близкие к рыночным. Например, за основу определения рыночной стоимости квартир (многоквартирная многоэтажная жилая застройка) взяты цены предложения и реальных сделок купли-продажи. На основе полученных данных с помощью математических формул построена модель и получена кадастровая стоимость каждого конкретного объекта недвижимости. Суть данного проекта в том, что объект в центре города со всей инфраструктурой и такой же объект в 40 минутах удаленности от центра города будут коренным образом отличаться и по доходности, и по стоимости. Ключевым фактором, конечно же, по-прежнему является местоположение объекта. Однако объект с отделкой и такой же объект рядом, но без отделки, тоже будут стоить по-разному. Помимо этого, при оценке учитывались и такие факторы, как год постройки объекта, материал стен, уровень и качество отделки, использование при строительстве современных материалов и др. Значительную часть этих характеристик в отношении объектов недвижимости на пилотных территориях пришлось или восполнять как недостающую, или вносить заново вместе с незарегистрированным объектом недвижимости.

## *2. Установление оптимальной налоговой нагрузки на всех плательщиков.*

В настоящее время налоговая нагрузка по налогу на недвижимость между субъектами хозяйствования и физическими лицами распределяется неравномерно – у первых базовая ставка в 10 раз больше. Кроме того, местные органы власти могут изменять ее, но не более чем в 2,5 раза. С целью решения данной проблемы следует рассмотреть вопрос о возможности повышения ставок налога для физических лиц, или ввода дополнительных льгот для предприятий.

Одним из основных условий признания плательщиком определенного физического лица является факт наличия в собственности двух и более квартир. Такая формулировка является нецелесообразной, 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. 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.

Таким образом, в рамках предлагаемой усовершенствованной методики 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 объединять с земельным налогом в единый налог на собственность, как это имеет место в развитых странах. Важно отметить, что данные изменения позволят увеличить доходы государственного бюджета.

## **Литература**

1 Герасимова, В. Е. Налоги двигают недвижимость / В. Е. Герасимова // Экономическая газета [Электронный ресурс]. – 2017. – URL: <http://neg.by> (дата обращения: 24.04.2017).

2 Поколодин, В. В. Мировая практика налогообложения недвижимости и особенности формирования концепции налога на недвижимость для российской экономики [Электронный ресурс] / Поколодин В. В. – 2017. – URL: <http://www.crea.ru> (дата обращения: 20.04.2017).

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

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРИНЫ