

## СЕКЦИЯ 4 РЕФОРМИРОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ГЛАЗАМИ МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ

УДК 347.73

*А. О. Гордеев, А. М. Давыдова*

*Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины  
(научный руководитель – Н. В. Копыткова, кандидат юридических наук, доцент)*

### АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

*В данной работе рассматриваются проблемы и перспективы налогообложения недвижимости в Республике Беларусь, особенности налогового законодательства, влияние системы налогообложения на рынок и собственников, а также возможные способы оптимизации налоговых платежей в этой сфере. Освещаются проблемы установления налоговых ставок, оценки недвижимости и эффективности налоговых платежей. Выработаны рекомендации для улучшения налоговой системы в этой области.*

В современном мире большинство государств являются социальными, то есть финансируют здравоохранение, образование, инфраструктуру, транспорт, а также помогают наименее защищённым слоям населения. Для обеспечения социальной функции необходим высокий уровень социально-экономического развития. Последнее непосредственно связано с доходами, основу которых составляют налоги. Республика Беларусь не является исключением. В Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь можно найти перечень всех налоговых платежей, которые регулярно уплачиваются плательщиками страны. Одним из таких налогов является и налог на недвижимость.

Данный вид платежа является имущественным налогообложением. Он введён в нашей стране с 1992 года. Стоит отметить, что в научной литературе на данный момент нет единого определения понятия «имущество». Наиболее оптимальной можно считать следующую формулировку: «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 имущественные права на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, представляющие для собственника какую-либо полезность» [1].

Таким образом, под недвижимым имуществом стоит понимать любой вид имущества, который будет признан законодательством государства таковым.

В первую очередь, к нему относятся здания и сооружения, а также машино-места. Но не стоит забывать, что и перемещение земельных участков, участков недр, любых объектов, прочно связанных с землёй без ущерба для них невозможно.

Также стоит отметить последние изменения в законодательстве. Теперь любые сооружения и передаточные устройства, которые введены в эксплуатацию, независимо от счёта, на котором они числятся в бухгалтерии, признаются объектами налогообложения.

В Республике Беларусь налог на недвижимость рассчитывается на основе стоимости имущества и уплачивается 1 раз в год. В Республике Беларусь физические лица уплачивают налог на недвижимость в размере 0,1 % от стоимости имущества. Данным налогом облагаются квартиры, частные дома, дачи, гаражи, машино-места, а также иные сооружения. При этом существуют группы населения, которым предоставляются льготы, то есть они имеют право не уплачивать налог на недвижимость. К таким социальным группам относятся владельцы капитальных строений, обладающих историко-культурной ценностью для белорусского народа, члены многодетных семей, военнослужащие, проходящие срочную военную службу, участники Великой Отечественной войны и лица, имеющие право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах», инвалиды 1 и 2 группы, а также лица, получающие пенсию по возрасту. Стоит отметить, что нельзя получить льготы сразу за

несколько объектов недвижимой собственности в разных категориях. Например, владелец нескольких квартир, имеющий право на льготы, имеет возможность воспользоваться льготой лишь на одну из них.

До 2022 года владельцам одной квартиры в многоквартирном или многоквартирном доме позволялось не уплачивать налог на недвижимость. Однако на сегодняшний день эта льгота отменена. Целью реформы была провозглашена необходимость уравнивать условия налогообложения граждан и расширить возможности местных бюджетов, которые пополняются именно за счёт уплаты налога на недвижимость и земельного налога.

С 1 января 2024 года в Республике Беларусь вступили в силу изменения в налоговом законодательстве. Реформы коснулись и налога на недвижимость. К организациям здравоохранения стали причислять все организации, которые по итогам предыдущего налогового периода занимались деятельностью, относящейся к здравоохранению или торговлей медицинскими и ортопедическими изделиями в специализированных магазинах. Благодаря данному нововведению вышеперечисленные организации могут пользоваться льготами по налогу на недвижимость, в том числе, в случае сдачи в аренду льготированных помещений организациям здравоохранения.

В соответствии с поправками к подпункту 1.2 статьи 228 Налогового кодекса Республики Беларусь организации, осуществляющие деятельность в сфере образования, а также организации здравоохранения могут не уплачивать налог на недвижимость, в том числе, и за здания, предназначенные для использования.

Была введена новая льгота на 2024–2026 годы, позволяющая не уплачивать данный налог на строения, предназначенные для обеспечения вспомогательной деятельности воздушного транспорта.

Помимо вышеназванных изменений были установлены льготы для историко-культурных ценностей, к которым теперь относятся строения, определённые Министерством культуры, а также капитальных строений РУП «Белпочта» и законсервированных, установленных Советом Министров Республики Беларусь. Для таких объектов предусмотрена ставка налогообложения не 1 %, а 0,1 %.

В то время как в Республике Беларусь налог на недвижимость представляет из себя единый налог, существуют государства, где он образует целую группу налогов.

Рассмотрим налог на недвижимость в Соединённых Штатах Америки. В связи с федеральным устройством государства налоговая система представляет из себя более сложную по своей структуре взаимосвязь элементов. Налоги делятся на три уровня: федеральные, налоги штата и местные (округа или города). Сам налог на недвижимость подразделяется на три подвидов. Передаточный налог (Property Transfer Tax) выплачивается продавцом после передачи покупателю документов на владение собственностью. Налог на прибыль или прирост капитала (Capital Gains Tax) является выплатой при продаже имущества и зависит от разницы между ценой недвижимого объекта при его покупке и его продаже.

Основным видом является простой налог на недвижимость (Property Tax). Схема расчёта налога отличается от европейских стран и является замысловатой. Для начала берётся приблизительно треть от оценочной стоимости имущества, при этом процент зависит от округа. Затем используется коэффициент уравнивания, который также зависит от ряда условий: местоположение, цена, недвижимость в остальной части района. После чего из полученной суммы вычитают льготы, которые положены пенсионерам, ветеранам и другим группам населения, в основном совпадающими с категориями населения, которым положены льготы на налог на недвижимость в Республике Беларусь. К слову, главным отличием является льгота для малоимущих граждан, которым также полагается льгота в соответствии с американским законодательством. Последний этап является самым главным. Сумму умножают на местную ставку, в результате чего получается итоговая сумма. Размер ставки варьируется в зависимости от штата. В некоторых штатах процентная ставка довольно низкая и намного ниже, чем во многих европейских странах, а в некоторых, наоборот, значительно превышает средние по миру показатели. Самые высокие налоговые ставки в Нью-Джерси (2,35 %) и Иллинойс (2,30 %). Самые низкие в Алабаме (0,43 %) и на Гавайях (0,27 %).

Налоговая система Республики Беларусь включает в себя несколько налогов, которые взимаются с налогоплательщиков с целью совершенствования системы социальной поддержки населения. Налог на недвижимость является одним из основных налогов, за счёт которого формируются консолидированные республиканский и местные бюджеты. Он взимается за право владения и пользования недвижимым имуществом. В последние несколько лет Налоговый кодекс Республики Беларусь подвергался изменениям, которые были направлены на улучшение механизмов уплаты налогов и укрепление финансовой устойчивости государства. При этом налоговую систему в нашей стране нельзя назвать совершенной и мы видим необходимость её дальнейшего реформирования.

Так, считаем необходимым расширить перечень категорий населения, которым предоставляются льготы при уплате налога на недвижимость. К нему необходимо причислить и малоимущих граждан, которые не имеют возможности уплачивать такой налог. Данная мера может быть рассмотрена в качестве социальной поддержки и обеспечения социальной справедливости, поскольку снижает налоговое бремя для граждан, которые находятся в затруднительном экономическом положении и позволяет сэкономить необходимые им для удовлетворения жизненно необходимых потребностей денежные средства.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день льготы по налогу на недвижимость предоставляются лишь инвалидам 1 и 2 группы. Считаем необходимым обеспечить равные возможности всем группам инвалидов и предоставить льготу также и инвалидам 3 группы, поскольку эта категория населения также на постоянной основе сталкивается с ограничениями в жизни ввиду состояния здоровья. Предоставление льготы позволит полноценно обеспечить равные возможности для всех людей с инвалидностью, независимо от группы. Мера поможет обществу развиваться в сторону инклюзивности и продолжить социальную политику государства.

Кроме того, на наш взгляд, было бы логичным шагом, учитывать всю совокупность условий, которые влияют на востребованность покупки недвижимости в том или ином месте. Важным в данном случае является место нахождения имущества: в городе или в сельской местности. Необходимо учитывать и средний уровень доходов, который варьируется от региона к региону. Помимо прочего было бы полезным принимать во внимание развитость инфраструктуры в том или ином регионе, спрос, предложение и темп строительства на рынке, а также другие особенности. Все эти показатели учитываются при формировании рыночной цены объекта недвижимости, считаем необходимым рассматривать их и при формировании процентной ставки на то или иное имущество.

Известно, что налог на имущество имеет фискальные преимущества перед другими налогами. Однако, если определять эффективность данного налога, можно установить, что фискальная функция выполняется не полностью, что является причиной снижения значимости этого налога. В доходах бюджета доля налога составляет от 3,5 до 5 %, а в местных – около 8 %, что является недостаточным. При этом повышение данного налога на данный момент также является не целесообразным. Но сама проблема того, что налог, который в теории должен покрывать значительную часть местного бюджета, этого не делает, остаётся таковой.

Хотелось бы отметить и тот факт, что в некоторых странах процентная ставка налога на недвижимость не является единой для всех физических лиц, а зависит от цены жилья. Например, в г. Москва (Российская Федерация) при цене жилья до 20 млн российских рублей ставка будет составлять около 0,15 %, а вот если объект кадастровой стоимости стоит до 300 млн рублей, то ставка будет установлена на уровне 0,3 %. Таким образом, налог фактически является прогрессивным. Считаем это нарушением принципа равенства, ведь в таком случае люди с более дорогой собственностью фактически доплачивают за свой доход, что также может привести к негативным последствиям для предпринимательской активности и инвестиций.

#### **Список использованных источников**

1 Миляков, Н. В. Налоги и налогообложение: учебник для вузов / Н. В. Миляков – М.: ИНФРА-М, 2006. – 515 с.