

**М. В. СЕМЕШКИНА**

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

Науч. рук. **Л. В. Дергун,**

канд. экон. наук, доц.

## **НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ**

Недвижимость в Республике Беларусь занимает более 25 % национального богатства, она является важнейшим средством производства, без которого невозможна организация предпринимательской деятельности.

Налог на недвижимость – прямой налог, установленный в целях стимулирования рационального использования имущества организации и физических лиц и являющийся одним из источников пополнения бюджета Республики Беларусь. Согласно Бюджетной классификации Республики Беларусь налог на недвижимость и налог на землю входят в группу налогов на собственность. Налоги на собственность в полном объеме поступают в доходы местных бюджетов.

В 2018 году величина налоговой нагрузки на экономику Республики Беларусь составила 25,9 % в ВВП и по сравнению с 2017 годом выросла на 1 п.п. Удельный вес налогов на собственность в 2017 году в ВВП составил 1,53 %, в 2018 году налоговая нагрузка, образованная налогами на собственность, сократилась на 0,10 п.п. [1].

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета Республики Беларусь доля налогов на собственность в 2018 году составила 5,5 %, что на 0,6 п.п. меньше уровня 2017 года. Так, при формировании доходов местных бюджетов налоги на собственность занимают последнее место среди налоговых доходов. В 2018 году их доля составила 9,7 % от всех доходов местные бюджеты, в 2017 – 9,9 % [2]. Таким образом, в Республике Бела-

реть за счет налога на недвижимость покрывается незначительная часть расходов местных бюджетов. Проведенное исследование позволило сделать вывод о сокращении доходов, получаемых местными бюджетами от налогов на собственность.

Вместе с тем, система налогообложения недвижимости должна стимулировать переориентирование нерентабельных производств на более доходные виды деятельности путем вынужденной передачи недвижимости от неэффективного собственника к более рачительному хозяину. Налог на недвижимость должен стать одним из факторов, регулирующих землепользование, градостроительство, размещение производств и т. д. Этот налог должен являться средством цивилизованного перераспределения доходов. Однако, действующая в нашей стране система налогообложения недвижимости не решает этих задач, поскольку обладает рядом недостатков. Необходимость реформирования налогообложения недвижимости в Республике Беларусь обусловлена также тем фактом, что в нашей стране система налогообложения базируется на взимании платежей за землю и налога на недвижимое имущество как двух самостоятельных налогов, несмотря на то, что объект обложения налогом на недвижимость не может существовать отдельно от земельного участка, облагаемого налогом на землю [3].

Исследование зарубежного опыта налогообложения недвижимости позволило сформулировать следующие выводы. Практически во всех странах существует имущественный налог, который является местным налогом и одним из самых существенных собственных источников наполнения местных бюджетов. Во многих странах земля и строения являются единым объектом налогообложения. Система налогообложения недвижимости в развитых странах хорошо зарекомендовала себя с точки зрения выполнения фискальной, стимулирующей и социальной функций. В Канаде, например, налог на недвижимость составляет до 81 % всех поступлений в местные бюджеты, до 52 % – во Франции. В каждой стране сложились особая практика налогообложения недвижимости, устанавливающая элементы налогообложения. При определении базы налогообложения используется рыночная налоговая, капитальная, остаточная, инвентаризационная стоимости, арендная плата налогооблагаемых объектов. Для определения стоимости объекта применяется массовая оценка с использованием стандартных процедур. Льготы предоставляются как по целевому назначению объектов недвижимости, так и по категориям налогоплательщиков.

Прогрессивный зарубежный опыт налогообложения после соответствующей адаптации может быть использован при разработке и совершенствовании системы налогообложения недвижимости в Республике Беларусь.

Вместе с тем, в настоящее время в Республике Беларусь не созданы условия для проведения реформы налогов на землю и недвижимость путем их объединения в единый платеж. Так, для эффективной работы системы налогообложения недвижимости необходима хорошо развитая инфраструктура рынка недвижимости в стране. Инфраструктура должна включать в себя системы государственного учета недвижимости и регистрации прав на нее, государственной регулярной массовой пообъектной оценки недвижимости, независимой оценки недвижимости [4]. Поэтому, по-прежнему, актуальным является определение справедливой стоимости, с которой будет проводиться исчисление налогов на собственность. Как показывает международный опыт, налогообложение недвижимости на основе кадастровой стоимости (рыночной стоимости, полученной в результате массовой оценки) является более прогрессивным и эффективным. Поэтому реформирование системы налогообложения недвижимости в Республики Беларусь должно предусматривать изменение подходов к налогообложению недвижимого имущества в зависимости от ценности объекта недвижимости. Это возможно только после проведения в республике массовой кадастровой оценки объектов недвижимости.

Таким образом, объединение земельного налога и налога на недвижимость в единый платеж позволит уменьшить количество налоговых платежей, сократить затраты на администрирование налогов, улучшить позицию Республики Беларусь в отчете Всемирного банка «Ведение бизнеса» по показателю «Налогообложение». Системное реформирование налогообложения недвижимости позволит также повысить уровень самостоятельности местных бюджетов. Кроме того, использование в качестве базы налогообложения кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая будет объективно обоснована, будет способствовать реализации принципа справедливости, так как каждый будет платить сумму налога, соразмерную реальной стоимости его недвижимости. Налог косвенно повлияет на поведение налогоплательщика в пользу более эффективного использования имеющегося недвижимого имущества. Так же положительным моментом является то, что введение единого налога на собственность требует создания полного кадастра объектов недвижимости, что позволит учесть все объекты недвижимости, ранее необлагаемые налогом.

#### Список использованной литературы

- 1 Налоговая нагрузка на экономику // Официальный сайт Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2019. – Режим доступа: [www.nalog.gov.by](http://www.nalog.gov.by). – Дата доступа: 30.12.2019.
- 2 Бюджет для граждан Республики Беларусь за 2019 год // Официальный сайт Министерства финансов Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2019. – Режим доступа: [www.minfin.gov.by](http://www.minfin.gov.by). – Дата доступа: 30.12.2019.
- 3 Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть), 29 декабря 2009 г: с измен. и доп.: от 30 декабря 2018 г. № 159-3 // Эталон-Беларусь / Национальный Центр правовой информации Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2019.
- 4 Хон, С.С. Системный подход к налогообложению недвижимого имущества организаций / С.С. Хон, И.А. Майбуков // Инновационное развитие экономики. – 2016. – № 3. – С.253–258.