

А. Л. Коваленко

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

В Республике Беларусь имеются многие проблемы, которые связаны с налогом на недвижимость, что в конечном итоге приводит к тому, что бюджет недополучает налоговые доходы. Кадастровая оценка относится к числу мировых тенденций совершенствования системы налогообложения недвижимости, использование которой целесообразно не только для определения налоговой базы налога на недвижимость, но и для определения начальной цены объекта при выставлении его на торги, определения размера арендной платы за недвижимость, ускорения оформления ипотечных кредитов, а также решения многих других вопросов.

Современная налоговая система Республики Беларусь включает налоги, связанные с владением собственностью, а именно земельный налог и налог на недвижимость. Данные налоги взимаются с имущества, находящегося в собственности субъектов экономики большинства стран. Однако не везде они носят название, аналогичное названию таких налогов в Республике Беларусь. Зачастую налог на недвижимость подразумевает и земельный налог, и налог, уплачиваемый за здания и сооружения, находящиеся в собственности.

Совершенствование налога на недвижимость должно способствовать развитию территорий, стимулированию эффективного использования земель и объектов недвижимости, а также постепенно вытеснять с наиболее привлекательных для развития экономики городских земель землепользователей, не способных реализовать доходный потенциал объектов недвижимости.

Выполняя фискальную функцию, налог на недвижимость должен обеспечивать достаточный, устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты – именно недвижимое имущество является более стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами, так как его труднее скрыть от налогообложения.

Стимулирующая функция налога проявляется в том, что изменение налогооблагаемой базы, а именно исключение из нее активной части основных средств и товарно-материальных запасов, способствует инвестициям в техническое перевооружение производства, так как налогом облагается только недвижимое имущество.

Потребность в реформировании налогообложения недвижимости обусловлена необходимостью рационального использования земли и строений, находящихся на ней. Существующий механизм исчисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, чем задачам общеэкономического характера, и имеет массу недостатков, которые затрудняют эффективное использование земель,

зданий и сооружений. Основной из них – формирование налогооблагаемой базы исходя из остаточной стоимости объектов, а не по рыночной, как в большинстве развитых стран.

Оценка недвижимости по рыночной стоимости для целей налогообложения приведет к более высоким налогам на здания и землю, стимулируя их более рациональное применение и заставляя собственников, использующих недвижимость неэффективно, передавать ее тем, кто сможет использовать ее с наибольшей выгодой. При существующей системе налогообложения нет существенной дифференциации величины налогов в зависимости от размера и качества недвижимости, так как не учитывается ее рыночная цена. Взимание большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей, не основанные на качестве и площади или использующие неадекватные оценки стоимости. В этом проявляется социальная функция налога на недвижимость.

С целью дальнейшего совершенствования налога на недвижимость следует выделить наиболее актуальное решение данной проблемы: совершенствование методики 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. Рыночная стоимость обычно определяется на основе лучшей и наивысшей стоимости собственности. Данный подход может стать поводом к возникновению потенциальных проблем при оценке в том случае, если собственность используется для таких целей, которые не могут привести к появлению лучшей или наивысшей стоимости этой собственности. В некоторых случаях налогоплательщик может оспорить вопрос о том, какая стоимость является лучшей и (или) наивысшей, особенно в том случае, если речь идет о коммерческих участках, где собственность используется для различных целей.

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].

Налог на недвижимость в условиях правильного применения является одним из важнейших инструментов в руках государства и заключается в улучшении условий налогообложения, в получении положительного социального эффекта, а также в получении дополнительного дохода в бюджет. Исходя из вышесказанного в Республике Беларусь появилась необходимость перехода к кадастровой оценке единых объектов недвижимого имущества – земельных участков и капитальных строений. Это связано с определением справедливой рыночной стоимости объекта недвижимости и, соответственно, установления справедливых имущественных налогов для таких объектов. Все дело в том, что объекты, разные по целям использования, месторасположению, состоянию и стоимости, не могут облагаться имущественным налогом с одинаковыми по размеру ставками.

В Республике Беларусь со сложившейся практикой термин «кадастровая оценка» является синонимом массовой оценки и ассоциируется пока только с оценкой земельных участков.

Кадастровая оценка недвижимости является важным элементом систем налогообложения недвижимости, основанных на стоимости. Формирование, становление и развитие систем кадастровой оценки недвижимости было вызвано развитием систем налогообложения в тех странах, в которых введен налог на недвижимость и в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости.

На данный момент Республика Беларусь относится к числу стран с переходной экономикой, что предполагает наличие быстрой реакции к мировым тенденциям. Кадастровая оценка недвижимости относится к числу мировых тенденций совершенствования системы налогообложения.

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 г. 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. 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.

Для расчета эффективности от внедрения новой налогооблагаемой базы в проекте использовались данные о налоговых платежах в 2015 году, а также данные о кадастровой стоимости единых объектов недвижимого имущества, полученной в результате массового формирования и кадастровой оценки в рамках пилотного проекта.

Например, новая кадастровая стоимость жилого дома в г. Минске 2012 года постройки, площадью 155,5 кв. м., составляет 109,5 тыс. рублей, что в 5 раз больше оценочной стоимости, используемой в настоящее время для исчисления налога на недвижимость [2].

Аналогичная ситуация наблюдается и в отношении объектов недвижимости, принадлежащих организациям.

По мнению экспертов данного проекта, получается, что если предположить, что в 2016 году в качестве налоговой базы налога на недвижимость и земельного налога использовалась бы новая кадастровая стоимость, то при сохранении всех прочих условий налогообложения исчисленная организациями:

- сумма налога на недвижимость по капитальным строениям в г. Кобрине и Кобринском районе возросла бы не менее чем на 1 млн. рублей, т.е. на 20 %, в Советском районе г. Минска – не менее чем на 37,11 млн. рублей или на 71 %;

- сумма земельного налога и арендной платы в г. Кобрине и Кобринском районе возросла бы не менее чем на 400 тыс. рублей, т.е. на 13 %, в Советском районе г. Минска – не менее чем на 1,21 млн. рублей или на 10 % [2].

Принимая во внимание достаточно широкий диапазон стоимостей по признаку местоположения объектов налогообложения, предполагалось, что в случае использования в целом по стране в 2015 году в качестве налоговой базы новой кадастровой стоимости в среднем дополнительные поступления налога на недвижимость в отношении объектов недвижимости, находящиеся на территории административно-территориальных единиц с административным центром, численность населения которого превышает численность населения г. Кобрин, могут составить не менее 45 %, а на территории административно-территориальных единиц с административным центром, численность населения которого не превышает численности населения г. Кобрин, – не менее 10 %. Размер дополнительных поступлений исчисленных организациями земельного налога в аналогичных условиях в среднем на территории Республики Беларусь может составить не менее 10 % [2].

Поскольку кадастровая стоимость земельных участков в Республике Беларусь уже проводилась по единой методике, учитывающей некоторые обобщенные характеристики, а кадастровая стоимость капитальных строений и изолированных помещений определяется впервые, то рост поступлений по земельному налогу предполагается более плавным, однородным и примерно одинаковым на территории всей страны, в то время как рост налога на недвижимость прогнозируется более скачкообразным, с явно выраженным ростом в зависимости от территориального признака.

Прогнозируя влияние перехода на массовую кадастровую оценку в целом по республике, для расчета общей суммы поступлений имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами, использовались следующие допущения:

- прирост сумм налоговых поступлений на территории всех районов г. Минска на 76 %;

- прирост сумм налоговых поступлений на территории районов областных населенных пунктов и Минского района на 40 % [2].

В результате проведенных расчетов сумма дополнительных поступлений имущественных налогов, уплачиваемых в бюджет физическими лицами, в целом по республике при условии применения действующих ставок составила бы 9,07 млн. рублей [2].

Однако перед тем как массово все оценить, необходимо собрать всю необходимую информацию обо всех объектах недвижимости на пилотных территориях. Благодаря массовости оценщики рассчитывают в разы удешевить и стоимость работ по оценке. Так, для сравнения, индивидуальная рыночная оценка земельного участка с жилым домом на нем в Республике Беларусь стоит от 1,5 миллиона рублей, массовая оценка 15–20 тысяч рублей (для сравнения в Литве – 1 евро, в Нидерландах – 18 евро, в США, Канаде – 25 долларов) [3].

Необходимо отметить, что новая база кадастровой стоимости – это, в первую очередь, информационный ресурс для управленческих целей, а потом уже для иных, таких как, например, налогообложение и др. Результаты массовой оценки недвижимости могут использоваться не только для определения налоговой базы налога на недвижимость, но и для определения начальной цены объекта при выставлении его на торги,

определения размера арендной платы за недвижимость с привязкой к ее кадастровой стоимости, ускорения оформления ипотечных кредитов, а также решения многих других вопросов, начиная от вопросов оформления наследства, до размера компенсации при нанесении ущерба недвижимому имуществу либо компенсации при изъятии имущества для государственных нужд.

Таким образом, преимущества в использовании массовой оценки недвижимости велики и для простых граждан. Во-первых, она служит базой для индивидуальных оценок конкретных объектов, что обеспечивает защиту интересов собственников при операциях с недвижимостью. Во-вторых, оценка недвижимости необходима для компенсации собственникам в случае изменения властями целей использования земель или их отчуждения. Помимо того, оценка требуется для регулирования земельных отношений при передаче ее в собственность, по наследству, при дарении, установлении долевой и совместной собственности на землю, получении кредита под залог земельных участков.

Литература

1 Герасимова, В. Е. Налоги двигают недвижимость [Электронный ресурс] / В. Е. Герасимова // Экономическая газета: электрон. журн. – 2017. – Режим доступа: http://neg.by/publication/2015_07_14_19832.html. – Дата доступа: 24.04.2017.

2 Официальный сайт Национального кадастрового агентства [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://nca.by/gus>. – Дата доступа: 19. 11. 2017.

3 Чуюсов, В. Эксперимент по массовой оценке недвижимости стартовал в Беларуси [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <https://sputnik.by/economy/20150611/1015674101.html>. – Дата доступа: 10. 12. 2017.