

## НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ?

М.Э.ТУРГУНБЕКОВ

**В** целях усиления финансовой самостоятельности местных бюджетов, Правительство Кыргызской Республики еще в декабре 2001 г. внесло на рассмотрение Жогорку Кенеша Кыргызской Республики законопроект о введении налога на недвижимое имущество.

Введение любого нового налога всегда порождает массовое недовольство и неприязнь, тем более когда это касается налога на недвижимость - практически каждый гражданин прямо или косвенно становится его плательщиком. В данной публикации мы хотим обрисовать суть нововведения, а мнение о своевременности и необходимости этого налога предлагаем Вам составить самим.

Сегодняшний рынок страны далек от существующих в развитых странах, где имеется развитая инфраструктура, обслуживающая всех его участников. А без рынка не может быть и реальной стоимости объекта налогообложения, и любые методики оценки не смогут адекватно и точно отобразить стоимость недвижимости.

За исключением некоторых случаев, большинство систем налогообложения недвижимости во всем мире основывается на рыночной стоимости и обосновано следующими причинами:

- *прозрачность*: большинство налогоплательщиков знают приблизительную стоимость своей недвижимости и поэтому им достаточно легко определить, как была оценена недвижимость и как был начислен налог;

- *простота администрирования*: при наличии рынка рыночная стоимость является надежной и проверяемой меркой для определения налогооблагаемой стоимости;

- *справедливость*: налог, основанный на рыночной стоимости, отвечает требованиям как вертикального равенства, т.е. когда сумма налога увеличивается со стоимостью недвижимости, так и горизонтального равенства, когда схожие объекты недвижимости облагаются одинаковым налогом;

- *стабильность и предсказуемость*: рыночная стоимость недвижимости, как правило, не подвержена резким колебаниям, повышается или снижается относительно медленно.

Опыт показывает, что просто скопировать хорошую систему налогообложения недвижимости невозможно в силу местных особенностей и традиций. Налог на недвижимость успешно применяется во многих странах мира. Наиболее ярким примером может быть Канада, где поступления от налогообложения недвижимости в отдельных провинциях составляют около 40 % доходной части бюджета. Под объектом налогообложения, как правило, понимается в совокупности земля и расположенные на ней здания и сооружения, в том числе незавершенное строительство. Так как отдельно земля редко является предметом продажи, но в стоимости любого объекта (дома, квартиры, магазина, ресторана, склада и т.д.) в значительной мере учитывается его месторасположение, то система налогообложения автоматически учитывает такой показатель, как стоимость земли.

Второй важной составляющей налога на недвижимость является рыночная стоимость самого объекта, применение которой более справедливо на рынке недвижимости, нежели часто используемая ныне балансовая стоимость.

Еще одна особенность налога на недвижимость - как правило, ставка налога едина для всех видов недвижимости, но доля в стоимости объекта, подлежащая налогообложению, сильно отличается в зависимости от способа использования данного объекта недвижимости, т.е. налогооблагаемая база значительно меняется в зависимости от того, например, относится ли объект недвижимости к жилью, объектам социально-культурного назначения, промышленным или коммерческим организациям. Развитые страны создали такую систему налогообложения недвижимости, при которой ее владельцам просто невыгодно уклоняться от уплаты налогов. Ставки налогов, как правило, не очень высокие. Естественно, для этих целей созданы современные информационные системы учета базы

налогообложения недвижимости, основанной на ее оценке и регистрации.

Во многих странах налог на недвижимость вводился с одновременной отменой существующих имущественных платежей (налог на имущество физических лиц, налог на имущество предприятий, плата за землю). Налог на недвижимость должен обеспечивать достаточный и устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты, поскольку именно недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения, по сравнению с другими видами активов или доходами. Именно оценка недвижимости для налогообложения по ее рыночной стоимости ведет к более высоким налогам на более дорогие здания и землю, что стимулирует их рациональное применение, заставляя тех собственников, которые используют недвижимость неэффективно, передавать ее в руки тех, кто сможет ее использовать с наибольшей выгодой. Взимание большей суммы налога за более ценную и более выгодно расположенную недвижимость распределяет налоговое бремя более справедливым образом, нежели другие виды платежей.

Мировая практика также выработала основные принципы, позволяющие организовать налогообложение наиболее рациональным образом. Эти принципы в той или иной степени нашли отражение в законодательстве большинства стран. К ним можно отнести, в частности, следующее:

- объектом налогообложения, как правило, выступают 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 наиболее рациональное экономическое 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

(муниципальной) собственности. Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков.

Вместе с тем конкретные особенности налогообложения недвижимости могут отличаться в той или иной стране. При определении стоимости объектов для налогообложения обычно используются рыночные показатели. Методика определения стоимости базируется либо на сравнении продаж, т.е. изучении цен рыночных сделок (Австралия, Дания, Швеция, а также Индонезия и Япония - для земельных участков), либо на капитализации дохода от потенциального использования недвижимого имущества (Швейцария, Дания и Швеция), либо на затратном методе - расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея). Сочетание всех трех перечисленных методов используют в США, Канаде, Нидерландах.

Схемы предоставления льгот также могут различаться по странам. Так, в Дании, Южной Корее, Чили, Швеции, Японии предоставляемые льготы относятся только к объектам недвижимости, но не налогоплательщикам. В других странах имеет место сочетание того и другого, хотя, в основном, все равно льготы обычно распространяются на объекты. К льготникам, как правило, относятся пенсионеры и инвалиды. Кроме того, в некоторых странах при предоставлении льгот учитывается уровень доходов налогоплательщика. К видам недвижимости, полностью или частично освобождаемым от уплаты налога, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, религиозные учреждения. Освобождение от уплаты налогов может даваться и на фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности. Так, в Чили, Швеции, Японии и двух штатах США льготы по новостройкам предоставляются в течение нескольких лет, а в Нидерландах - на период строительства здания.

Что же касается ставок налога, то здесь все зависит от конкретной законодательной и экономической практики в той или иной стране. В зависимости от юридически установленного способа определения ставки налога, различают фиксированные и переменные (бюджетные) ставки. При этом нельзя заранее определить размер налоговых поступлений, поскольку величина налогооблагаемой базы из года в год меняется. Такой порядок установления ставок принят в

Великобритании, Индонезии, Чили, Швеции, Южной Кореи, Японии. В других странах (Австралия, Канада, Нидерланды, США, Франция, Швейцария) местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в одних случаях, как, например, в Нидерландах и Швейцарии, местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок, в большинстве же других случаев действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, ограничивающие минимальную или максимальную величину ставки либо то и другое вместе взятое.

Конкретный же размер ставки может меняться по странам от долей процента до 7-10 % при коэффициентах налогообложения 20-100 %. Логично, если налог на недвижимость исторически вводился с одновременной отменой других имущественных налогов (например, в Индонезии в 1986 г., где новый налог заменил семь ранее действовавших), то эффективная ставка нового налога выбиралась с учетом необходимой компенсации отменяемых видов платежей. По своему характеру налог на недвижимость должен быть местным налогом, а главное, способствующим более рациональному использованию имущества и экономическому развитию регионов страны.

Теперь, когда вы имеете хоть какое-то представление о налоге на имущество, вернемся к нашему законопроекту.

На первом этапе предлагается введение налога только на недвижимое имущество (без земельного участка) и только в городах республики **решение о том, вводить его или нет на своей территории, будут принимать городские кенешы**, так как по проекту налог на недвижимое имущество является местным налогом и полностью поступает в бюджеты городов.

В связи с тем, что фиксированная ставка налога легче поддается администрированию и меньше используется в корыстных целях налоговыми работниками или проверяющими, которые оценивают размеры налога, предлагается установить верхний предел ставки налога 1,5 % от оценочной стоимости имущества. Порядок определения оценочной стоимости и орган, уполномоченный производить оценку недвижимого имущества, устанавливается Правительством Кыргызской Республики. При этом следует отметить, что один и тот же орган по проекту

не может одновременно производить и оценку имущества, и сбор налога.

В законопроекте при введении налога на недвижимое имущество предлагается проводить общественные слушания и предоставить каждому налогоплательщику право свободного доступа к оценочным таблицам и другой информации по этому налогу.

В целях поддержки малоимущих слоев населения проектом предлагается установить необлагаемый минимум при обложении налогом собственников квартир и жилых домов в размере до 125000 сом. (около 2,5 тыс.долл. США) с правом его увеличения или уменьшения до 100 % местными кенешами. И таким образом, величина необлагаемого минимума может быть установлена в пределах 5 тыс. долл. - это средняя стоимость двухкомнатной квартиры, владельцами которых в основной своей массе являются пенсионеры и молодые семьи, и у тех, и у других материальное положение оставляет желать лучшего.

Проектом также предусмотрено уменьшение годовой суммы налога на 10 % при уплате налогоплательщиком до 31 мая всей суммы налога.

Из трех методов определения рыночной стоимости, приведенных выше, только затратный метод способен предоставить наиболее точную и простую с административной точки зрения оценку в условиях перехода к рыночной экономике. Он не требует ни наличия большого рынка недвижимости, ни данных о доходах, ни анализа. Для обеспечения эффективности налога на недвижимость стоимость его администрирования должна составлять малую долю дохода от налога. Специальные навыки по оценке не сопоставимы с низкими затратами на них, особенно если учесть, что предполагаемый налог в среднем составит несколько сот сомов в год. Затраты будут рассчитываться с помощью набора таблиц. Все, что необходимо знать оценщику - это площадь здания и основные строительные параметры. Расчеты представляют собой простое умножение и сложение.

По этим причинам в целях налогообложения законопроект предлагает, чтобы оценка недвижимости основывалась на восстановительной стоимости, по крайней мере до тех пор, пока не появятся рыночные условия, позволяющие применение других методов. Следует также отметить, что применение затратного метода имеет вторичное преимущество, будучи относительно нейтральным по отношению к капиталовложениям в существующую недвижимость. В отличие от налогообложения,

М.Э.Тургунбеков

основанного на данных о продажах, те, кто следит и поддерживает в надлежащем состоянии свою недвижимость, не обязательно должны облагаться большим налогом по причине более высокой потенциальной стоимости их недвижимости.

Данный законопроект позволил бы обеспечить своевременную реализацию Концепции совершенствования налоговой политики в части отмены нерыночных налогов и эффективного регулирования ставок других налогов.

