

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ НА ОСНОВЕ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА

М. М. Кулешов, студент 4 курса БГТУ,
Е. В. Михайлова, студентка 2 курса БГТУ

Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
доцент **Е. В. Россоха** (БГТУ)

Одной из главных проблем любого государства, в том числе и Республики Беларусь, является формирование эффективной системы налогообложения, которая разумно сочетает интересы государства и налогоплательщика. В настоящий момент в Республике Беларусь проводятся пилотные исследования по переходу на единый налог на недвижимость. В связи с этим необходимо исследовать зарубежный опыт в этой сфере и дать рекомендации по совершенствованию.

Налоговая система Республики Беларусь в настоящее время предусматривает уплату так называемых налогов на собственность, в состав которых включены налоги, взимаемые с имущества, находящегося в собственности (владении, пользовании) организаций и физических лиц: налог на недвижимость (70,8 % от налогов на собственность) и земельный налог (29,2 %). Удельный вес в ВВП данной группы налогов сравнительно незначителен и составляет по годам 1,2–1,3 %. Но их доля в доходах местных бюджетов составляет около 10 %.

Порядок уплаты налогов регламентируется гл. 17. Налог на недвижимость и гл. 18. Земельный налог Налогового кодекса Республики Беларусь (далее – НК). Объектами налогообложения являются остаточная стоимость капитальных строений (налог на недвижимость) и кадастровая стоимость земельного участка (земельный налог). Помимо установленных ставок вышеуказанных налогов НК дает право местным Советам депутатов увеличивать (уменьшать) базовые ставки не более чем в 2,5 раза. Полученные суммы налогов поступают в местные бюджеты.

Анализируя зарубежную практику развитых стран, можно отметить, что практически везде налоговой базой является рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Большую роль этот налог играет в европейских странах – Великобритании, Швейцарии, Исландии, Ирландии. Ежегодный налог на недвижимость в США составляет около 1 %. Самый высокий налог – в Норвегии, он составляет 2,5 % от стоимости жилья. В Испании – 0,2 %, в Италии – 0,05 % от кадастровой стоимости

объекта, которая ниже рыночной на 50 %. По другим странам информация приведена в таблице.

Таблица – Налог на недвижимость по странам

Страна	Налоговая база	Ставка, %
Канада	рыночная стоимость	для жилого фонда 2, другие – не более 5
Германия	налоговая стоимость	от 0,98 до 2,1
Дания	рыночная стоимость	налог на имущество – 1, налог земельный – от 0,5 до 2,5
Испания	кадастровая стоимость	зависит от качества жилья, занимаемой площади и других факторов
Швеция	оцененная стоимость	на дома – 1,3, на помещения – 1,0, на промышленную собственность – 0,5

Следует отметить, что практически везде суммы взимаемого налога направляются в местные бюджеты. Поэтому местные органы управления рассматривают данный налог, с одной стороны, в качестве инструмента стимулирования эффективного развития недвижимости (земли и капитальных строений), с другой – как надежный источник формирования местного бюджета. Регулирование ставки по налогам дает возможность: привлекать инвесторов, стимулировать развитие инфраструктуры, социальной сферы в регионе.

Сейчас в Республике Беларусь реализуется пилотный проект по массовому формированию и кадастровой оценке недвижимости. Проект осуществляется в Кобринском районе Брестской области и одном из районов Минска. Он направлен на то, чтобы определить целесообразность перехода к исчислению налога на недвижимость исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Для совершенствования текущей системы налогообложения следует ориентироваться на следующее:

1. Интегрировать данные земельного кадастра, регистра недвижимого имущества и планов развития территорий.
2. Увязать налоговые поступления с развитием региона.
3. Повысить прозрачность системы налогообложения посредством использования геоинформационных технологий и пространственного анализа, отражающего стоимость недвижимости.
4. Планировать налоговые ставки, исходя из целей эффективного использования недвижимости.
5. Создать институт менеджеров недвижимости, которые бы обеспечили администрирование неэффективно используемой недвижимости в регионах.