

Мельникова Наталья Александровна
к.э.н., доцент кафедры банковской и
финансовой экономики
экономического факультета БГУ
г. Минск

Налог на недвижимость: особенности взимания в Республике Беларусь и направления реформирования в Китае

Современные условия развития национальной экономики Республики Беларусь отличаются множеством нерешенных проблем в реальном секторе экономики, финансовой и банковской сферах. Одними из основных являются: снижение темпов роста экономики, объемов реализации продукции, выручки и получения чистой прибыли, увеличение товарно-материальных запасов и неликвидной продукции, рост отрицательного сальдо внешнеторговых операций и внешней задолженности страны, снижение валютных поступлений, а также повышение задолженности по налоговым и неналоговым платежам в государственный бюджет. Вместе с тем основными проблемами отечественной экономики остаются неэффективность использования ресурсов и их низкая инновационность. В связи с этим налоговая система любого государства способна создать условия и стимулы для повышения эффективности использования финансовых ресурсов не только на уровне организаций, но и в системе государственных финансов.

В настоящее время наиболее мобильным реальным сектором экономики является рынок недвижимости, функционирование которого связано с вопросами эффективного использования государственных средств и привлечения иностранных инвесторов, а также с созданием налоговых стимулов и определением оптимальной налоговой нагрузки для субъектов данного рынка. Таким образом, актуализируется проблема поиска оптимальных элементов налогообложения недвижимости, что, в свою очередь, предполагает анализ зарубежного и отечественного опыта взимания налога на недвижимость.

Налоговые системы стран отличаются многообразием различных налоговых платежей и сборов, сложившихся под влиянием национальных особенностей развития экономических процессов и явлений. Одним из критериев эффективности проводимых налоговых реформ является, конечно, уровень налоговой нагрузки. Например, по данным МВФ значительных успехов в упрощении системы налогообложения за последние десятилетия добились азиатские страны: Китай (уровень налоговой нагрузки составил около 9,7 % от ВВП), Корея (19,5 %), Гонконг (12,7%), Сингапур (12,7%) и др. В индустриальных странах с рыночной экономикой уровень налоговой нагрузки значительно выше (Германия – около 40%, Дания и Швеция - 49%, Великобритания – 38,7% и т.д.). В европейских странах средний уровень

нагрузки составляет около 31% от ВВП. Например, в Болгарии – 33,6%, Литва – 30%, Чехия – 34%. В Республике Беларусь налоговая нагрузка – около 47%, в России – 32%, Украине – 36 %.

В Китае действуют около 25 видов налогов: налог с оборота, налог на прибыль, сельскохозяйственные налоги, таможенные пошлины, налог на недвижимость, налога на передачу имущества, подоходный налог и др. Например, у физических лиц налогом облагается доход от продажи имущества. Налогооблагаемый доход определяется как разница между выручкой от продажи имущества и первоначальной стоимостью имущества, расходами по реализации имущества. Ставка данного налога 20% [2; 3].

Налог на недвижимость является местным налогом, который поступает в распоряжение местных правительств. Уплата данного налога регулируется управлениями по местным налогам. Взимание налога на недвижимость в настоящее время регулируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на недвижимость» от 15.09.1986 (вступили в силу с 1 октября 1986 года). С 1 января 2009 г. данными нормативными актами регулируются налоговые отношения предприятий с иностранным капиталом и иностранных организаций [5].

В соответствии с законодательными документами налог на недвижимость взимается с собственников недвижимости в городах (включая уездные города), поселках и районах добычи полезных ископаемых. Налогооблагаемой базой является стоимость недвижимости после налоговых вычетов, которые могут составлять от 10% до 30% от ее стоимости. Конкретные размеры вычета устанавливаются народными правительствами провинциального уровня. При аренде недвижимости основанием для расчета налога является стоимость аренды. Ставка налога на недвижимость составляет 1,2% (или 12% от суммы арендной платы). При аренде налог на недвижимость взимается с арендодателя.

В системе налога на недвижимость предусмотрены льготы в части освобождения от уплаты данного налога. Например, не облагаются налогом на недвижимость:

1. недвижимость, используемая государственными органами, общественными объединениями и вооруженными силами;
2. недвижимость, используемая организациями, финансируемыми из государственного бюджета;
3. недвижимость, используемая в процессе осуществления религиозного культа, при создании парков и достопримечательностей;
4. недвижимость физических лиц, не используемая в хозяйственных целях;
5. иная недвижимость, освобождение которой от налога утверждено Министерством финансов КНР.

Налог на недвижимость перечисляется по месту нахождения недвижимости. Уплачивается налог на недвижимость ежемесячно. Окончательный расчет суммы налога проводится по окончании налогового периода.

Налог на передачу имущества также является местным налогом и регулируется управлениями по местным налогам. Взимание налога на передачу имущества в настоящее время определяется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на передачу имущества» от 07.07.1997 (вступили в силу с 1 октября 1997 года) [4].

Налог на передачу имущества взимается при передаче (продаже, дарении, обмене) прав пользования землей или жильем. Налог не взимается при передаче права ведения сельскохозяйственного порядка на земле, находящейся в коллективной собственности. Плательщиком налога является приобретатель прав пользования землей или жильем.

Налогооблагаемой базой является стоимость сделки в случае осуществления продажи, или рыночная стоимость объектов в случае дарения, или разница стоимости в случае осуществления обмена. Ставка налога составляет от 3 до 5% от налогооблагаемой базы. Конкретная ставка налога устанавливается народными правительствами провинциального уровня.

Вместе с тем освобождается от уплаты налога на передачу имущества:

1. имущество, получаемое государственными структурами, общественными объединениями и военными организациями с целью создания офисных, образовательных, медицинских, научно-исследовательских или военных учреждений.

2. общественное жилье, приобретаемое рабочими и служащими в городах (при их первом приобретении).

В зависимости от обстоятельств допускается освобождение от налога или уменьшение суммы налога в случае приобретения жилья лицами, потерявшими жилье в результате стихийных бедствий или иных чрезвычайных обстоятельства.

Налог на недвижимость в Республике Беларусь схож по некоторым аспектам налогообложения в Китае. Например, плательщиками налога на недвижимость признаются как организации, так и физические лица. При этом бюджетные организации плательщиками не являются.

Объектами налогообложения налогом на недвижимость признаются [1]:

1. здания и сооружения, в том числе сверхнормативного незавершенного строительства, являющиеся собственностью или находящиеся во владении, в хозяйственном ведении или оперативном управлении плательщиков-организаций;

2. здания и сооружения (включая жилые дома, садовые домики, дачи, жилые помещения (квартиры, комнаты), хозяйственные постройки), в том числе не завершенные строительством, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам - физическим лицам;

3. здания и сооружения, расположенные на территории Республики Беларусь и взятые в аренду (финансовую аренду) индивидуальными предпринимателями.

Освобождаются от налога на недвижимость в Республике Беларусь следующие объекты недвижимости:

1. здания и сооружения социально-культурного назначения и жилищного фонда;
2. здания и сооружения организаций общественного объединения;
3. здания и сооружения, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки;
4. здания и сооружения, признаваемые в установленном порядке материальными историко-культурными ценностями;
5. культовые здания и сооружения религиозных организаций;
6. здания и сооружения сельскохозяйственного назначения для производства продукции растениеводства, животноводства, рыбоводства и пчеловодства;
7. принадлежащие физическим лицам на праве собственности и используемые для проживания физическими лицами жилые помещения (квартиры, комнаты) в многоквартирных жилых домах и др. [1].

Налоговая база налога на недвижимость определяется у организаций по остаточной стоимости зданий и сооружений. У физических лиц налоговая база определяется исходя из оценки принадлежащих им зданий и сооружений. Годовая ставка налога на недвижимость устанавливается для организаций в размере 1 %, для физических лиц, в том числе зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, для гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, садоводческих товариществ - в размере 0,1%.

Налоговым периодом по налогу на недвижимость признается календарный год. Годовая сумма налога на недвижимость исчисляется как произведение налоговой базы и налоговой ставки.

В настоящее время вносятся изменения в систему налогообложения недвижимости в Республике Беларусь, которые, прежде всего, связаны с конкретизацией объектов налогообложения, совершенствованием системы налоговых льгот.

Национальная экономика Китая в последнее время переживает настоящий бум на рынке недвижимости – цены на жилье растут во многих городах страны достаточно высокими темпами. В силу этого китайское правительство рассматривает введение ежегодного налога на недвижимость, который должен предотвратить спекулятивные настроения на рынке недвижимости.

Предполагается, что годовой налог на недвижимое имущество китайских собственников будет опробован в четырех крупнейших городах Китая, и он будет отличаться от налога на имущество. Китайские власти планируют ввести налог на недвижимость в тех городах, которые демонстрируют высокий уровень цен на недвижимость (Пекин, Шанхай и др.). Вместе с тем введение данного налога предполагается не только на коммерческую недвижимость, но и в жилом секторе.

Введение налога на недвижимость обсуждалось китайскими государственными структурами: Народным банком Китая, Китайской Комиссией по регулированию банковской деятельности, Государственной

администрацией по налогам, Министерством земельных и природных ресурсов, Министерством финансов и Министерством общественной безопасности. Государственные структуры пришли к единому мнению, что муниципалитеты страдают от недостатка доходов, и что центральное правительство не имеет иного выбора, кроме как разработать новый метод предоставления им стабильных источников бюджетных средств.

Налог на недвижимость является налогом на акт владения собственностью и будет существовать в виде временных правил. Пересмотр существующих правил требует одобрения только от Государственного Совета, что гораздо проще, чем процесс получения одобрения от Национального народного конгресса. Вместе с тем введение налога на недвижимость является привлекательным в силу того, что будет существовать освобождение от уплаты земельного налога.

В соответствии с действующим Временным положением о налоге на недвижимость 1986 года, владелец недвижимости на сумму до 1 млн. юаней обязан платить налог на недвижимость в размере 8400 юаней в год. Если недвижимость сдается в аренду и доходы от аренды составляют более 100000 юаней в год, то налог составляет 12000 юаней [5].

Новые правила взимания налога на недвижимость сегодня активно обсуждаются, и предлагается ряд альтернативных подходов. Согласно первому подходу, налоговые ставки должны быть прогрессивными и соотноситься со стоимостью объектов недвижимости, а именно, чем дороже недвижимость, тем выше ставка налога. При этом необходимо учитывать и количество объектов недвижимости, которыми владеет налогоплательщик.

Сторонники второго подхода к определению налога на недвижимость предлагают введение данного налога для всех объектов недвижимости, принадлежащим частным лицам.

Введение налога на недвижимость, скорее всего, является лишь временной мерой, направленной против роста цен на жилье. Между тем возникают сомнения относительно стабилизирующей роли налога на недвижимость. Как показывает опыт развития системы налогообложения недвижимости в ряде европейских стран, налог на недвижимость, прежде всего, является источником формирования бюджета местных органов власти, но не действующим инструментом стабилизации цен в сфере жилищной политики.

Для тех инвесторов, которым принадлежат множество объектов недвижимости, налог на недвижимое имущество увеличит стоимость владения имуществом, и, возможно, вынудит их продавать часть своих недвижимых активов, что может привести к понижению цен. Однако, китайская налоговая политика в большей степени направлена на обеспечение доходов бюджета, чем на получение снижающего ценового эффекта.

В настоящее время действующие налоги не могут реально обеспечивать в достаточной мере доходами местные власти. Например, в 2009 г. налог на имущество принес в качестве доходов только около 80 млрд. юаней в казну китайского правительства [5]. Если все жилые объекты будут включены в

налогооблагаемую базу при взимании нового налога на недвижимость, то такой налог станет одним из основных источников в китайской системе налогообложения.

Литература

1. Особенная часть Налогового кодекса Республики Беларусь // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 25.03.2010.
2. Постановление Верховного совета Республики Беларусь «О ратификации соглашения между правительством республики Беларусь и правительством Китайской народной республики об избежании двойного налогообложения и предотвращении уклонения от уплаты налогов в отношении налогов на доходы и имущество» от 25 апреля 1996 г. № 229-XIII // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Минск, 2010. – Режим доступа: <http://www.naloq.by>. – Дата доступа: 25.03.2010.
3. Федоровский, А. Институциональные преобразования в Китае: предпосылки, особенности, перспективы / А. Федоровский // Мировая экономика и международные отношения. – 2003. – № 4. – С.77-86.
4. Налоги Китая [Электронный ресурс]. – Минск, 2010. – Режим доступа: <http://www.chinatax.ru>. – Дата доступа: 12.06.2010.
5. Налог на недвижимость в Китае [Электронный ресурс]. – Минск, 2010. – Режим доступа: <http://www.zagranhouse.ru>. – Дата доступа: 16.06.2010.