

СТИМУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА С ПОМОЩЬЮ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ И СЕРТИФИКАТА «ЗЕЛЁНОГО ЗДАНИЯ»

Ермалович М. В., ООО «Коллиерз интернешнл консалтинг», г. Минск, Беларусь

Везубова Т. А., Белорусский государственный экономический университет,
г. Минск, Беларусь

В рыночной экономике одной из важнейших функций, которые выполняют налоги, является экономическая функция, т. е. воздействия государства на экономику с помощью регулирования налогового бремени и стимулирования развития позитивных явлений. К ним можно отнести защиту природы и окружающей среды обитания человека. С этой точки зрения вполне оправданным является подход государства к оптимизации налоговой нагрузки при налогообложении коммерческой недвижимости, при эксплуатации которой минимизируется вредное воздействие на окружающую среду за счёт более экономичного потребления энергетических и водных ресурсов, уменьшения объёмов сточных вод, отдельного сбора отходов.

Такой подход соответствует и мировой практике, где строительство и эксплуатация экологической коммерческой недвижимости стимулируется понижающими коэффициентами для таких ресурсных налогов как налог на недвижимость и землю. В свою очередь, эти налоги в дальнейшем при сдаче имущества в аренду включаются в сумму арендной платы, покрываемой арендатором. Арендатор, как правило, не только уплачивает арендную плату и погашает операционные затраты, но и оплачивает целиком услуги по эксплуатации здания, в которые могут входить ремонт и обслуживание лифтов, профилактика вентиляционного оборудования и т. д., т. е. расходы по аренде. Помимо коммунальных и эксплуатационных услуг арендодатель несёт также и прочие затраты: налоги на землю и недвижимость, страховые платежи по зданию и затраты на обслуживание мест общего пользования. Для таких типов затрат существуют общепринятые мировые подходы к возмещению. Каждый из подходов предусматривает погашение той или иной категории затрат. Для наглядности характеристики различных условий аренды их разновидность представлена в таблице ниже. Знаком «+» отмечены затраты, которые погашаются арендаторами в соответствии с данным подходом, знаком «-» затраты, которые несёт арендодатель.

Таблица 1 – Подходы к возмещению затрат по аренде

| Тип возмещения | Налоги | Страховые платежи | Расходы на общую площадь |
|----------------|--------|-------------------|--------------------------|
| N Lease | + | - | - |
| NN Lease | + | + | - |
| NNN Lease | + | + | + |

Примечание: Собственная разработка автора на основе [1].

В Республике Беларусь широкое распространение получили 2 практики. Например, в г. Минске при сдаче в аренду недвижимости используется общий подход к возмещению. Иногда к общим затратам могут добавить расходы на маркетинг. В редких исключениях может отдельно прописываться возмещение налогов. Вторая практика предусматривает возмещение по подходу «N Lease». Стоит отметить, что второй подход чаще используется в регионах, чем в столице, поскольку уровень налоговой нагрузки в регионах существенно ниже. В обеих практиках зачастую учитываются расходы на обслуживание мест общего пользования, несмотря на устоявшиеся подходы к возмещению. Использование вариантов заключения до-

говоров аренды недвижимости обусловлено значительной разницей в оценке кадастровой стоимости земельных участков городов. Что касается налога на недвижимость, то в регионах он также ниже за счёт меньшей стоимости строительства объектов недвижимости.

Таблица 2 – Сведения о кадастровой стоимости 1 кв. м участка в областных центрах Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2019

| Областной центр | Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, руб. |
|-----------------|--|
| Минск | 949 |
| Гомель | 240 |
| Брест | 224 |
| Гродно | 204 |
| Могилёв | 188 |
| Витебск | 186 |

Примечание: Собственная разработка на основе [2].

У арендодателя есть 2 способа покрытия налоговых затрат: применение одного из подходов возмещения либо увеличение арендной ставки.

При первом варианте необходимо учитывать, что у арендатора увеличится уровень платежей помимо основной арендной платы. В таких случаях принято снижать ставку арендной платы за квадратный метр, чтобы выдержать конкуренцию на рынке. Снижение арендной ставки психологически воспринимается арендаторами лучше, так как именно на неё в первую очередь обращают внимание в процессе переговоров.

Второй вариант является косвенным возмещением налогов, поскольку у арендодателя остаётся налоговая статья расходов и он может выбирать как ему лучше распорядиться полученным дополнительным доходом. В данном варианте арендатора может оттолкнуть уровень арендных ставок, но сравнивая итоговую сумму платежей за кв.м. станет ясно, что сумма аренды не отличается. Так как в столице налоговая нагрузка на владельцев зданий значительно выше, чем в регионах, то это порождает проблему высоких расходов на здание.

В последние годы Минским советом депутатов предпринимаются шаги по снижению налоговой нагрузки для всех участников рынка путём уменьшения коэффициентов к налогам. Так, г. Минск был разделён на несколько зон и для некоторых из них устанавливаются определённые коэффициенты для налогов на недвижимость и землю ниже, чем установленные в налоговом кодексе. В декабре 2018 года было принято новое решение депутатов, которые снизили повышающий коэффициент на 0,1 для каждого вида налогов [3].

Помимо этого, было принято решение о снижении налоговой ставки и изменении условий расчёта налога на недвижимость и землю. Ранее владелец освобождался от налога на недвижимость в течение первого года эксплуатации, а начиная со второго года платил налог по ставке 1 % от остаточной стоимости здания. Согласно последним изменениям, владельцы зданий освобождаются от налога на недвижимость в течение первого года, а на протяжении следующих 4 лет ставка налога составляет 0,2 %, 0,4 %, 0,6 % и 0,8 % соответственно. Такому же пересчёту подлежит земельный налог. Ранее земельный налог уплачивался с первого года полной суммой. Данные решения значительно снижают нагрузку на владельцев зданий и являются стимулом для строительных организаций, занимающихся созданием объектов недвижимости и руководящих этим процессом (далее девелоперов).

Несмотря на данные послабления, девелоперы с опаской разрабатывают новые проекты: потребители ожидают новых и красивых зданий, которые бы отвечали современным технологиям и дизайну. В условиях повышенной загрязнённости городов к зданиям в последнее время предъявляются требования не только к их стилю и технологичности, но и экологично-

сти. Особенно остро этот вопрос возникает для крупных мегаполисов, где застройка ведётся очень плотно.

Одним из вариантов для дополнительного стимулирования строительства не просто зданий, а современных высокотехнологичных небоскрёбов является введение и принятие стандартов «Зелёное здание».

Сертификат «Зелёное здание» присваивается строению, которое спроектировано и возведено с учётом экологических требований:

1) к качеству применяемых строительных материалов. Здания могут строиться с использованием переработанных материалов, а также без использования в составе с летучими компонентами. ???

2) к потреблению внешних ресурсов, их последующему выбросу в окружающую среду. При строительстве здания используются солнечные панели и ветровые турбины в качестве дополнительного источника электрической энергии. Чтобы сократить выбросы отходов в окружающую среду в зданиях могут быть установлены «сухие» туалеты, которые в значительной мере снижают объёмы канализационных сбросов.

3) к комфорту для людей внутри здания. Поскольку при строительстве здания могут использоваться токсичные материалы, то у людей находящихся внутри здания иногда может возникать симптом больного здания. Данный симптом проявляется в плохом самочувствии у людей без явной на это причины, которые кроются в самом здании.

Наличие «зелёного» сертификата у здания не только повышает ценность и стоимость объекта, но и улучшает имидж города в целом. Сертификат свидетельствует об ответственно использовании ресурсов и бережному отношению к окружающей среде.

В качестве стимула к строительству подобных объектов предлагается ввести ряд льгот для владельцев зданий с «зелёным» сертификатом:

1) Снижение ставки налога на недвижимость.

Поскольку строительство «зелёного» здания обходится дороже за счёт наличия в нём дорогостоящего дополнительного оборудования, следует провести более умеренный рост ставок налога на недвижимость. Например, в первые 7 лет после освобождения от уплаты налога использовать ставку налога начиная с 0,1 % и повышая ежегодно на 0,15 % вплоть до значения 1 %. Учитывая, что стоимость строительства 1 кв. м «зелёного» здания выше чем у обычного, то данная мера позволит бюджету сохранить приемлемый уровень налоговых поступлений. Владелец здания компенсирует затраты на налог через повышение ставки, поскольку аренда в здании с таким сертификатом является престижным и для некоторых международных компаний обязательным условием.

2) Установление более низкого повышающего коэффициента.

Чтобы сохранить преимущества владения «зелёного» здания по истечению льготного периода следует ограничить размер повышающего коэффициента. Поскольку время от времени прилагаются усилия по оптимизации налоговой нагрузки на юридических лиц, то следует устанавливать не статичный коэффициент, а динамический. Так, если местный совет депутатов может увеличивать ставку налога на землю и недвижимость в 2,5 раза, то для зданий с «зелёным» сертификатом данный коэффициент целесообразно устанавливать ниже на 0,7. Данный стимул позволит владельцам рассчитывать на дальнейшее пользование льготами.

Таким образом, введение сертификации «зелёное здание» в Республике Беларусь создаст стимул девелоперам строить современные здания и не опасаться за высокий уровень операционных расходов. Также данное решение позволит улучшить имидж города Минска и привлечь международные инвестиции.

Список использованных источников

1. Ling David C., Real estate principles : a value approach / David C. Ling, Wayne R. Archer.

2. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vl.nca.by/>. Дата доступа: 02.11.2019.
3. О внесении изменений и дополнения в решение минского городского совета депутатов от 21 декабря 2016 г. N 255: Решение минского совета депутатов 21 дек. 2018 г. N 88 // Нац. Реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2019. – 9/93588.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ВЫЗОВЫ И АКТУАЛИЗАЦИЯ SMART-ЭКОНОМИКИ

Жудро М. К., *Белорусский государственный экономический университет,
г. Минск, Беларусь*

Жудро Н. В., *Белорусский национальный технический университет,
г. Минск, Беларусь*

Исследование фундаментальных актуальных институционально-экономических мировых процессов глобализации, либерализации и цифровизации развития мировой экономики свидетельствует о появлении вызова конфликтного их взаимодействия. Сложившаяся и потенциальная архитектура институционального взаимодействия национальных экономик на основе использования фундаментального регламента реализации недискриминационных и наиболее благоприятных многосторонних договоренностей в рамках ВТО не позволяет формировать конкурентные базовые их конструкции и задавать границы, за которые национальный политический, экономический протекционизм не будет выходить.

Согласно авторским и экспертным прогнозам, в долгосрочной перспективе сформулированные фундаментальные негативные институционально-экономические мировые процессы глобализации, либерализации и цифровизации развития мировой экономики сохранятся, конъюнктура мирового рынка останется нестабильной, а торговля продолжит развиваться под влиянием не только естественной конкуренции, но и политических факторов. Страны, выступающие в качестве основных производителей и экспортеров высокотехнологичных товаров и услуг, будут по-прежнему увеличивать государственную поддержку протекционизма как в национальных, так и транснациональных границах, видоизменяя ее структуру и повышая эффективность.

Ключевыми потенциальными условиями сохранения указанных выше негативных трендов в мировой экономике являются, в первую очередь, сложившиеся глобальные диспропорции уровня развития национальных экономик и доходов населения развитых и бедных стран. Так, имеет место доминирующий рост численности и урбанизации населения мира за счет развивающихся стран. Ожидается, что к 2050 году численность населения мира увеличится до 9,7 млрд человек, что потребует нарастить производство только продовольствия более чем на 50 % к сложившемуся уровню. При этом 99 % прироста населения будет приходиться на страны Африки и Азии с более низким уровнем развития национальных экономик и качеством жизни населения. Кроме того, быстрый рост населения может обернуться негативными последствиями для экосистем и природных ресурсов;

В настоящее время более половины населения мира проживает в городах. По прогнозам, эта доля к 2050 году достигнет двух третей. В тот же время с 1990 года 27 государств перешли из категории нетто-экспортеров (стран, которые экспортируют больше продукции, товаров и услуг, чем импортируют) в число импортеров продовольствия. И, как следствие, это повлечет за собой увеличение масштабов голода и недоедания. По оценкам ООН, число хронически недоедающих людей составило в 2016 году 815 млн человек (на 38 млн больше по сравнению с предыдущим годом). В то же время в современных условиях получает доми-