

ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Е.Н. Дуля

(Гродненский государственный университет им. Я. Купалы, г. Гродно)

Для осуществления и регулирования экономических отношений в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК) [1] дано определение недвижимости и заложены общие признаки отнесения объектов к недвижимости, что предусматривает возможность и необходимость ее налогообложения. Однако для целей налогообложения применяется Особенная часть Налогового кодекса Республики Беларусь [2], где конкретизируется каждый из налогов, и, следовательно, дано определение недвижимости с учетом положений ГК. Для целей налогообложения это определение должно быть уточнено для того, чтобы объект налогообложения был четко определен и не возникало двусмысленного понимания.

Из состава недвижимости в целях ее налогообложения исключены определенные объекты, имеющие особенности участия в гражданском обороте и отдельные режимы налогообложения: участки недр, лесного фонда и обособленные водные объекты. В состав системы налогообложения недвижимости включаются налоги, объектом которых выступают земельные участки, здания и сооружения, характеризующиеся наличием физических свойств недвижимости, экономических признаков и определенным правовым статусом.

Прежде чем определить перечень налогов, связанных с недвижимостью, необходимо четко установить признаки объекта недвижимости. Недвижимость в системе налоговых отношений представляет собой материальный объект, обладающий следующими свойствами:

- неподвижность, т. е. постоянство местоположения, фиксированность и немобильность;
- сохранение объектом в течение всего жизненного цикла своей натурально-вещественной формы;
- стабильная и возрастающая экономическая ценность, обусловленная тем, что недвижимость предназначена для длительного пользования;
- определенное функциональное назначение (при производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг, при непроизводственном – обеспечивает условия для проживания и обслуживания граждан);
- обязательная регистрация прав владения, пользования или распоряжения на объекты недвижимости, принадлежащие субъектам налоговых отношений;
- необходимость определенного потока инвестиций, направленных на сохранение и развитие объектов недвижимости;
- определенная стоимостная оценка объектов недвижимости, причем стоимость недвижимости как товара имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени;
- зависимость стоимости от местоположения объекта (влияние качества и степени использования земли и объектов на ней).

Недвижимость как объект экономических отношений и налогообложения может потенциально использоваться для получения дохода не только от ее продажи или обмена, но и в качестве источника получения дохода непосредственно от ее владения или использования. Если недвижимость используется как товар, то результаты от ее продажи будут объектом обложения налогом на доходы

(прибыль) или иными налогами, связанными с обложением дохода. Если же недвижимость является средством получения дохода или потенциально может служить таковым, тогда данная недвижимость будет выступать объектом обложения налога на недвижимость.

Перечень налогов, объектом которых выступает недвижимость, можно объединить в систему налогообложения недвижимости, в которой действуют свои функциональные особенности, понимающие системообразующие функции, принципы и элементы связи, учитывающие интересы субъектов налоговых отношений: государства и плательщиков. Налогам, объектом которых выступает недвижимость, присущи специфические черты, особенности которых являются следствием природы объекта налога – недвижимого имущества. Наиболее общий, объединяющий их признак состоит, во-первых, в том, что все они принадлежат к числу прямых, т. к. плательщики совпадают с носителями налогов, объектом которых выступает недвижимость. Во-вторых, налоги на недвижимость теоретически определяются как реальные налоги в связи с тем, что объектом налога являются не доходы плательщиков, а физические объекты недвижимого имущества. В-третьих, налоги на недвижимость взимаются по доходу, исчисленному по внешнему признаку, как правило, в пропорциональных ставках.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. от 08.07.2008 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 170. 2/1463.

2. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть): принят Палатой представителей 1 дек. 2009 г.; одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г.: в ред. от 29.12.2009 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – № 4. 2/1623.