

АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Куприянов В. А.

научный руководитель доцент Березовская Р. Э.

Сибирский федеральный университет

Налоговое обязательство на объекты недвижимости существует в 130 странах мира. Рассматриваемый налог относится к местным и служит для пополнения бюджета муниципалитетов. В некоторых странах, таких как Австралия и Канада, его доля достигает 80 %. В России взамен данному налогу существуют земельный налог и налог на имущество физических лиц. Их доля составляет порядка 17 % бюджета органов местного самоуправления.

Данный малый процент обусловлен рядом проблем законодательной базы и функционирования системы налогообложения в РФ. К ним относятся:

- несовершенство оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения, значительное занижение стоимости в сравнении с рыночной;
- учёт только физического износа объекта недвижимости;
- расчёт физического износа с момента ввода в эксплуатацию, без учёта простоя объекта на стадии строительства, при консервации, нарушения технологического цикла производства строительной продукции и иное;
- несовершенство системы кадастрового учёта;
- сложность отслеживания собственников недвижимости или бенефициариев;
- разделение недвижимого имущества на земельный участок (земельный налог) и строение (налог на имущество физических лиц).

Рассмотрим зарубежный опыт периодического налогообложения объектов недвижимого имущества на примере Швеции, Германии и США с целью выявления механизмов, которые возможно применить для совершенствования системы налогообложения и повышения налоговых сборов в России. Выбор данных стран обусловлен следующими причинами:

- Швеция, как считают некоторые эксперты, имеет одно из самых проработанных и постоянно совершенствуемых налоговых законодательств;
- Германия является крупнейшей экономикой Европы, имеющей достаточно гибкую налоговую систему (порядка 80 % поступлений в бюджет обеспечивают налоги; за 2011 год налоговые сборы увеличились на 3% в сравнении с плановыми показателями);
- США являются одним из мировых экономических центров с достаточно динамичным рынком недвижимого имущества (по итогам 2011 года рынок недвижимости закрылся положительной динамикой, количество сделок возросло в годовом исчислении на 5 % и составило 4,61 млн.).

Согласно законодательству Швеции главным органом по начислению и взиманию налоговых платежей является Государственная налоговая служба. Система налогообложения считается одной из самых тщательно разработанных и сложных в Европе. С 1991 года введено разделение недвижимости на жилую и производственную. Налог рассчитывается по оценочной (экспертной) стоимости объекта недвижимости

Согласно законодательству Германии главным органом по налогообложению выступает Налоговое Управление. Налогообложение имеет трёхуровневую систему. Недвижимость облагается ежегодным земельным налогом, уплачиваемым поквартально. Базой для начисления выступает налоговая (оценочная) стоимость, определяемая с учётом вычета необлагаемого минимума, равному для физического

лица 70 000 €. Для пенсионеров и инвалидов данная сумма увеличивается на 30 000 €. Налоговая (оценочная) стоимость устанавливается налоговым управлением. Расчёт её производится по различным видам и категориям: застроенные и незастроенные земельные участки, одно- и многоквартирная застройка, состояние земельного участка и рельеф, наличие аварийных и ветхих строений.

Согласно законодательству США главным органом по налогам является Налоговое управление Министерства финансов, на федеральном уровне – Служба Внутренних Доходов. Законодательно установлено разделение объектов недвижимости на четыре вида: инвестиционная недвижимость, торговая и бизнес-недвижимость, недвижимость для проживания и недвижимость для продажи клиентам. Базой для исчисления налогов служит стоимость приобретения объекта недвижимости, к которому относят совместно земельный участок и расположенные на нём здания и сооружения. Данная стоимость устанавливается профессиональными оценщиками по обращению органов местного самоуправления. Результаты оценки могут быть пересмотрены в частном порядке по инициативе собственника. Ежегодная установленная базовая налоговая ставка составляет 1 % от стоимости приобретения и уплачивается в зависимости от местного законодательства одновременно или частями за два раза равными платежами.

Главным налоговым органом РФ является Федеральная Налоговая служба – ФНС, структура которой включает в себя Центральный аппарат ФНС, межрегиональные инспекции и УФНС по округам. Налогообложения объектов недвижимости в России, как уже было сказано выше, нет. Взамен ему существует раздельное налогообложение в виде земельного налога и налога на имущество физических лиц. Согласно статье 389 НК РФ «объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования». Согласно пункту 1 статьи 390 НК РФ «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. В РФ законодательно установлено, что объектами налогообложения имущества физических лиц являются: жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, доля в праве общей собственности на имущество. Налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется как инвентаризационная стоимость имущества.

Основу налогооблагаемой базы по рассматриваемым иностранным государствам (таблица 1) составляет оценочная стоимость объекта недвижимости, которая периодически пересматривается. Выбор данной базы обусловлено рядом причин:

- отсутствием спекулятивной составляющей при оценке;
- исключением волатильности рынка недвижимости (вследствие умышленного занижения стоимости);
- учётом факторов, способных значительно повлиять на стоимость, в том числе физического, функционального и экономического износа;
- наличием законодательной базы и механизмов влияния на рынок недвижимости;
- независимой оценкой стоимости объекта недвижимости и возможности пересмотра её результатов более объективно, с учётом реальных факторов воздействия на стоимость.

Общим фактором рассматриваемых налоговых систем иностранных государств является совместное налогообложение земельного участка и строения. Его положительное значение заключается в упрощении начисления и взимания налогов, а также в более структурированном учёте объектов, расположенных на данной территории. Совместное налогообложение уменьшает объём работ и удешевляет стоимость проведения оценки, делает систему кадастрового учёта более

информативной, поскольку земельный участок и строение имеют единую налоговую привязку

Таблица 1 – Сравнение условий налогообложения стран

Страна	Налогооблагаемая база	Объект налогообложения	Периодичность взимания	Налоговая нагрузка	Льготы	Особенности
Швеция	Оценочная (экспертная) стоимость, составляющая 75 % от рыночной, определяемой на основе анализа статистических данных за последние 2 года	Земельный участок и расположенные на нём здания и сооружения совместно	Один раз в год	0,7-0,8% от оценочной стоимости; максимальная сумма налога – 6825 крон (около 775€) взимается с недвижимости стоимостью 910 000 шведских крон (103 285€) и выше	Пенсионерам и инвалидам по основному месту жительства до 4 % от их доходов	Возможность предоставления налогового кредита; установлена минимальная обязательная к оплате сумма налога
Германия	Налоговая (оценочная) стоимость с вычетом необлагаемого минимума	Земельный участок и расположенные на нём здания и сооружения совместно	Поквартально	0,98-2,84% (с учётом муниципальных коэффициентов) от налоговой (оценочной) стоимости с вычетом необлагаемого минимума	На недвижимости некоммерческих учреждений, церкви, для учреждений, финансируемых из федерального бюджета, используемых для научных целей или общественного пользования; для зданий и сооружений старше 40 лет, списание налога ежегодно для объектов 1925 года постройки и позже – 2%, ранее 1924 года – 2,5%	Налоговые преференции, если при строительстве использованы энергосберегающие технологии
США	Стоимость приобретения (оценочная) недвижимости с ежегодной индексацией в 2%	Земельный участок и расположенные на нём здания и сооружения совместно	Один раз в год или дважды равными платежами	1,0% (× местные коэффициенты) от оценочной стоимости	На собственность федерального правительства, штатов, органов местного самоуправления, религиозных и благотворительных организаций, некоммерческие образовательные учреждения и иную	Налоговый вычет, если недвижимость используется для проживания собственником
РФ	Кадастровая стоимость	Земельные участки	Один раз в год	0,3-1,5% от кадастровой стоимости		Пенсионеры, инвалиды, герои Советского Союза, герои РФ, ветераны и инвалиды ВОВ и иные лица согласно законодательству
	Инвентаризационная стоимость (ИС)	Здания и сооружения		ИС до 300 тыс. руб.	до 0,1% (включительно)	
				ИС 300-500 тыс. руб.	0,1-0,3% (включительно)	
				ИС свыше 500 тыс. руб.	0,3-2,0% (включительно)	
					Раздельное налогообложение на земельные участки и строения	

Формирование процентной ставки зависит от формы государственного устройства. Швеция является унитарным государством, что подтверждается фиксированной налоговой ставкой и отсутствием установленных местных коэффициентов. Германия и США имеют федеративную форму государственного устройства. И как следует из таблицы 1, помимо установленных законодательно налоговых ставок на объекты недвижимости, существуют местные коэффициенты. Они могут в значительной степени повышать налоговую ставку и служат в целях покрытия дефицита бюджета муниципалитетов.

Анализ зарубежного опыта налогообложения объектов недвижимого имущества на примере рассмотренных трёх стран позволяет сделать следующие выводы, необходимые для применения в России:

- введение совместное налогообложение земельного участка и строения, вследствие этого разграничение налоговых обязательств в случае, когда земельный участок находится в аренде;
- создание единого кадастрового учёта земельных участков и строений;
- применение в качестве налоговой базы оценочной стоимости объекта недвижимости, исчисляемой на основании данных о сделках за установленный период до налогооблагаемого года с её пересчетом по истечении определённого времени (определяется из расчёта, когда значительно изменяются стоимости на объекты налогообложения) или использованием переводных коэффициентов;
- расчёт оценочной стоимости с применением существующих методик (затратная, доходная и сравнения), учёт в состоянии объекта недвижимости физического и функционального износа (в частном порядке – экономического);
- возможность предоставления налогового кредита – изменения сроков уплаты налогового обязательства;
- возможность обжалования результатов оценки в частном или коллективном порядке за счёт заинтересованной стороны, возможность преференций на обжалование для лиц, имеющих законодательно право на льготы.

Реализация в России вышеперечисленных мер позволит повысить наполняемость бюджетов органов местного самоуправления и совершенствовать систему кадастрового учёта объектов недвижимости (земельных участков и строений).

Список использованных источников

- 1 Ограничение налога на имущество для пожилых людей [Электронный ресурс] URL: <http://www.skatteverket.se> (дата обращения 12.03.2012).
- 2 Увеличение налога на имущество по более высоким оценочным ценам на дома в 2012 году [Электронный ресурс] URL: <http://www.skatteverket.se> (дата обращения 12.03.2012).
- 3 Недвижимость: плата за жильё – декларация 2012 [Электронный ресурс] URL: <http://www.skatteverket.se> (дата обращения 12.03.2012).
- 4 Шестакова Е.А. Налоги в Германии [Электронный ресурс] URL: <http://laweducation.ru/nalogi-v-germanii-2.html> (дата обращения 13.03.2012).
- 5 Налогообложение: Германия [Электронный ресурс] URL: http://www.profit-bankproperties.de/?page_id=689 (дата обращения 15.03.2012).
- 6 Земельный налог: Информация налогоплательщикам-физическим лицам о ставках по земельному налогу [Электронный ресурс] URL: http://www.r24.nalog.ru/fl/fl_zemelnii/3802958/ (дата обращения 15.03.2012).
- 7 Налог на имущество физических лиц [Электронный ресурс] URL: http://www.nalog.ru/fl/nalog_imusch_fl/ (дата обращения 16.03.2012).
- 8 Налог на недвижимость: США [Электронный ресурс] URL: <http://www.top-property.ru/eng/usa/usa-costs> (дата обращения 16.03.2012).