

УДК 657.1

СИСТЕМА СТАВОК ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОЗВОЛЯЮЩАЯ ИСКЛЮЧИТЬ ОДИН ИЗ ФАКТОРОВ УБЫТОЧНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ**канд. экон. наук В.В. БОГАТЫРЕВА**

Разработана принципиально новая методика формирования налога на недвижимость, представляющая собой гибкую систему ставок по указанному налогу, в основу которой положен принцип дифференцирования предприятий по величине соотношения двух экономических показателей: облагаемой стоимости недвижимости и прибыли за соответствующий отчетный период. Рекомендуемая система позволит оптимально формировать величину прибыли, остающейся в распоряжении предприятия, используемую для обновления производственного потенциала предприятия, пополнения собственных оборотных средств и фондов специального назначения.

Особое место в системе формирования налогов необходимо уделить налогу на недвижимость, так как ежегодно проводимая переоценка основных фондов увеличивает его налогооблагаемую базу. Действующая методика расчета указанного налога является несовершенной и зачастую приводит к уменьшению источников средств предприятия, поэтому возникла практическая необходимость разработки новой системы ставок по налогу на недвижимость, основывающейся на принципе достаточности прибыли для погашения обязательств по указанному платежу и не ведущей к уменьшению поступления средств в бюджет.

На основании положений Закона Республики Беларусь от 23.12.1991 г. "О налоге на недвижимость" со всеми изменениями и дополнениями разработана инструкция "О порядке исчисления и уплаты налога на недвижимость юридических лиц", утвержденная постановлением Государственного комитета Республики Беларусь от 10.05.2000 г. № 40. Согласно вышеуказанной инструкции плательщиками рассматриваемого налога являются "юридические лица, включая предприятия с иностранными инвестициями и иностранные юридические лица, а также филиалы, представительства и другие структурные подразделения юридических лиц, имеющие обособленный (отдельный) баланс и расчетный (текущий) счет" [1, с. 243]. Так, в состав плательщиков налога на недвижимость входят предприятия промышленности Республики Беларусь, имеющие имущество, подлежащее обложению согласно приведенной инструкции, а именно: основные производственные и непроизводственные фонды, являющиеся собственностью или находящиеся во владении плательщиков; объекты незавершенного строительства.

По данным годовой бухгалтерской отчетности, представленным такими крупными предприятиями промышленности Республики Беларусь, как ПО "Гомсельмаш", ПО "Минский моторный завод" и другими, основные средства имеют максимальный удельный вес в составе их активов: 74,29 – 83,52 %, а поэтому вопрос их налогообложения считают действительно актуальным.

Сегодня годовая ставка налога на недвижимость юридических лиц установлена в размере 1 %, за исключением стоимости зданий, принадлежащих гаражно-строительным кооперативам и садоводческим товариществам, созданным за счет личных взносов граждан, ставка на которые 0,1 %, а методика отражения сумм исследуемого платежа в бюджет в бухгалтерском учете следующая:

- начисление налога на недвижимость Дт 81 Кт 68
- перечисление его в бюджет Дт 68 Кт 51 [43, с. 243, 244].

Согласно действующему Плану счетов бухгалтерского учета счет 81 "Использование прибыли" предназначен для обобщения информации об использовании прибыли отчетного года в течение этого года. По окончании отчетного года при составлении годовой бухгалтерской отчетности этот счет закрывается. Для платежей в бюджет из прибыли, коим и является налог на недвижимость, открывают отдельный субсчет к счету 81. Числящиеся на счете 81 "Использование прибыли" суммы списываются заключительными записями декабря по его кредиту и дебету счета 80 "Прибыли и убытки", уменьшают образовавшуюся прибыль, образуя в итоге нераспределенную прибыль отчетного года либо непокрытый убыток [2, с. 36]. Из вышеприведенного следует, что исчисленная сумма налога на недвижимость, как и другие платежи, осуществляемые за счет прибыли субъекта хозяйствования, оказывает непосредственное влияние на окончательный результат хозяйственной деятельности предприятия (прибыль, остающаяся в распоряжении предприятия).

Представляется, что применение установленной ставки рассматриваемого платежа для всех, без учета каких-либо особенностей, предприятий Республики Беларусь нецелесообразно в связи с тем, что сумма налога на недвижимость зависит от стоимости основных производственных и непроизводственных фондов, а также стоимости незавершенного строительства, величина которых у каждого субъекта хозяйствования различна. Поэтому, если для одного предприятия, имеющего высокую прибыль, уста-

новленная налоговым законодательством процентная ставка исследуемого платежа не представляет угрозу быть (стать) убыточным, т.е. имея даже большое количество дорогостоящих основных фондов субъекту хозяйствования достаточно заработной прибыли для погашения налога на недвижимость, то для другого – начисленный налог на недвижимость означает стать (оставаться) убыточным. Вторая ситуация возникает в связи с тем, что предприятие, имея множество основных фондов, не получает прибыль, достаточную для возмещения налога по ним.

Исходя из изложенного следует, что размер применяемого процента ставки налога на недвижимость должен зависеть от величины соотношения двух экономических показателей: прибыли отчетного периода и облагаемой согласно законодательству стоимости фондов. Поэтому, прежде всего, необходимо установить такой процент (коэффициент) отношения прибыли и стоимости основных фондов, при котором суммы первого экономического показателя было бы достаточно для уплаты налога на недвижимость по установленной ставке (1 % годовой) [1, с. 243]. Предположим, что остаточная стоимость облагаемых налогом на недвижимость основных фондов на начало отчетного периода равна 20 млн. руб. Определяем месячную сумму налога на недвижимость по установленной ставке, так как полученная в результате этого действия величина и будет равна прибыли, заработной за месяц предприятием, достаточной для уплаты исследуемого платежа в бюджет. Так, $20000000 \times 1 / 100 / 12 = 16667$ руб., где 1 – 1 %, 12 – количество месяцев в году. Тогда величина отношения прибыли и стоимости облагаемых фондов, при которой суммы прибыли будет достаточно для погашения долга по налогу на недвижимость, равна 1200 ($20000000 / 16667$), т.е. для того, чтобы заработной прибыли было достаточно для уплаты налога на недвижимость, облагаемая стоимость основных фондов должна превышать размер такой прибыли более чем в 1200 раз или, другими словами, прибыль должна составлять не менее 0,0833 % ($16667 / 20000000$) облагаемой стоимости фондов.

Отношение различных величин прибыли и облагаемой налогом на недвижимость стоимости имущества предприятия, при которых прибыли будет достаточно для уплаты платежа в бюджет, приведено на рис. 1.

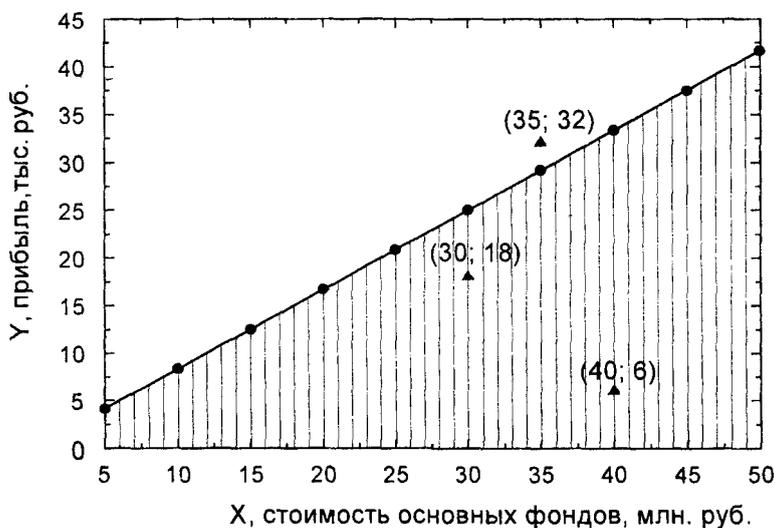


Рис. 1. Отношение различных величин прибыли и облагаемой налогом на недвижимость стоимости имущества предприятия, при которых прибыли достаточно для уплаты указанного налога

Представлен график, по оси ОХ которого отражена облагаемая налогом на недвижимость стоимость фондов; по оси ОУ – величина заработной прибыли (табл. 1).

Таблица 1

Данные для построения графика

Y, тыс. руб.	4,167	8,333	12,500	16,667	20,833	...	33,333
X, млн. руб.	5,0	10,0	15,0	20,0	25,0	...	40,0

Исследуемая зависимость представлена в виде функции $y = x / 1200$ (см. рис. 1).

Получившаяся прямая и есть совокупность таких величин отношения прибыли и облагаемой стоимости основных фондов, при которых прибыли будет достаточно для уплаты налога на недвижимость по установленной 1 %-ной годовой ставке. Заштрихованная часть – область величин отношений указанных осевых категорий, в которой упомянутая зависимость невыполнима.

Исследуем точку с координатами (30; 18) и (40; 6). При первом отношении облагаемой стоимости недвижимости предприятия к прибыли получаем коэффициент, равный 1667 (30000000 / 18000), а при втором – 6667 (40000000 / 6000). Как уже говорилось, чтобы заработанной прибыли было достаточно для уплаты налога на недвижимость по установленной ставке, величина коэффициента исследуемого соотношения должна быть не более 1200, что значительно меньше полученных величин (1667; 6667), т.е. в заштрихованной области указанная зависимость действительно невыполнима.

Что касается незаштрихованной области, то в ней любая из выбранных точек является такой величиной отношения осевых категорий, при которой заработанной прибыли будет не только достаточно для уплаты налога на недвижимость, но и для уплаты других налоговых платежей, установленных действующим законодательством Республики Беларусь. Исследуем точку, приближенную к критической прямой, с координатами (35; 32). В ней коэффициент отношения облагаемой стоимости имущества к прибыли равен 1094 (35000000 / 32000), что в пределах допустимого.

На наш взгляд, в случаях, когда исчисленная сумма налога на недвижимость на определенную отчетную дату превышает величину заработанной прибыли на ту же дату, следует прибегать к гибкой системе ставок исследуемого платежа в бюджет. С этой целью будет приведен порядок применения предлагаемой системы. Так, заштрихованную часть рис. 1, представляющую оговоренные ситуации, можно рассматривать как отдельные области, в каждой из которых будет выполняться исследуемая зависимость осевых категорий (стоимости фондов; прибыли), но относительно различных ставок налога на недвижимость, например, с интервалом до одной десятой процента. Воспользуемся вспомогательной таблицей.

Таблица 2

Разделение заштрихованной части по областям относительно различных ставок налога на недвижимость (см. рис. 1)

Процентная ставка	Коэффициент (не более)	Значение по оси ОХ, млн. руб.	Значение по оси ОУ, тыс. руб. (3/2)
1	1200	10; 40	8,333; 33,333
0,9	1333	10; 40	7,502; 30,008
0,8	1500	10; 40	6,667; 26,667
0,7	1714	10; 40	5,834; 23,337
0,6	2000	10; 40	5,000; 20,000
0,5	2400	10; 40	4,167; 16,667
0,4	3000	10; 40	3,333; 13,333
0,3	4000	10; 40	2,500; 10,000
0,2	6000	10; 40	1,667; 6,667
0,1	12000	10; 40	0,833; 3,333

При необходимости табл. 2 можно расширить или применить другой интервал деления.

На основании данных, приведенных в табл. 2, заштрихованная часть рис. 1 будет разделена прямыми по областям применения различных ставок налога на недвижимость (рис. 2).

Применение гибкой системы ставок по исследуемому платежу в бюджет необходимо в связи с тем, что он исчисляется за счет прибыли в любом случае, т.е. при наличии прибыли как таковой и без нее, а поэтому даже предприятие, заработавшее прибыль, может быть в итоге представлено как субъект хозяйствования, имеющий непокрытый убыток.

В предлагаемой гибкой системе ставок важным моментом являются следующие требования, предъявляемые к субъекту хозяйствования, желающему получить право на практическое использование представленного порядка начисления налога на недвижимость:

1. Предприятие должно иметь величину отношения облагаемой стоимости фондов к прибыли, соответствующую критической (заштрихованной) части (см. рис. 1), т.е. с коэффициентом > 1200 .

2. Предприятие как показатель эффективности своей деятельности имеет рост прибыли, что дает возможность планировать период времени, за который оно погасит задолженность перед бюджетом по налогу на недвижимость, равную сумме исследуемого налога, если бы тот исчислялся по установленной ставке.

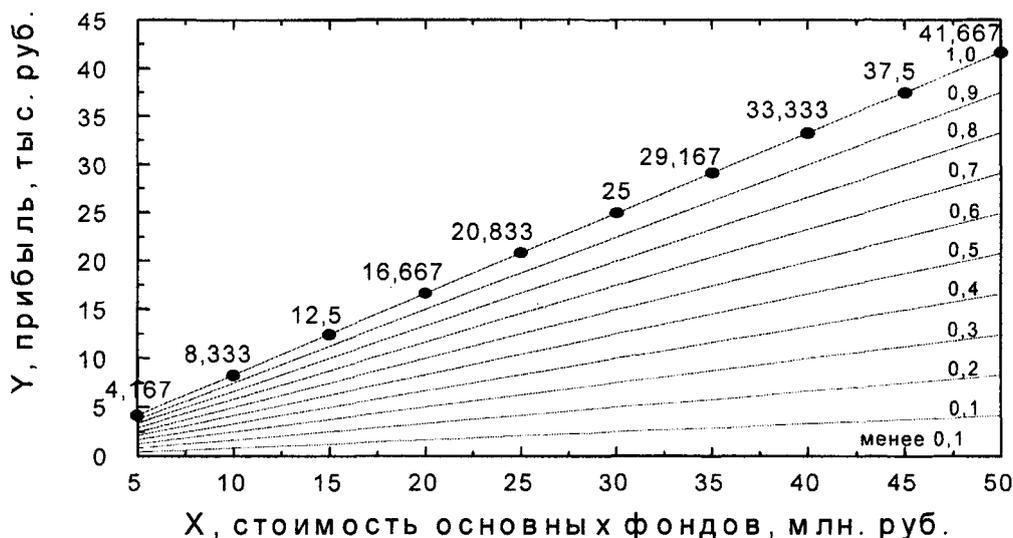


Рис. 2. Разработанная система дифференцированных ставок по налогу на недвижимость в зависимости от соотношения облагаемой стоимости основных фондов и прибыли

Таким образом, гибкая система ставок по налогу на недвижимость есть не что иное, как своеобразно представленная рассрочка исследуемого платежа в бюджет, применение которой в итоге не повлечет уменьшение поступающих в бюджет средств, но даст возможность предприятию не быть (оставаться) убыточным. Суть предлагаемой системы заключается в применении предприятием при необходимости меньшей, чем установленная, ставки налога на недвижимость с последующим ее увеличением, зависящим от темпа роста прибыли, до полного погашения задолженности перед бюджетом по данному платежу. Для того чтобы прогнозировать период времени погашения задолженности по налогу на недвижимость, необходимо установить максимально приближенную к действительности величину отношения облагаемой стоимости основных фондов к величине прибыли с учетом определенного ее роста, при которой задолженность в обозначенный момент будет погашена полностью. Установление искомой величины отношения осуществим на основании данных табл. 3, 4, 5.

Исходные данные:

- облагаемая стоимость недвижимости 12000000 руб.;
- прибыль на начало того же периода 1100 руб.

Таблица 3

Расчет искомой величины с учетом 20 %-ного темпа роста прибыли

№ месяца	1	2	3	4	5	6	7	8
Величина прибыли	1100	1320	1584	1901	2281	2737	3285	3941
Коэффициент отношения	10909	9091	7576	6312	5261	4384	3653	3045
Применяемая ставка	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Сумма налога за месяц	1000	1000	1000	1000	2000	2000	3000	3000

Продолжение табл. 3

№ месяца	9	10	11	12	13	14	15
Величина прибыли	4730	5676	6811	8173	9808	11769	14123
Коэффициент отношения	2537	2114	1762	1468	1223	1020	850
Применяемая ставка	0,4	0,5	0,6	0,8	0,9	1,1	1,4
Сумма налога за месяц	4000	5000	6000	8000	9000	11000	14000

Окончание табл. 3

№ месяца	16	17	18	19	20	21
Величина прибыли	16948	20337	24405	29286	35143	42171
Коэффициент отношения	708	590	491	410	341	285
Применяемая ставка	1,6	2,0	2,4	2,9	3,5	4,2
Сумма налога за месяц	16000	20000	24000	29000	35000	42000

Таким образом, за 21 месяц будет выплачено в бюджет по предлагаемой системе 237000 руб. (1000 + 1000 + 1000 + 1000 + 2000 + ... + 42000), тогда как по установленной ставке необходимо уплатить за тот же период времени 210000 руб. (1000 × 21). Итак, искомая величина при выбранном раскладе равна 285 → к 300, так как 237000 руб. > 210000 руб. Задолженность погасится за период менее 21 месяца.

Таблица 4

Расчет искомой величины с учетом 70 %-ного темпа роста прибыли

№ месяца	1	2	3	4	5	6	7	8
Величина прибыли	1100	1870	3179	5404	9187	15618	26551	45137
Коэффициент отношения	10909	6417	3775	2221	1306	768	452	266
Применяемая ставка	0,1	0,1	0,3	0,5	0,9	1,5	2,6	4,4
Сумма налога за месяц	1000	1000	3000	5000	9000	15000	26000	44000

В рассмотренной ситуации при 70 %-ном темпе роста прибыли налог на недвижимость будет возмещен в полном размере относительно действующей его ставки за 8 месяцев в сумме, равной 104000 руб. (1000 + 1000 + + 3000 + ... + 44000). За этот же период времени по установленной ставке уплате в бюджет подлежит 80000 руб. (10000 × 8), т.е. задолженность будет погашена за период менее 8 месяцев. Таким образом, искомая величина при выбранном раскладе на этот раз равна 266 → к 300, так как 104000 руб. > 80000 руб.

Таблица 5

Расчет искомой величины с учетом 100 %-ного темпа роста прибыли

№ месяца	1	2	3	4	5	6
Величина прибыли	1100	2200	4400	8800	17600	35200
Коэффициент отношения	10909	5455	2727	1364	682	341
Применяемая ставка	0,1	0,2	0,4	0,8	1,7	3,5
Сумма налога за месяц	1000	2000	4000	8000	17000	35000

В ситуации, приведенной в табл. 6, налог на недвижимость будет уплачен полностью за 6 месяцев в сумме, равной 67000 (1000 + 2000 + 4000 + ... + 35000). За этот же период по установленной ставке уплате в бюджет подлежит 60000 руб. (10000 × 6).

Искомая величина при данном раскладе равна 341.

Итак, на основании проведенного исследования можно сделать следующий вывод: величина отношения облагаемой стоимости основных фондов к величине прибыли с учетом определенного (планируемого) ее роста, при которой задолженность в обозначенный момент будет погашена полностью относительно причитающейся суммы налога на недвижимость по установленной ставке, колеблется около значения, равного 300.

Таким образом, при установленной стоимости основных фондов и запланированном росте прибыли относительно ее базовой величины определять период времени, необходимый для возмещения полной

суммы платежа по налогу на недвижимость, при использовании гибкой системы ставок можно по формуле

$$OF/(P_B \cdot K_{П}^x) \approx 300, \quad (1)$$

где OF – облагаемая налогом на недвижимость стоимость основных фондов;

P_B – исходная величина прибыли;

$K_{П}$ – коэффициент темпа роста прибыли;

x – период погашения задолженности по налогу на недвижимость при использовании гибкой системы ставок.

Тогда

$$x = \log_{K_{П}} ((OF/P_B)) / 300. \quad (2)$$

Необходимо отметить, что использование формулы (1) расчета периода погашения задолженности по налогу на недвижимость имеет смысл при прогнозировании, т.е. при установленной облагаемой стоимости основных фондов, определенной величине прибыли и запланированном темпе ее роста. Представляется, что указанные условия вполне приемлемы, так как применение предлагаемой гибкой системы ставок по налогу на недвижимость базируется на данных проведенного анализа соотношения исследуемых величин (прибыли и облагаемой стоимости основных фондов) в определенный период времени.

Рассмотрим на примере действенность выведенной формулы (2).

На основании данных табл. 3 был определен период времени, необходимый для полной уплаты в бюджет налога на недвижимость при применении гибкой системы ставок по нему относительно суммы этого же платежа, но рассчитанного по установленной ставке. Такой период времени равен 21 месяцу.

Применим к данным табл. 3 формулы (1 – 2). Получаем

$$12000000 / (1100 \times 1,2^x) \approx 300; \quad x = 20 \text{ мес.}; \quad x = \log_{1,2} ((12000000/1100)) / 300.$$

При планировании темпа роста прибыли в размере 100 % получаем отношение

$$12000000 / (1100 \times 2^x) \approx 300; \quad x = 6 \text{ мес.}$$

Сравнив полученные результаты расчетов с данными табл. 3 – 5, убеждаемся в справедливости предложенных формул.

Таким образом, разработанная гибкая система ставок по налогу на недвижимость основывается на принципе достаточности прибыли для погашения обязательств перед бюджетом по указанному налогу. Она базируется на величине соотношения облагаемой стоимости недвижимости и прибыли за соответствующий период. Значимость гибкой системы ставок по налогу на недвижимость состоит в исключении одного из факторов уменьшения источников средств предприятия.

ЛИТЕРАТУРА

1. О налоге на недвижимость: Закон Республики Беларусь, 23.12.1991, № 1337-ХІІ 41 / Налоги 1998. – Мн.: Амалфея, 1998. – С. 243 – 250.
2. Заполнение форм годовой бухгалтерской отчетности: Порядок: Утв. приказом Министерства финансов Республики Беларусь, 20.01.2000, № 23 // Главный бухгалтер. – 2000. – № 8. – С. 30 – 49.