

## ФИНАНСЫ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

УДК 336.225

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ВЗИМАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

канд. экон. наук, доц. С.Н. КОСТЮКОВА; О.А. КАМЕКО  
(Полоцкий государственный университет)

*Представлен усовершенствованный механизм исчисления налога на недвижимость для физических лиц, суть которого состоит в изменении подхода к расчету налоговой базы при исчислении данного налога. Предлагается применять рыночную стоимость объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц. Изучен опыт исчисления налога на недвижимость в Республике Беларусь. Предлагаемый механизм позволит значительно увеличить денежные поступления в местные бюджеты по статье «Налог на недвижимость физических лиц», осуществить справедливое изъятие налоговых платежей с физических лиц в соответствии с физическим состоянием, видом, местоположением, реальной рыночной стоимостью объекта недвижимости. Рассчитан положительный экономический эффект от внедрения усовершенствованного механизма налогообложения недвижимости физических лиц, позволяющий судить о выгодности предлагаемых мероприятий при исчислении налога на недвижимость физических лиц в Республике Беларусь.*

**Ключевые слова:** налог, недвижимость, налог на недвижимость, механизм налогообложения, рыночная стоимость, физические лица.

Наполнение республиканского и местного бюджетов – одна из наиболее важных задач, стоящих перед современным государством. От качественного подхода к исчислению каждого налога зависят величина налоговых доходов бюджета как конкретного региона, так и страны в целом. В данной работе особое внимание будет уделено *налогу на недвижимость физических лиц*.

В настоящее время плательщиками налога на недвижимость признаются физические лица, в собственности которых находится два и более объекта недвижимости. Всесторонне рассмотрев применяемый в настоящий момент механизм исчисления объема налоговых платежей по данному налогу, нами выявлено искажение реальной стоимости объекта недвижимости, рассчитанной для целей налогообложения физических лиц. Так, в настоящее время при определении стоимости объекта недвижимости для налогообложения используются усредненные показатели стоимости и территориальная принадлежность объекта недвижимости, а значит, не учитываются такие параметры, как конструкционные решения, физическое состояние (в частности износ), применяемые строительные материалы и прочее. Действующий метод способствует унификации процесса администрирования налога на недвижимость, но не отражает реальную ситуацию на рынке недвижимости. В связи с этим представляется необходимым усовершенствовать механизм исчисления налога на недвижимость для физических лиц. Прежде всего, раскроем суть действующего механизма исчисления налога на недвижимость для физических лиц в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь [1], действующим в настоящее время.

Согласно статье 185 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь, «... объектами налогообложения налогом на недвижимость признаются ... капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам – физическим лицам...» [1].

Налоговая база согласно статье 187 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь для физических лиц определяется исходя из оценки принадлежащих им капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, порядок которой утверждается Президентом Республики Беларусь [1].

Порядок и методика оценки стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения изложена в Указе Президента № 187 от 28.03.2008 г. «Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений» [2].

Данным Положением определяется порядок оценки принадлежащих физическим лицам капитальных строений (зданий и сооружений (их частей), в том числе жилых домов, садовых домиков, дач, жилых помещений (квартир, комнат), нежилых помещений, хозяйственных построек, гаражей, иных зданий и сооружений, включая не завершенные строительством, машино-мест, для исчисления налога на недвижимость. Для целей налогообложения применяется базовая расчетная стоимость одного квадратного метра типового здания (сооружения). Она определена для города Минска, областных центров, крупных

городов (24 города), а также Минского района и других населенных пунктов Беларуси. Значения утверждены в 2012 году и ежегодно изменяются с учетом коэффициентов перерасчета, изложенных в постановлениях Министерства архитектуры и строительства [3].

Продемонстрируем указанное Положение на примере города Новополоцка (таблица 1).

Таблица 1. – Размеры базовой расчетной стоимости одного квадратного метра типового здания или сооружения (в рублях за один квадратный метр)

Наименование населенных пунктов и иных территорий	Размеры базовой расчетной стоимости* одного квадратного метра по видам зданий или сооружений					
	одноквартирный, блокированный жилой дом, квартира в блокированном жилом доме	жилые помещения в многоквартирном жилом доме (квартира, комната)	гараж, машино-место	садовый домик, дача	хозяйственные постройки	нежилые здания, сооружения, помещения (за исключением гаража, машино-мест, садового домика, дачи, хозяйственных построек)
Город Новополоцк	1 572 000	2 537 000	654 000	1 317 000	748 000	2 840 000
* Размер базовой расчетной стоимости одного квадратного метра представлен в ценах 2012 года.						

Источник: [2].

В соответствии с Постановлением Министерства архитектуры и строительства от 20.01.2017 № 2 «Об установлении коэффициентов стоимости зданий и сооружений» [3], коэффициенты изменения стоимости зданий и сооружений в 2017 году представлены в таблице 2.

Таблица 2. – Коэффициент изменения стоимости зданий и сооружений в 2017 году

Коэффициент изменения стоимости	
Жилищный фонд	Нежилые сооружения
1,0385	1,0333

Источник: [3].

Согласно статье 188 Налогового кодекса Республики Беларусь ставка налога на недвижимость для физических лиц составляет 0,1%. Местные Советы депутатов имеют право увеличивать (уменьшать) не более чем в два с половиной раза ставки налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков. Так, для физических лиц, проживающих в городе Новополоцке, ставка налога на недвижимость зависит от стоимости объекта недвижимости, о чем свидетельствуют данные таблицы 3.

Таблица 3. – Ставка налога на недвижимость для физических лиц в городе Новополоцке

Стоимость объекта недвижимости, руб.	Коэффициент изменения (увеличения) налоговой ставки
25 000,00–50 000,00	1,1
50 0,01–100 000,00	1,2
100 000,01–300 000,00	1,3
300 000,01 и выше	1,4

Источник: собственная разработка на основании [4].

На основании вышеизложенного и в соответствии с действующим механизмом исчисления объема выплат по налогу на недвижимость, алгоритм расчета объема налоговых платежей физических лиц в настоящее время представлен в таблице 4. Допустим, что объектом налогообложения является двухкомнатная квартира в городе Новополоцке общей площадью 50 м<sup>2</sup>. Из приведенного расчета видно, что основной параметр, по которому может отличаться сумма выплат по налогу на недвижимость для того или иного объекта наряду с аналогами в рамках одного населенного пункта – это его площадь. В то время как реальная рыночная стоимость не учитывается.

Исходя из ситуации на рынке, реальная стоимость объектов недвижимости значительно выше, нежели расчетная базовая стоимость, применяемая для налогообложения. Более того, каждый объект отличается конструктивными решениями, датой постройки, применяемыми материалами, физическим состоянием (износом) и другими параметрами, учет которых при использовании существующего механизма исчисления налога не осуществляется.

Таблица 4. – Алгоритм расчета объема налоговых платежей физических лиц в настоящее время

Этап	Расчетный показатель	Значение показателя
1 Определение базовой стоимости 1 м <sup>2</sup> недвижимости согласно местоположению и виду здания или сооружения ( $BC_m$ )	Выбор значения расчетной стоимости 1 м <sup>2</sup> объекта недвижимости в зависимости от его вида и местоположения из таблицы 1	253,7 руб./м <sup>2</sup>
2 Определение площади объекта недвижимости ( $P$ )	Исходя из данных технического паспорта объекта недвижимости	50 м <sup>2</sup>
3 Определение базовой стоимости объекта недвижимости ( $BC$ )	$BC = BC_m \cdot P \cdot K$ , где $P$ – площадь объекта; $K$ – коэффициент перерасчета стоимости объекта недвижимости с учетом уровня инфляции	$BC = 253,7 \cdot 50 \cdot 1,0385 =$ $= 13\,173,37$ руб.
4 Определение объема ежегодной налоговой выплаты ( $HB$ )	$HB = BC \cdot C$ , где $C$ – ставка налога.	$HB = 13\,173,37 \cdot 0,11^* / 100 =$ $= 14,49$ руб.
*ставка налога на недвижимость для физических лиц в городе Новополоцке (в соответствии с таблицей 3).		

Источник: собственная разработка.

Таким образом, очевидно, что используемый в настоящее время механизм требует совершенствования. В связи с этим был изучен опыт взимания налога на недвижимость с физических лиц, в собственности которых находится два и более объекта недвижимости, применяемый до 2013 года.

До вступления в силу Налогового кодекса Республики Беларусь от 2018 г. [2] выносилось Решение Новополоцкого городского Совета депутатов (последнее – № 181 от 24.02.2012) «Об утверждении расчетной стоимости одного метра квадратного типового здания и сооружения для исчисления налога на недвижимость физических лиц» [5], где назначались базовые значения стоимости 1 м<sup>2</sup> для оценки объекта для налогообложения. Документ учитывал дату постройки и материал, из которого построен объект. По словам специалистов, данный способ оценки затруднял администрирование налога. В настоящий момент для нужд налогообложения процедура облегчена. Производится оценка отдельных жилых помещений для более справедливого определения налоговых выплат, однако это не позволяет глобально решить проблему. В связи с этим в целях соблюдения принципа справедливости налогообложения плательщиков предлагается осуществить переход от базовой расчетной стоимости одного метра квадратного к его рыночной стоимости. Это потребует повсеместной оценки городской застройки путем обращения к услугам Государственного агентства по регистрации и земельному кадастру. Однако это затруднительно, так как данная организация занимается решением подобных вопросов на платной основе.

Предлагаем вариант решения имеющейся проблемы – обеспечить путем выделения средств в местном бюджете на проведение массовой оценки стоимости объектов недвижимости. В дальнейшем использовать для перерасчета стоимостей объектов недвижимости коэффициенты перерасчета, учитывающие уровень инфляции и ситуацию на рынке недвижимости (аналогично используемым в настоящий момент коэффициентам перерасчета стоимости объектов недвижимости). На начальном этапе реализации данный вариант потребует финансовых затрат (т.е. оплату процедуры оценки рыночной стоимости объекта недвижимости), однако за счет увеличения поступлений в бюджет по налогу на недвижимость с физических лиц, в скором времени он окупит себя.

На основании изложенного предложения усовершенствованный механизм расчета объема выплат по налогу на недвижимость для физических лиц представим на рисунке 1.

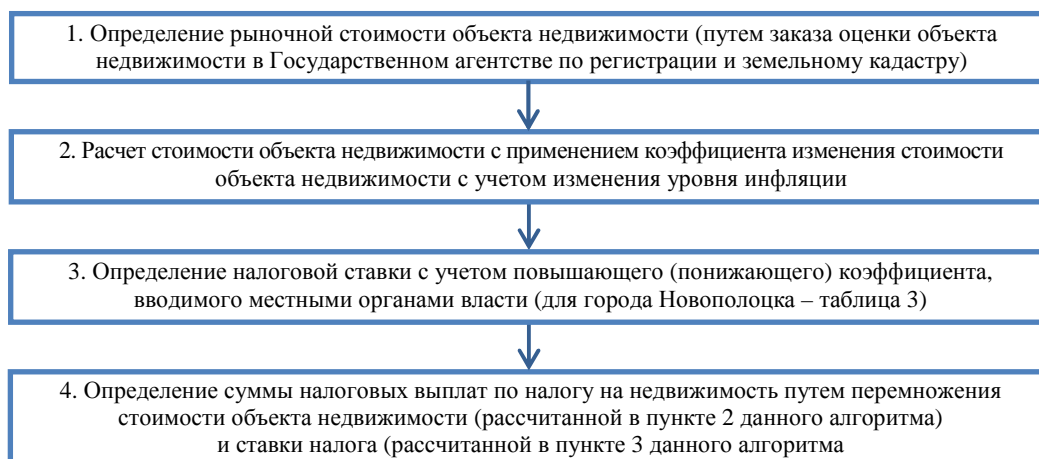
Так, порядок расчета суммы выплат по налогу на недвижимость с применением предлагаемого усовершенствованного механизма для используемого в качестве примера объекта заключается в следующем:

1) изучив рынок недвижимости и цены на объекты-аналоги, можно заключить, что стоимость рассматриваемого объекта недвижимости, а именно двухкомнатной квартиры в городе Новополоцке общей площадью 50 м<sup>2</sup>, составляет порядка 42 000 руб.;

2) исходя из того, что стоимость представлена в текущих ценах, применение коэффициента перерасчета не требуется;

3) согласно данным таблицы 3 принимаем ставку налога на недвижимость равной 0,11% [4];

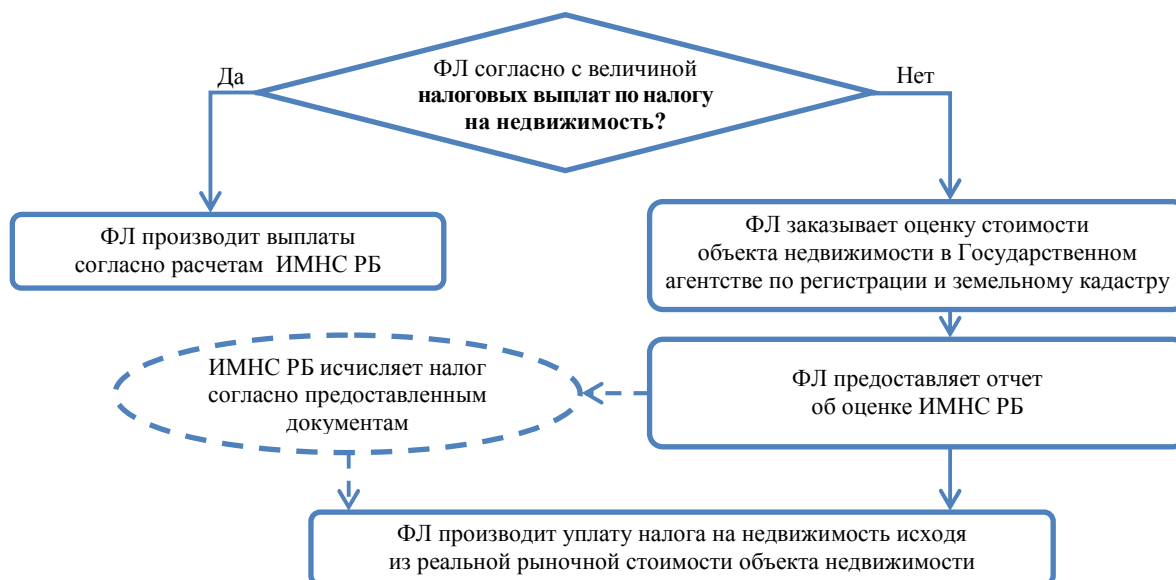
4) производим расчет путем перемножения налоговой ставки и налоговой базы по рассматриваемому объекту:  $42\,000 \cdot 0,11 / 100 = 46,20$  руб.



**Рисунок 1. – Усовершенствованный механизм определения суммы выплат по налогу на недвижимость для физических лиц**

Источник: собственная разработка.

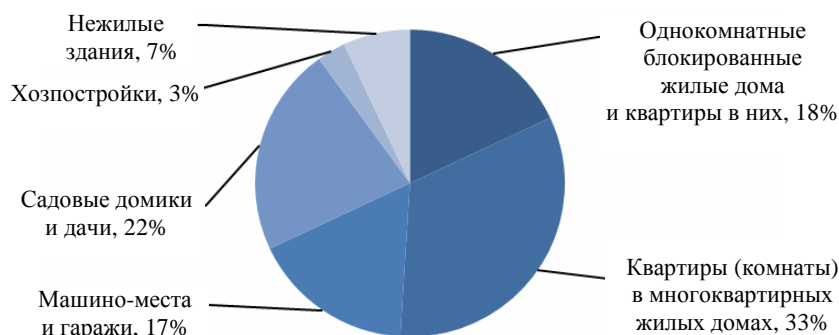
Исходя из представленного расчета можно сделать вывод о том, что сумма выплат при предлагаемом механизме в сравнении с применяемым в настоящее время увеличивается более чем в 3 раза. Особо следует подчеркнуть, что в настоящее время существуют ситуации, когда налогоплательщик не согласен с размером выплат по налогу на недвижимость, рассчитанным по базовой расчетной стоимости. Тогда в соответствии с пунктом 2.2 статьи 187 [1] плательщик может использовать данные о рыночной стоимости объекта недвижимости. Для этого он в индивидуальном порядке может заказывать оценку стоимости объекта недвижимости в Государственном агентстве по регистрации и земельному кадастру. После этого данные об оценке (отчет и заключение) предоставляются в инспекцию Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь для корректировки суммы налога, подлежащей оплате физическим лицом. Алгоритм действий физического лица (ФЛ) в данной ситуации представлен на рисунке 2.



**Рисунок 2. – Алгоритм действий физического лица при несогласии с размером налоговых платежей по налогу на недвижимость**

Источник: собственная разработка на основании [1].

Проиллюстрируем эффективность разработанного механизма налогообложения на примере города Новополоцка. Число физических лиц, являющихся плательщиками налога на недвижимость в Новополоцке на 01.01.2018, составляет порядка 16 660. Относительно объектов, попадающих под определение объекта, облагаемого налогом на недвижимость, отразим структуру этих объектов в собственности плательщиков налога на недвижимость на рисунке 3.



**Рисунок 3. – Структура объектов налогообложения физических лиц налогом на недвижимость**

Источник: собственная разработка.

Таким образом, по налогу на недвижимость физических лиц в местный бюджет поступают платежи по шести основным направлениям. Сравним наполняемость бюджета города Новополюцка по текущему механизму определения стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения по налогу на недвижимость и по предлагаемому механизму (таблица 5).

Таблица 5. – Динамика поступлений в местный бюджет города Новополюцка с использованием различных механизмов налогообложения недвижимости физических лиц

Вид объекта недвижимости	Доля плательщиков, имеющих конкретный вид объекта недвижимости, %	Число плательщиков, чел.	По действующему механизму налогообложения			По предлагаемому механизму налогообложения		
			Базовая стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта × среднюю площадь (по аналогам) × коэффициент изменения стоимости, руб.	сумма выплат, руб.		Средняя стоимость объекта (в текущих ценах), руб.	сумма выплат, руб.	
				для одного плательщика	для всех плательщиков		для одного плательщика	для всех плательщиков
Одноквартирные блокированные жилые дома	18	2 999	9 795	10,77	32 399,23	50 000	55	164 945
Жилые помещения (квартиры, комнаты) в многоквартирном жилом доме	33	5 498	13 173	14,49	79 666,02	42 000	46,2	254 007,60
Машино-место / гараж	17	2 832	675	0,74	2 095,68	6 000	6,6	18 691,20
Садовые домики дачи	22	3 665	5 471	6,02	22 063,30	35 000	38,5	141 102,50
Хозпостройки	3	500	700	0,77	358	1 000	1,1	550
Нежилые здания	7	1 166	10 271	11,30	13 175,8	15 000	16,5	19 239
<b>149 758,03</b>			<b>598 535,30</b>					

Источник: собственная разработка.

Как показывает расчет на примере г. Новополюцка (см. таблицу 5), корректировка налоговой базы налога на недвижимость, т.е. переход от базовой расчетной стоимости 1 м<sup>2</sup> к рыночной стоимости объекта недвижимости, позволяет увеличить сборы по налогу на недвижимость в четыре раза – со 149 758 руб. до 598 535 руб.

При условии, что предлагаемый механизм будет внедрен в систему налогообложения по налогу на недвижимость, доходы местных бюджетов значительно увеличатся (рисунок 4). Таким образом, появляется возможность получения «свободных» средств, которые можно реализовать в социально значимых сферах, таких как здравоохранение, образование и наука, спорт, инфраструктура и др.



Рисунок 4. – Динамика поступлений в местный бюджет города Новополоцка с использованием различных механизмов налогообложения недвижимости физических лиц

Источник: собственная разработка.

**Заключение.** Экономический эффект от изменения действующего механизма налогообложения недвижимости физических лиц, равный 448 777 руб., позволяет судить о выгодности предлагаемого усовершенствования механизма исчисления налога на недвижимость физических лиц в Республике Беларусь. С одной стороны, он будет значительно увеличивать доходы местных бюджетов по статье «Налог на недвижимость физических лиц», а с другой стороны реализовывать важнейшие принципы налогообложения – всеобщность, равенство и справедливость.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) // Сайт М-ва по налогам и сборам Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.nalog.gov.by/ru/special-part/](http://www.nalog.gov.by/ru/special-part/). – Дата доступа: 20.01.2018.
2. Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений (в ред. 214 г.) [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь от 28.03.2008 № 187 // Законодательство Республики Беларусь. – Режим доступа: [//www.pravo.newsby.org/belarus/ukaz1/uk778.htm](http://www.pravo.newsby.org/belarus/ukaz1/uk778.htm). – Дата доступа: 25.01.2018.
3. Об установлении коэффициентов стоимости зданий и сооружений [Электронный ресурс] : постановление М-ва архитектуры и стр-ва от 20.01.2017 № 2 // Национальный правовой интернет-портал. – Режим доступа: [//www.pravo.by/documents/?guid=12551&p0=W21731718&p1=1&p5=0](http://www.pravo.by/documents/?guid=12551&p0=W21731718&p1=1&p5=0). – Дата доступа: 23.01.2018.
4. Об отдельных вопросах налогообложения в 2018 году [Электронный ресурс] // Инспекция М-ва по налогам сборам Респ. Беларусь по Витебской области. – Режим доступа: [//www.nalog.gov.by/ru/ray-vit/view/povopolotsk-10002/](http://www.nalog.gov.by/ru/ray-vit/view/povopolotsk-10002/). – Дата доступа: 20.01.2018.
5. Об утверждении расчетной стоимости 1 метра квадратного типового здания и сооружения для исчисления налога на недвижимость физических лиц [Электронный ресурс] : Решение Новополоцкого городского Совета депутатов № 181 от 24.02.2012 // NAVINY. – Режим доступа: [naviny.org/2012/02/24/by99306.htm/](http://naviny.org/2012/02/24/by99306.htm/). – Дата доступа: 25.01.2018.

Поступила 20.02.2018

#### PERFECTION OF THE MECHANISM OF TAXATION OF INDIVIDUALS FOR REAL ESTATE TAX

S. KOSTJUKOVA, O. KAMECKO

*The article proposes to improve the mechanism for calculating the real estate tax for individuals. The essence of it is that the amount of tax payments, which now are calculated, relative to the estimated base value of real estate object, to calculate from the real market value of real estate object, determined by legally permitted methods of valuation. Thus, the mechanism proposed in the article will significantly increase the revenues to the local budget under the property tax for individuals, to distribute tax penalties from individuals in an equitable way in accordance with the physical conditions of the property, its location, type, real market value. The given offer will allow to increase receipts in the local budget from the tax to real estate more than three times.*

**Keywords:** taxation, real estate tax, taxation mechanism, market value.