

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Иванкина Е.В., Боронина А.Э., Куприянов С.Л.

**Зарубежный опыт налогообложения недвижимости и
возможность его применения для дифференциации
ставок налогообложения в России**

Москва 2016

Аннотация. Работа посвящена анализу системы налогообложения зарубежных стран с целью выработки дифференцированных подходов и ставок в области налогообложения объектов недвижимости в России.

В России начинает формироваться налогообложение на имущество граждан. Первые результаты реформы налогообложения можно будет подвести в конце 2016 года - начале 2017 года. Так как реформа будет введена повсеместно с 2016 года, исследование зарубежного опыта налогообложения является одной из самых актуальных задач.

Исследование налогообложения в зарубежных странах проводилось с использованием как экспертного метода, так и на основе изучения имеющихся в международной информационной системе данных.

Ключевые слова: налог на недвижимость, земельный налог, зарубежный опыт налогообложения

Иванкина Е.В., директор института отраслевого менеджмента Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

Боронина А.Э. старший преподаватель ИОМ Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

Куприянов С.Л. аспирант факультета экономики недвижимости ИОМ Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

Данная работа подготовлена на основе материалов научно-исследовательской работы, выполненной в соответствии с Государственным заданием РАНХиГС при Президенте Российской Федерации на 2015 год.

СОДЕРЖАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
ВВЕДЕНИЕ	5
1 Зарубежный опыт налогообложения недвижимости и возможность его применения для дифференциации ставок налогообложения в России	6
1.1 Зарубежный опыт налогообложения недвижимости	6
1.2 Общие принципы и правила налогообложения за рубежом	7
1.3 Особенности налогообложения недвижимости в разных странах	12
2 История становления системы налогообложения недвижимости в России и анализ формирования налогооблагаемой базы.....	36
2.1 Налогообложение земельных участков с 1991 года по настоящее время	36
2.2 История становления и современное состояние кадастровой оценки земельных участков	38
2.3 Зарубежный опыт создания кадастровых систем и их применения	42
2.4 Государственный кадастр недвижимости России и кадастровая оценка: текущее состояние, применение кадастровой стоимости	47
2.5 Реформа налогообложения в России	51
3 Список литературы	58

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящей работе применяют следующие **термины** с соответствующими **определениями**:

ОЭСР - Организации экономического сотрудничества и развития.

International Real Estate Federation (FIABCI) — Международная Федерация Профессионалов Рынка Недвижимости — мировое сообщество, основанное в 1948 году и объединяющее профессионалов в области недвижимости практически со всех континентов.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) - систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом о недвижимом имуществе.

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития налоговой системы Российской Федерации перспективным направлением является разработка единого налога на недвижимость. Показательным является тот факт, что введение данного налога перманентно откладывалось. Причинами такого промедления являются, во-первых, неготовность большинства муниципалитетов к введению данного налога (отсутствие кадастра недвижимости), во-вторых, отсутствие у Правительства РФ и представительных органов власти единого мнения по поводу конкретного содержания элементов налога.

Первые результаты реформы налогообложения можно будет подвести в конце 2016 года - начале 2017 года. Однако, так как реформа начала применяться в пилотном варианте в 2015 году и будет введена повсеместно с 01.01.2016, исследование зарубежного опыта налогообложения является одной из самых актуальных задач.

В данной работе рассмотрены особенности построения налога на недвижимость в зарубежных налоговых юрисдикциях. Это позволяет учесть зарубежный опыт при определении основных элементов вводимого в России налога на недвижимость.

Исследование налогообложения в зарубежных странах проводилось с использованием как экспертного метода, так и на основе изучения имеющихся в международной информационной системе данных. Для получения экспертных заключений была разработана анкета по основным вопросам налогообложения, которые заполняли президенты FIABCI пятнадцати стран. Дополнительно были изучены электронные публикации, описывающие системы налогообложения зарубежных стран. В итоге в исследовании проанализированы 23 страны с разными уровнями развития и абсолютно разными системами налогообложения.

В работе изучена история становления кадастровой стоимости как налогооблагаемой базы, зарубежный опыт ведения земельного кадастра, а также показана авторская методика экспертизы кадастровой стоимости в нашей стране.

1 Зарубежный опыт налогообложения недвижимости и возможность его применения для дифференциации ставок налогообложения в России

1.1 Зарубежный опыт налогообложения недвижимости

В течение последнего десятилетия (с 2004 года) важным направлением развития налоговой системы Российской Федерации является введение единого налога на недвижимость. Ежегодно введение этого налога откладывалось по нескольким ключевым причинам: отсутствовали сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (ГКН), не было сформировано единое мнение у Правительства РФ и представительных органов власти в вопросе конкретного содержания элементов налога.

Как один из важнейших и ключевых элементов налоговой системы, налог на недвижимость выполняет несколько функций: фискальная (обеспечивает поступления в местные бюджеты), социальная (уменьшает разрыв между имущественным положением различных слоев населения) и регулирующая (способствует более эффективному использованию имущества). Исполнение этих функций возможно при экономическом и логически-обоснованном построении налога, и учете социальных и экономических последствий его введения.

Налогообложение недвижимости является характерной чертой в любой налоговой системе мира. Рассмотрим возможные подходы к определению спектра плательщиков налога на недвижимость. Самый распространенный подход в мировой практике состоит в том, что обязательства по уплате налога возлагаются на собственника недвижимости. Тем не менее, в некоторых налоговых системах в качестве налогоплательщиков выступают арендаторы или пользователи недвижимости. Например, такая практика существует во Франции. Налог на недвижимость состоит из двух различных налогов – налог на недвижимость и налог на использование недвижимости, следовательно, в первом случае налогоплательщиком выступает собственник недвижимости, во втором – либо собственник (если он пользуется недвижимостью самостоятельно), либо арендатор. Похожая ситуация наблюдается в Нидерландах, где налог уплачивается совместно как собственником, так и пользователем недвижимости. В России налог на

имущество физических лиц, а также земельный налог уплачиваются только собственниками.

1.2 Общие принципы и правила налогообложения за рубежом

За рубежом экономисты рассматривают налог на недвижимость как один из наиболее справедливых и объективных способов пополнения местных бюджетов. Справедливость основана прежде всего на том, что владельцы недвижимого имущества, которые используют инструменты соответствующего муниципалитета – коммуникации, дороги, социальные услуги, – путем уплаты налога способствуют развитию инфраструктуры. Кроме того, от данной группы налогов трудно уклониться, так как объекты налогообложения сложно скрыть.

Так как налоги на недвижимость это источники формирования доходов бюджетной системы, представляется необходимым получить ответы на следующие вопросы: каким образом в отдельных странах соотносятся налоги на недвижимость с объемами ВВП и общей суммой налоговых доходов, являются ли стабильными поступления этих налогов в бюджеты, в какие именно бюджеты они поступают, насколько их роль существенна в общей доле налогов и какая прослеживается связь между налогами на недвижимость и другими имущественными налогами?

Рассмотрим оценку уровня налогообложения недвижимого имущества в странах, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с точки зрения ответов на поставленные вопросы.

Те показатели, которые определяют объем налоговых поступлений на недвижимое имущество в 30 странах ОЭСР в 1990 – 2007 гг., характеризуют стабильность среднего уровня налогообложения недвижимого имущества относительно объема ВВП (это 0,9 – 1,0%), и суммы налоговых поступлений (2,6 – 2,9%). Отклонение не превосходит 11,5%

Лидерами по доле налогов на недвижимость в общей сумме налоговых поступлений (в 2007 году) были США (10,2%), Великобритания (8,9%) и Канада (8,1%). Самые низкие значения показателя зафиксированы в Люксембурге (0,2%), Чехии (0,4%) и Австрии (0,5%)

Необходимо заметить, что, несмотря на приведенные оценки, по доле поступлений налогов на недвижимость относительно объемов ВВП страны располагаются в несколько другом порядке, несмотря на то, что и по этому

показателю тройку лидеров формирует Великобритания (3,3%), США (2,9%) и Канада (2,7%), самые низкие показатели – в Люксембурге (0,1%), Чехии (0,1%) и Австрии (0,2%) [1]

Налоги на недвижимость являются источником формирования местных бюджетах во многих зарубежных странах, кроме Швеции. При этом в большинстве стран налоги на недвижимость целиком поступают в местные бюджеты, но в некоторых странах разделяются между разными уровнями бюджета: местным и федеральным — в Великобритании, Франции, Норвегии, Бельгии и Корее; или местным и региональным — в Австрии, Швейцарии, Мексике, Канаде, США и Австралии.

В среднем по странам ОЭСР максимальным удельным весом в имущественных налогах обладают налоги на недвижимость (49,1%), далее следуют налоги на операции с капиталом (33,3%), налоги на чистое богатство (8,8%), налоги на наследство и дарение (7,0%) и другие налоги (1,8%) [2]. Кроме налогов на недвижимость в состав имущественных налогов входят налоги, которые связаны с владением, использованием и переходом прав на различные виды имущества.

Необходимо проследить связь между налогом на недвижимость и другими имущественными налогами, поскольку часть этих налогов (например, на наследство и дарение) связана с недвижимостью. Заметим, что невысокий уровень поступлений налогов на недвижимость в некоторых странах компенсируется поступлениями от других имущественных налогов, а высокий уровень, наоборот, уравнивается отсутствием других видов налогообложения имущества. В качестве примера можно привести Люксембург и Швейцарию, где самые низкие для стран ОЭСР показатели доли налогов на недвижимость в имущественных налогах сочетаются с самыми высокими значениями налогов на чистое богатство — 68,4 и 57,3% имущественных налогов [2]. Таким образом, в этих странах в рамках налогообложения имущества происходит компенсация налогов на недвижимость налогами на чистое богатство.

Таким образом, при анализе объемов поступлений имущественных налогов в странах ОЭСР были отмечены следующие особенности:

- 1 На протяжении длительного периода объемы поступлений налогов на недвижимость являются стабильными как по отношению к объемам ВВП, так и к общим суммам налоговых доходов.

2 Размеры поступлений налогов на недвижимость варьируются в довольно широких пределах — от 0,2 до 10,2% общей суммы налоговых поступлений. Среднее значение величины налогов на недвижимость составляет 1% ВВП и 2,8% общей суммы налоговых поступлений [3]

3 В большинстве стран ОЭСР налоги на недвижимость поступают в местные бюджеты и играют важную роль в их формировании.

4 Различия между странами более значительны по объемам поступлений налогов на недвижимость, нежели чем в совокупности по имущественным налогам. На основании этого можно сделать вывод, что налоги на недвижимость, обычно компенсируются иными налогами на имущество.

Выявленные различия объемов поступлений от имущественных налогов могут быть связаны с применением различных моделей налогообложения недвижимости. К примеру, в мировой практике встречаются различные варианты определения налоговой базы.

Простые системы «единых налогов» в расчете на единицу. В настоящее время используются в странах Центральной Африки. Достоинства этих систем — прозрачность администрирования, так как ключевым является сам факт владения домом или землей, сама же рыночная стоимость не важна, недостатки — несправедливость налогообложения, поскольку явно выраженной регрессия, то есть более дорогая недвижимость получает меньшую налоговую нагрузку. Похожими достоинствами и недостатками обладают системы, применяемые в странах Восточной Европы и Африки. В основе этих систем лежит площадь.

Системы, основанные на рыночной стоимости и системы, основанные на стоимости аренды имущества. Объектами налогообложения являются либо земли; либо здания, либо земля и здание вместе; земля и здание по отдельности; имущество, классифицированное по различным стоимостным группам [3]. Используются в основном развитыми странами. Достоинство этих систем — справедливость формирования налоговой базы, недостатки — огромные затраты на своевременное обновление данных в системе.

На практике, продуктивность налога на недвижимое имущество напрямую зависит от периодичности переоценки стоимости. По этой причине цикл оценки должен быть коротким. Для стран Западной Европы стандартные сроки переоценки

имущества составляют от трех до десяти лет. Недостаток подобных сроков переоценки состоит в том, что оценочная стоимость не отражает рыночную стоимость. Основная причина этой ситуации состоит в существенных затратах на проведение переоценки.

Очевидно, что отсутствие регулярной переоценки ослабляет доверие налогоплательщиков к системе налогов на недвижимое имущество.

Федеральное законодательство большинства стран устанавливает максимально возможный размер ставки по налогу на недвижимость. Так, к примеру, предельная ставка в Германии составляет 1%, а в Австрии – 5%. Обычно местные власти в различных странах, прогнозируя объем налоговых поступлений налога на недвижимость, определяют размер ставок в зависимости от планируемых расходов и потребности в денежных средствах.

В большинстве стран, где в качестве налоговой базы выступает рыночная стоимость недвижимого имущества или ее доля, средняя ставка налога составляет примерно 1%. В частности, средняя ставка налога в Швеции составляет 2,5%, а в Болгарии – 0,15%. При этом за последние десять лет наметилась тенденция к возрастанию числа стран, применяющих прогрессивную шкалу налогообложения недвижимости, а также к установлению дифференцированных ставок применительно к имуществу, которое используется в производственной и коммерческой деятельности, и в отношении имущества, находящегося в личном пользовании.

Немаловажный аспект функционирования налогов на недвижимое имущество — наличие льгот для налогоплательщиков с низкими доходами. При этом, как свидетельствует международный опыт, именно уровень доходов является наиболее справедливым основанием для предоставления льгот. В отношении категорий граждан, имеющих низкие доходы, но владеющих дорогими объектами недвижимости, как правило, предусматриваются различные механизмы отсрочки, например уплата налога при реализации объекта недвижимости либо при вступлении в права наследства наследниками. Данный подход широко используется в Австралии и Великобритании.

Тем не менее, во многих странах широко используется система предоставления налоговых льгот в отношении объектов недвижимого имущества

(типов недвижимости), а не категорий налогоплательщиков. Такая система объясняется тем, что непосредственно налогом облагается сама недвижимость, а не ее собственник.

В большинстве стран следующие виды недвижимого имущества подлежат освобождению от налогообложения частично или в полном объеме:

Объекты государственного управления;

Объекты образования, культуры, спорта, а также объекты, предназначенные для удовлетворения общественных нужд;

Объекты, используемые в религиозной деятельности.

Кроме того, в целях стимулирования определенных видов экономической деятельности государство может предоставлять освобождение от уплаты налога на недвижимость на фиксированный срок.

Как показывает исследование зарубежной практики система налогообложения недвижимости давно и успешно функционирует в большинстве стран, способствуя при этом справедливому распределению налогового бремени через прогрессию в налоге и поддержанию самостоятельности местных бюджетов. Тем не менее, насколько можно применить западный опыт налогообложения недвижимости в российских реалиях – вопрос спорный и неоднозначный.

Как преимущества, так и недостатки налогообложения недвижимости во многом зависят от конкретной модели налогообложения, которая применяется в той или иной стране. Проанализируем, какие элементы налога на недвижимость российская налоговая система могла бы успешно позаимствовать из зарубежных моделей [3]. Наиболее интересными представляются системы имущественного налогообложения в Великобритании, Канаде, Франции и США.

В США оптимально используются такие положительные аспекты налогообложения недвижимости, как объективная оценка налоговой базы, основанная на рыночной стоимости, простота расчета налога, так как объектом налогообложения выступает весь имущественно-земельный комплекс, местный статус налога. Все это ведет к тому, что доля поступлений налога на недвижимость составляет приблизительно 40% всех доходов консолидированного бюджета штата.

1.3 Особенности налогообложения недвижимости в разных странах

Для проведения исследования был разработан вопросник, позволяющий изучить основные базовые элементы налогообложения в зарубежных странах.

Анкета содержала в себе следующие вопросы:

- 1) Ежегодная ставка налога на жилую недвижимость (для физических лиц), %
- 2) Налогооблагаемая база
- 3) Частота пересмотров пересмотр налоговой базы
 - a. Пересмотр налоговой ставки
 - b. Пересмотр налоговой базы
- 4) Налоговые льготы
- 5) Налог на покупку недвижимости, %
 - a. На первый объект недвижимости в собственности
 - b. На 2-3-10ый объект недвижимости в собственности
- 6) Налог на прирост капитала при перепродаже недвижимости
 - a. после 1 года в собственности
 - b. после 5 лет в собственности
 - c. после 10 и более лет в собственности

Анкеты были разосланы участникам 66-го Всемирного конгресса FIABCI (Всемирной федерации профессионалов рынка недвижимости), состоявшегося 26-30 мая 2015 года в г. Куала-Лумпур (Малайзия). Респондентами вопросника выступили президенты страновых подразделений FIABCI (чаптеров). Как правило, национальные чаптеры FIABCI возглавляют президенты риэлтерских (брокерских) сообществ стран-членов FIABCI. Информация, полученная от респондентов, проверялась по международным базам сведений о налогах на недвижимость за рубежом.

Были получены заполненные анкеты из следующих стран: Австралия, Бельгия, Бразилия, Малайзия, Нидерланды, Сингапур, Испании, Италии, Франции - всего из 20 стран. Ниже приводятся данные, полученные в ходе анкетирования и сбора информации в открытых источниках.

Европейские страны

Налогообложение недвижимости в Германии

В Германии фактически существует земельный налог, а не налог на недвижимость. Это связано с тем, что учет и регистрация недвижимости ведется в привязке к земельному участку, а все его улучшения (здания и сооружения) привязаны к конкретному земельному участку.

Земельный налог определяется в три стадии. На первой определяется универсальная стоимость участка. При этом учитывается где расположен земельный участок - на землях бывших ГДР или ФРГ; является участок застроенным или незастроенным, время застройки и другие факторы. Например, квартира с рыночной стоимостью 200 000€ может иметь универсальную стоимость 40000€.

На второй стадии рассчитывается налогооблагаемая стоимость как универсальная стоимость умножения на ставку налога, которая составляет от 0,0035% до 0,0006%. В нашем случае налогооблагаемая стоимость составит $40000 * 0,0035 = 140€$.

На третьей стадии вводится поправочный коэффициент, определяемый муниципалитетом и учитывающий привлекательность города, нужды бюджета и даже жадность чиновников. Так, в Берлине этот коэффициент составляет 810%, а в Мюнхене - 535%. В нашем примере квартира в Берлине будет обложена налогом в 1134€ ($140€ * 810\% = 1134€$). Налог является местным, пересматривается не чаще чем раз в три года. Налог на прирост стоимости при перепродаже не предусмотрен.

Налогообложение недвижимости во Франции

В отличие от большинства стран Европы налог на недвижимость устанавливается не в процентах, а в абсолютных величинах, в среднем от 300 до 1500 евро. Точную величину устанавливают оценщики администраций провинций. Пересмотр налога проводится редко, не чаще одного раза в 10 лет. Если стоимость недвижимости составляет более 1700000 евро, ставка налогообложения пропорционально увеличивается и может достигать до 30%.

Налог на недвижимость во Франции является местным, конкретные величины определяются муниципалитетом. Налог является единым.

Величина налога на недвижимость сказывается из двух величин:

Налог на проживание - его платит либо собственник, живущий в собственном домовладении, либо арендатор; его величина составляет от 5 до 20€ за квадратный метр; и налог на недвижимость - уплачивается собственником, его величина составляет от 6 до 13€ за квадратный метр. Если собственник сам проживает в своем доме, он уплачивает и налог на собственность, и налог на проживание. Так налог для собственника, проживающего в своем домовладении, составляет примерно 150-300€ за апартаменты 50-70 м². В Париже, 500-800€ за такие же апартаменты в Ницце, и 1000-2000€ за виллу 200-250 м² на Лазурном берегу. Льготы по налогообложению получают лица, получающие помощь из социальных фондов, и лица старше 75 лет.

Налоги устанавливаются муниципалитетами в зависимости от региона, площади и стоимости жилья. Налог устанавливается индивидуально для каждого домовладения. Налог на перепродажу взимается с недвижимости по стоимости превышающей 150 000€. Он рассчитывается как 16% стоимости для нерезидентов Франции, членов Евросоюза. Для Иностранцев граждан, не членов Евросоюза - 33%. Для граждан Франции-28%. Через 5 лет владения налог на перепродажу снижается на 2% ежегодно, после 17 лет владения в год, после 21 года - на 8%. После 30 лет владения налог на перепродажу не платится.

Правила налогообложения пересматриваются крайне редко, иногда остаются неизменными в течение 10 и более лет.

Налог на недвижимость в Великобритании

Налоги на недвижимости можно разделить на три типа. Налоги при покупке недвижимости, при владении недвижимостью и при продаже недвижимости.

При покупке недвижимости в Великобритании (неважно, квартира, дом, коммерческая недвижимость или земельный участок) покупатель обязан заплатить гербовый взнос. При покупке недвижимости физическим лицом, ставка применяется не ко всей сумме покупки недвижимости, а к той части, которая попадает в диапазон. В случае, если юридическое лицо занимается сдачей недвижимости в аренду или его реконструкцией, налог на недвижимость при её покупке не уплачивается.

В момент владения недвижимостью физическими лицами, ежегодный налог на недвижимость не платится. Также, при владении имуществом уплачивается муниципальный налог (Council Tax), который платиться ежегодно со всех видов недвижимости и составляет примерно £800-£1500. Налоги при продаже жилой и коммерческой недвижимости (Capital Gain Tax) платиться с прибыли полученной от реализации недвижимости и составляет, в зависимости от уровня дохода, от 18% до 28%.

Налогообложение недвижимости в Бельгии

Налогообложение жилой недвижимости в Бельгии предполагает применение ряда налогов, включая налог на добавленную стоимость, так называемый кадастровый доход и местные налоги, связанные непосредственно с проживанием (они различаются в зависимости от региона). Налогом на добавленную стоимость облагаются вновь построенные здания по стандартной ставке 21%.

Местные налоги на проживание взимаются со всех проживающих, не зависимо от того, это собственник или арендатор. Основной региональный налог накладывается на каждое домовладение, его также дополняют муниципальные платежи – на пользование телекоммуникациями, вывоз мусора, водоснабжение и т.д. Основной региональный налог взимается по данным регистрации местных жителей, а прочие коммунально-бытовые платежи оплачиваются по счетам от коммунальных служб или через прямые продажи (например, жители обязаны покупать мешки для мусора, поставляемые муниципалитетом).

Понятие «кадастрового дохода» представляет собой собственно базу для налогообложения объектов жилой недвижимости. Каждый такой объект заносится в государственный регистр – кадастр. В зависимости от размера, характеристик, местоположения и состояния здания для объекта устанавливается условная оценка годового арендного дохода. Эта величина и составляет основу для расчета регионального налога. Собственники жилья обязаны своевременно информировать кадастровые службы обо всех изменениях в характеристиках объекта.

Собственно, налог на недвижимость уплачивается собственниками жилья (арендаторы этим налогом не облагаются). Данный налог рассчитывается в процентном отношении от кадастрового дохода и взимается на региональном

уровне. Ставки налогообложения представляют собой комбинацию региональных и местных муниципальных ставок. Базовые ставки не устанавливаются, поэтому они варьируют от региона к региону и от одного населенного пункта к другому. Налог начисляется ежегодно на лицо, являвшееся собственником жилья на 1 января налогового года (даже если в течение года происходила смена собственника). При продаже жилья новый и старый владелец, как правило, договариваются, в каком соотношении они разделят между собой обязанности по оплате налога на данную недвижимость.

При приобретении объекта недвижимости в собственность (вне зависимости от того, первый это объект или последующие) возникает налог 10% (ставка может быть снижена до 5% при низком уровне кадастрового дохода)

Налоговые льготы возможны в случаях, когда уровень кадастрового дохода очень низок, в семье есть дети или инвалиды, и т.п. Налоговые вычеты также предоставляются на суммы страховых взносов.

В целях стимулирования энергосбережения из налогооблагаемой базы также исключаются расходы на оборудование солнечных батарей, теплосберегающих покрытий, отопительных систем, потребляющих меньше энергии и т.п.

Налог на недвижимость в Италии

Основным налогом на недвижимость в Италии является муниципальный налог на имущество, передаваемый в бюджет коммуны, на территории которой расположена недвижимость. Ставки на нее в коммунах различны. Как правило, ставки составляют от 0,4 % до 0,7 % от кадастровой стоимости недвижимости. Например, в Милане он составляет 0,5%. Кадастровая стоимость почти всегда ниже, чем реальная. Исключение составляет первичная недвижимость, купленная у застройщика. В таком случае, кадастровая стоимость будет равна покупной. Налог уплачивается двумя частями в течении года, в июне/июле и в декабре.

От налога освобождаются собственники недвижимости, пользующиеся льготой при покупке первого жилья, являющегося основным местом жительства. Как правило, эта льгота не имеет отношения к иностранным покупателям, так они покупают второе жилье. Данная льгота не распространяется на резидентов владельцев жилья категорий A1 (престижная недвижимость), A8 (виллы) и A9

(замки, дворцы и недвижимость, представляющая исторический или художественный интерес).

Согласно Конституции Итальянской Республики государство не имеет права изменять налоговое законодательство после принятия бюджета государства на год в течение всего срока его действия.

Согласно итальянскому законодательству владелец недвижимости является ее полноправным собственником и может распоряжаться ей по своему усмотрению, в том числе и продавать. Расходы при этом следующие. Когда недвижимость продает нерезидент страны, то он платит налог *plusvalenza* в размере 20-45% от разницы между стоимостью недвижимости при покупке и продаже. В случаях, когда продавец – резидент страны, налог рассчитывается следующим образом. Если резидент покупал недвижимость в качестве первого жилья и продает ее до истечения пяти лет со дня покупки, то, приобретая в течение года другое жилье, он не платит никаких налогов. Если же другая недвижимость не приобретается, то резидент платит государству 7% от кадастровой стоимости объекта. Если недвижимость продается после пяти лет со дня покупки или данный объект уже не является первым жильем, то продавец платит налог на прирост капитала (*plusvalenza*) в размере 20-45% от разницы между стоимостью недвижимости при покупке и продаже.

Особенности налогообложения объектов недвижимости в Испании

Сбор налогов в Испании происходит на трех уровнях: государственном, региональном и местном. Налог на объекты недвижимости относится к региональному налогу. Налоги платит собственник объекта, вне зависимости наличия или отсутствия гражданства, или организационно-правовой формы. Ключевой элемент классификации недвижимости — это кадастр. Кадастровая стоимость как правило ниже рыночной. Разница может составлять до 10 раз.

ИТР – налог на переход права собственности. Он исчисляется на основании возмездной продаже имущества между физическими лицами (продажа недвижимости, земли, автомобиля). А кроме этого – те операции, с которых не уплачивался НДС. Ставка – 7-8% от суммы сделки купли-продажи. Искусственно занижать по документам ту сумму настоятельно не рекомендуем,

поскольку Налоговые органы могут вам самостоятельно доначислять налог, посчитав, что сумма сделки значительно ниже уровня рынка.

IBI – налог на недвижимость с физических лиц. Под этот налог попадает право собственности на любое недвижимое имущество природных, городских и сельских объектов, пользование ими и договора концессии. Сбором занимаются власти на государственном и местном уровнях. Этот налоговый сбор объективен, поскольку непосредственно качество и площадь объекта недвижимости, влияет на его величину. Хотя, конечно же, учитываются и район, где он расположен. Ставка налога составляет 2% от стоимости жилья по кадастровой оценке. Уплачивается ежегодно.

IVTNU – налог на прирост стоимости городских земель. Данный налог взимается, если происходит увеличение стоимости недвижимости. Взимается напрямую с физических лиц, в случае повышения кадастровой стоимости принадлежащей им недвижимости. Уплачивается налог при продаже земельного участка или недвижимости, при их наследовании, дарении, или получения права владения. Все нерезиденты в Испании платят налоги на переход права собственности, на недвижимость на общих основаниях.

Налогообложение при владении недвижимостью для хозяйственных обществ. Налог на недвижимость зависит от кадастровой стоимости, которая определяется государством. Муниципалитеты самостоятельно устанавливают ставку налога в существующих рамках от 0.4% до 1.3 % (в Мадриде 0,4%, в Барселоне 0,9%) в год. В сельской местности ставка налога варьируется от 0,3% до 0,9%.

Компании-нерезиденты, которые имеют в собственности в Испании какое-либо недвижимое имущество или имущественные права владения либо пользования данным имуществом, подлежат обложению специальным налогом. Налогооблагаемая база формируется исходя из оценочной стоимости объекта, а если она отсутствует, то из стоимости, определяемой на основании положений о налоге на весь капитал. Ставка налога составляет 3 %.

Налогообложение при оформлении сделок с недвижимостью: разовые налоговые выплаты и затраты на регистрацию при покупке недвижимости являются наиболее значимыми. Налогообложение сделок с новой и вторичной недвижимостью различно. Все налоги и сборы зависят от стоимости недвижимости.

За базу для расчета налогов принимается стоимость указанная в договоре купли продажи.

Едиными для новой и вторичной недвижимости являются следующие сборы и налоги:

- нотариальный сбор - в среднем не превышает 2%
- регистрационный сбор для внесения данных нового покупателя в регистр – 0,2%-0,5%
- сбор на делопроизводство – 0.2%
- местный налог, варьируется на оценке стоимости недвижимости на момент ее продажи,
- НДС – 10%
- налог на юридические акты – 0,5%

При приобретении незастроенного участка земли или коммерческого объекта недвижимости оплачивается НДС 21%. Для земельных участков предназначенных под застройку в ближайший год – НДС 10%. При приобретении вторичной недвижимости оплачивается передаточный налог в размере 10 % от стоимости недвижимости.

Обложение дохода от аренды недвижимого имущества: декларируемый доход представляет собой полную сумму, полученную от арендатора, без вычета каких-либо затрат. Ставка налога на текущий момент 24,75%.

Налогообложение недвижимости в Нидерландах

В то время как основные средства облагаются в Нидерландах налогом на капитал со ставкой 1.2% от стоимости, жилые здания, используемые для собственного проживания, рассматриваются по голландскому законодательству не как активы, а как предметы потребления, и соответственно не становятся объектом обложения налогом на капитал. При этом сумма вмененного дохода от аренды добавляется к налогооблагаемому доходу. Вмененный доход от аренды рассчитывается как доля от стоимости жилого здания (0.7% в 2014 году). Если недвижимость сдается в аренду, то арендный доход облагается налогом на капитал

по фиксированной ставке 30%. Исходя из принятого предположения, что налогооблагаемый доход составляет 4 % от чистой стоимости активов, получается годовая ставка налога на капитал 1.2% от стоимости активов (в данном случае – сдаваемого в аренду здания).

С собственников недвижимости местными властями взимается налог на жилую недвижимость, который базируется на оценочной стоимости объекта. Муниципалитеты наделены полномочиями по установлению ставок налогообложения недвижимости. Как правило, годовые ставки налога на недвижимость варьируют от 0.1% до 0.3% стоимости объекта в зависимости от региона.

Облагается налогом вся недвижимость (здания, сооружения, земельные участки), кроме фермерских угодий. Кто именно (собственник или арендатор) будет оплачивать этот налог, принципиального значения не имеет. Доход от аренды недвижимости зависит от типа сдаваемого объекта. Суммы доходов распределяются следующим образом: жилые помещения (квартиры и дома) – 12%; промышленные здания – 9-11%; офисные помещения – 8-10%; магазины – 8-9% от стоимости объекта.

Транзакционные издержки при продаже недвижимости составляют примерно 5% от продажной цены здания (сюда включается налог на продажу 2%, юридическое оформление сделки и регистрационные платежи).

При налогообложении недвижимости применяется ряд налоговых льгот, например, сдача в социальную аренду квартир в многоквартирных домах (не кондоминиумах) позволяет исключить эти активы из налогооблагаемой базы.

Налогообложение недвижимости в Швеции

В Швеции налогообложение является единым, то есть, налог не делится на земельный и на налог на имущество. При этом в отличие от большинства других европейских стран налог на недвижимость является общенациональным, а не местным. Базой налогообложения является рыночная стоимость недвижимости, которая пересчитывается ежегодно; ставка для всей страны едина и составляет 1,7% в год. При этом для новостроек первые пять лет налог на недвижимость не берётся вообще, а последующие пять лет берётся только 50 % от принятой ставки

налогообложения. Налог на перепродажу существует, но он включается в расчёт подоходного налога, а не существуют самостоятельно. При перепродаже существует льготы: для продажи частной собственности установлен не облагаемый минимум равный 50.000 шведских крон.

Налогообложение в Дании

В Дании налог на недвижимость является муниципальным, но отдельным для имущества и земли. Налог на имущество составляет 1 % от рыночной стоимости недвижимости. Налогооблагаемый минимум составляет 2 400.000 датских крон. Кроме этого, существует местный налог на пользование земельными участками, который составляет от ноль пяти десятых процента до двух с половиной процентов. Точный размер ставки налога определяют местные муниципалитеты. Кроме того, существует ещё федеральный налог на имущество, который взимается на предметы роскоши, которыми считается имущество, по стоимости превышающее 3.000.000 датских крон. В этом случае ставка налога составляет 3 %.

США и Канада

Налог на недвижимость США

Налог на недвижимость США является местным налогом, законы о налогообложении принимаются муниципалитетом и могут иметь много различий. Налог исчисляется от продажной цены. Ставки налога сильно различаются по штатам. Стоимость домовладения в целях налогообложения устанавливается ежегодно специальными оценщиками из муниципалитета и составляет примерно 33% от рыночной стоимости жилой недвижимости. Для собственника, проживающего в своем доме, существует налоговая льгота, вычитаемая из стоимости домовладения 60000 долларов. Налог устанавливается законом штата. Налог на прирост стоимости при перепродаже взимается при владении недвижимостью менее 3-х лет и составляет до 30% стоимости прироста. При владении более 3-х лет налог на перепродажу равен 0%.

Налогообложение недвижимости в Канаде

Большая часть доходов местных бюджетов в Канаде формируется за счет поступлений налога на имущество. Он взимается с домовладельцев, которые платят налог на имущество непосредственно муниципальным органам власти. Сумма налога на имущество зависит от места расположения жилья и стоимости недвижимости. Существуют различные налоговые ставки для различных видов функционального использования объектов недвижимости. Жилая недвижимость облагается по гораздо более низкой ставке, чем коммерческая. Арендаторы в арендованном жилье не платят налог на имущество непосредственно; обязанность платить налог на имущество в муниципалитет возлагается на землевладельцев и домовладельцев.

Ставки налога на имущество варьируются между провинциями и между муниципалитетами. В некоторых провинциях предлагают схемы скидок или отсрочек платежа, программы по оказанию помощи домовладельцам с низкими семейными доходами, для пожилых, инвалидов и молодых семей.

Налоги на недвижимость рассчитываются на основе оценки собственности, которые, как правило, проводятся центральным налоговым органом по всей провинции. Все провинции Канады имеют свои собственные комитеты по оценке. Объекты недвижимости оцениваются по их рыночной стоимости, и эти оценки затем передаются соответствующим муниципалитетам, которые применяют соответствующие ставки налога на это имущество. Налоговые ставки, как правило, определяются ежегодно и варьируются в зависимости от типа недвижимости (жилой, коммерческой, промышленной).

В определении налоговых ставок принимают участие различные муниципальные органы, расходы которых покрываются за счет налоговых поступлений (например, департамент образования и т.д.) По этой причине, расчеты по налогу на имущество может быть весьма сложным, и точные ставки и режимы расчета отличаются между муниципалитетами.

Налог на недвижимость уплачивается непосредственно в орган местного самоуправления или муниципалитета. Обычно рассчитывается сумма годового взноса, который в большинстве провинций может выплачиваться ежемесячно или

распределяться на несколько платежей в течение года. Штрафы могут быть применены муниципалитетами за просрочку платежа, а дома, налог на которые не был своевременно оплачен, могут быть проданы с аукциона после определенного периода времени.

При покупке недвижимости и земельных участков взимается налог на передачу собственности. Это, как правило, от 0,5 процента и 2 процентов от совокупной стоимости имущества. Этот налог, впрочем, применяется не во всех провинциях. Физические лица, покупающие свой первый объект собственности, освобождаются от уплаты этого налога. Освобождение от налога обусловлено следующими ограничениями: покупатель должен быть гражданином Канады или постоянным резидентом, приобретаемое жилье должно быть первой собственностью покупателя, купленной во всех странах мира. Этот налог часто неофициально называют "Налог «Добро пожаловать»».

Страны БРИКС

Налог на недвижимость в Индии

Налог на недвижимость является местным, нет единой фиксированной ставки по стране, в каждом штате муниципалитет устанавливает собственные ставки. Единственным правилом является не облагаемый налогами минимум, который при исчислении в долларах составляет менее 32307 долларов. Выше этой величины-1%. Стоимость величины при налогообложении уменьшается на величину долгов за нее по ипотеке.

Оценка недвижимости ежегодно проводится специально уполномоченными госслужащими, при оценке учитывается год строительства, площадь, этажность и строительные материалы.

При перепродаже недвижимости взимается налог на прирост капитала, который рассчитывается как разница между ценой покупки и рыночной ценой на момент продажи. При перепродаже менее чем через 3 года собственности, налог на перепродажу базируется на прогрессивной ставке обычного налога. При перепродаже более чем через 3 года ставка на прирост стоимости составляет 20,4%.

Налогообложение недвижимости в Китае

Китай до сих пор является страной, где физические лица не платят налог на недвижимость. Введение этого налога ожидается в 2017 году и все основные положения налога находятся в стадии дискуссии. На земельные участки так же не взимается налог, т.к. вся земля является государственной собственностью. С 1986 и по настоящее время взимается налог на имущество только с собственников предприятий в различных сферах экономики. Ставка налога составляет 1,2% от оценочной стоимости за вычетом 10-30% от этой стоимости. Размер вычета определяется государственными чиновниками провинций Китая.

Налогообложение недвижимости в Бразилии

Налог на недвижимость в Бразилии относится к категории местных налогов и находится в ведении муниципалитетов. Налогом на городскую недвижимость облагается недвижимое имущество в городах, жилого, коммерческого и иного назначения. Налогоплательщиками этого ежегодного налога являются собственники зданий, сооружений и участков земли в городской черте.

Ставки налога основываются на стоимости городской застройки, определяемой методом массовой оценки. Базовые оценки стоимости квадратного метра городской земли и зданий соотносятся с величинами, зафиксированными в реестре «Plantas de Valores Genericos», составленном по данным статистики и полевых исследований. Конкретные налоговые ставки варьируют от 0.3% до 1% в зависимости от региона.

При взимании налога на городскую недвижимость применяются следующие налоговые вычеты и льготы: жилая недвижимость стоимостью меньше 160000 реалов (около 50 000 тыс. долларов США) освобождается от налогообложения; жилая недвижимость, цена которой варьируется между 160000,01 и 320000, 00 реалов (около 106 000 тыс. долларов США) облагается налогом по льготным ставкам.

От налогообложения также освобождаются пенсионеры, уязвимые категории населения, пользующиеся поддержкой социальных служб, культурные и спортивные ассоциации и т.д.

В сельской местности земля, здания и сооружения облагаются сельским налогом на недвижимость, который оплачивается собственником ежегодно по ставкам от 0.03% до 20% в зависимости от региона и функционального назначения объекта.

При продаже объекта недвижимости возникает налог на продажу недвижимости, плательщиком которого становится продавец. Налогооблагаемой базой является продажная цена, а ставка устанавливается по прогрессивной шкале от 2% до 6%. При перепродаже объекта после одного года в собственности взимается налог на добавленный капитал в размере 15% от прироста стоимости. Каждый следующий год в собственности позволяет получить скидку в 5% от суммы налогового платежа. Таким образом, при продаже объекта, находящего в собственности более 20 лет, налог на прирост стоимости сводится к нулю. Законодательство также допускает освобождение от уплаты этого налога при некоторых особых условиях.

Страны Тихоокеанского региона

Налогообложение недвижимости в Австралии

В Австралии существует отдельный налог - на имущество и на землю. Налог является местным, муниципальным. Налогооблагаемый минимум, например, в Южном Уэльсе, составляет 412\$, при превышении этой суммы ставка налога составляет 100\$+1,6% превышения. За элитную недвижимость (свыше 2 519 000\$) налог составляет 33812\$+2% за превышение. Налог на недвижимость взимается на 3-х уровнях государства: местный уровень (ставка налога), уровень штата (земельный налог) и федеральное правительство/региональный уровень (чистый доход от личных вложений, от сдачи в аренду имущества и налог на прирост капитала при перепродаже). Налог со стоимости земельного участка берется только с недостроенных земельных участков.

Налогообложение недвижимости на Тайване

Система налогообложения недвижимого имущества в Китайской Республике (Тайвань) включает три группы налогов:

- на приобретение объектов недвижимости – налог на сделку (Deed Tax) и регистрационный налог (Stamp Tax);

- на продажу объектов недвижимости - прогрессивный налог на прирост стоимости земли (Land Value Increment Tax);

- на владение объектом недвижимости - земельный оценочный налог (LA) и оценочный налог на здания и сооружения (BA), налог на сельскохозяйственные земли (Farmland Tax) был отменен в 1987 году

Двухуровневый налог на недвижимость был включен в законодательство некоторых стран Британского содружества (например, Австралии), Тайваня, Дании, Нидерландов, Финляндии и по крайней мере двух штатов США (Питтсбург и Нью-Йорк). Для двухуровневого налогообложения недвижимости характерны следующие особенности:

Земля облагается налогом по более высокой ставке, чем здания;

Повышение стоимости земли происходит в рамках поселения в целом;

Собственнику принадлежит только стоимость здания, полученная за счет его частных капиталовложений;

Возврат стоимости земли через налоги в муниципальный бюджет повышает эффективность и справедливо перераспределяет доход в пользу общественного сектора;

Обложение земель по более высокой ставке делает невыгодным ее неиспользование или неэффективное использование, а также предотвращает спекулятивные перепродажи земель;

Предоставляет налоговые инструменты для борьбы с беспорядочным разрастанием городских поселений и недоразвитием внутригородских территорий.

Налогооблагаемой базой до 1964 года являлась заявленная стоимость объекта, оцененная собственником самостоятельно. В настоящее время собственник ориентируется на установленную местными органами власти стоимость объекта и может заявить его стоимость в пределах 80-120% от установленной. Если собственник не подает соответствующей заявки, объект автоматически облагается налогом по базе, рассчитанной как 80% от установленной стоимости.

Оценка земель осуществляется отделом оценки земельного департамента городского (уездного) правительства. Проводится классификация земель и распределение всех земельных участков по категориям в зависимости от использования, инфраструктуры, транспортным условиям и т.д. В городе Тайпэй сейчас насчитывается 3416 категорий земель.

Результаты оценки земель 1 раз в три года представляются на рассмотрение экспертной комиссии, состоящей из 7 официальных представителей городского (уездного) правительства и 10 независимых экспертов. Комиссии наделены полномочиями корректировать результаты оценки, которые получают законную силу лишь после утверждения комиссией.

Прогрессивная шкала ставок земельного налога начинается с порогового значения 1% (для среднего по стоимости участка 700 квадратных метров, все участки одного собственника суммируются). При 5-тикратном превышении пороговых значений прогрессивно растут ставки, установленные на уровне 1.5%, 2.5%, 3.5%, 4.5%, 5.5%.

Для стимулирования более эффективного использования приобретенных в собственность, но не используемых земель, базовая ставка налогообложения (1%) возрастает в 2-5 раз.

Налогооблагаемая база по налогу на здания и сооружения определяется муниципалитетом в зависимости от следующих факторов: функционального назначения здания, конструкционных материалов, физического состояния здания, его износа и местоположения.

Оценка зданий и сооружений осуществляется уполномоченным департаментом городского (уездного) правительства, ответственным за сбор доходов. В функции департамента входит составление таблиц по коэффициентам амортизации, ликвидационным издержкам, их пересмотр каждые три года и

представление материалов по оценке на рассмотрение экспертной комиссии. Экспертная комиссия состоит из сотрудников органов муниципального управления и (более чем на 40%) из независимых экспертов.

Ставки налогообложения зависят от функционального назначения зданий и сооружений. Они устанавливаются в определенных пределах городским или уездным правительством. Окончательный уровень ставок подлежит утверждению местным законодательным собранием.

При продаже объектов недвижимости на Тайване взимается прогрессивный налог на прирост стоимости земли (Land Value Increment Tax). Согласно ст.143 Конституции Китайской Республики (Тайвань), если стоимость земельного участка возрастает не в результате приложения труда или вложения капитала, то государство облагает этот прирост налогом, который должен быть использован на общенародные нужды.

Базой для взимания налога на прирост стоимости земли является взвешенная разница между ценой на земельный участок при предыдущей сделке и ценой текущей продажи земли. Поскольку реальную цену сделки бывает затруднительно узнать и проверить, то вместо реальной текущей цены при расчете налогооблагаемой базы используется величина оценки, произведенной муниципальными органами.

Ставки налога на прирост стоимости земли варьируют в зависимости от величины налогооблагаемой базы от 20% до 40%.

Изучение тайваньской системы налогообложения позволяет выделить следующие характеристики механизма взимания налогов, позволяющие добиться его эффективности:

- 1.сотрудники департаментов оценки местных правительств муниципального и уездного уровня должны иметь соответствующий уровень специальной подготовки в области оценки и владеть современными методиками оценки объектов недвижимости;

- 2.оценщики должны руководствоваться принципами объективности и беспристрастности;

- 3.оценка должна пересматриваться периодически и соответствовать актуальной экономической стоимости;

4.необходим механизм апелляций, позволяющий собственникам оспаривать результаты оценки;

5.спорные ситуации должны рассматриваться местной комиссией по оценке прежде чем направляться на рассмотрение общих или специальных судов.

В июне 2015 г. законодательными органами Тайваня были приняты поправки к Закону о налогообложении и Правилам о налогообложении особых товаров и услуг. По обновлённому законодательству, правительство будет взимать 45% налог с домовладельцев, продающих свои дома менее чем через год после покупки, и 35% - с тех, кто продаёт недвижимость менее чем через два года после покупки. В то же время, не будет облагаться налогом продажа недвижимости, купленной более 6 лет назад и стоимостью до 4 млн. НТД (130 тыс. долл. США), а продажа более дорогой недвижимости той же категории будет облагаться 10% налогом. В случае доказанной необходимости продажи жилья налог будет составлять 20%.

Поправки направлены на борьбу со спекуляциями на рынке недвижимости. По словам министра финансов Тайваня Чжан Шэн-хэ, «цель изменений законодательства – сокращение спекуляций. Молодые люди часто меняют место работы, и, если они хотят переехать в связи со сменой места работы – это, конечно, никакая не спекуляция, и с них не будет взиматься повышенный налог», - сказал министр [4].

Новый закон вступит в силу 1 января 2016 г.

Налогообложение недвижимости в Малайзии

Налогооблагаемой базой для объектов жилой недвижимости в Малайзии является получаемый от нее доход. Ставки налогообложения определяются государственными органами, периодичность их пересмотра не установлена. Налог взимается при перепродаже недвижимого имущества.

От уплаты налога освобождается переход собственности на недвижимость через акт дарения между родителями и детьми, между супругами, между бабушками/дедушками и внуками.

Доходы, полученные от сдачи жилья в аренду, облагаются налогом так же, как и другие виды получаемого дохода: для бизнеса – налогом на компании в

зависимости от активов, для частных лиц – подоходным налогом по прогрессивной шкале ставок.

Налогообложение недвижимости в Сингапуре

Налогом на недвижимость облагаются в Сингапуре все виды недвижимого имущества, данный налог уплачивается собственником ежегодно в начале каждого года. Недвижимое имущество включает в себя квартиры, дома, офисы, фабрики, магазины и земельные участки. Сумма ежегодного налога на недвижимость рассчитывается по процентным ставкам от ежегодной валовой стоимости имущества, определяемой налоговым департаментом. Для жилья, используемого для проживания самого собственника, установлена прогрессивная шкала налоговых ставок от 0% до 6%, для прочих объектов недвижимости применяется единая ставка 10%.

В некоторых случаях культовые сооружения, образовательные учреждения, объекты недвижимости, используемые в благотворительных целях, а также земельные участки в процессе девелопмента освобождаются от налогообложения.

При покупке и продаже недвижимого имущества и ценных бумаг в Сингапуре применяется регистрационный сбор. Он также взимается при заключении сделок с недвижимостью под ипотекой и при сдаче в аренду недвижимости при годовой стоимости аренды выше 1000 сингапурских долларов (Если стоимость аренды ниже указанной суммы, то регистрационный сбор не взимается).

Покупатель первого объекта недвижимого имущества уплачивает сбор в размере 3% от его стоимости, для второго объекта ставка возрастает до 7%, а покупка 3-10-го объектов облагается сбором в 10%.

При перепродаже недвижимости продавцу вменяется сбор в зависимости от времени, в течение которого объект находился в его собственности: 0-1 год - 16% от стоимости объекта; 1-2 года - 12% от стоимости объекта; 2-3 года - 8% от стоимости объекта; 3-4 года - 4% от стоимости объекта; 5 и более лет - 0%.

Страны СНГ

Налогообложение недвижимости в Украине

На Украине существует отдельный налог на имущество физических лиц и на землю. Налог на имущество до 2015 года был весьма льготным для украинцев: льготы были представлены налоговыми вычетами из жилой площади квартир и частных домов: 120 кв. м для квартир и 250 кв. м, для домов. При владении квартирой и домом льготы складывались и составляли 370 кв. м. Налогооблагаемая база исчислялась по минимальной зарплате. Если жилая площадь квартиры составляла менее 120 кв. м, ставка налога составляла 1% минимального уровня заработной платы; если площадь была больше 120 кв. м, ставка налога составляла 2%.

Начиная с 2015 произошли серьезные изменения в налоге на имущество. Площадь домовладений стала исчисляться не по жилой, а по общей площади; налоговый вычет в настоящее время составляет 60 кв. м для квартиры и 120 кв. м для дома. Как и прежде, при владении и домом, и квартирой, налоговые вычеты складываются и составляют 180 кв. м. Ставка налога составляет 2% от размера минимальной заработной платы за кв. м, что составляет 24 гривны.

Земельный налог на Украине с 2015 года платят собственники земельный участков. Налог перестал быть общегосударственным, его полностью передали местным администрациям. Ставка налога составляет 3% от нормативной цены земли (иначе её называют просто оценкой). Местные муниципалитеты имеют право пересчитывать нормативную ставку по установленному ими коэффициенту индексации в зависимости от уровня инфляции. Если инфляция превышает 100% за год, можно вводить поправочный коэффициент. Льготы предоставляются в виде налогового вычета: 0,12 Га для ведения садоводства, 0,01 Га - для гаража.

Налог на недвижимость в Украине относится к числу местных налогов. Из его полного названия – налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка – можно понять, что относится к объектам налогообложения. Непосредственными объектами выступают квартиры, жилые дома и прочая недвижимость. С 2015 года объектом налогообложения является любая недвижимость, как жилая, так и нежилая. Объектами жилой недвижимости выступают: жилой дом (садового типа и многоквартирный); пристройка к жилому дому; квартира; коттедж; комнаты в многосемейных (коммунальных) квартирах; садовый дом дачный дом.

С 2015 года налог на недвижимость претерпел кардинальные изменения. Среди главных изменений необходимо выделить следующее: отныне облагаются налогом все виды недвижимости, как жилая, так и нежилая. Напомним, что ранее налогообложению подлежала только жилая недвижимость установление льготных размеров неналогооблагаемых жилых помещений, а также льготы для категорий налогоплательщиков от дано на усмотрение местных советов установление размера ставки налога на недвижимость передано к полномочиям местных советов, при этом размер такой ставки не должен быть более 2% от размера минимальной заработной платы в Украине за один кв. м.

Закон предусматривает льготы по уплате налога на недвижимость, состоящие в уменьшении налоговой базы для определенных объектов налогообложения на фиксированное число. Вероятно, для лучшего понимания следует говорить не о льготе в ее классическом виде, а о предельных размерах жилой площади, которая не подлежит налогообложению. Установлены следующие размеры уменьшения налоговой базы (льготы) для физических лиц по объектам жилой недвижимости: для квартиры/квартир – суммарная льгота (независимо от кол-ва домов) 60 кв. м; для жилого дома/домов – суммарная льгота (независимо от кол-ва домов) 120 кв. м.; при владении разнотипными объектами (квартирой и домом) - суммарная льгота 180 кв. м. [5]

Необходимо обратить внимание на тот факт, что местные органы могут устанавливать: как другой размер необлагаемой жилой недвижимости, например, не 60 кв. м. для квартиры, а 80 кв. м. так и дополнительный перечень лиц, которым предоставляются льготы на уплату налога. Такие льготы могут устанавливаться исключительно по имущественному признаку.

Поскольку налог является местным, его ставки устанавливают местные органы, но предельный размер ставки налога не должен превышать 2% от размера минимальной заработной платы, установленной в Украине, за один квадратный метр. Необходимо отметить, что налог на недвижимость (в отличие от налога на землю) не отнесен к разряду обязательных налогов. Т.е. в случае отсутствия решения местного совета про введение налога на недвижимость и установления ставок налога - такой налог в отчетном году не подлежит оплате.

Расчет суммы налога на недвижимость, подлежащего уплате физлицами, осуществляется налоговыми органами. Расчет отправляется физлицам путем налогового уведомления до 1 июля. При несогласии с размером налога, физлицо

имеет право обратиться с письменным заявлением в налоговую службу по месту жительства (регистрации) для проведения сверки данных: объектов жилой и / или нежилой недвижимости, в том числе их частей, находящихся в собственности налогоплательщика; размера общей площади объектов жилой и / или нежилой недвижимости, находящихся в собственности налогоплательщика; права на пользование льготой по уплате налога; размера ставки налога; начисленной суммы налога.

Налогообложение недвижимости в Грузии

В Грузии существует отдельный налог - на землю и на здания и сооружения. Ставка налога на имущество едина по всей стране и составляет максимум 1%. Налогооблагаемая база определяется как остаточная балансовая стоимость активов. При этом стоимость активов увеличивается в зависимости от срока их создания: по активам созданным после 2004 года - в 1,5 раза; созданным в 2000-2004 годах - в 2 раза; созданным до 2000 года - в 3 раза; если информации об активах нет - в 3 раза.

В Грузии, в отличие от большинства стран, величина имущественного налога зависит от дохода семьи: до 4000 лари имущество не облагается налогом; от 4000 лари до 1000000 лари ставка налога составляет от 0,05% до 0,02% стоимости имущества; свыше 100000 лари - от 0,8% до 1% (1 грузинский лари = 27,6 рублей). Этот налог платят по единым правилам как физические, так и юридические лица.

Налог на сельскохозяйственные земли зависит от категории земли (сельскохозяйственные или несельскохозяйственные), и от видов функционального назначения земельных участков:

Пастбища и покосы – от 5 до 20 лари - лимит местного самоуправления составляет 150%; земли лесов колхозов и совхозов - от 20 до 50 лари - лимит собственного самоуправления составляет 50%; другие земли - от 50 до 100 лари - лимит местного самоуправления 150%.

Налог на несельскохозяйственные земли базовая ставка составляет 0,24 лари за один м². При этом орган местного самоуправления может раз в год повышать базовую ставку земельного налога в 1,5 раза.

Налогообложение недвижимости в Армении

Налог на недвижимость в Армении является раздельным – отдельно на имущество и отдельно на землю. Налогоплательщиками являются физические и юридические лица, владеющие недвижимостью на праве собственности или полного (частичного) хозяйственного ведения.

Налогооблагаемой базой для зданий и сооружений считается их стоимость, оцениваемая 1 раз в три года государственным органом, ведущим кадастр недвижимого имущества. Порядок оценки строений определяется законом на территории всей Армении. Муниципальные советы имеют право только устанавливать льготы для отдельных налогоплательщиков.

Ставка налога является дифференцированной в зависимости от стоимости налогооблагаемой базы и колеблется от 0% до +0,8 % с суммы, превышающей 40 млн. драмов (1 армянский драм (AMD) равняется 0.14 российского рубля).

Налогооблагаемой базой для земель несельскохозяйственного назначения является кадастровая стоимость земель. Для земель сельскохозяйственного назначения налог устанавливается в размере 15% расчетного чистого дохода.

Жилищное строительство в населенных пунктах, приусадебные садоводческие (дачные) участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения и облагаются налогом так же, как и другие земли сельскохозяйственного назначения.

Налогообложение недвижимости в Беларуси

Налогооблагаемой базой объектов недвижимости в Беларуси является остаточная стоимость капитальных строений и незавершенного строительства. Плательщиками налога по закону являются как юридические, так и физические лица.

Налог на недвижимость взимается по единой ставке в масштабах всей страны – для предприятий и организаций установлена ставка в размере 1%, для физических лиц - в размере 0.1%.

В законодательном порядке устанавливается ряд налоговых льгот, к примеру, освобождаются от налогообложения строения, предназначенные для охраны окружающей среды и улучшения экологической обстановки, автомобильные дороги общего пользования и т.д.

Налоги на недвижимость в Казахстане

Система налогообложения жилой недвижимости в Республике Казахстан складывается из нескольких групп налогов. Раздельно облагаются налогом имущество и земельные участки, находящиеся в собственности физических лиц. Кроме ежегодных платежей, государством также устанавливается налог на прирост стоимости при переходе права собственности, а также регистрационные сборы и пошлины на сделки с объектами недвижимости.

Налогом на имущество облагаются жилые помещения, дачные дома, гаражи, другие здания и сооружения, находящиеся в собственности физических лиц. Налогооблагаемая база рассчитывается налоговыми органами на 1 января каждого года по особой формуле на основе базовой стоимости квадратного метра жилья с учетом коэффициентов износа и зонирования. Установлена прогрессивная шкала ставок налогообложения, минимальная ставка в 0,05% применяется для объектов стоимостью до 1 млн. тенге включительно. По максимальной ставке за жилье стоимостью выше 12 млн. тенге нужно будет заплатить ежегодно 748300 тенге + 1% с суммы, превышающей 12 млн. тенге.

Размер земельного налога для физических лиц, не занимающихся предпринимательской деятельностью, рассчитывается налоговыми органами ежегодно. При этом за базу налогообложения принимается площадь земельного участка. Налоговый кодекс Республики Казахстан определяет базовые ставки земельного налога в зависимости от функционального назначения земель. Конкретная величина ставок устанавливается региональными и местными органами управления.

При перепродаже физическими лицами объектов недвижимости, находящимися в их собственности менее года, возникает индивидуальный подоходный налог при получении имущественного дохода в связи с приростом стоимости при реализации недвижимого имущества. С суммы прироста стоимости жилья взимается налог по ставке 10%. Если недвижимость находится в собственности более года, то налог на прирост стоимости при ее перепродаже не взимается.

При заключении сделок, связанных с переходом прав собственности на недвижимое имущество, взимаются сборы за государственную регистрацию прав и пошлины за нотариальное заверение. Ставки сборов и государственных пошлин

исчисляются на основе месячного расчетного показателя (МРП), размер которого с 1 января 2015 года составляет 1 982 тенге.

2 История становления системы налогообложения недвижимости в России и анализ формирования налогооблагаемой базы

2.1 Налогообложение земельных участков с 1991 года по настоящее время

Переход от бесплатного использования земельных ресурсов, которое было характерно для доперестроечной России, к плате за землю произошел в 1991 году. В политэкономии социализма в СССР земля и рабочая сила не являлись товаром, не могли иметь цены, продаваться и т.д.

С начала 90-х годов было введено платное землепользование, законодательной базой которого стал закон «О плате за землю» 1991 года. Это было очень трудно в стране, где никогда не было рынка земли. Суть Федерального закона «О плате за землю» заключалась в том, что за право бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения вменялись платежи, а за право аренды – соответственно, арендная плата в соответствии с договором. Базовая ставка земельного налога была взята практически произвольно – примерно, как трехкратная ставка арендной платы, основываясь на идее, что многократная аренда равна стоимости земли. И может являться базой для налогообложения.

Так как 90-е годы, особенно в начале, отличались высокой инфляцией, даже гиперинфляцией (>50% в год), земельный налог приходилось пересматривать ежегодно во время установления бюджета РФ.

С января 2006 года в соответствии с 31 главой Части II налогового Кодекса Ставки земельного налога были установлены в пределах от 0,3% кадастровой стоимости до 1,5%. Чтобы ускорить реформу приватизации земли, с октября 2007 года встал в силу Федеральный закон "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иначе называемый законом о льготном выкупе. В соответствие с ним для объектов нового строительства или реконструкции старых, приватизированных в 1993-94-е годы и возводимых на месте прежних, ставка выкупа земельных участков составила 2,5%

кадастровой стоимости, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, где ставка составила 20% кадастровой стоимости.

Изменение налогооблагаемой базы для взимания земельного налога с абсолютных величин на кадастровую стоимость привело к неуправляемому росту кадастровой стоимости. Если до октября 2007 года в соответствии со 2-й главой, пункт 2, выкуп составлял по Московской области 10-кратную стоимость земельного налога, а он в свою Очередь составлял 1,5% кадастровой стоимости, то стоимость выкупа составляла 15% кадастровой стоимости. После принятия закона о льготном выкупе величина его для Московской области составила 2,5% кадастровой стоимости, что в 7 раз меньше, чем раньше. Это резко уменьшило поступления в местные бюджеты и заставило думать о повышении кадастровой стоимости. То же самое произошло во всех регионах России. В Москве и Санкт-Петербурге раньше выкуп земельного участка составлял 30-кратную ставку земельного налога. Земельный налог составляет 1,5% кадастровой стоимости, значит, размер выкупа составлял 45% кадастровой стоимости.

После принятия закона о льготном выкупе он стал составлять 20% кадастровой стоимости, что более чем в два раза меньше прежней величины. Результат - неограниченный и ежегодный рост кадастровой стоимости.

Применение кадастровой стоимости в расчетах земельных платежей:

- при определении выкупной стоимости земельного участка для собственника зданий, строений, сооружений, расположенных на нем, которая устанавливается в размере 100% кадастровой стоимости участка с 01 июля 2012 года (п. 1.2. ст. 36 Земельного кодекса РФ);

- при расчете размера арендной платы за арендуемый земельный участок (например, согласно подп. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»);

- при расчете земельного налога, если земельный участок находится в собственности или постоянном (бессрочном) пользовании (ст. 390 Налогового кодекса РФ (часть вторая));

- для расчета платы за снятие запрета на строительство, установленного при выкупе земельного участка в собственность до 01 июля 2012 года (п. 3 ст. 7 Закона г. Москвы от 19.12.2007 №48);

- при определении платы за изменение вида разрешенного использования участка в городе Москве, если после такого изменения на участке станет возможно

проектирование и строительство капитальных объектов (постановление Правительства Москвы от 16.06.2011 №276-ПП).

В Москве происходит ежегодное удвоение ставок кадастровой стоимости. Если в 2006 г. 1 кв. м под многоквартирной жилой застройкой в ЦАО стоил 26733 руб., то в 2008 г. он стоит 72935 руб. Это является прямым нарушением федерального законодательства, согласно которому пересмотр кадастровой стоимости должен проводиться не чаще чем раз в три года и не реже чем раз в пять лет. Тем не менее, московские власти, пользуясь огромной привлекательностью московской недвижимости для инвесторов, последовательно нарушают федеральное законодательство.

2.2 История становления и современное состояние кадастровой оценки земельных участков

Становление кадастровой стоимости началось задолго до ее реального применения. Постановление Правительства Российской Федерации «О проведении государственной кадастровой оценки земель» было выпущено еще в 1999 году.

Правительство поручало Государственному комитету по земельной политике (Госкомзему) провести в 1999-2001 годах государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории РФ, а до 1 ноября 1999 г. Госкомзему совместно с профильными министерствами представить в Правительство предложения о проведении этой оценки. Региональным органам власти при этом рекомендовалось принимать нормативные акты, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, а также утвердить ее результаты.

В ходе реализации данного Постановления Правительства РФ были разработаны Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (утверждены Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 с поправками от 2006, 2007 и 2010 гг.). В них были даны базовые методические основы проведения ГКОЗП, была определена периодичность пересмотра кадастровой стоимости: не чаще, чем 1 раз в 3 года, и не реже, чем 1 раз в 5 лет. Оценку выполняли лицензированные оценщики, компании которых были аккредитованы при администрациях субъектов федерации и местных муниципалитетах. Правила впервые содержали описание процедуры кадастровой оценки, ее регулярность, и указывали на необходимость разработки методических

указаний и нормативно-технических документов, необходимых для проведения кадастровой оценки. Приведем далее основные принципы Правил:

- Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимостью) и его территориальными органами. (Данная формулировка появилась в 2006 году, после преобразования Росземкадастра в Роснедвижимость. В настоящее время функции Роснедвижимости по организации кадастровой оценки выполняет Росреестр).

- Для проведения работ привлекаются частные оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора, в соответствии с порядком государственных закупок;

- Государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в 5 лет (до 2010 г. присутствовало также требование «не чаще одного раза в 3 года»);

- Кадастровая оценка основывается на классификации земель по их целевому назначению (категории) и виду функционального использования. Земли населенных пунктов оцениваются на основании анализа рыночных цен методами массовой оценки;

- Результаты кадастровой оценки утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Роснедвижимости (впоследствии – Росреестра);

- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли РФ (далее – МЭРТ) (впоследствии – Министерством экономического развития РФ (далее – МЭР));

- Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, из Правил проведения государственной кадастровой оценки земли вытекают два важных факта:

- а) Кадастровая оценка – частный случай оценки недвижимости, что подразумевает ее соответствие законодательству об оценочной деятельности;

- б) Методика кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждается МЭР РФ и содержательно описывает алгоритм расчета и прихода к результату (стоимости).

После принятия Постановления Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и утверждения в 2000 г. Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, в 2002 г. была принята Методика государственной кадастровой оценки земель поселений (ГКОЗП) (утверждена Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 г. № П/337, далее – «Методика»), которая стала следующим кардинальным этапом в оценке кадастровой стоимости земель поселений. Методика была дополнена техническими условиями выполнения Методики и огромным количеством дополнительных нормативных актов.

Алгоритм расчета по Методике должен был удовлетворять следующим требованиям:

Преемственность, т.е. использование опыта и технологии оценочных работ, применяемых в других видах деятельности, связанных с землей (например, риэлтерской, градостроительной, землеустроительной);

Достоверность и доступность исходной информации;

Объективность учета существенных ценообразующих факторов, т.е. адекватность результатов государственной кадастровой оценки рыночному представлению о ценности (полезности) оцениваемых земель поселений;

Совместимость как исходных данных, так и результатов оценки с системой государственного земельного кадастра (в том числе совместимость программных средств);

Простота и универсальность использования специального программного обеспечения, реализующего Методику, позволяющего обрабатывать максимально разнообразные формы данных;

Многофункциональность и иерархичность Методики, т.е. расчет кадастровой стоимости по видам функционального использования (далее – «ВФИ») земель и последовательный учет ценообразующих факторов в пределах территории субъекта РФ, административного района, поселения, кадастрового квартала и конкретного земельного участка;

Адаптация подходов и методов оценки недвижимости: общие методы оценки адаптируются для целей кадастровой (массовой) оценки за счет применения методов математической статистики (моделирования) и интерполяции результатов по ВФИ земель на те районы, по которым отсутствует информация о сделках с земельными участками.

Источниками информации для расчетов по Методике могли являться информационные бюллетени риэлтерских и оценочных фирм, средства массовой информации и т.п. Информация могла быть запрошена в государственных органах, осуществляющих регистрацию прав, кадастровый учет и техническую инвентаризацию. Приоритет отдавался данным по сделкам купли-продажи недвижимости (в том числе данным торгов, конкурсов и аукционов), однако могли быть использованы также данные о выкупе земельных участков под приватизированными предприятиями, данные о ставках аренды арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду (под объекты торговли, культурно-бытового обслуживания и т.д.), информация о стоимости продажи прав аренды и цены предложений по объектам недвижимости.

Методика основывалась на кластерном анализе и состояла из следующих расчетных блоков:

Проведение факторного анализа с учетом ценообразующих факторов, таких как транспортная доступность, инженерная инфраструктура, состояние окружающей среды, историческая ценность территории;

Выделение на территории субъекта РФ кластеров административных районов, поселений, кадастровых кварталов, а также выделение на территории поселения характерных точек (перекрестков улиц, центров садовых и гаражных массивов и т.п.) и отнесение их к конкретному кластеру;

Выделение тестовых объектов (наиболее типичных по совокупности показателей) в каждом кластере (тестовое поселение, тестовый кадастровый квартал и т.п.) и определение по выделенным тестовым объектам аналитических зависимостей между ценами сделок на земельные участки и другие объекты недвижимости и ценообразующими факторами;

Расчет по тестовым объектам кластера удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального использования;

Распределение (присвоение) на основе аналитических зависимостей удельных показателей кадастровой стоимости земель, рассчитанных по тестовым объектам кластера, на другие объекты данного кластера;

Расчет кадастровой стоимости земельных участков на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель объектов кластера, в котором находится земельный участок.

Результатом работ по кадастровой оценке в рамках описанной в Методике технологии являлись удельные показатели кадастровой стоимости (УПКС) земель поселений или удельные показатели кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов в границах поселений по видам функционального использования.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель служили основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Методика 2002 г., несмотря на научную обоснованность, была трудноприменима на практике: реестр недвижимого имущества и сделок с ним только создавался, большинство сделок с землей носило нерыночный характер, а их параметры не были в открытом доступе. Цивилизованный земельный рынок, особенно в регионах, только зарождался, рыночная информация в ее общепринятом понимании была доступна в разрозненных источниках, в подавляющем большинстве неэлектронных (местные газеты объявлений и т.п.), что затрудняло ее свод и анализ. Кроме того, сам алгоритм методики был недостаточно проработан – не хватало детализации расчета применяемых коэффициентов примеров статистических моделей, специального программного обеспечения для расчета.

Методика активно применялась до 2007 года, когда вышла новая ее редакция. В новой Методике были даны статистически значимые факторы оценки кадастровой стоимости, а в дополнительных материалах, в том числе, в Технических условиях, были даны формулы расчета базовых показателей удельной кадастровой стоимости.

Особое значение методика приобрела после выхода Земельного Кодекса Российской Федерации в 2001 году, где в одной из статей говорилось, что кадастровая стоимость может использоваться в целях налогообложения и в иных целях, предусмотренных законом. Еще одна статья Земельного Кодекса декларировала, что при наличии рыночной оценки земельного участка кадастровая стоимость определяется в процентах от нее.

2.3 Зарубежный опыт создания кадастровых систем и их применения

Для рассмотрения опыта зарубежных стран необходимо уточнить значения таких терминов, как «фискальный» («налоговый»), «юридический» и «многоцелевой кадастр», «земельная регистрационная система», которые применяются в практике

управления недвижимостью. Наиболее распространенное определение кадастровой системы в общем понимании, данное FIG (Международная федерация геодезистов):

«Кадастр – это официальный реестр недвижимости, который базируется на понятии земельного участка».

Под земельным участком понимается некоторая часть поверхности земли, отделенная от других границами, внутри которых действует официально признанный пакет прав, обязательств и ограничений. Причем, это понятие включает как естественные, так и искусственные объекты или сооружения, размещенные внутри этих границ.

Фискальный кадастр (*fiscal cadastre*) – кадастр, направленный на обслуживание целей налогообложения недвижимости;

Юридический кадастр (*juridical cadastre*) – кадастр, направленный на регистрацию и защиту прав собственности относительно недвижимости;

Многоцелевой кадастр (*multipurpose cadastre*) – кадастр, который используется для управления земельными ресурсами (как средством производства и пространственным базисом).

Разница между юридическим кадастром и земельной регистрационной системой только терминологическая (в англоязычных странах более распространен термин «система регистрации титулов»).

Наиболее распространенными в мире системами регистрации являются системы, которые базируются на «регистрации документов» (*deeds registration*), и системы, где основой является «регистрация прав или титулов» (*title registration*).

В системах, которые базируются на «регистрации документов», в реестр вносится запись о передаче (договор передачи) прав на недвижимость как любого частного соглашения (например, нотариусом). Государство при этом не несет никакой ответственности за настоящие соглашения. Такая система характерна для аграрных стран и можно считать, что в некоторой мере аналог такой системы, в очень сокращенном и несистематизированном виде, действует в Украине в вопросах, связанных с квартирами и зданиями.

В системах, где основой является «регистрация прав или титулов» (*title registration*), регистрируется факт самого соглашения, права и ограничения, которые составляли предмет соглашения, а также недвижимость отображается на специальных крупномасштабных картах. Все действия происходят в соответствии с установленной законодательством процедурой, где государство гарантирует

корректность соглашений и несет ответственность в случаях возникновения нарушений прав собственников.

Европейские и североамериканские страны насчитывают почти 200 лет истории развития кадастровых и регистрационных систем. Условно можно выделить четыре основных блока стран:

Страны с так называемой наполеоновской административной системой. Это прежде всего Франция, а также страны юга Европы, включая Испанию, Италию, Грецию и др.;

Страны с немецкой системой. Эта группа включает Германию, Австрию, Швейцарию;

Скандинавские страны, наиболее ярким представителем которых является Швеция;

Группа англоязычных стран, куда входит как сама Великобритания, так и другие страны мира, которые в той или иной мере испытали влияние английского права, включая США и частично Канаду.

В странах с наполеоновской системой, главная цель кадастра – налогообложение собственности (фискальный кадастр), что не имеет функций юридического кадастра (или системы, направленной на защиту прав собственности). В кадастровых системах поддерживается только та информация, которая необходима для целей управления налогообложением. Информация о грунтах, естественных ресурсах и т. п. собирается в информационных системах министерств сельского хозяйства и экономики. Во Франции система предусматривает наличие Главного регистратора, несущего личную ответственность за правильность данных в реестре. Это государственный служащий соответствующего ранга, единственный среди государственных служащих имеющий такой статус. Ответственные работники реестров создали специальный страховой фонд на случай ошибок.

Немецкая система управления недвижимостью отличается от прежде рассмотренных систем регистрации, прежде всего, детально отработанными процедурами, высокой точностью определения границ землевладений, гарантиями положения границ и гарантиями зарегистрированных прав. В настоящее время каждая из федеральных земель Германии имеет собственную автономную регистрационную систему, подчиненную федеральным государственным органам и построенную по единым для всех земель стандартам. Система состоит из двух реестров – кадастра недвижимости (сведения о форме, размерах, местоположении,

характеристиках объектов недвижимости) и земельных книг (служат для обязательной регистрации прав на объекты недвижимости). Во всех землях, за исключением Баварии, к землемерным работам и кадастровым описаниям собственности привлекаются частные компании. Под управлением находится 61,5 миллион земельных участков.

Государственная до 1994 года, а позднее – независимая общественная организация, регистрационная система Нидерландов действует на основании актуального земельного законодательства, но, по сути, является коммерческой структурой. 15 региональных офисов Агентства кадастра, земельного учета и картографии хранят и обновляют сведения о характеристиках объектов недвижимости, регистрируют сделки. Частные компании к работам не привлекаются. В управлении находится 7,5 миллионов земельных участков.

Система регистрации Швеции подчинена Национальной геодезической службе (Lantmäteriet), которая находится в ведении Министерства окружающей среды. Ведомство осуществляет контроль рационального и эффективного использования земель, контроль регистрации земельных участков, планирование использования земельных ресурсов, оценку земель, контроль состояния окружающей среды и коммерческое развитие земель. Частные компании к работам привлекаются только в качестве консультантов. В системе учтено около 8 миллионов земельных участков.

Помимо рассмотрения регистрационных и кадастровых систем отдельных стран, необходимо упомянуть общеевропейские инициативы в данной области:

Инициатива «Кадастр 2014», принята FIG в 1994 году. Основная цель – формирование совместного представления специалистов разных стран о направлении развития кадастровых систем;

Проект EULIS (European Land Information Service), начат в 2001 году странами Евросоюза. Основная цель – предоставить возможность поиска информации через Интернет в режиме online по кадастровым реестрам европейских стран. К настоящему моменту в проекте участвуют Швеция, Нидерланды, Англия и Уэльс, Норвегия, Литва, Ирландия, Австрия;

Инициатива INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe), принята в 2007 году. Основная цель – сделать геопространственные данные более доступными для их широкого использования в странах Евросоюза;

UN/ECE WPLA (United Nations Economic Commission for Europe Working Party for Land Administration) – организация, созданная для продвижения концепции управления землей (сюда входят кадастр, регистрация, консолидация и оценка земли, а также геоинформационные системы) и содействия развитию земельных рынков.

В Соединенных Штатах Америки важность отображения местоположения имущества была признана сразу после образования страны. На протяжении нескольких последних десятилетий Национальная академия наук (National Academy of Sciences) рекомендовала федеральному правительству создать Национальный кадастр (National Cadastre), или национальную карту, всех объектов недвижимости (как на правах частной, так и государственной собственности) в Соединенных Штатах. Однако из-за количества земельных участков (около 140 млн.), дефицита технологических ресурсов и отсутствия сотрудничества между органами власти на федеральном уровне, уровне штатов, округов и муниципальными органами власти, проект никогда не получал достаточного финансирования. За это время частные компании и некоторые штаты собрали данные об участках на местном, окружном и региональном уровне, но никто не подходил к вопросу сбора и поддержания, сохранения информации в общенациональном масштабе.

В США существует Бюро земельного управления, однако в сфере ответственности этого органа находятся только государственные земли. Учет частных наделов до недавнего времени занимались страховые компании в каждом штате независимо друг от друга. В настоящее время частная компания First Capital занимается агрегированием всей имеющейся информации в единую, многоцелевую информационную систему кадастра и учета сделок с недвижимым имуществом. В системе в течение двух лет зарегистрировано уже 122 млн. участков из 140 млн. существующих.

FASS (First American Spatial Solutions) является первой компанией, которая предприняла попытку создания универсальной системы кадастра для обеспечения цифровой сети с целью понять структуру собственности в Соединенных Штатах [16]. В 2008 году First American объявила об успешном завершении тестирования технологии ParcelPoint, обеспечивающей высокую точность позиционирования для систем навигации. База данных ParcelPoint включает в себя информацию об участках для более чем 2000 округов в Соединенных Штатах. Это составляет примерно 90% населения США и 86% от общей земельной базы.

Канада отличается отсутствием единой системы регистрации в масштабах страны, которая связана с процессами колонизации земель европейцами. Каждая провинция имеет свою систему на базе местных органов власти, которая отображает исторические условия данной провинции. Например, в старейшей части страны (восточная Канада) системы регистрации базируются на регистрации документов и похожи на систему Великобритании. Система провинции Квебек отображает ее французское наследство и французское гражданское право, выполняя регистрацию права собственности способом, похожим к принятому в Франции. Поскольку регистрация земли является компетенцией провинции, существует 10 разных провинциальных систем регистрации прав собственности и федеральная система для земель, которые являются собственностью Федерации и управляются на федеральном уровне (две территории).

На основании исследования различных систем регистрации и кадастра, можно сделать следующие выводы, которые могут быть полезны при создании в России единой информационной системы:

Изучение и использование опыта давно существующих и постоянно совершенствующихся западных систем многоцелевого кадастра;

Интеграция в существующие и разрабатываемые европейские и международные системы кадастра;

Расширение круга пользователей и повышение открытости информации создаваемой системы с вовлечением профессиональных участников рынка, в том числе международных инвесторов;

Оптимизация, повышение эффективности, качества и возможная коммерциализация предоставления услуг.

2.4 Государственный кадастр недвижимости России и кадастровая оценка: текущее состояние, применение кадастровой стоимости

В современном смысле под кадастром понимают систематизированный периодически или путем непрерывных наблюдений реестр земельных участков и их владельцев.

В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»: «Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим

Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом» [5].

Государственный кадастр является источником информационного обмена сведениями при осуществлении государственной регистрации недвижимости, специальной регистрации или учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации и учету в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии со ст. 3 упомянутого выше закона, кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости. С 1 июня 2009 г. этим органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Государственный кадастр недвижимости РФ содержит следующие необходимые сведения в части земель: о правовом режиме земель; о распределении земель по землевладельцам, землепользователям и арендаторам; о составе городских земель; о количественных и качественных характеристиках земель; о ценности земель.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ, земли в России по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (до 2007 г. – земли поселений);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. В дальнейшем в данной работе будут рассматриваться земли категории «земли населенных пунктов».

Важнейшим принципом землепользования в рыночной экономике является платность использования земли. Данный принцип применим и к землям Российской Федерации. Ст. 65 ЗК РФ указывает, что в России существует две формы платы за использование земли:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и
- арендная плата.

Рассмотрим сначала случай аренды земли. Для регионов с наиболее развитым земельным рынком, в случае вторичной аренды (т.е. в случае, когда земля находится в частной собственности), размер и порядок внесения арендной платы регулируются исключительно договорами аренды земельных участков. Однако на практике такие арендные отношения встречаются редко и в основном арендованные земли находятся в государственной или муниципальной собственности (первичная аренда). В этом случае, в соответствии с ЗК РФ, порядок определения размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются органами государственной власти уровня, соответствующего уровню принадлежности земельного участка (Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления).

Здесь же, в ст. 65 ЗК РФ, упоминается такое понятие, как кадастровая стоимость земельного участка. Указывается, что данный вид стоимости устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ и федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Вообще, термин «кадастровая стоимость» впервые встречается в Земельном кодексе в ст. 36 «Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения», иными словами – выкуп прав на землю у

государства. Согласно этой статье, цена выкупа государственных и муниципальных земельных участков определяется аналогично арендной плате, т.е. органами государственной власти соответствующего уровня. Разница заключается в том, что цену выкупа земельных участков, находящихся в федеральной собственности, определяет не непосредственно Правительство РФ, а уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти (в соответствии с поправками к Кодексу от 25.12.2008 г.). При определении выкупной цены земельных участков применяется их кадастровая стоимость.

2.5 Реформа налогообложения в России

В 1915 и 16 году начинает действовать новый порядок налогообложения в России. С 2015 года введен налог на коммерческую недвижимость площадью свыше 3000 кв. м. Пока еще рано подводить итоги, но по экспертным оценкам это привело к повышению цен (в торговых центрах) на 6%, или арендной платы в офисных центрах на 4-5%.

Конечно, самым выдающимся событием является введение с 2016 года налога на имущество физических лиц. Налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость недвижимости, рассчитанная по рыночной стоимости, а ставка налога составляет 0,1% для имущества, стоимостью менее 300 млн. рублей, выше этой стоимости - 3% (в Москве более дифференцированная система налогообложения: 0,1% - до 10 млн. руб., 0,2% - при стоимости от 1 млн. до 2 млн. 0,3% при стоимости свыше 20 млн. руб.).

Налоговые вычеты установлены как 20 метров для квартиры, 50 метров для дома и 10 метров для комнаты. Льготы устанавливаются только для одного объекта.

Как рыночная страна, Россия должна жить по рыночным законам, и недвижимость должна отвечать этим требованиям. По расчетам официальных органов, введение нового налогообложения повысит общий объем собираемых налогов в 2016 году только в 2 раза. Между тем расчеты показывают, что для новостроек налог повысится примерно в 2 раза, а для старого жилого фонда, включая сталинские постройки, которые высоко ценятся на рынке, налог вырастет от 5 до 30 раз. Это, безусловно, приведет к серьезным проблемам в социальной сфере и ударит по доходам россиян, среди которых 50% живет на зарплату менее 33 тыс. рублей, в том числе 30% - менее 19 тыс. руб.

С другой стороны, 84% жилого фонда России является приватизированным. Именно приватизированным, а не приобретенным на рынке по рыночной цене. Проживающие в этих квартирах россияне никак не повинны в безумном росте цен на жилье; от 98% (в Москве) до 80% населения страны не в состоянии приобрести жилье по рыночным ценам. Доходы их за последние годы росли отстающими темпами по сравнению с ценами на недвижимость. Так, с 2002 по 2007 год средний рост цен составлял 80% в год, а реальные доходы населения - в десять раз ниже, в настоящее время они имеют отрицательную динамику. Поэтому подобный налог не соответствует ни реальному положению цен на рынке недвижимости, ни росту

доходов населения. Многие экономисты считают, что для приватизированных квартир нельзя вводить новый налог на жилье.

Имеются различия в доле имущественных налогов в федеральных бюджетах: в Российской Федерации – 6,7%, в США – 11,0%, в местных бюджетах разница огромна в РФ 17,9% и в США- 71,4%.

Желание вывести долю имущественных налогов в Российской Федерации на уровень развитых рыночных стран привело к выработке новой налоговой стратегии, которая должна начать осуществляться в нашей стране с 01 января 2014 года. При этом имущественные налоги должны иметь в качестве налогооблагаемой базы кадастровую стоимость как земельных участков, так и зданий, и сооружений. При этом кадастровая стоимость будет определяться на базе рыночной методом массовой оценки.

На наш взгляд, при этом не учитывается несопоставимость количественных и качественных характеристик жилой системы России, и США, а также уровень доходов населения.

В Соединенных Штатах средний уровень обеспеченности жильем на одного человека составляет 80 м², при этом жилье как правило отличается высоким качеством и является в большинстве городов (за исключением Нью-Йорка и Сан-Диего) доступным. По методике Всемирного Банка доступным жилье считается в том случае, если типовую квартиру можно купить за суммарную годовую заработную плату двух супругов в течение 3-5 лет (расчет основывается на том, что 100% дохода семьи тратится на покупку жилья). И хотя этот расчет является примерным и достаточно условным, он четко характеризует уровень доступности жилья даже с включением ипотеки: 100% дохода двух супругов не тратится на покупку жилья; как правило банки требуют не более 30% от суммарного дохода двух супругов на аннуитетные платежи для погашения тела кредита и процентов по нему. Соответственно срок, которого достаточно для двух супругов, чтобы накопить на покупку квартиры, увеличивается в три раза и составляет 9-15 лет. Если к этому прибавить необходимость уплаты процентов по кредиту, то мы получаем полное соответствие ипотечным программам как в нашей стране, так и за рубежом, и срок погашения ипотечного кредита вырастает до 20-30 лет.

В России принципиально иная ситуация как в плане обеспечения жильем и его качественных характеристик, так и в отношении доступности жилья. В России средняя обеспеченность жильем составляет 22 м² на человека (а в Москве – 19,3 м²).

При этом не менее 4% многоквартирных домов являются аварийными. Жилищный фонд России состоит на 26% из индивидуального жилья (частных домов) и на 74% из многоквартирных домов. Что касается индивидуального жилья, то 25% его вообще нельзя считать жильем. Так как там отсутствуют канализация и водопровод, а зачастую и газоснабжение.

Что касается доступности жилья, то в России в большинстве городов жилье доступно только для 20% населения, а в Москве жилье считается абсолютно недоступным всеми мировыми рейтинговыми агентствами. Недаром в Москве строится в основном жилье бизнес-класса и элитное. Потребителями его являются 4% богатых семей со всей России и из-за рубежа.

Поэтому обложение российских граждан имущественным налогом на уровне налогов на жилье, уплачиваемых гражданами США, не правомерно, не соответствует принципу социальной справедливости и может привести к резкому снижению уровня жизни малооплачиваемых семей и к росту социальной напряженности. Особенно это важно в настоящее время. Когда в условиях экономического спада реальные доходы населения снижаются.

На сегодняшний день в нашей стране земельные и все имущественные налоги являются весьма низкими.

Имущественный налог вообще не играет существенной роли в экономике домохозяйств, так как до настоящего времени он взимался по инвентаризационной стоимости домовладений. Так по московским домам сталинской застройки для квартиры площадью 90 м² он составлял не более 700-800 рублей в год. Безусловно, этот налог также можно увеличить, но осторожно и постепенно, с учетом доходов семей. Предполагаемое увеличение налога можно рассчитать на следующем примере:

Квартира в доме сталинской застройки площадью 90 м² имеет рыночную цену примерно 18-20 млн. рублей. Так как новый налог предполагает для квартир налоговый вычет на 20 м², кадастровая стоимость такой квартиры, основанная на рыночной стоимости, составит 16-18 млн. рублей. Рассчитанная на основе этой кадастровой стоимости сумма налога составит 16000-18000 рублей в год (0.1% от кадастровой стоимости).

При этом уже в 2015 году в Москве введены повышенные ставки налогообложения, и для квартир стоимостью от 10 до 20 млн. рублей ставка налога составляет 0.2% кадастровой стоимости. Таким образом, в нашем примере налог на

московскую квартиру составит 32000-36000 рублей, что в 45 раз превышает предыдущую сумму налога и является весьма существенным для любого семейного бюджета.

Земельный налог в России составляет достаточно значимую сумму в местных и федеральном бюджетах, так этот вид налогообложения уже прошел длительный путь развития (с 1991 года) и претерпел несколько изменений. Тем не менее земельный налог на одного налогоплательщика в настоящее время можно считать незначительным, и даже при низком уровне заработной платы в нашей стране его можно увеличить, что значительно пополнит федеральный бюджет.

В стране, где 50% населения имеет доход ниже 33 тыс. рублей в месяц введение дополнительного и весьма существенного налога на недвижимость без учета доходов этих лиц может вызвать серьезные социальные потрясения. Поэтому Агентством по налогам и сборам в настоящее время проводятся пилотные проекты в нескольких регионах Российской Федерации для отработки оптимального механизма введения нового налога.

С точки зрения налоговых ведомств, расчет налогооблагаемой базы на основе рыночной стоимости объектов недвижимости имеет свои преимущества, в частности, справедливость налогообложения и учет уровня доходов населения – с точки зрения многих экономистов, не выдерживают никакой критики. Прежде всего в предлагаемой системе налогообложения не предусмотрен учет доходов населения. Система строится исключительно на кадастровой стоимости недвижимости, ставке налогообложения и налоговом вычете. Между тем, опыт зарубежных стран, прежде всего стран СНГ, показывает, что все страны с переходной экономикой привязывают налогообложение недвижимости к уровню семейных доходов.

Конечно, найти систему налогообложения недвижимости, которая устраивала бы всех, совершенно невозможно. Однако, можно создать систему, учитывающую лучшие достижения налогообложения зарубежных стран.

Мы рекомендовали бы:

- непременно связать налогообложение с уровнем доходов россиян,
- освободить от налогообложения малообеспеченные семьи и людей, вышедших на пенсию, (а не только ветеранов Великой Отечественной войны);
- не вводить в Москве повышенные ставки налогообложения, а оставить их на уровне федеральных (в соответствии с которыми повышенная ставка

налогообложения взимается только с жилой недвижимости стоимостью более 300 млн. рублей);

- отложить введение новой системы налогообложения недвижимости до выхода экономики страны из состояния стагфляции;

- обеспечить постепенность введения налога, растянув его на несколько лет после выхода из кризиса.

Все эти меры позволят создать предпосылки для того, чтобы новая система налогообложения недвижимости стала приемлемой для большинства населения страны. Авторы исследования убеждены, что необходимо дальнейшее усиленное публичное обсуждение соответствующего закона с целью добиться пониманием населением смысла вводимых преобразований.

Переход к налогообложению недвижимости на основе кадастровой стоимости требует серьезного совершенствования системы кадастровой оценки и разработки более совершенных методологий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Налогообложение недвижимости является одним из ключевых вопросов экономического развития любой страны. Оно формирует доходную часть бюджетов прежде всего муниципального уровня и играет важную роль в поступлении доходов федерального уровня. Так, в США доходы федерального бюджета состоят из имущественных доходов на 11%, а доходы местных бюджетов на 71,4%.

Изучение опыта взимания земельного налога в России показало, что он с 1991г по настоящее время претерпел несколько кардинальных трансформаций, в результате от взимания налога в абсолютных величинах мы перешли, как все рыночные страны, на налогообложение по кадастровой стоимости.

В работе изучена история становления кадастровой стоимости как налогооблагаемой базы, зарубежный опыт ведения земельного кадастра, а также показана авторская методика экспертизы практики применения кадастровой стоимости в нашей стране.

В результате были сформированы и проанализированы основные показатели как по налогообложению недвижимости в зарубежных странах, так и опыт налогообложения в нашей стране. Изучена современная реформа налогообложения в России, рассчитаны примеры будущих налогов как для новостроек, так и для старого жилого фонда.

В результате разработаны рекомендации по применению зарубежного опыта налогообложения в нашей стране:

- непременно связать налогообложение с уровнем доходов россиян и сделать налоговые ставки более дифференцированными,
- освободить от налогообложения малообеспеченные семьи и людей, вышедших на пенсию, (а не только ветеранов Великой Отечественной войны);
- не вводить в Москве повышенные ставки налогообложения, а оставить их на уровне федеральных (в соответствии с которыми повышенная ставка налогообложения взимается только с жилой недвижимости стоимостью более 300 млн. рублей);
- отложить введение новой системы налогообложения недвижимости до выхода экономики страны из состояния стагфляции;
- обеспечить постепенность введения налога, растянув его на несколько лет после выхода из кризиса.

Все эти меры позволят создать предпосылки для того, чтобы новая система налогообложения недвижимости стала приемлемой для большинства населения страны.

3 Список литературы

А. Адногулова, «Реанимация налога на недвижимость в
1] России,» 2013.

Т. Г. Лебединская, «Налогообложение недвижимости: опыт
2] стран ОЭСР и перспективы России,» *Налоговая политика и
практика*, № 1, 2010.

П. Анимица, «Налогообложение недвижимости: зарубежный
3] опыт и российские перспективы,» *Международный бухгалтерский
учет*, № 47, 2012.

Н. О. СМИ., «Тайвань: недвижимость, строительство/5 июня,»
4] russian.rti.org.tw, №1392178, 2015.

С. Юридический, «Налог на недвижимость на Украине,»
5] juridicheskij-supermarket.ua, 2015.

Ю. супермаркет, «Налог на недвижимость на Украине 2015,»
7] www.juridicheskij-supermarket.ua, 2015.