

## **УПРАВЛЕНИЕ НАЛОГОМ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦЕЛЯХ ПОВЫШЕНИЯ ЕГО РОЛИ В ФОРМИРОВАНИИ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ ГОСУДАРСТВА И УЛУЧШЕНИЯ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ**

Недвижимость является не только необходимым элементом жизнеобеспечения, но и атрибутом ведения хозяйственной деятельности, что определяет ее высокую социальную и экономическую значимость. Присущие объектам недвижимости характеристики позволили выделить их в качестве наиболее стабильного и легко администрируемого источника бюджетных поступлений. Данное обстоятельство предопределило роль налогообложения недвижимого имущества как одного из базовых элементов налоговой системы.

С точки зрения налогообложения недвижимость обладает исключительно выгодными особенностями. Ее невозможно скрыть, спрятать или вывезти в другое государство. В отличие от прибыли или заработной платы, при наличии развитых институтов государственной и независимой оценки практически невозможно существенно занижить ее стоимость. Использование этих особенностей должно лежать в основе системы налогообложения недвижимости. Это является гарантией того, что налоги на недвижимость в отличие от всех других налогов и сборов будут поступать в казну в полном объеме. Продуманная система штрафных и конфискационных мер даст гарантию регулярности и своевременности этих поступлений.

Налог на недвижимость должен стимулировать ее эффективное использование. Он должен побуждать собственника искать пути наибольшей отдачи от объекта недвижимости, ориентировать его на требования рынка. Продуманная система налогообложения недвижимости должна стимулировать переориентирование нерентабельных производств на более доходные виды деятельности путем вынужденной передачи недвижимости от неэффективного собственника к более рачительному хозяину.

Механизм взимания налога на недвижимость должен отвечать интересам организаций, физических лиц и государства, органично вписываться в систему рыночных отношений. Не менее важно обеспечить определенную стабильность размеров отчислений в бюджет, так как расходы государства в течение года носят стабильный характер. Бюджету с устойчивым и планомерно возрастающим размером расходов должен соответствовать устойчивый источник доходов. Этим требованиям в полной мере отвечает налог на недвижимость.

Таким образом, эффективность использования данного финансового рычага в указанных целях во многом зависит от механизма его действия, принципов построения, метода исчисления, ставок, порядка уплаты и др. Механизм действия налога должен соответствовать экономическому содержанию этой категории.

Роль налога на недвижимость в формировании финансовых ресурсов государства оценивают по его величине в составе налоговых доходов и совокупного дохода бюджета. Налог на недвижимость входит в состав налогов на собственность. В 2017 г. доля налогов на собственность в доходах консолидированного бюджета составила 5,1%. В 2018 г. доля налогов на собственность снизилась по сравнению с 2017 г. на 0,5 процентного пункта и составила 4,6%. В 2019 г. произошло дальнейшее снижение доли данных налогов по сравнению с 2018 г. на 0,5 процентного пункта и налоги на собственность стали занимать 4,1% в общей сумме доходов консолидированного бюджета. Таким образом, в 2017–2019 гг. налоги на собственность занимали незначительную долю в доходах консолидированного бюджета Республики Беларусь (4,1–5,1%). В 2017 г. сумма налога на недвижимость, поступившего в доход консолидированного бюджета Республики Беларусь, составила 995,7 млн р., в 2018 г. – 1 035,1, в 2019 г. – 1 081,0 млн р.

Тенденция изменения доли налога на недвижимость в составе совокупных доходов консолидированного бюджета представлена на рисунке 1.

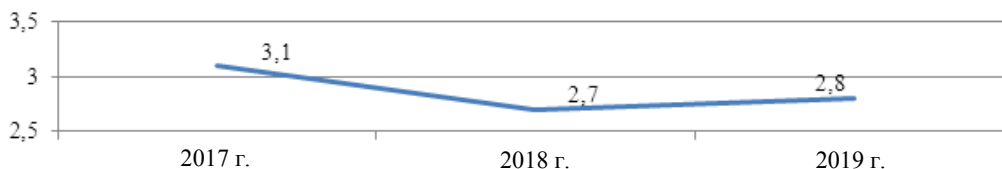


Рисунок 1 – Удельный вес налога на недвижимость в совокупных доходах консолидированного бюджета Республики Беларусь за 2017–2019 гг.

В формировании бюджета последних лет следует отметить тенденцию снижения доли налога на недвижимость. Так, в 2017 г. доля налога на недвижимость в формировании консолидированного бюджета составляла 3,1%, в 2018 г. – 2,7, в 2019 г. – 2,8%.

Налог на недвижимость является источником формирования налоговых поступлений в местные бюджеты. Тенденция изменения удельного веса налога на недвижимость в составе налоговых доходов местных бюджетов Республики Беларусь представлена на рисунке 2.

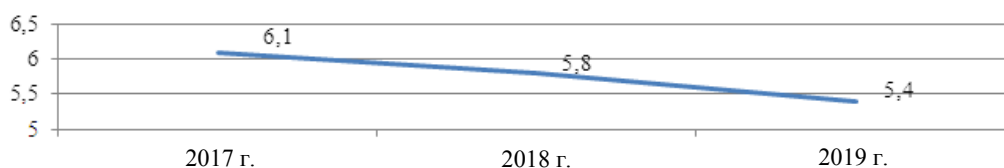


Рисунок 2 – Удельный вес налога на недвижимость в доходах местных бюджетов Республики Беларусь за 2017–2019 гг.

В составе совокупных доходов местных бюджетов удельный вес налога на недвижимость определен в следующих размерах: в 2017 г. – 6,1%, в 2018 г. – 5,8, в 2019 г. – 5,4%. В 2018 г. по сравнению с 2017 г. удельный вес налога на недвижимость в общей сумме доходов местных бюджетов снизился на 0,3 процентного пункта, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. – на 0,4 процентного пункта.

Существующий механизм начисления и взимания налога на недвижимость не стимулирует внедрение новых технологий, инвестиций в модернизацию основных средств. Реформирование налога на недвижимость на основе рыночной стоимости объектов недвижимости должно способствовать обновлению производственной базы, внедрению новых технологий, развитию территорий, стимулированию эффективного использования объектов недвижимости.

Сегодня база налогообложения недвижимости не имеет ничего общего с рыночной стоимостью, отличаясь от нее порой в 20–30 раз, как правило, в меньшую сторону. В результате в бюджет не поступают значительные средства. Нарушается также принцип социальной справедливости, поскольку рассчитанная по действующим методикам стоимость объекта в центре столицы и точно такого же где-нибудь в сельской местности будет отличаться незначительно, хотя на самом деле разница очень большая.

Базой налогообложения должна стать рыночная стоимость объекта. Однако отсутствие в Республике Беларусь цивилизованного рынка недвижимости не позволяет в данный момент определить рыночную стоимость каждого налогооблагаемого объекта недвижимости, поэтому для начисления налога на недвижимость следует пока применять иные подходы. Одним из таких подходов может стать экономическая оценка недвижимости. Подобные модели являются работоспособными и эффективными в переходные этапы становления рынка. По мере накопления статистической информации по продажам и стоимости строительных работ, стройматериалам модель корректируется в сторону сближения базы налогообложения и рыночной стоимости.