

**Игнатенко Наталья Сергеевна**

студентка

Академия строительства и архитектуры

ФГБОУ ВО «Донской государственный

технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

## **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

***Аннотация:** в статье рассматривается опыт налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах.*

***Ключевые слова:** налог на имущество, налоговая база, налогообложение, недвижимость, опыт.*

Налог на недвижимость – это, прежде всего налог на земельные участки, здания и сооружения жилого и нежилого типа, обособленные водные объекты, а так же леса. Существование данного налога зафиксировано более чем в 130 странах мира.

На сегодняшний день, анализируя опыт зарубежных стран в области налогообложения недвижимости можно с уверенностью отметить, что основным источником пополнения государственного бюджета являются арендные платежи и налоги на недвижимое имущество.

Налог на недвижимое имущество устанавливается на федеральном, региональном и местном уровнях. Однако из накопившегося опыта зарубежных стран необходимо отметить образовавшиеся комбинации налогообложения недвижимого имущества, которое может осуществляться одновременно на федеральном и местном, региональном и местном уровнях.

Важнейшим фактором, оказывающим влияние на установление налога на недвижимость, является форма государственного устройства. При федеративной форме государственного устройства налог на недвижимость – это преимущественно местный налог, который поступает в местные бюджеты. При унитарной форме государственного устройства налог на недвижимость устанавливается на федеральном уровне.

В большинстве стран налогообложение недвижимости предусматривает наличие единого взаимосвязанного комплекса «земля + строение, здание и сооружения, которые на ней находятся».

По общему правилу объектом налогообложения по налогу на имущество признается движимое и недвижимое имущество. Налог на недвижимость, как и каждый налог, имеет самостоятельный объект налогообложения, т.е. налоговую базу.

Налоговая база – это элемент налогообложения, благодаря которому происходит преобразование объекта налогообложения в количественную форму для дальнейшего применения налоговой ставки и исчисления налога. Иными словами, налоговая база – это облагаемый объект, выраженный в тех или иных единицах.

Распространенные в мировой практике системы налогообложения недвижимости различны, в основном, следующими элементами: налоговой базой и, следовательно, способами ее расчета; составом налогоплательщиков; налоговыми льготами и категориями их предоставления; порядком взимания налоговых платежей.

В некоторых странах налоговая база – это рыночная стоимость земли, кадастровая стоимость недвижимости, рыночная арендная плата.

На сегодняшний день для определения стоимости объекта недвижимости в основном применяют два исторически сложившиеся способа: на основе рыночной стоимости, налоговой базой является доход, получаемый от использования недвижимости; оценка стоимости на основе годовой арендной платы, налоговой базой является капитальная стоимость, которая может быть оценена как на основе рыночной стоимости, так и на основе оценочной стоимости.

Необходимо отметить, что сформировавшийся в мировой практике опыт оценки недвижимого имущества и взимания налоговых платежей разнообразен. Это, прежде всего, связано со специфическими особенностями налоговой политики.

Применяемые методы для определения стоимости недвижимости разнообразны, однако все они основываются на трех базисных подходах: сравнительном, затратном, и доходном.

Система налогообложения недвижимого имущества с успехом выполняет ряд функций, таких как фискальная, стимулирующая и социальная во всех странах, в которых хорошо развита рыночная экономика.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день большинство зарубежных стран одновременно применяют систему фиксированного налога, когда законодательно установленная ставка по определенному виду недвижимого имущества распространяется на всю территорию страны, и систему опционального налога, когда местным органам власти предоставляется право самостоятельно устанавливать величину ставки в заданном диапазоне.

На сегодняшний день в международной практике налогообложения недвижимого имущества сформировались различные комбинации распределения поступлений налога на недвижимость в бюджеты разных уровней. Некоторые страны, полностью поступления от налога, распределяют в бюджет соответствующий статусу налога. Распространенной практикой является то, что местные имущественные налоги направляются в местные бюджеты, а общегосударственные – по бюджетам различного уровня.

Налог на недвижимость исчисляется по стоимости максимально приближенной к рыночной, что ведет к рациональному использованию имущества. Данный налог выполняет фискальную, социальную, стимулирующую функции, а так же играет ключевую роль в поступлении доходов в местные бюджеты.

Во многих странах налог на недвижимое имущество это преимущественно местный налог, если же он является федеральным, то денежные поступления от него распределяются между бюджетами всех уровней.

Для многих стран характерной чертой является применение одновременно системы фиксированного налога и системы опционального налога.

Зачастую налог на недвижимость уплачивают только собственники – и не важно, пользуются они ею сами, сдают в аренду или она пустует.

### ***Список литературы***

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 1 (НК РФ) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ (в ред. от 19.02.2018).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2 (НК РФ) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ (в ред. от 19.02.2018).
3. Шапкова Е.Ю. Налоги и налогообложение: Учебное пособие. – М.: Дашков и К, 2016. – 401 с.
4. Лебединская Т.Г. Налогообложение недвижимости: опыт стран ОЭСР и перспективы России // Налоговая политика и практика. – 2017. – №11.
5. Налог на имущество за рубежом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ru-90.ru/node/1509> (дата обращения: 03.05.2018).