

Игнатенко Наталья Сергеевна

магистр технических наук

Академия строительства и архитектуры

ФГБОУ ВО «Донской государственный

технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА В РФ

***Аннотация:** в статье рассматривается опыт налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах. Автором также изучен факт применимости данного опыта в российских условиях.*

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

Налог на недвижимое имущество это, прежде всего индивидуальный безвозмездный платеж, который взимается за земельные участки, сооружения, жилые и нежилые помещения. Существование данного налога зафиксирована более чем в 140 странах.

На сегодняшний день в нашей стране существует необходимость коренным образом преобразовать налогообложение недвижимого имущества, вследствие этого опыт зарубежных стран, успешно применяющих практику имущественного налогообложения является актуальным.

В зарубежных странах налог на недвижимое имущество является преимущественно местным. Экономисты многих стран выделяют данный налог как справедливый источник пополнения бюджета, ведь налогоплательщики являются активными пользователями муниципальных благ. Пополняя бюджет путем уплаты налогов, владельцы недвижимого имущества содействуют развитию инфраструктуры.

Во многих странах мира имущественный налог это важнейший источник формирования местных бюджетов. Причем в половине стран налог на

недвижимое имущество полностью перечисляется в местный бюджет, примером является Голландия, Испания, Италия. Бельгия, Великобритания, Франция является примером распределения имущественных платежей между федеральным и местным бюджетами. В таких странах как Австралия, Австрия, Швейцария происходит распределение налоговых поступлений с местным и региональным бюджетом.

Федеральным законодательством во многих странах установлен максимальный размер ставки по налогу на недвижимое имущество. Максимальная ставка имущественного налога в Испании равняется 0,4%, в свою очередь в США по данному налогу ставка достигает 8%.

Задачей местных властей во многих странах является прогноз налоговых поступлений имущественного налога для определения размера ставки, а также планирование своих расходов и потребность в денежных средствах.

Рассматривая налоговую политику зарубежных стран необходимо отметить, во многих странах одновременно применяется система фиксированного налога. Законодатель устанавливает фиксированную ставку, которая действует на всей территории страны по определенному объекту налогообложения и система опционального налога это когда муниципалитетам предоставлено право самостоятельно определять ставку в заданном диапазоне.

В странах, где налоговой базой служит рыночная стоимость объекта налогообложения либо его части, средняя ставка налога варьируется в пределах 2%. Средняя ставка налога в Испании 0,35, а в Франции – 2,5%. Следует отметить, в последнее время многие страны склонны применять прогрессивную шкалу налогообложения недвижимого имущества, а так же склонны к вводу дифференцированных ставок для объектов используемых в производственных и коммерческих целях.

Важнейшим условием действенности налогообложения недвижимого имущества является предоставление льгот налогоплательщиков с низкими доходами. Анализируя международный опыт можно с уверенностью сказать, что уровень доходов является главным основанием для предоставления льгот. К

категории граждан с низкими доходами, но владеющими объектами налогообложения предусмотрены различные механизмы отсрочки, налоговый кредит.

В таких странах как Дания, Голландия, величину совокупного дохода при расчете подоходного налога можно уменьшить на сумму уплаченного налога за недвижимое имущество, если имущество используется в коммерческих целях.

Проводя анализ зарубежной практики, можно сделать вывод, что система налогообложения недвижимого имущества успешно действует во многих странах, содействуя объективному распределению налогового бремени через прогрессию в налоге. Применение западного опыта налогообложения недвижимого имущества в российских условиях тема спорная и неоднозначная.

В каждой стране своя особая модель налогообложения недвижимости, со своими характерными чертами, преимуществами и недостатками.

Опираясь на зарубежные модели налогообложения недвижимого имущества таких стран как Великобритания, Франция, Канада, США проанализируем элементы налога на недвижимость, которые могла бы позаимствовать налоговая система нашей страны.

Для системы налогообложения недвижимого имущества нашей страны может быть интересен опыт Франции при определении категории налогоплательщиков. Во Франции плательщиками налога являются все граждане в собственности, которых находятся имущественно-земельные объекты, вне зависимости, сколько собственников имеет данный объект.

Механизм налогообложения недвижимости США характеризуется таким элементом налогообложения, как объективная оценка налоговой базы, которая основана на рыночной стоимости. А также простотой расчета налога, ведь налогообложению подлежит весь имущественно-земельный комплекс. Результатом такой системы является значительная доля поступлений от налога на недвижимость в консолидированный бюджет штата, примерно 40% от всех доходов.

При расчете ставки налога на недвижимое имущество, интересен опыт США (округ Колумбия). Так же как и в США в нашей стране субъекты обладают

расширенными полномочиями в отношении законодательства по местным налогам.

Для российской системы налогообложения поучительным является опыт Канады в части проведения массовой оценки объектов с целью определения налоговой базы как рыночной стоимости объектов недвижимости.

При расчете эффективной ставки налога на недвижимое имущество для России, является возможным применять опыт налоговой нагрузки США, но с поправкой на денежные доходы налогоплательщиков, в нашей стране доходы граждан существенно ниже. При эффективной налоговой ставке на недвижимое имущество в США данный показатель равен 1,60%, в нашей стране данный показатель должен быть равен 0,30%.

Примером действенного механизма применения налоговых льгот является Великобритания, в данной стране при предоставлении льгот учтены все социальные составляющие.

Французская налоговая система также характеризуется наличием льгот при уплате налогов на недвижимое имущество, применяемое в сельском хозяйстве. Предоставление льгот позволяют оказывать дополнительную государственную поддержку отрасли.

В зарубежных странах система налогообложения недвижимого имущества с успехом выполняет стимулирующую, фискальную и социальную функции. Но для внедрения данного опыта в Российской Федерации необходимо учитывать организационные, социальные и финансовые условия.

Главной целью преобразования налогообложения недвижимого имущества в нашей стране является переход к единому налогу на имущество, который должен будет взиматься по принципу налогообложения в развитых зарубежных странах (на основе кадастровой стоимости объекта налогообложения).

Опыт зарубежных стран указывает на необходимость скорейшего перехода, на кадастровую стоимость в оценке налога на недвижимое имущество физических лиц.

До 2020 года обязаны все муниципальные образования перейти на использование кадастровой стоимости объекта при расчете налога на имущество. Во многих районах нашей страны на сегодняшний день имущественный налог рассчитывают по инвентаризационной стоимости, так как еще не применяют нововведения в сфере налогообложения.

С 1 января 2020 года кадастровая стоимость объекта налогообложения служит налоговой базой, которая должна быть максимально приближена к рыночной стоимости. Вследствие этого налог будет уплачиваться с реальной стоимости имущества, а не со стоимости имеющей лишь фискальные функции. Инвентаризационная стоимость объекта недвижимости – это устаревший показатель налоговой базы.

Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин 1 декабря 2016 года в своем послании к Федеральному собранию указал на необходимость введения долгосрочных налоговых преобразований уже к 2019 году. Вследствие этого все субъекты нашей страны обязаны в ближайшее время подготовить законопроект, изменяющий налоговую базу по налогу на недвижимое имущество физических лиц на территории данного субъекта.

Данная реформа направлена на увеличение поступлений от налога в соответствующий бюджет, а также совершенствования администрирования налога, так как кадастровая стоимость имеет целый ряд преимуществ. Существующие понижающие коэффициенты направлены на постепенное увеличение налоговой нагрузки субъектов налогообложения, что позволяет гражданам подготовиться к увеличению суммы налога на имущество.

Изучение действующей системы налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации, а также международного опыта функционирования систем налогообложения имущества направлено стать методологической базой разработки системы социально ориентированной, стабильной и эффективной системы налогообложения недвижимого имущества.

Подводя итог, необходимо выделить главное направление преобразования налогообложения недвижимого имущества в нашей стране – это переход к

единому налогу на недвижимость, взимаемого по принципу налогообложения в развитых зарубежных странах (на основании кадастровой оценки объектов недвижимости).

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1 (НК РФ) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ (в ред. от 27.11.2017).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 2 (НК РФ) от 31 июля 1998 года №146-ФЗ (в ред. от 27.11.2017).
3. Послание Президента Федеральному Собранию «Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, одобрено Правительством РФ» 5.10.2016 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Актуальные проблемы развития налоговой системы России в первом десятилетии XXI века: Монография / Под ред. проф. Л.И. Гончаренко. – М.: Финансовый университет. 2016.
5. Шапкова Е.Ю. Налоги и налогообложение: Учебное пособие. – М.: Дашков и К, 2015. – 401 с.
6. Анимица П.Е. Налогообложение недвижимости: зарубежный опыт и российские перспективы // Международный бухгалтерский учет. – 2015. – №47.
7. Лебединская Т.Г. Налогообложение недвижимости: опыт стран ОЭСР и перспективы России // Налоговая политика и практика. – 2016. – №1 (85).
8. Швецова С.Т. Учет налогового фактора при принятии ценовых решений / С.Т. Швецова, О.М. Орловцева // Материалы международной научно-практической конференции (Калуга, 12–13 мая 2015 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://elibrary.ru/item.asp?id=23540961> (дата обращения: 17.11.2017).