

УДК 336.2: 005 (476)

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В МЕХАНИЗМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Конончук Ирина Анатольевна, к.э.н., доцент

Ясюкайт Диана Иосифовна, магистрант

Полесский государственный университет

Kononchuk Iryna, PhD, Polesky State University, I_Kononchuk@mail.ru

Yasiukait Diana, Polesky State University, diana.yasyukajt@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены отдельные проблемы налогообложения недвижимости в Республике Беларусь, рассмотрена формула расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости в качестве налоговой базы

Ключевые слова: налог на недвижимость, налоговая база, кадастровая стоимость.

Таблица 1. – Значение поправочных коэффициентов

Местоположение	в районе есть магистрали и остановки общественного транспорта; имеются торговые центры; есть объекты обслуживания общегородского и районного значения; есть объекты культурно-бытового обслуживания.	1,0
	в районе есть только магистрали и остановки общественного транспорта, а также продуктовые магазины (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе).	0,8
	в районе имеются только продуктовые магазины (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе)	0,6
Материал Стен	Кирпич	0,8
	Монолит	0,9
	Кирпич	1,0
Год постройки	раньше 1970	0,6
	1970-1990	0,7
	1990-2005	0,8
	2005-2015	0,9
	2015-по настоящее время	1,0
Этаж	первый/последний	0,7
	Промежуточные	1,0
Благоустройство	газоснабжение: есть	1,0
	газоснабжение нет	0,8
	водопровод: есть	1,0
	водопровод: нет	0,8
	центральное горячее водоснабжение: есть	1,0
	центральное горячее водоснабжение: нет	0,7
	центральная канализация: есть	1,0
	центральная канализация: нет	0,6
центральное отопление: есть	1,0	
центральное отопление: нет	0,7	

Налогообложение имущества физических лиц - неотъемлемый элемент налоговой системы государства. В большинстве развитых стран налог на имущество физических лиц является весомым источником наполняемости местных бюджетов. Так, доля имущественных налогов в доходах местных бюджетах муниципалитетов в Канаде доходит до 40 %, в Великобритании – до 30%, во Франции – до 20 % [1] . В Республике Беларусь доля налога на недвижимость в налоговых поступлениях консолидированного бюджета страны не превышает 4%.

Действующий в настоящее время механизм налогообложения недвижимости физических лиц опирается на использовании усредненных показателей стоимости и территориальной принадлежности объекта недвижимости, но при этом не учитываются такие параметры, как конструкционные решения, физическое состояние, применяемые строительные материалы и прочее. Данный аспект не позволяет в полной мере реализовать фискальные и экономические возможности иссле-

дуемого налога, которые в свою очередь сказываются также на эффективности проводимой в стране денежно-кредитной [3][4] и бюджетно-налоговой политике.

Рациональным представляется использование в качестве налоговой базы налога на недвижимость использование рыночной или кадастровой стоимости объекта обложения, апробированной во многих странах и запущенной в качестве пилотного проекта в отношении отдельных объектов в Республике Беларусь.

Расчет налога на недвижимость с физических лиц предлагается производить с учетом:

- средней стоимости квадратного метра общей площади жилья в Республике Беларусь;

- поправочных коэффициентов, которые будут учитывать местоположение, время постройки, этаж, материал стен и наличие видов благоустройства объектов жилой недвижимости (Таблица 1);

- понижающего коэффициента в зависимости от развитости рынка недвижимости в соответствующем регионе;

- налоговых вычетов.

Формула для расчета кадастровой стоимости квартиры как налоговой базы в многоквартирном доме (КС) будет иметь следующий вид:

$$КС = РС_{1кв.м} \times Пон \times (К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5), \quad (1)$$

где РС_{1кв.м} - средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Республике Беларусь;

Пон – площадь объекта недвижимости, кв. м;

К₁ - коэффициент местоположения;

К₂ - коэффициент материала стен;

К₃ - коэффициент года постройки;

К₄ - коэффициент этажности;

К₅ - коэффициент благоустройства.

Примечание – Источник: собственная разработка

При расчете налога на недвижимость на основе кадастровой стоимости целесообразно использовать опыт Российской Федерации и предусмотреть налоговые вычеты, применение которых в определенной степени решит проблему оптимизации налоговой нагрузки (Таблица 2).

Таблица 2. – Уменьшение кадастровой стоимости при расчете налоговой базы по налогу на недвижимость (налоговые вычеты)

Объект налогообложения	Уменьшение кадастровой стоимости
Квартира	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 20-ти кв. метров общей площади этой квартиры
Комната	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 10-ти кв. метров площади этой комнаты
Жилой дом	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 50-ти кв. метров общей площади этого жилого дома

Примечание – Источник: собственная разработка

Расчеты величины налога на имущество физических лиц в соответствии с предложенной методикой представлены в Таблице 3. В качестве примера были

взяты несколько однокомнатных квартир расположенных в областных городах общей площадью 40 кв.м.

Таблица 3. – Расчет величины имущественных налогов с физических лиц по новой методике оценки кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости

Параметр	Минск	Гродно	Брест	Витебск	Гомель	Могилев
Средняя рыночная цена за 1 кв. м., руб.	3637,0	1738,0	2023,7	1534,0	2038,0	2714,0
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, руб.	72 740,0	34 760,0	40 474,0	30 680,0	40 760,0	54 280,0
Понижающий коэффициент	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади и понижающим коэффициентом, руб.	72 740,0	31 284,0	36 426,6	27 612,0	36 684,0	48 852,0
Расчет налога на недвижимость по предлагаемой методике	72,7	31,3	36,4	27,6	36,7	48,9
Расчет налога на недвижимость по действующему законодательству	27,9	22,7	22,7	22,7	22,7	22,7

Примечание – Источник: собственная разработка на основании [2]

Сумма налога определена с допущением, что все квартиры обладают всеми видами благоустройств и соответственно поправочный коэффициент принят в размере 1, понижающий коэффициент - в диапазоне 0,9 и 1,0 в зависимости от степени развитости рынка недвижимости в областном городе и городе Минске.

Таким образом, проведенный расчет показал, что величина налогового обязательства налога на недвижимость, рассчитанной по предлагаемой методике, значительно разнится от определяемой в условиях действующего в настоящее время в стране механизма. Например, по Минску - практически в три раза наблюдается рост, что в некоторой степени позволит решить проблему дотационности местных бюджетов. С другой стороны, дифференциация и учет рыночной составляющей налога на недвижимость усиливает справедливость налоговой системы.

Список используемых источников

1. Богачев, С.В. Налог на недвижимость: зарубежный опыт / С.В. Богачев // Экономика и управление народным хозяйством. – 2017. – №4(187). – С. 68-73.
2. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Статистический ежегодник Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by>. – Дата доступа: 30.10.2020
3. Киевич, А.В. Тенденции валютного рынка Республики Беларусь / А.В. Киевич // Современные аспекты экономики. – 2017. – № 5 (237). – С.34–39.

4. Пригодич, И.А. Особенности денежно-кредитной политики Республики Беларусь в кризисный период / И. А. Пригодич // Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты : сб. науч. ст. II Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 50-летию Полоцкого государственного университета, Полоцк, 7–8 июня 2018 г. / Полоцкий государственный университет. – Новополоцк, 2018. – С. 706–710.