

С. О. Наумчик, канд. экон. наук
e-mail: naumchik_sergey@rambler.ru
БГЭУ (г. Минск)

А. О. Шкабарина, преподаватель
e-mail: mamibi@rambler.ru
ГГТУ им. П. О. Сухого (г. Гомель)

Налог на недвижимость в контексте реализации принципа равенства налогообложения

Равенство налогообложения является одним из принципов, на котором строится налоговая система Республики Беларусь. Налоговое законодательство объясняет его содержание недопустимостью дискриминации по отношению к плательщику. Однако анализ действующей практики взимания налогов позволяет утверждать, что данный принцип в Республике Беларусь реализуется не в полной мере.

Наиболее проблемным с позиции обеспечения равенства налогообложения является налог на недвижимость. Его плательщиками выступают организации и физические лица. При схожести объектов налогообложения уровень налогового изъятия на единицу объекта налогообложения существенно различается: для организаций установлена ставка 1 %, для физических лиц — 0,1 %. Анализируя нормы права можно утверждать, что десятикратное превышение ставки налога не воспринимается законодателем как налоговая дискриминация, поскольку в данном случае не прослеживается ущемления экономических интересов по «расовым, национальным, религиозным и иным критериям», что обозначено в статье 2 Общей части Налогового кодекса Республики Беларусь.

Игнорирование различий налогообложения в разрезе категорий плательщиков не позволяет правительству гарантировать равные условия для ведения бизнеса. К примеру, в собственности индивидуального предпринимателя может находиться капитальное строение аналогичное объекту, принадлежащему организации-конкуренту, при этом у него будет налоговая экономия по платежам, включаемым в себестоимость продукции (работ, услуг).

Дискриминационный характер свойственен налогу на недвижимость также в части порядка формирования налоговой базы. У плательщиков-организаций налоговая база представляет собой остаточную стоимость капитального строения, а у плательщиков-физических лиц — расчетную стоимость. Как остаточная, так и расчетная стоимости объекта недвижимости зачастую не соответствуют рыночной оценке. Степень такого несоответствия более выражена у расчетной стоимости. Объяснением этому является то, что расчетная стоимости определяется самостоятельно налоговыми органами Республики Беларусь путем обобщения накопленной информации об объектах налогообложения. Сформированная информационная база во многом архаична и недостаточно объективна, поскольку в основе оценки стоимости объектов недвижимости лежит разная методология. Выделяют 4 подхода к определению налоговой базы, взятой за основу для исчисления величины расчетной стоимости:

1. Индексация налоговой базы по декларациям прошлых периодов. В момент постановки на учет плательщика в качестве налоговой базы могла приниматься стоимость, определенная нотариусом при осуществлении сделок с недвижимостью, либо указанная в техническом паспорте объекта, либо страховая стоимость.
2. Умножение площади объекта на проиндексированную базовую стоимостную величину, привязанную к одному метру квадратному. Данный подход стал применяться с 2008 года после подписания Президентом Республики Беларусь указа, устанавливающего базовую стоимость для типового объекта.
3. Получение информации об оценочной стоимости объекта от организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.
4. Независимая оценка стоимости объекта недвижимости, инициированная плательщиком самостоятельно.