

Наумчик С. О.

Белорусский государственный экономический университет

Шкабарина А. О.

Гомельский государственный технический университет им. П. О. Сухого

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНТЕГРАЦИИ

В статье проведено сравнение правовой конструкции налога на имущество физических лиц Российской Федерации и налога на недвижимость Республики Беларусь. Доказано, что с позиции налоговой унификации наиболее проблемным элементом является налоговая база по объектам, расположенным на территории Республики Беларусь. Даны рекомендации по проведению подготовительных работ белорусской стороной к унификации налогового законодательства в части налогообложения недвижимости физических лиц.

Ключевые слова: налог на недвижимость, единые принципы налогообложения, налоговая база, кадастровая стоимость, расчетная стоимость.

Naumchik S. O.

Belarusian State Economic University

Shkabarina A. O.

Sukhoi State Technical University of Gomel

TAXATION OF REAL ESTATE OF INDIVIDUALS IN CONDITIONS OF ECONOMIC INTEGRATION

The article compares the legal structure of the tax on the property of individuals in the Russian Federation and in the Republic of Belarus. It is proved that from the standpoint of tax unification, the most problematic element is the tax base for objects located on the territory of the Republic of Belarus. Recommendations are given for the Belarusian side to carry out preparatory work for the unification of tax legislation in terms of taxation of real estate of individuals.

Keywords: real estate tax, uniform principles of taxation, tax base, cadastral value, estimated value.

Вектор на создание Союзного государства между Республикой Беларусь и Российской Федерацией на межправительственном уровне закреплен 8 декабря 1999 года. Подписанный президентами Договор о создании Союзного государства [1] в качестве приоритетов обозначил формирование единого экономического пространства, разработку единой законодательной базы, проведение единой структурной политики и др. При этом в части налоговой политики было определено, что в Союзном государстве будут действовать единые принципы взимания налогов, не зависящие от территориальной дислокации налогоплательщиков. Активная работа в данном направлении началась в 2020 году, результатом которой стало подписание 3 октября 2022 года Договора между Республикой Беларусь и Российской Федерацией об общих принципах налогообложения по косвенным налогам [2]. Намеченная динамика и результативность интеграционных процессов в сфере косвенного налогообложения дает основание полагать, что в ближайшее время унификация затронет также

прямые налоги. Учитывая то обстоятельство, что по прямым налогам физические лица идентифицируют себя в качестве налогоплательщиков, к их формированию следует подходить наиболее взвешенно, особенно в условиях социальной неопределенности.

Анализ проведенной финансовыми органами работы по унификации принципов налогообложения по косвенным налогам дает основание утверждать, что первоочередного внимания удостоиваются элементы налога, а лишь затем процесс налогового администрирования. В части налогообложения недвижимости физических лиц можно отметить, что в Российской Федерации действует налог на имущество физических лиц, а в Республике Беларусь — налог на недвижимость. Белорусский налог, в отличие от своего российского аналога, не предполагает деления на два самостоятельных обязательных, индивидуально безвозмездных платежа в зависимости от категории налогоплательщика: налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц, но при этом наделен схожими чертами. Так, в качестве объекта налогообложения в двух странах принимаются капитальные строения, которые представлены зданиями и сооружениями различного целевого назначения, а также незавершенные строительством. Базовой ставкой выступает 0,1 %. Она может корректироваться местными органами власти в пределах норматива, заданного на общегосударственном уровне. При этом следует отметить, что в Российской Федерации предусмотрены дополнительные ставки в 2 и 0,5 %, чего нет в Республике Беларусь. Коррелируют между собой и такие элементы, как налоговый период, порядок исчисления сумм налога, порядок и сроки уплаты. Определенная схожесть наблюдается и в перечне налоговых льгот, которые ориентированы на такие категории плательщиков, как ветераны и лица, приравненные к ним по льготам: инвалиды, пенсионеры, военнослужащие, ликвидаторы последствий катастрофы на ЧАЭС и др.

Следует отметить, что в Республике Беларусь уже начата работа по унификации принципов налогообложения недвижимости физических лиц, в первую очередь в части оптимизации состава налоговых льгот, что подтверждают данные табл. 1.

Таблица 1

Динамика плательщиков и объектов налога на недвижимость в Республике Беларусь

Показатель	Годы			
	2017	2018	2019	2020
Количество плательщиков-физических лиц, чел.	2 567 556	2 594 894	2 503 033	4 435 942
Количество объектов налогообложения, ед.	2 897 270	2 911 512	2 838 205	5 111 660

Резкий скачок в 2020 году числа плательщиков налога на недвижимость, а также принадлежащих им объектов налогообложения объясняется постановкой на учет физических лиц, имеющих в собственности квартиру, а также право льготы на нее. До 1 января 2022 года в Республике Беларусь существовала

льгота, предполагающая, что одна квартира физического лица, принадлежащая ему на праве собственности, не подлежит налогообложению. Названная льгота характеризуется масштабностью применения как с позиции числа плательщиков, так и с позиции фискальной составляющей, что подтверждают данные табл. 2.

Таблица 2

Оценка масштаба налоговых льгот по налогу на недвижимость в Республике Беларусь по состоянию на 2020 год

Наименование показателя	2020 год
Количество плательщиков — физических лиц налога на недвижимость, чел.	4 435 942
Количество лиц, пользующихся льготами по налогу на недвижимость, чел.	3 431 322
Доля физических лиц, пользующихся льготами по налогу на недвижимость, %	77
Исчисленная сумма налога на недвижимость, тыс. бел. руб.	224 681,62
Пролгоготовленная сумма налога на недвижимость, тыс. бел. руб.	170 365,67
Доля пролгоготовленной суммы налога на недвижимость, %	76

Близкие значения удельного веса лиц, пользующихся налоговыми льготами, и доли недополученных бюджетом сумм по налогу на недвижимость указывают на то, что, во-первых, налоговая база в Республике Беларусь является усредненной, а, во-вторых, в стране не реализуется должным образом принцип эффективности налогообложения, предполагающий минимальные затраты на налоговое администрирование при сохранении фискального потенциала налога. В вышеприведенной таблице отражена оценка масштаба налоговых льгот по всем категориям объектов недвижимости, принадлежащей физическим лицам. В части льгот по квартирам следует отметить, что только 8 % их владельцев уплачивали налог, а доля его поступлений в бюджет составляла 9 % от общей суммы исчисленного налога на недвижимость по всем объектам.

Обозначенное выше сходство элементов сравниваемых налогов Российской Федерации и Республики Беларусь может наталкивать на мысль о том, что процесс унификации будет простым и незаметным для налогоплательщиков. Однако такое суждение ошибочно, поскольку налоговые базы существенно разнятся. Так, в Российской Федерации под *налоговой базой* понимают кадастровую стоимость объекта, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а в Республике Беларусь — расчетную стоимость объекта. ЕГРН ведет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации, а расчетную стоимость определяет Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь, которому не свойственно выполнение функций по оценке недвижимости. Следует также учитывать, что в Российской Федерации кадастровая стоимость, как налоговая база, корректируется на стоимость законодательно закреплённого количества квадратных метров либо на заданную стоимостную величину, исходя

из типа объекта налогообложения, что может быть приравнено к национальным налоговым льготам.

В Республике Беларусь расчетная стоимость одного квадратного метра объекта налогообложения определяется на основании данных, хранящихся в автоматизированной информационной системе «Расчёт налогов» Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь (АИС). В автоматизированную систему данные о стоимостной оценке объектов попадают по следующим каналам:

1. Территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним представляли сведения по оценочной стоимости зарегистрированных у них объектов.

2. Информация внесена вручную налоговыми органами с налоговых деклараций предыдущих периодов. В качестве налоговой базы в таких декларациях могла применяться стоимость недвижимости, определённая для целей страхования в 90-е гг., остаточная стоимость — в ценах 1982-го или 1991 гг., отражённая в характеристиках строения из технического паспорта на объект недвижимости, стоимость, указанная в договоре отчуждения недвижимости и заверенная нотариально в момент заключения сделки. Налоговая база предыдущих налоговых периодов индексируется для целей налогообложения посредством коэффициентов переоценки зданий и сооружений, ежегодно утверждаемых Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

3. Налоговый инспектор при постановке плательщика на учет самостоятельно определил налоговую базу и внес ее в АИС, исходя из площади строения и базовой расчётной стоимости одного квадратного метра типового капитального строения, закреплённой в законодательном порядке.

4. Плательщик самостоятельно предоставил в налоговый орган заключение об индивидуальной оценке, выданное юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим оценочную деятельность.

Частота применения каждого из указанных выше способов определения налоговой базы отражена в табл. 3.

Таблица 3

Частота применения способов определения налоговой базы по налогу на недвижимость в Республике Беларусь

Основа для расчета налоговой базы	Доля оцененных объектов, %
Базовая расчётная стоимость	57,65
Индексации налоговой базы	42,26
Стоимость государственной регистрации	0,07
Индивидуальная оценка	0,02

Данные таблицы указывают на то, что работу по оценке объектов недвижимости необходимо делегировать Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь, методику осуществления оценки следует унифицировать, так как практика показывает, что схожие объекты могут иметь разную

стоимость из-за дифференциации подходов к определению налоговой базы, что противоречит принципам справедливости налогообложения.

Попытка перейти на сплошную кадастровую оценку объектов недвижимости была предпринята в 2016 году в рамках реализации «пилотного проекта» «Массовое формирование и кадастровая оценка недвижимости на территории Кобринского района Брестской области и Советского района г. Минска». Проект был признан успешным, однако дальнейшего развития не получил. Причина — его масштабирование связано со значительными финансовыми затратами, а в условиях экономической интеграции без пересмотра сторонами методических аспектов определения стоимости объекта не обойтись. Поэтому, чтобы исключить нерациональное преждевременное расходование бюджетных средств, массовая оценка объектов недвижимости в Республике Беларусь приостановлена.

Полученные в рамках «пилотного проекта» значения кадастровой стоимости объектов недвижимости сопоставимы с рыночными ценами. Максимальное расхождение рыночной и кадастровой стоимости по анализируемым объектам составляет около 10 %. Иной характер сопоставления наблюдается по налоговой базе, которая в сравнении с кадастровой стоимостью существенно занижена: большинство объектов недооценено приблизительно в 2–4 раза, а предел превышения по отдельным из них доходит до 8 раз.

Таким образом, переход на кадастровую оценку при определении налоговой базы по налогу на недвижимость вызовет существенный рост налоговой нагрузки на физических лиц в Республике Беларусь. В условиях экономической интеграции нагрузка дополнительно усилится, так как стоимость объектов недвижимости в Российской Федерации выше, чем в Республике Беларусь, что демонстрируют данные табл. 4.

Таблица 4

Сравнение стоимости 1 кв. м в соседних областях Республики Беларусь и Российской Федерации

Сравниваемые области	Превышение рыночной стоимости 1 кв. м, %
Псковская / Витебская	16,5 %
Смоленская / Витебская	30,3 %
Смоленская / Могилевская	33,8 %
Брянская / Гомельская	26,0 %
Брянская / Могилевская	21,0 %

За основу сравнения взята рыночная стоимость 1 кв. м квартиры в соседних областях двух стран: Витебская обл. граничит с Псковской и Смоленской областями, Могилевская обл. — со Смоленской и Брянской областями, Гомельская обл. — с Брянской областью.

Подводя итог вышесказанному, следует отметить, что белорусское общество необходимо готовить ментально и планомерно к изменениям в налоговой политике, чтобы стремление реализовать принцип справедливости налогообложения

не обернулось негативным восприятием налоговой унификации Республики Беларусь и Российской Федерации. Для этого налоговую нагрузку необходимо увеличивать постепенно, активно проводя информационно-разъяснительную работу.

Список литературы

1. О создании Союзного государства: договор между Российской Федерацией и Республикой Беларусь от 8 декабря 1999 г. // «КонсультантПлюс»: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.
2. Об общих принципах налогообложения по косвенным налогам: договор между Республикой Беларусь и Российской Федерацией от 3 октября 2022 г. // «КонсультантПлюс»: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

Сведения об авторах

Наумчик Сергей Олегович, канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой налогов и налогообложения, Белорусский государственный экономический университет; 220070, Республика Беларусь, г. Минск, Партизанский пр-т, 26; e-mail: naumchik@bseu.by.

Шкабарина Анна Олеговна, преподаватель кафедры «Маркетинг и отраслевая экономика», Гомельский государственный технический университет им. П. О. Сухого; 246746, Республика Беларусь, г. Гомель, пр-т Октября, 48; e-mail: mamibi@rambler.ru.

Naumchik Sergey O., Candidate of Sciences in Economics, Associate Professor, Head of Department of Taxes and Taxation, Belarusian State Economic University; 220070, Republic of Belarus, Minsk, Partizanski Av, 26; e-mail: naumchik@bseu.by.

Shkabarina Anna O., Lecturer, Department of Marketing and Industry, Sukhoi State Technical University of Gomel; 220070, Republic of Belarus, Gomel, Oktyabrya Ave., 26; e-mail: mamibi@rambler.ru.