

## НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СУЩНОСТЬ, ПРОБЛЕМЫ ИСЧИСЛЕНИЯ

**Костюкова С.Н.**, канд. экон. наук, доц.,  
зав. каф. финансов и отраслевой экономики

*Учреждение образования «Полоцкий государственный университет»*

Наполнение республиканского и местного бюджетов – одна из наиболее важных задач, стоящих перед современным государством. От качественного подхода к исчислению каждого налога прямо зависят величина налоговых доходов бюджета, как конкретного региона, так и страны в целом. В данной статье особое внимание будет уделено налогу на недвижимость физических лиц в Республике Беларусь.

В настоящее время плательщиками налога на недвижимость признаются физические лица, в собственности которых находится два и более объекта недвижимости. Всесторонне рассмотрев применяемый в настоящий момент механизм исчисления объема налоговых платежей по данному налогу, нами было выявлено искажение реальной стоимости объекта недвижимости, рассчитанной для целей налогообложения физических лиц. Так, в настоящее время при определении стоимости объекта недвижимости для налогообложения используются усредненные показатели стоимости и территориальная принадлежность объекта недвижимости, а значит, не учитываются такие параметры как конструкционные решения, физическое состояние (в частности, износ), применяемые строительные материалы и прочее. Действующий метод способствует унификации процесса администрирования налога на недвижимость, но не отражает реальную ситуацию на рынке недвижимости. В связи с этим представляется необходимым усовершенствовать механизм исчисления налога на недвижимость для физических лиц. Прежде всего, раскроем суть действующего механизма исчисления налога на недвижимость для физических лиц в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь, действующим в настоящее время.

Согласно статье 185 особой части Налогового кодекса Республики Беларусь, «... объектами налогообложения налогом на недвижимость признаются ... капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам – физическим лицам...» [1].

Налоговая база, согласно статье 187 особой части Налогового кодекса Республики Беларусь, для физических лиц определяется исходя из оценки принадлежащих им капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, машино-мест, порядок которой утверждается Президентом Республики Беларусь [1].

Порядок и методика оценки стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения изложена в указе Президента №187 от 28.03.2008 г. «Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений» [2].

Данным Положением определяется порядок оценки принадлежащих физическим лицам капитальных строений (зданий и сооружений (их частей), в том числе жилых домов, садовых домиков, дач, жилых помещений (квартир, комнат), нежилых помещений, хозяйственных построек, гаражей, иных зданий и сооружений, включая не завершенные строительством, машино-мест, для исчисления налога на недвижимость.

Для целей налогообложения применяется базовая расчетная стоимость одного квадратного метра типового здания (сооружения). Она определена для города Минска, областных центров, крупных городов (24 города), а также Минского района и других населенных пунктов Беларуси. Значения утверждены в 2012 году и ежегодно изменяются с учетом коэффициентов перерасчета, изложенных в Постановлениях Министерства архитектуры и строительства [3].

На основании вышеизложенного, в соответствии с действующим механизмом исчисления объема выплат по налогу на недвижимость, алгоритм расчета объема налоговых платежей физических лиц в настоящее время представлен в следующем виде (табл. 1). Допустим, что объектом налогообложения является двухкомнатная квартира в городе Новополоцке общей площадью 50 м<sup>2</sup>.

Исходя из приведенного расчета видно, что основным параметром, по которому может отличаться сумма выплат по налогу на недвижимость для того или иного объекта на ряду с аналогами в рамках одного населенного пункта – это его площадь. В то время, как реальная рыночная стоимость не учитывается.

Исходя из ситуации на рынке, реальная стоимость объектов недвижимости значительно выше, нежели расчетная базовая стоимость, применяемая для налогообложения. Более того, каждый объект отличается конструктивными решениями, датой постройки, применяемыми материалами, физическим состоянием (износом) и другими параметрами, учета которых при использовании существующего механизма исчисления налога не происходит.

**Таблица 1 – Алгоритм расчета объема налоговых платежей физических лиц в настоящее время**

№ п/п	Этап	Расчетный показатель	Значение показателя
1	Определение базовой стоимости 1 м <sup>2</sup> недвижимости согласно местоположению и виду здания или сооружения (БС <sub>м</sub> )	Выбор значения расчетной стоимости 1 м <sup>2</sup> объекта недвижимости в зависимости от его вида и местоположения	253,7 рублей/м <sup>2</sup>
2	Определение площади объекта недвижимости (П)	Исходя из данных технического паспорта объекта недвижимости.	50 м <sup>2</sup>
3	Определение базовой стоимости объекта недвижимости (БС)	$БС = БС \cdot П \cdot К$ , где П – площадь объекта, К – коэффициент перерасчета стоимости объекта недвижимости с учетом уровня инфляции.	$БС = 253,7 \cdot 50 \cdot 1,0385 = 13\ 173,37$ рублей
4	Определение объема ежегодной налоговой выплаты (НВ)	$НВ = БС \cdot С$ , где С – ставка налога.	$НВ = 13\ 173,37 \cdot 0,11^* / 100 = 14,49$ рублей

*Источник: собственная разработка.*

На основании вышеизложенного, становится очевидным, что используемый в настоящее время механизм требует совершенствования. Таким образом, предлагается следующий вариант решения: обеспечить путем выделения средств в местном бюджете на проведение массовой оценки стоимости типовых объектов недвижимости. В дальнейшем, использовать для перерасчета стоимостей объектов недвижимости коэффициенты перерасчета, учитывающие уровень инфляции и ситуацию на рынке недвижимости (аналогично используемым в настоящий момент коэффициентам перерасчета стоимости объектов недвижимости). На начальном этапе реализации данный вариант требует финансовых затрат (т.е. оплату процедуры оценки рыночной стоимости объекта недвижимости), однако за счет увеличения поступлений в бюджет по налогу на недвижимость с физических лиц, в скором времени он окупит себя.

Исходя из вышеизложенного предложения, усовершенствованный механизм расчета объема выплат по налогу на

недвижимость для физических лиц можно представить в следующем виде (рисунок 1).



**Рисунок 1 – Усовершенствованный механизм определения суммы выплат по налогу на недвижимость для физических лиц**

*Источник: собственная разработка*

При условии, что предлагаемый механизм будет внедрен в систему налогообложения по налогу на недвижимость, доходы местных бюджетов значительно увеличиваются. В связи с чем, появляется возможность получения «свободных» средств, которые можно реализовать в социально-значимых сферах, таких как здравоохранение, образование и наука, спорт, инфраструктура и другие.

Таким образом, положительный экономический эффект от изменения действующего механизма налогообложения недвижимости физических лиц, позволяет судить о выгоде предлагаемого усовершенствования механизма исчисления налога на недвижимость физических лиц в Республике Беларусь, который с одной стороны будет значительно увеличивать доходы местных бюджетов по статье «Налог на недвижимость физических лиц», а с другой стороны будет реализовывать важнейшие принципы налогообложения: всеобщность, равенство и справедливость.

### **Информационные источники:**

1. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) // Сайт Министерства по Налогам и сборам Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.nalog.gov.by/ru/special-part/](http://www.nalog.gov.by/ru/special-part/). – Дата доступа: 20.01.2018.

2. Указ Президента Республики Беларусь от 28.03.2008 №187 «Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам здания и сооружений» (в редакции 214 года)// Законодательство Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravo.newsby.org/belarus/ukaz1/uk778.htm](http://www.pravo.newsby.org/belarus/ukaz1/uk778.htm). – Дата доступа: 25.01.2018.

3. Постановление Министерства архитектуры и строительства от 20.01.2017 №2 «Об установлении коэффициентов стоимости зданий и сооружений»// Национальный правовой интернет-портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravo.by/documents/?guid=12551&p0=W21731718&p1=1&p5=0](http://www.pravo.by/documents/?guid=12551&p0=W21731718&p1=1&p5=0). – Дата доступа: 23.01.2018.