

## Сравнительный анализ систем налогообложения недвижимого имущества стран СНГ

*Е. С. Стегниенко<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: es.st@inbox.ru

**Аннотация.** В статье рассматривается опыт земельно-имущественного налогообложения стран СНГ, дается сравнительный анализ с точки зрения принципов эффективности таких систем, сформулированных в науке. Основой исследований выступили нормативно-правовые акты обозначенных стран, статистические данные, демонстрирующие эффективность исследуемых систем, правовая доктрина. В соответствии с результатами анализа описана характеристика системы налогообложения недвижимого имущества РФ, ее актуального состояния и планируемых изменений. Даны рекомендации по реформированию земельной, гражданской, учетно-регистрационной отраслей в системах права стран СНГ.

**Ключевые слова:** налогообложение недвижимого имущества, СНГ, единый земельно-имущественный налог, налоговая база, кадастровая стоимость, налоговая льгота

## Comparative analysis of real estate taxation systems in the CIS countries

*E .S. Stegnienko<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: es.st@inbox.ru

**Abstract.** The article discusses the experience of land and property taxation of the CIS countries, their comparative analysis is given in terms of the principles of the effectiveness of such systems, formulated in science. The basis of the research was the legal acts of the designated countries, statistical data demonstrating the effectiveness of the systems under study, and the legal doctrine. In accordance with the results of the analysis, the characteristics of the real estate taxation system of the Russian Federation, its current state and planned changes are given. Recommendations are given on reforming the land, civil, accounting and registration industries in the legal systems of the CIS countries.

**Keywords:** real estate taxation, CIS, unified land and property tax, tax base, cadastral value, tax benefit

### *Введение*

Налогообложение недвижимого имущества выступает механизмом, реализующим ряд функций в системе государственного управления Российской Федерации (далее – РФ). Основопологающей следует назвать финансирование местных бюджетов за счет 100 % от общего объема поступлений в целях реализации муниципалитетами предписанных полномочий. В соответствии со статистическими показателями [1] в условиях экономической нестабильности местный уровень бюджетов зачастую можно охарактеризовать как дефицит-

ный. В целях решения описываемой проблемы представители научного сообщества нередко проводят сравнительный анализ систем налогообложения недвижимости РФ и зарубежных стран и выдвигают предложения по рецепции. Однако, как правило, объектом анализа становятся системы развитых европейских стран, имеющие характерные особенности, не позволяющие применить их в РФ.

Автором предлагается изучить системы имущественного налогообложения стран, близких РФ по менталитету, историческому пути и уровню развития экономики – стран Содружества Независимых Государств (далее – СНГ), выявить положительные и отрицательные особенности с точки зрения достаточности и справедливости сумм налогов с объектов недвижимости.

### ***Методы и материалы***

Основой исследований по анализу систем имущественного налогообложения выступили нормативно-правовые акты стран СНГ, практика их применения, статистика объема взимаемых налоговых поступлений и их доли в соответствующих бюджетах муниципальных образований РФ.

### ***Результаты***

Система имущественного налогообложения Российской Федерации находится в стадии перманентного реформирования, однако, основное направление, заданное Правительством РФ в начале 2000-х годов, а именно – объединение налогов, взимаемых с физических лиц в отношении недвижимого имущества (земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства) – так и не было реализовано, несмотря на позитивные примеры развитых государств.

Единый земельно-имущественный налог, взимаемый с физических лиц, выступает, по мнению ряда ученых [2 – 5], одним из принципов эффективности систем земельно-имущественного налогообложения и, следовательно, бюджетной системы государств (рис.1).

В части нескольких обозначенных принципов следует провести анализ систем земельно-имущественного налогообложения стран СНГ, выявить подтверждение эффективности их реализации или же причину отсутствия их внедрения.

Налоговые системы большинства стран СНГ имеют дифференцированную систему имущественных налогов: земельный налог, налог на имущество физических и юридических лиц подобно системе РФ, что противоречит сразу первому и второму принципам эффективности, предусматривающим упрощение администрирования земельно-имущественных налогов через их слияние. Однако, некоторые страны последовали названным принципам эффективности: Армения с 2016 года взимает один налог на имущество, в Молдове предусмотрен налог на недвижимое имущество, облагающий и земельные участки, и объекты капитального строительства.

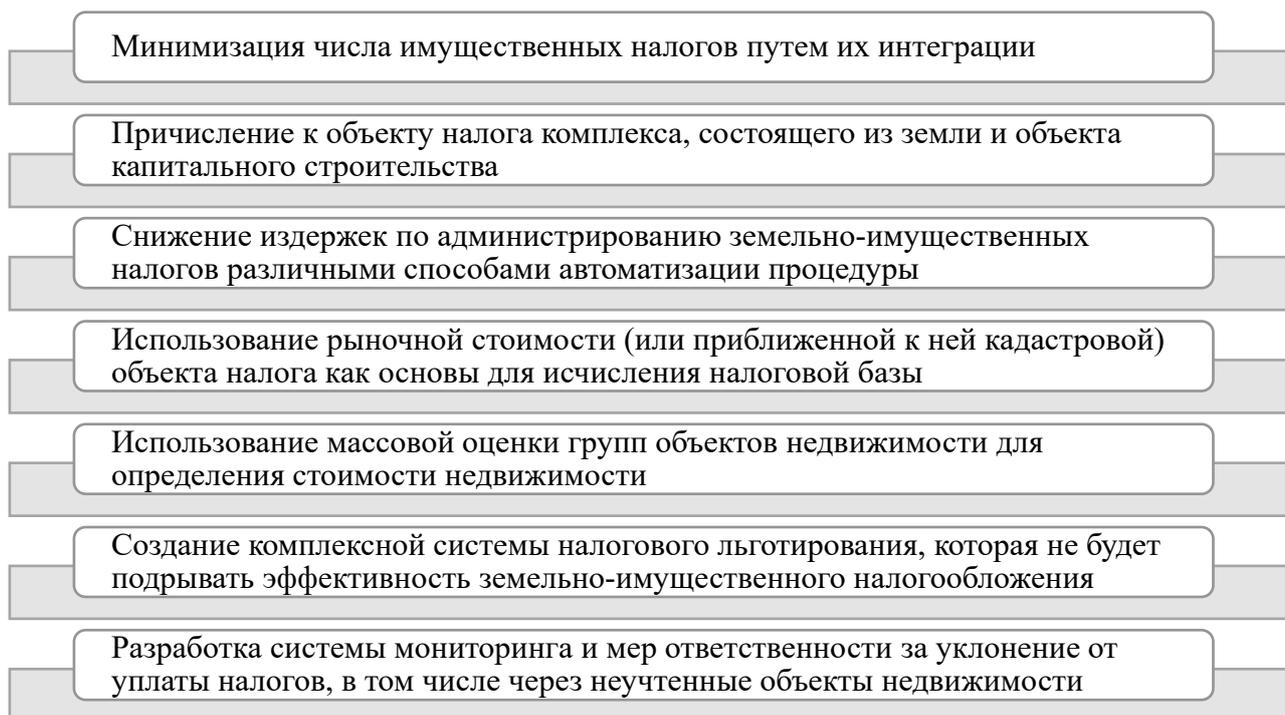


Рис. 1. Принципы эффективности системы земельно-имущественного налогообложения

Внедрение 4 принципа в налоговую систему РФ завершилось, и с 1 января 2022 года во всех 85 регионах земельно-имущественные налоги формируются исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости [6, 7]. Переход к такой системе от расчета налоговой базы, исходя из инвентаризационной стоимости объектов, продлился более 5 лет, что было обусловлено сложностью определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости и, следовательно, попыткой сохранения сильного налогового бремени для населения страны. В связи с этим реформе сопутствовали следующие приемы:

- применение понижающего коэффициента при исчислении сумм имущественных налогов, которые будут действовать еще несколько лет в зависимости от субъекта федерации;

- переоценка земельных участков осуществляется один раз в четыре года (в городах федерального значения по решению соответствующего органа исполнительной власти – раз в два года), переоценка объектов капитального строительства и их частей перейдет на такую периодичность с 1 января 2023 года [8];

- возможность оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости в административном (через комиссию при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии для установления кадастровой стоимости на уровне рыночной) и судебном порядках.

Формирование налогооблагаемой базы, исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества, применяется в Армении, где учитываются различные

характеристики объекта, сведения о которых могут быть получены из Единого государственного кадастра недвижимого имущества, мониторинга, исследований и наблюдений за состоянием земель. Система земельно-имущественного налогообложения подобно ситуации в РФ находится в состоянии реформирования – совершенствуется порядок кадастровой оценки в целях приближения кадастровой стоимости к рыночной, в связи с этим так же предусмотрены этапы перехода к реализации изменений для сохранения справедливости налогообложения [9]. Налоговый кодекс Молдовы предусматривает определение налоговой базы через кадастровую стоимость недвижимости, которая обновляется раз в 3 года в целях сохранения ее актуальности с помощью автоматизированной системы [10]. В Республике Беларусь для расчета имущественных налогов применяется кадастровая стоимость, обновляемая ежегодно.

Иным способом формирования базы для имущественных налогов является ее расчет через площадь объекта недвижимости. Такой порядок подвергается критике научного сообщества [9, 11] по причине исключения учета критериев месторасположения объекта, степень износа и т.д., как при государственной кадастровой оценке, однако, при этом описываемый способ проще в администрировании, снижает влияние признака субъективности. Более того налоговые органы государств дифференцируют итоговые суммы налогов через включения в формулу коэффициента физического и функционального износов, оценки качества природного объекта (Казахстан), различные налоговые ставки, зависящие от численности населения, функциональных зон (Кыргызстан).

Наличие в земельно-имущественном налогообложении систем льготирования приветствуется с социальной и экономической точек зрения, однако, с фискальной позиции излишнее исключение субъектов, объектов налогообложения, применение понижающих коэффициентов, уменьшение налогооблагаемой базы приводит к снижению налоговых доходов государства. В связи с этим законодателю необходимо тщательно выверять перечень налоговых льгот с целью соблюдения баланса интересов налогоплательщиков, государства и органов местного самоуправления.

Страны СНГ имеют в налоговом законодательстве социальные льготы в отношении многодетных, участников Великой Отечественной войны, инвалидов I и II групп и некоторых других категорий граждан, как правило, в виде полного освобождения от налога, однако, законодательство Азербайджана, Киргизии, Казахстана (частично) предполагает для названных категорий только уменьшение суммы налога. В Киргизии и Молдове также можно освободиться от уплаты земельно-имущественных налогов по решению органов местного самоуправления, если у плательщика вследствие непреодолимой силы возникли убытки (стихийное бедствие, продолжительная болезнь).

Российской Федерации принадлежит наиболее обширный перечень льгот, в большинстве случаев предполагающий полное освобождение от земельно-имущественных налогов. В науке нередко высказываются предложения о сокращении числа льгот с целью предотвращения дефицита бюджетов. Так, предлагается предоставлять освобождение только по одному объекту всех имущественных

налогов, а в части категории пенсионеров, лиц предпенсионного возраста и некоторых других заменить освобождение от налога на имущество на снижение налоговой базы [9]. Однако, по мнению автора сокращение социальных льгот не приведет к ожидаемым результатам, так как большинство налоговых недоимок обусловлены коммерческим использованием объектов или непостановкой на учет объектов капитального строительства со сравнительно высокой кадастровой стоимостью (более 3 000 000 рублей, например). В связи с этим предлагается усилить систему применения санкций за несоблюдение земельного и налогового законодательства и актуализировать финансирование процедур массового учета недвижимости, что позволит расширить перечень налогооблагаемых объектов.

### *Обсуждение*

Описанные результаты анализа и предложения по реформированию законодательства в сфере налогообложения недвижимого имущества являются одной из сторон института правового регулирования земельно-имущественных отношений. Первоочередной задачей в данном случае для каждой из стран СНГ будет являться совершенствование систем государственного кадастрового учета объектов недвижимости, регистрации прав на них, систем мониторинга за законным режимом использования объектов, исправлением ошибок в реестрах недвижимости и лишь потом, при наличии полной, достоверной, актуальной базы сведений о недвижимом имуществе – приведение систем земельно-имущественного налогообложения в соответствие с названными принципами эффективности.

### *Заключение*

В заключение следует сказать, что анализ зарубежного опыта земельно-имущественного налогообложения и его сравнение с отечественным порядком позволяют продемонстрировать возможные пути по решению существующих проблем, повышению эффективности налоговой системы государства, местных бюджетов и правового регулирования земельно-имущественных отношений для исследуемых государств.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Данные по формам статистической налоговой отчетности. Сводные отчеты в целом по российской федерации и в разрезе субъектов Российской Федерации – URL: [https://www.nalog.gov.ru/rn77/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](https://www.nalog.gov.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/). – Текст : электронный.
2. Стегниенко, Е. С. Единый налог на недвижимое имущество: цели, элементы и предпосылки введения / Е. С. Стегниенко. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 178–193. – DOI 10.33764/2411-1759-2019-24-3-178-193. – Текст : непосредственный.
3. Единый налог на недвижимость: история вопроса. – URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/111090/>. – Текст : электронный.
4. Бутакова, Т. А. Перспективы перехода к единому налогу на недвижимость / Т. А. Бутакова, В. Н. Попова. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41806860>. – Текст : электронный.

5. Введение налога на недвижимость: проблемы и перспективы / Е. Б. Дьякова, Д. В. Басангова, О. Н. Ермоченко и др. ; под общ. ред. Е. Б. Дьяковой ; Волгогр. гос. ун-т. – Волгоград : Изд-во Волгоградского гос. университета, 2013. – 135 с. – Текст : непосредственный.

6. Завершился переход к исчислению налога на имущество физлиц исходя из кадастровой стоимости // Информация ФНС России. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_339522/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339522/). – Текст : электронный.

7. В Севастополе ввели налог на квартиры, дома и гаражи // Российская газета. – URL: <https://rg.ru/2020/11/26/reg-ufo/v-sevastopole-vveli-nalog-na-kvartiry-doma-i-garazhi.html>. – Текст : электронный.

8. О государственной кадастровой оценке // Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=405834&dst=100001#nGvyt8TqkCZw8F5y>. – Текст : электронный.

9. Дайнеко, Л. В., Гончарова, Н. В., Караваева, Н. М., Юрасова, И. И. Идентификация проблем и перспектив совершенствования налогообложения недвижимости в РФ на основе сравнительного анализа преимуществ и ограничений развития систем налогообложения стран СНГ // Вестник ПГУ. Серия: Экономика. 2021. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/identifikatsiya-problem-i-perspektiv-sovershenstvovaniya-nalogooblozheniya-nedvizhimosti-v-rf-na-osnove-sravnitel'nogo-analiza>. – Текст : электронный.

10. Налоговый кодекс Республики Молдова // Закон от 24 апреля 1997 года № 1163-ХІІІ. – URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30398075](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30398075). – Текст : электронный.

11. Голодова, Ж.Г., Ранчинская, Ю.С. Налогообложение недвижимого имущества стран СНГ // Международный бухгалтерский учет. 2014. №37 (331). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nalogooblozhenie-nedvizhimogo-imuschestva-stran-sng>. – Текст : электронный.

© Е. С. Стегниенко, 2022