

## Функциональное назначение налога на недвижимость в Республике Беларусь

**А.И. Чигрина,**

*Гродненский государственный университет им. Я. Купалы, г. Гродно, Беларусь,  
n\_chigrina@mail.ru*

### Аннотация

Рассмотрены аспекты взаимоотношений государства и рынка недвижимости. Изучены основные правовые аспекты механизма взимания налога на недвижимость. Показаны особенности действия фискальной функции налога на недвижимость, а также рассмотрены возможности ее совершенствования. Раскрыто содержание стимулирующей функции налога на недвижимость.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, налог на недвижимость, налоговая база, фискальная функция, стимулирующая функция.

Объекты недвижимости составляют основу национального богатства любого государства. Рынок недвижимости, сформировавшийся в Республике Беларусь и ее областях, отличается от других рынков более сложным механизмом и условиями проведения сделок, значительными затратами на их осуществление. Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты [1]. Взаимоотношения государства и рынка недвижимости следует рассматривать в нескольких плоскостях:

- государство как субъект рынка, владеющий большим объемом недвижимости, предоставляющим это имущество для продажи и аренды субъектам хозяйствования;
- государство как основной регулятор взаимоотношений на рынке через нормативно-правовое обеспечение рынка;
- государство как основной получатель налогов с физических и юридических лиц от владения объектами недвижимости, использования их и распоряжения ими (налог на недвижимость, земельный налог).

Рассмотрим некоторые аспекты налоговой политики в отношении недвижимости в Республике Беларусь. Налоговая политика, проводимая в государстве, является важнейшим фактором и механизмом успешного функционирования субъектов хозяйствования. Общеизвестно, что налог на недвижимость, как и любой другой налог, выполняет две функции – фискальную и стимулирующую. Фискальная функция предполагает изъятие части дохода предприятия в пользу государства. Специфические характеристики недвижимости, а именно: ее неподвижность, невозможность переноса без ущерба функциональному назначению, практическая невозможность сокрытия, обеспечивают выполнение фискальной функции со стороны плательщиков в полном объеме.

Налог на недвижимость входит в число республиканских налогов, следовательно, обязателен к уплате на всей территории Республики Беларусь. Он относится к группе имущественных налогов, т.е. уплачивается со стоимости недвижимого имущества организаций и физических лиц.

Налоговые отношения в сфере недвижимости регулируются Налоговым Кодексом РБ, конкретно Главой 17 «Налог на недвижимость».

Налоговым кодексом определены следующие существенные элементы налога:

- плательщики;
- объекты налогообложения;
- налоговая база;
- налоговые ставки;
- налоговый период, порядок исчисления и уплаты налога.

При этом местным Советам депутатов предоставлено право увеличивать или уменьшать ставки налога на недвижимость. Система местных Советов депутатов состоит из трех территориальных уровней: областного, базового и первичного, и включает в себя областные, городские, районные, поселковые и сельские Советы. Кроме указанного выше, ряд вопросов налогообложения недвижимости могут регулировать декреты, указы и распоряжения Президента Республики Беларусь. Таким образом, плательщикам при решении вопроса о порядке исчисления и уплаты налога на недвижимость следует руководствоваться не только нормами Налогового Кодекса, но и положениями соответствующих нормативных актов Президента РБ, решений Совета депутатов.

Действующее законодательство определяет следующий состав объектов налогообложения налогом на недвижимость в Республике Беларусь:

- капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении плательщиков-организаций;
- капитальные строения, расположенные на территории Республики Беларусь и принадлежащие плательщикам – физическим лицам;
- капитальные строения, расположенные на территории Республики Беларусь, взятые в финансовую

аренду, в аренду, иное безвозмездное или возмездное пользование у белорусских организаций или у иностранных организаций;

- капитальные строения до их государственной регистрации при нахождении на балансе;
- капитальные строения государственной формы собственности, переданные в безвозмездное пользование акционерным обществам, созданным в процессе преобразования арендных, коллективных, унитарных государственных предприятий;
- здания, сооружения сверхнормативного незавершенного строительства [2].

Налоговая база по налогу на недвижимость определяется хозяйственными организациями самостоятельно, исходя из наличия на 1 января календарного года указанных объектов.

Следует иметь в виду, что в качестве налоговой базы используется остаточная стоимость в том случае, если объект недвижимости был ранее учтен в бухгалтерском учете в составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности, в иных случаях в качестве налоговой базы будет выступать стоимость, отраженная в бухгалтерском учете.

Остаточная стоимость капитальных строений, учитываемых в составе основных средств или доходных вложений в материальные активы, является расчетной величиной и определяется как разница между первоначальной (переоцененной) стоимостью этих объектов и накопленными по ним за весь период эксплуатации суммами амортизации и обесценения. Однако более объективной оценкой объекта недвижимости является его рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой может быть реализован объект недвижимости на открытом рынке. Таким образом, остаточная стоимость объекта недвижимости не является справедливой и адекватной оценкой объекта, чаще всего остаточная стоимость ниже рыночной. Следовательно, с точки зрения обеспечения дополнительного роста доходной части бюджета исчисление налоговой базы по остаточной стоимости является в определенной степени недостатком действующей системы налогообложения недвижимости.

Недвижимость в Республике Беларусь занимает более 25 % национального богатства, она является важнейшим средством производства, без которого невозможна организация предпринимательской деятельности. Все отрасли народного хозяйства используют недвижимость. Следовательно, важнейшей задачей налоговой системы является стимулирование максимально эффективного использования объектов недвижимости предпринимателями. Под эффективным использованием следует понимать не только прибыльную работу предприятия, своевременную и в полном объеме уплату налога на недвижимость, но также создание дополнительных рабочих мест на действующих объектах недвижимости, что генерирует дополнительные денежные потоки в виде оплаты труда, отчислений в ФСЗН и в БРУСП «Белгосстрах», отчисление подоходного налога в бюджет. Как фактор производства недвижимость обеспечивает производство продукции, выполнение услуг, оказание работ и торговлю, следовательно, получение выручки. Как известно, именно выручка выступает основным источником централизованных и децентрализованных финансовых ресурсов. Следовательно, первоочередной задачей при работе с налогом на недвижимость и построением оптимальной и рациональной схемы взимания этого налога должно стать не только обеспечение максимального увеличения абсолютной суммы взимания данного налога, но и обеспечение стимулирования наиболее эффективного использования объектов недвижимости, а в случае отсутствия такой возможности – разработка механизмов передачи недвижимости тем, кто сможет работать эффективно и вовлечь объект в хозяйственный оборот.

## **Литература**

1. Паламарчук, А.С. Аренда и арендные отношения. Основные средства. Амортизация: учеб. пособие для слушателей образоват. учреждений дополн. проф. образования, обучающихся по программе «Оценка собственности» / А.С. Паламарчук. – М. : Междунар. акад. оценки и консалтинга (МАОК), 2004. – 86 с.
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 29 декабря 2009 г. № 71-З : принят Палатой представителей 11 декабря 2009 г. : одобр. Советом Респ. 18 декабря 2009 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.