

зирования очередного года рассматривалось 46656 сценариев, а всего для 62 шагов (с 2010 по 2071 гг.) было просчитано 2892672 сценария прогноза по каждой стране. Среднее время расчета сценария составило около 7 мс, оно совпало со значением времени, прогнозируемым в [3] для семимерного пространства параметров. Общее машинное время, затраченное на прогноз, составило около 11,25 часов.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Гусев А.Н. Информационная технология сопровождения многомерных объектов: идентификация, прогнозирование, оптимизация, управление, обеспечение качества. – М.: МГОУ, 2010. – 361 с.
2. Гусев А.Н. Прогнозирование основных показателей экономики Российской Федерации // Вестник Московского государственного областного университета. Серия «Экономика». – М.: МГОУ, 2010. № 1. – С. 7-10.
3. Гусев А.Н. Обнаружение полиномиального алгоритма решения NP задачи многомерного прогнозирования в режиме параллельных вычислений // Вестник Московского государственного областного университета. Серия «Физика, математика». – М.: МГОУ, 2010. № 2.– С. 63-75.
4. UNECE Statistical Database. <http://w3.unece.org/rxweb>

УДК 336.22

**Карпенко О.А.**

*Российский университет дружбы народов (г. Москва)*

## **МИРОВОЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗМОЖНОСТЬ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ\***

**О. Karpenko**

*Peoples' Friendship University of Russia (Moscow)*

### **WORLD EXPERIENCE OF REAL ESTATE TAXATION, POSSIBILITY OF ITS APPLICATION ON THE TERRITORY OF RUSSIA**

*Аннотация.* В настоящее время налог на недвижимость существует более чем в 130 странах мира. Принимая во внимание то, что к настоящему моменту существует достаточно большой опыт налогообложения недвижимости, мы можем предположить возможность его использования на территории России. Введение налога на недвижимость с учетом мирового опыта налогообложения позволит не только сократить количество налогов с физических и юридических лиц, но и установить для определения налоговой базы единые подходы, которые будут основаны на оценке рыночной стоимости соответствующих объектов недвижимости.

*Ключевые слова:* налогообложение недвижимости, объект налогообложения, методика определения рыночной стоимости, налоговые льготы по недвижимости, земельный и поимущественный налог, арендная стоимость, ставки налога на недвижимость.

*Abstract.* At present real estate tax exists in more than 130 countries. Taking into consideration that by present there is a great experience of real estate taxation, we can suggest its application on the territory of Russia. The introduction of real estate tax will make it possible not only to reduce the number of taxes from juridical and physical persons, but also to establish unified approaches to determine tax base, which will be founded on the estimation of market value of the corresponding real estate objects.

*Key words:* real estate taxation, the object of taxation, methods of estimating market value, real estate tax concessions, land-tax, property tax, rent, real estate tax rate.

\* © Карпенко О.А.

Переход к рыночным отношениям заставляет нас все больше обращать внимание на опыт экономического развития за рубежом, в частности, в области финансов. Особое место в финансовой системе государства принадлежит налоговой системе, как важнейшему инструменту государственного регулирования рыночных отношений. В условиях рыночной экономики любое государство широко использует налоговую политику в качестве одного из регуляторов воздействия на негативные явления рынка. Сегодня для налоговых систем развитых стран характерен постепенный переход от косвенного налогообложения к прямому налогообложению, в том числе в области налогообложения недвижимости. Боль-

шинство налогов, взимаемых с недвижимого имущества, относятся к прямым налогам.

В настоящее время налог на недвижимость существует более чем в 130 странах мира. В большинстве стран данный налог является местным, поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти. Например, в некоторых штатах Австралии поступления от этого налога составляют более 90% местного бюджета, в США - до 75%.

Принимая во внимание то, что к настоящему моменту существует достаточно большой опыт налогообложения недвижимости мы можем его систематизировать и обобщить следующим образом (см. табл. 1)

Таблица 1

**Основные критерии налогообложения недвижимости в развитых странах**

Объект налогообложения	земля, здания и сооружения
Плательщики налога	владельцы недвижимости, арендаторы или оба
Налогооблагаемая база	рыночная стоимость, основой которой являются: 1) арендная стоимость, 2) капитальная, то есть аккумулированная стоимость объекта на указанную базовую дату
Методика определения рыночной стоимости	1) сравнение продаж, то есть изучение цен рыночных сделок с объектами недвижимости, 2) капитализация дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества; 3) затратный метод, то есть расчет расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости, либо на сочетании всех трех перечисленных методов
Определение стоимости недвижимого имущества	обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения
Налоговые льготы	предоставляются либо по категориям налогоплательщиков (социально незащищенным налогоплательщикам, как правило, пенсионерам и инвалидам, кроме того, в некоторых странах при предоставлении льготы учитывается семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов), либо с учетом характера собственности
Недвижимость, полностью или частично освобождаемая от уплаты налога	объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, для религиозных целей
Срок освобождения от уплаты налога	может даваться и на некоторый фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности
Уровень поступления в бюджет	является местным налогом, может также являться федеральным налогом, но распределяться между бюджетами всех уровней
Ставки налога	фиксированные ставки представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. Переменные ставки. Могут варьироваться по странам от долей процента до 7-10% при различных коэффициентах налогообложения

Источник: составлено автором по <http://www.nalog.ru/document.php?id=6150&topic=experience>.

При этом в каждой стране существуют свои особенности налогообложения недвижимости.

Так, например, США и Канада имеют единый поимущественный налог, и налоговая база представляет собой рыночную стоимость земли со всеми сооружениями, которые на ней находятся. В некоторых штатах имущественный налог взимается за движимое имущество, к которому относятся машины, оборудование, товарные запасы, и за недвижимое имущество, куда включаются акции, облигации, проценты по банковским депозитам. Ставка налога является переменной величиной, так как местные власти ее планируют, исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины налогооблагаемой базы.

В Дании существует земельный налог, основанный на рыночной стоимости земли, и к нему прибавляется налог, базой которого является рыночная стоимость сооружений, используемых для коммерческих и административных целей. Налогооблагаемой базой является рыночная стоимость земли в Японии, облагается налогом как сама земля, так и все, что на ней построено.

В качестве налоговой базы вместо стоимости в некоторых странах используется площадь земли или сооружений в квадратных метрах, а затем взимается налог в виде некоторой суммы за каждый квадратный метр в зависимости от типа недвижимости. Так, например, в Голландии муниципалитетам предоставляется выбор для использования в качестве налоговой базы либо площади, либо рыночной стоимости.

Во Франции установлено несколько различных поимущественных налогов, величина которых определяется суммой годовой арендной платы: налог на застроенные участки земли, налог на незастроенные участки земли, налог на жилье. Великобритания взимает единый поимущественный налог, базой которого служит сумма годовой арендной платы за землю и сооружения.

В большинстве стран при определении налогооблагаемой стоимости объектов обычно

используются рыночные сведения, но при этом в одних странах в качестве основы берется арендная стоимость (потенциальная среднегодовая величина дохода от аренды недвижимого имущества), а в других (их большинство) – капитальная, т.е. аккумулированная, а не среднегодовая стоимость объекта.

Различаются также методики определения арендной стоимости.

На основе среднегодового валового дохода от аренды для каждого объекта недвижимости исчисляется годовая арендная стоимость, при условии, что владелец оплачивает расходы по эксплуатации, осуществляет страховые и налоговые выплаты. Тем не менее, применяемые на практике авансовые платежи за аренду и субаренду могут оказать негативное воздействие на процесс определения текущей стоимости объектов недвижимости.

В том случае, если в основе расчета лежит капитальная стоимость, то при оценке используется арендная плата как текущего года, так и прошлых лет.

С целью установления капитальной стоимости проводится оценка рыночной стоимости, являющаяся справедливой и объективной базой налога на недвижимость. Текущая рыночная стоимость является лучшим показателем платежеспособности собственника и полученной прибыли.

При этом сама методика определения оценочной стоимости основывается на:

- капитализации дохода от потенциально наилучшего (выгодного) использования недвижимого имущества (некоторые кантоны Швейцарии, отдельные объекты недвижимости в Дании и Швеции);
- сравнении продаж или изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости (Австралия, Дания, Швеция, а также Индонезия и Япония – для земельных участков);
- затратном методе, т.е. расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея – для зданий);

■ сочетании всех трех перечисленных методов (США, Канада, Нидерланды).

Механизмы предоставления льгот в разных странах также различаются.

В большинстве стран существует категория льготизируемых налогоплательщиков, к ним, как правило, относятся пенсионеры и инвалиды, кроме того, в некоторых странах при предоставлении льготы учитывается уровень дохода налогоплательщика [2, 59]. В США налогом не облагается личное имущество, используемое для собственного потребления. В ФРГ при определении налогооблагаемой базы для физических лиц из стоимости совокупного имущества вычитаются личные необлагаемые минимумы. В других странах (Южная Корея, Швеция, Дания, Япония) льготы предоставляются только в зависимости от объекта недвижимости, а не налогоплательщика.

К видам недвижимости, полностью или частично освобождаемым от уплаты налога, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, для религиозных целей.

В зависимости от установленного способа определения ставок налога различаются **фиксированные и переменные (бюджетные)** ставки.

Фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. Недостатком данного способа является то, что при этом нельзя заранее определить размер налоговых поступлений, поскольку величина налогооблагаемой базы год от года меняется. Такой порядок установления ставок принят в Великобритании, Индонезии, Чили, Швеции, Южной Корее, Японии.

Принципиально другой подход к определению ставок существует в других странах (Австралия, Канада, Нидерланды, США, Франция, Швейцария). Там местные власти планируют ставку налога на недвижимость, исходя из предполагаемых бюджетных рас-

ходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

При введении налога на недвижимость на территории РФ, безусловно, нужно принимать во внимание накопленный мировой опыт налогообложения недвижимости. Особенно это касается механизма проведения оценки всех объектов недвижимости исходя из их кадастровой стоимости с целью оценки налогового потенциала.

Кроме того, одной из основных задач будет являться реформирование действующего механизма налогообложения путем стимулирования рационального использования имущества и земли, повышения эффективности производства с целью увеличения его доходности.

Дискуссионным является вопрос о введении переменных или фиксированных ставок по налогу на недвижимость. С одной стороны, введение переменных ставок в первую очередь необходимо для местных органов власти с целью установления налоговой автономии. С другой стороны, подобная процедура может существенно изменять налоговое бремя налогоплательщиков и снижать их финансовую устойчивость, а также эффективность финансового планирования.

Немаловажной для России является необходимость введения налоговых льгот по налогу на недвижимость для малоимущих граждан и пенсионеров с целью обеспечения справедливости налогообложения.

Введение налога на недвижимость позволит не только сократить количество налогов с физических и юридических лиц, но и установить для определения налоговой базы единые подходы, которые будут основаны на оценке рыночной стоимости соответствующих объектов недвижимости [1, 29].

Накопленный мировой опыт налогообложения недвижимости в развитых странах говорит о необходимости взаимного учета интересов государства и налогоплательщиков. Поэтому при введении нового налога необходимым является как выработка терминологии, так и механизма проведения оценки всех объектов недвижимости исходя из их

кадастровой стоимости с целью оценки налогового потенциала.

При определении величины ставок налога на недвижимость следует учитывать тот факт, что в настоящее время налоги на землю и на имущество предприятий составляют существенную часть налоговых поступлений территориальных бюджетов и местных бюджетов, сегодня по имущественным налогам в России собирается примерно 300 миллиардов рублей ежегодно. В этой связи немаловажным является сохранение дореформенного уровня доходов, поступающего из данного источника.

Введение налога на недвижимость позво-

лит не только сократить количество налогов с физических и юридических лиц, но и установить для определения налоговой базы единые подходы, которые будут основаны на оценке рыночной стоимости соответствующих объектов недвижимости.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Черник Д.Г., Павлова Л.П., Дадашев А.З., Князев В.Г., Морозов В.П. Налоги и налогообложение. – М.: Инфра-М, 2003. – С. 29.
2. Пушкарева В.М. История финансовой мысли и политики налогов. – М., 1996. – С. 59.
3. <http://www.nalog.ru/document.php?id=6150&topic=experience>.