

## ВЛИЯНИЕ МЕТОДОЛОГИИ РАСЧЕТА НАЛОГА НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ НАЛОГА

*И.В. Лукашова*

---

Рассматриваются вопросы формирования функций налога на недвижимое имущество, предназначенное для целей проживания, модели расчета этого налога.

*Ключевые слова:* налог на жилую недвижимость; функции налога; корректировочные коэффициенты.

Методологию расчета налога на жилую недвижимость рассмотрим на примере налогообложения жилья г. Бишкек.

30 апреля 2003 года Законом “О внесении изменений и дополнений в Налоговый кодекс Кыргызской Республики” № 90 в городах, пригород-

ных и курортных зонах КР был формально введен налог на недвижимое имущество. В соответствующих статьях Закона были определены плательщики налога, объекты налогообложения, ставки налога и льготы по налогу. Несмотря на некоторые спорные вопросы по способу определения налогооблагаемой стоимости, Закон, в целом, создавал условия для осуществления налогообложения недвижимости на основе рыночной стоимости. Можно отметить, что, по сути, планируемое фрагментарное введение налога по территории страны имело скорее пилотный, чем системный характер.

Однако в обществе параллельно шли процессы, направленные на сопротивление введению налога, особенно в его части, касающейся налогообложения жилья на основе рыночной стоимости. Приводился ряд обоснований, в пользу его отмены, связанный с несправедливостью самой природы этого налога. Если обобщить все мнения, то, в целом, они касаются:

- *всеобщего общества* – имеет место высокая бедность населения и любой налог, не касающийся бизнеса, непопулярен и может вызвать массовый социальный протест;
- *людей, ставших бедными в результате развала СССР* – всеобщее обнищание населения в 90-е гг. на фоне массовой приватизации государственного жилья породило ряд собственников, проживающих в элитных районах города в больших квартирах, неспособных в силу бедности платить налог за свое жилье, но считающих для себя невозможным/несправедливым переезжать в другие более бедные районы города;
- *состоятельных людей современного периода* – самостоятельно, без помощи государства, построивших дома и купивших квартиры в постсоветское время, вложивших в строительство<sup>1</sup> или покупку немалые личные средства, оплативших все косвенные налоги, а теперь вынужденных платить дополнительный налог.

В результате отсутствия политической воли у руководства страны фактическое введение налога на недвижимое имущество, в том числе на жилье, произошло только в 2010 г.<sup>2</sup> При этом за период 2010–2012 гг. неоднократно проводилась доработка методологии налогообложения жилья.

Рассмотрим методологию расчета налога на жилье, действующую с 2012 г.

<sup>1</sup> Не получивших от государства и не приватизировавших жилье.

<sup>2</sup> После введения в действие нового Налогового кодекса в 2009 г.

$$H = C \times \Pi \times K_3 \times 0,0035,$$

где H – налог, сом;

C – налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра площади жилья, сом./м<sup>2</sup>;

Π – общая площадь жилья, уменьшенная на площадь, не подлежащую налогообложению, м<sup>2</sup>;

K<sub>3</sub> – зональный коэффициент, учитывающий изменение налогооблагаемой стоимости жилья в зависимости от его местоположения в городе;

0,0035 – ставка налога равная 0,35 % налогооблагаемой стоимости жилья.

От уплаты налога освобождаются некоторые категории граждан<sup>3</sup>.

В таблицах 1–3 представлены значения налогооблагающих факторов, закрепленных в законодательстве КР.

Остановимся более подробно на каждом из этих факторов.

Таблица 1 – Налогооблагаемая стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, тыс. сом./м<sup>2</sup>

Возраст, лет	Материал стен					
	кирпич	дерево	бетон	сырцовая глина	шлакоблок	металл
до 5	15	13	14	10	9	10
5–15	14	12	13	9	8	10
15–30	13	11	12	8	7	10
30–45	12	10	11	6	6	8
более 45	10	8	10	5	5	8

Таблица 2 – Площадь жилья, не подлежащая налогообложению в населенных пунктах КР

Население, тыс. чел.	<=5	5–10	10–20	20–50	50–100	100–200	200–500	>=500
Жилой дом, дачный дом, м <sup>2</sup>	360	330	300	270	240	210	180	150
Квартира, м <sup>2</sup>	290	260	230	200	170	140	110	80

Из таблицы 1 видно, что колебания цен за 1 м<sup>2</sup> находятся в диапазоне от 5 до 15 тыс. сом., в зависимости от основного материала стен и возраста жилья.

Из таблицы 2 – под налогообложение в г. Бишкек попадают квартиры общей площадью более 80 м<sup>2</sup> и дома – более 150 м<sup>2</sup> и только та их часть, которая превышает указанные нормы.

Из таблицы 3 – в 2011 г. соотношение между самой дорогой и самой дешевой зоной составляло 4:1, в 2012 г. – 2:1, при этом значение коэффициента в самой дорогой – первой зоне осталось прежним, в то время как в более некомфортных, с

<sup>3</sup> Ст. 330 Налогового кодекса КР.

точки зрения удобства проживания, зонах оно существенно увеличилось. Диапазон увеличения значений зонального коэффициента в 2012 г. составил 7 – 300 % от уровня 2011 г. и достиг своего максимального значения в 12 зонах из 20<sup>1</sup>.

Таблица 3 – Значения зональных коэффициентов на территории г. Бишкек

Номер зоны	Зональный коэффициент		Номер зоны	Зональный коэффициент	
	2011	2012		2011	2012
1	1,2	1,2	11	0,675	1,2
2	1,125	1,2	12	0,3	1,2
3	0,675	1,2	13	0,45	1,2
4	0,9	1,2	14	0,45	1,2
5	0,9	1,2	15	0,3	0,8
6	0,9	1,2	16	0,45	1
7	0,5	1,2	17	0,3	1,2
8	0,45	1,125	18	0,45	1
9	0,45	0,8	19	0,3	0,8
10	0,45	1	20	0,3	0,6

Такая методология расчета налога, направленная только на собственников крупных жилых объектов, объясняется со стороны разработчиков налога, а также руководства страны, высокой социальной значимостью жилья и необходимостью оградить бедные слои населения от дополнительных выплат. Такой подход гарантирует низкий интерес общества к этому налогу, что позволяет маскировать существенные недостатки методологии расчета:

- несоответствующее действительности ценовое зонирование территории г. Бишкек, уравнивающее по ценности, с помощью зональных коэффициентов, практически все жилые районы города, в то время как рынок в несколько раз отличает стоимость однотипных объектов недвижимости, находящихся в разных зонах. Кроме того сомнительным является одновременное использование коэффициентов зонирования как больше, так и меньше единицы;
- отсутствие механизма переоценки стоимости жилой недвижимости во времени. Если все останется как есть, то будет наблюдаться сокращение налоговой базы, в силу старения зданий, а рост налогооблагаемой базы за счет нового строительства имеет вполне естественные экономические пределы, связанные с ограниченным спросом населения на квартиры и дома большой площади;

<sup>1</sup> В 2011 г. максимальное значение только в одной зоне.

- отсутствие коэффициента, который бы мог корректировать размер ежегодной налогооблагаемой стоимости за счет динамики изменения цен на рынке жилой недвижимости.

Таким образом, действующая методология расчета имеет в своей основе постулат – льготы, предоставляются абсолютно всем объектам жилой недвижимости и дополнительно некоторым владельцам, имеющим на то основания в соответствии с Налоговым кодексом. В результате количество плательщиков налога сведено к минимуму. И даже в такой ситуации имеет место регрессивная оценка налогооблагаемой стоимости, так как она облегчает налоговое бремя владельцам дорогого жилья, расположенного в элитных районах города за счет использования непропорционально низкого значения зонального коэффициента.

Рассмотрим функции налога на жилье. Функции этого налога не являются наперед заданной сущностью, они возникают вследствие применяемой методологии расчета налога. По возникающим функциям можно судить о качестве методологии.

Для выяснения того, какие функции порождает действующая методология расчета налога на жилье, воспользуемся в качестве эталона теоретическими функциями, а именно фискальной, контролирующей, стимулирующей, социальной и распределительной.

**Фискальная функция.** Налог на жилую недвижимость способен обеспечить устойчивый и легко прогнозируемый на средне- и долгосрочный период уровень поступлений в местные бюджеты, так как недвижимое имущество является высокостабильным объектом налогообложения.

**Контролирующая.** С одной стороны жилье невозможно скрыть от налогообложения, что позволяет контролировать его сбор, с другой – обязательность налогообложения владельцев жилья располагает к общественному контролю над целевым использованием этого налога в пределах компетенции местного самоуправления.

**Стимулирующая.** Множественность налогоплательщиков стимулирует последних к формированию общества заказчиков муниципальных услуг. Собираемые средства должны тратиться исключительно на обслуживание общественной инфраструктуры недвижимости – ремонт, освещение и озеленение улиц, санацию теплосетей, инженерных сетей, газовой системы и т. д.

**Социальная.** Учет в налоге основных ценнообразующих характеристик жилья: возраста, материала стен, местоположения и т. д. распределяет налоговое бремя справедливым и понятным образом.

**Распределительная.** Поддержание в надлежащем состоянии и развитие общественной инфраструктуры за счет налога на недвижимое имущество приводит к приросту рыночной стоимости жилья, расположенного на соответствующей территории.

В целом налог на недвижимое имущество – это местный налог, выгоды от которого непосредственно должны получать те, кто его платит.

Если проанализировать функции действующего налога на жилье в вышеотмеченных аспектах, то можно выделить следующее:

- *фискальная функция* имеет место, но сбор составляет всего 0,68 % годового бюджета г. Бишкек;
- *контролирующая и стимулирующая функции* налога отсутствуют, так как в городе, по разным оценкам, плательщиками налога являются от 2 до 3 % владельцев жилья. Такое малое количество плательщиков не могут эффективно предъявлять спрос на муниципальные услуги и, тем более, осуществлять общественный контроль над целевым использованием средств, поступивших в местные бюджеты от налога на жилье.

- *социальная функция* искажена, так как зональный коэффициент, который призван дифференцировать выгоду местоположения, выровнен и равен максимальному в 12 зонах из 20.
- *распределительная функция* не работает, так как повсеместное освобождение владельцев жилья от уплаты налога не позволяет решить задачу сохранения и развития общественной инфраструктуры и тем самым внести вклад в рост стоимости жилья.

Таким образом, используемая сегодня методология расчета налога на жилье не только не соответствует теоретическим функциям налога, но и формирует функции противоположной направленности, а именно: отстраненности от социальной ответственности за территорию проживания, непричастности к сохранению и развитию общественной инфраструктуры, а также функцию иждивенчества.

Для восстановления естественных функций налога, необходимо качественно изменить методологию расчета налога, основываясь на том постулате, что все жилые объекты должны облагаться налогом и лишь некоторые владельцы могут иметь льготы в соответствии с социальным статусом.