

УДК 332.28(575.2) (04)

## НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

*Б.С. Ордобаев* – канд. техн. наук, доц.,  
*Г.Т. Асылбаева* – преподаватель, КГЮА

---

The tendency of development of the taxation in the field of the real estate. The Kyrgyz republic at a new stage of introduction of the tax to the real estate. Ways of perfection of the taxation of the real estate.

Получив независимость в 1991 году Кыргызская Республика начала осуществлять программу экономических реформ. Общая программа либерализации экономики предполагала глубокое реформирование системы отношений собственности. Кыргызстан, как известно, вошел в число двенадцати стран, в которых при поддержке Всемирного Банка разрабатывается стратегия комплексного развития государства.

На семинарах по Комплексным основам развития (КОР) была представлена концепция налоговой политики, разработанная Минфин КР. Одно из основных направлений налоговой реформы – расширение налогооблагаемой базы за счет введения налога на недвижимость, который является существенным компонентом налогообложения многих стран мира и основным источником дохода для органов местного самоуправления. Именно этот вид налога наилучшим образом отвечает реалиям сегодняшнего дня нашего государства [1].

Налог на недвижимость – средство укрепления местных бюджетов, источник их самостоятельности и стабильности, в конечном счете финансовая основа демократии в условиях сильного государства. На основе рыночной стоимости налогообложение недвижимого имущества является средством повышения эффективности использования ресурсов, прежде всего, городских земель.

Сегодня рынок недвижимости развивается, делая наглядным и очевидным имущественное расслоение общества. Введение налога на недвижимость позволит соотносить достояние различных слоев общества и направлять часть доходов наиболее обеспеченных владельцев на помощь малообеспеченным слоям населения, сделав рынок недвижимости социально приемлемым. Таким образом, введение налога – это средство сделать рынок недвижимости законным.

Стремление получить преимущество от развития рынка недвижимости, хотя бы в виде извлечения доходов в бюджет, будет подталкивать власти к установлению правил игры, укреплению государственных гарантий прав собственности, созданию системы регистрации. В свою очередь, признание недвижимости полноправным объектом рынка – это необходимое условие для развития механизмов финансирования и развития.

И наконец, введение налога на недвижимость – это средство сделать рынок недвижимости общественно понятным, создать базу информации об объектах, наладить систематический учет, упорядоченное списание объектов, обеспечивая тем самым информационную доступность недвижимости.

Поэтому очевидно, что введение налогообложения недвижимости необходимо не только по соображениям выгоды для бюджета,

но и более справедливого распределения налогового бремени эффективного использования ресурсов, а также для развития самого рынка недвижимости.

Создание всеобъемлющего реестра недвижимости – это задача органов государственной власти, к которым относится Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество Кыргызской Республики (Госрегистр). На сегодня Госрегистром проведена огромная работа: с одной стороны, существует база данных по регистрации прав на недвижимое имущество, что дает объективную оценку самой налогооблагаемой базы, с другой стороны, проводится регистрация прав на земельные участки.

Налоговая база, т.е. объект налогообложения в разных странах имеет свои отличия, а иногда взимается несколько видов поимущественного налога, каждый из которых имеет свою налоговую базу. В некоторых странах налогом облагаются и земля, и все что на ней построено, в других – только земля. Поэтому рыночная стоимость является наилучшей налоговой базой в тех странах, где широко распространена скупка городских земель.

Когда налоговой базой является рыночная стоимость обычно считают, что объект недвижимости следует оценивать по наиболее эффективному варианту его экономического использования; однако из этого правила есть множество исключений. В ряде стран все объекты недвижимости оценивают по их использованию на данный момент, в других этот стандарт распространяется лишь на определенные виды недвижимости, например, на сельскохозяйственные угодья [2].

Иногда от налога освобождаются некоторые классы объектов недвижимости, например, сельскохозяйственные угодья в Великобритании и Голландии или занимаемые владельцами дома в Португалии и Таиланде, что может привести к сужению налоговой базы.

Наша страна, ставящая перед собой цель совершенствования системы оценки и налогообложения недвижимости должна сосредоточить внимание на точной оценке рыночной стоимости, а не на сложных системах и моделях.

Поскольку объявленные цены продаж зачастую не соответствуют реальности, достижимой целью может стать разработка простых моделей оценки, основанных на здравом смысле, сумме затрат, традициях и иногда встречающихся достоверных ценах продаж. Использование этих моделей в процессе оценки позволит улучшить ее качество и справедливость, даже если результаты не будут соответствовать истинным рыночным стоимостям. В модель следует включать лишь несколько характеризующих землю и сооружения параметров, которые можно при небольших затратах собрать, обновить и легко проверить на подлинность [3]. Этим критериям соответствуют наглядные характеристики и та информация, которую можно получить из независимых источников.

#### Литература

1. Материалы Международной научно-производственной конференции по земельной и аграрной реформе. – Бишкек, 2003.
2. Оценка недвижимого имущества: Материалы круглого стола. – Бишкек, 2003.
3. Руководство по налогу на недвижимость. – Бишкек, 2000 г.