

## ЭВОЛЮЦИЯ УЧЕТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ГОРОДСКИХ СТРОЕНИЙ г. БИШКЕК

*И.В. Лукашова*

---

Рассматривается фактор местоположения при налогообложении городских строений в г. Бишкек за период конца XIX – начала XXI в.

*Ключевые слова:* налог на строения; налогооблагаемая стоимость; местоположение объекта недвижимости.

Теоретически налог с городских строений представляет собой закрепленную нормативно-правовыми актами долю от налогооблагаемой стоимости строений, в основе которой лежит рыночная стоимость. На практике абсолютно одинаковые по конструктиву, возрасту и другим основаниям строения могут иметь различную рыночную стоимость, определяемую его место-

положением. При налогообложении строений в г. Бишкек в течение длительного периода времени этот фактор игнорировался, так как оценка строений носила нормативный характер. За последнее десятилетие проделана большая экспертная работа для того чтобы вырваться из “проклятия нормативов” и перейти к налогообложению городских строений на основе оценки их рыноч-

ной стоимости, которая, в первую очередь, предполагает учет фактора местоположения.

Обозримый исторический опыт налогообложения и оценки строений в г. Бишкек, включает три периода:

- дореволюционный – до 1917 г.;
- советский – с 1917 по 1991 г.;
- современный – с 1991 г. по настоящее время.

**Дореволюционный период.** В дореволюционный период городская недвижимость включала в себя земли и строения, расположенные на ней. Местным налогом на недвижимость был городской оценочный сбор, размер которого определялся в процентах от чистого дохода, приносимого недвижимым имуществом. При этом оценка недвижимого имущества производилась не по действительно получаемому доходу, а исходя из способности приносить доход, т. е. на основе принципа наилучшего и наиболее эффективно использования, для которого местоположение объекта недвижимости в городской инфраструктуре было определяющим. Подробная информация об оценке и налогообложении недвижимости в этот период времени представлена в работе И.В. Лукашовой “Эволюция методологии налогообложения городской земли Кыргызстана на примере г. Бишкек (2012 г.)”.

**Советский период.** В самом начале формирования советской налоговой системы, вследствие национализации земли, было принято решение о разделении недвижимости на землю и строения, что привело к существенным, пролонгированным во времени, различиям в налогообложении строений и земель городских поселений. В связи с этим, приведенная в статье история налогообложения и анализ методологии оценки будут касаться только городских строений, без учета земли, на которой они расположены.

1917 г. – в связи с национализацией земли отменен оценочный сбор с городской недвижимости.

1921 г. – принят декрет “О местных денежных средствах”<sup>1</sup>, в соответствии с которым в городских поселениях взимается налог со строений, находящихся в пользовании частных лиц. Ставка налога равна 5 % от валового дохода, приносимого строением. В этом случае осуществлялся косвенный учет влияния местоположения на приносимый доход.

1923 г. – принято временное положение “О местных финансах”<sup>2</sup>, в соответствии с которым

местным налогом облагаются все находящиеся в пределах городских поселений строения: жилые дома, фабрично-заводские, торговые и промышленные помещения, а также другие строения, нераздельно с обслуживающими их постройками, в чьем бы владении или пользовании они не состояли<sup>3</sup>. Ставка налога принята в размере 0,25 % от стоимости строений, определяемой на основании правил оценки<sup>4</sup>. В основе оценочных правил лежали довоенные<sup>5</sup> и страховые оценки, сметы архитекторов и средние цены на строительные материалы.

Однако именно в этот период становится очевидным, что такой важный фактор, как местоположение выпадает из правил оценки, в то время как оно дает ряд прямых и косвенных выгод и преимуществ как в случае доходприносящей недвижимости, так и в случае жилой.

Необходимость учета местоположения привела к вводу “Налога с имущества, получающих особые выгоды от вновь осуществляемых мероприятий”<sup>6</sup>. В контексте вводимого налога под “осуществляемыми мероприятиями” понималось проведение новых или капитальное переустройство существующих улиц, тротуаров и мостовых, сооружение водопровода, канализации, устройство уличного освещения и т. п. Размер налога определялся для каждого строения отдельно в соответствии со степенью полученных им выгод с таким расчетом, чтобы общая сумма налога со всех облагаемых строений покрывала сделанные затраты.

1926 г. – вводится в действие положение “О местных финансах”<sup>7</sup>, в соответствии с которым сохраняется налог со строений, введенный в 1923 г., но при этом из положения выводится “Налог с имущества, получающих особые выгоды от вновь осуществляемых мероприятий”, что опять возвращает ситуацию к неучету фактора местоположения при оценке стоимости строений.

Методология расчета налога со строений вызвала оживленную критику со стороны специалистов, связанную с тем, что размер налога должен соответствовать доходу или натуральным выгодам, которые получает владелец строений,

<sup>3</sup> За некоторым исключением.

<sup>4</sup> Правила были официально изданы Народным Комиссариатом Финансов Союза ССР 30 июня 1924 г.

<sup>5</sup> Гражданская война.

<sup>6</sup> В рамках временного положения “О местных финансах”.

<sup>7</sup> От 24 июля 1926 г.

<sup>1</sup> Декрет от 9 декабря 1921 г.

<sup>2</sup> Постановление от 12 ноября 1923 г.

в то время как материальная стоимость строения не может служить показателем его действительной доходности<sup>1</sup>.

1939 г. – вводится в действие инструкция об оценке строений в городах, рабочих и дачных поселках и поселениях городского типа<sup>2</sup>. В соответствии с инструкцией оценка строений производится по кубатурному методу, а в отношении особо ценных и конструктивно сложных строений допускается оценка отдельных элементов по укрупненным показателям. Оценка имеет нормативный характер, строится на основе единых норм выработки, расценок, тарифных сеток, ставок, поясных коэффициентов и местных цен на строительные материалы и транспорт, установленных для составления технических смет<sup>3</sup> в 1939 г.<sup>4</sup>

1942 г. – вводится положение “О местных налогах и сборах”<sup>5</sup>, которое с изменениями и дополнениями просуществовало до 1981 г.<sup>6</sup> В соответствии с положением, налогом со строений облагаются жилые дома, фабрично-заводские здания, склады, торговые помещения, театры и всякого рода другие строения с обслуживающими их постройками, принадлежащие предприятиям, учреждениям, организациям и отдельным гражданам. Ставка налога со строений жилого фонда принята в размере 0,5 % стоимости строений, а с остальных строений – в размере 1 %.

1981 г. – вводится в действие новое положение “О местных налогах и сборах”<sup>7</sup>, просуществовавшее вплоть до 1991 г., в соответствии с которым налогом облагаются не строения, а владельцы строений. При этом ставка налога и методология оценки не претерпели существенных изменений.

<sup>1</sup> Городские финансы СССР // <http://oeconomia.ru> URL: /uchenie-o-sredstvah/88-gorodskie-finansy-sssr-sunicipalnye-dohody-v-sssr.html (дата обращения: 02.02.2012).

<sup>2</sup> От 11 июня 1939 г.

<sup>3</sup> Износ строений определяется, как правило, путем установления в натуре износа основных конструктивных элементов и частей строения и исчисления средневзвешенного износа по процентным отношениям стоимости этих элементов и частей к общей восстановительной стоимости строения.

<sup>4</sup> От 11 марта 1939 г. “О единых нормах выработки, тарифных сетках и ставках для рабочих, занятых на строительстве”.

<sup>5</sup> От 10 апреля 1942 г.

<sup>6</sup> Последнее изменение датируется 1972 г.

<sup>7</sup> От 26 января 1981 г.

Таким образом, в советский период (1917–1990 гг.) налогообложение строений основывалось на сметной и балансовой стоимости без учета их местоположения в инфраструктуре городских поселений.

**Современный период.** Начиная с 1991 г. в Кыргызской Республике не было отдельного налога со строений.

2003 г. – вносится изменение в Налоговый кодекс КР<sup>8</sup>, согласно которому в городах, пригородных и курортных зонах КР вводится налог на недвижимое имущество.

К объектам налогообложения относятся жилые дома, квартиры, пансионаты, дома отдыха, санатории, курорты, производственные, административные, промышленные и другие здания и сооружения. Ставка налога со строений, предназначенных для проживания, была принята в размере 0,35 % от их налогооблагаемой стоимости, а в остальных случаях – 0,95 %. Налогооблагаемая стоимость недвижимого имущества основывается на оценочной стоимости, определяемой в соответствии с Положением “О порядке определения оценочной стоимости недвижимого имущества для налогообложения”. Введение налога на недвижимое имущество встретило огромное сопротивление как со стороны общества, так и со стороны законодателей. До введения в действие нового Налогового кодекса в 2008 г. налог, введенный в 2003 г., не работал.

2008 г. – вводится в действие новый налоговый кодекс КР, в котором налог на недвижимое имущество был заменен налогом на имущество.

К налогооблагаемому имуществу, в контексте строений, относятся объекты, классифицированные по трем группам:

- жилые дома, квартиры, дачные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания, не используемые для осуществления предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры, дачные дома, пансионаты, дома отдыха, санатории, курорты, производственные, административные, промышленные, а также другие капитальные строения, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности;
- временные помещения из металлических и других конструкций, такие как киоски, контейнеры, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

<sup>8</sup> От 26 июня 1996 г.

Ставка налога со строений, предназначенных для проживания, была принята в размере 0,35 % от налогооблагаемой стоимости, а в остальных случаях – 1 %.

В законе была прописана формула для расчета налогооблагаемой стоимости. Налог, как и прежде, был подвергнут жесткой критике и своевременно не введен в действие.

2009 г. – введен мораторий на налог на имущество до 2010 г.

2010 г. – формула расчета налогооблагаемой стоимости упрощается, а на период до 01.01.2012 г. вводится временный порядок расчета размера налога без расчета налогооблагаемой стоимости.

Ниже для примера приведена эволюция формул расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости г. Бишкек за период 2003–2010 гг.

**2003 г.** –  $TV = P \cdot S \cdot K_{iz} - M$ ,

где TV – налогооблагаемая стоимость; P – средняя стоимость оцениваемого типа недвижимого имущества в каждой оценочной зоне населенного пункта, сом/кв.м.; S – общая площадь объекта, кв. м;  $K_{iz}$  – коэффициент износа; M – вычет, сом.

**2008 г.** –  $TV = P \cdot (S1 + 0,3 \cdot S2) \cdot K_i \cdot K_z - M^1$ ,

где P – нормативная стоимость 1 кв. м площади объекта недвижимости, сом/кв.м.; S1 – жилая площадь объекта, кв. м; S2 – нежилая площадь объекта, кв. м;  $K_i$  – коэффициент инфляции;  $K_z$  – зональный коэффициент, учитывающий изменение стоимости объекта в зависимости от его местонахождения в населенном пункте<sup>2</sup>.

**2010 г.** –  $TV = P \cdot (S1 - S2) \cdot K_z$ ,

<sup>1</sup> Здесь и ниже нерасшифрованные обозначения имеют тот же смысл, что и расшифрованные выше.

<sup>2</sup> Значение зонального коэффициента и границы стоимостных зон в г. Бишкек устанавливается правительством КР. На 2011 г. диапазон изменения зонального коэффициента 0,3; 1,2.

где S1 – общая площадь объекта недвижимости, кв. м; S2 – площадь, не подлежащая налогообложению, кв. м.

**Упрощенный порядок расчет налога до 01.01.2012.** –  $T = VT \cdot K_z$ ,

где T – размер налога; VT – базовый размер налога на имущество<sup>3</sup>.

Анализируя формулы расчета налогооблагаемой стоимости за период 2003–2010 гг. следует отметить, что, несмотря на упрощение формул, происходящее под давлением законодателей, и наблюдаемый в некоторой степени уход от рыночной стоимости, которая должна лежать в основе налогооблагаемой, фактор местоположения остается постоянно включенным. Это дает основания полагать, что при оценке строений местоположению придается должное значение, хотя остается много вопросов, связанных с методологией зонирования территории г. Бишкек.

Таким образом, анализ длительного периода налогообложения строений в г. Бишкек позволяет констатировать, что:

- в дореволюционный период соблюдались все теоретические основы оценки недвижимости, в том числе и учет местоположения, которое оказывало влияние на размер налога;
- в советский период использование нормативных оценок игнорировало учет местоположения при оценке и налогообложении строений, что в “обществе равных возможностей” приводило к социальной и экономической несправедливости;
- современный период налогообложения характеризуется болезненным процессом перехода от нормативной оценки строений к рыночной, при котором наблюдаются действия как прогрессивного, так и регрессивного характера. Несомненно, к прогрессивным действиям следует отнести учет местоположения при оценке налогооблагаемой стоимости строений.

<sup>3</sup> Зависит от типа и площади жилья.