Федеральное агентство по образованию РФ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Волгоградский государственный университет»

Факультет мировой экономики и финансов

Кафедра теории финансов, кредита и налогообложения

Зарубежная практика налогообложения недвижимости

Выполнили:

Студентки факультета

МЭиФ

Группы НО-062

Григорева В.

Хомутецкая М.

Волгоград, 2009

# Оглавление

Оглавление

Введение

1. Сравнительный анализ налогообложения недвижимости за рубежом

1.1 Принципы налогообложения недвижимости за рубежом

1.2 Сравнительная характеристика налога на недвижимость за рубежом

2. Зарубежная практика налогообложения недвижимости

2.1 Вопросы практики налогообложения недвижимости в странах Европы

2.2 Характерные отличия действующей практики налогообложения недвижимости в США

2.3 Налог на недвижимость в других иностранных государствах и странах-участницах СНГ

Заключение

Список литературы

# 

# Введение

Налог на недвижимость, рассчитанный исходя из ее рыночной стоимости, успешно применяется во многих странах мира. Система налогообложения недвижимости хорошо зарекомендовала себя с точки зрения выполнения фискальной, стимулирующей и социальной функции как в странах с хорошо развитой рыночной экономикой, так и в странах с переходной экономикой. Налог на недвижимость составляет до 95% всех поступлений в местные бюджеты в Нидерландах, до 81% - в Канаде и до 52% - во Франции. В США в зависимости от штата эта доля может составлять от 10 до 70%. Поэтому при последовательном проведении концептуальных приемов эта система может быть также успешно внедрена в Российской Федерации.

Поскольку для современной России налог на недвижимость является новым и элементы механизмов налогообложения земли и имущества войдут составной частью в комплексный механизм налогообложения недвижимости, для внедрения в РФ положительных итогов развития теории и практики налогообложения недвижимости целесообразно обратить внимание на сформировавшийся в зарубежных странах практический опыт взимания налога на недвижимость, налогов на землю и имущество.

При этом следует рассмотреть и практику государственной регистрации прав и учета недвижимости в иностранных государствах, так как прежде всего от полноты учета объектов налога (объектов недвижимости) зависят эффективность налогообложения и рост поступлений налоговых доходов в бюджеты.

Цель работы заключается в анализе мирового опыта в сфере налогообложения недвижимости за рубежом.

В соответствии с целью в работе решаются следующие задачи:

1) Сравнить действующий налог на недвижимость в зарубежных странах;

2) Рассмотреть вопросы практики налогообложения недвижимости в странах Европы;

3) Проанализировать отличия действующей практики налогообложения недвижимости в США;

4)Охарактеризовать налог на недвижимость в других иностранных государствах и странах-участницах СНГ;

Объектом работы выступает налог на недвижимость.

Предметом работы является анализ налога на недвижимость за рубежом.

В качестве теоретической основы изучения в работе применялись труды и учебные пособия российских авторов по налогу на недвижимость таких, как Г.Н. Присягина, А.Г. Проскурин, Л.Г. Ходов и других. По ходу написания курсовой работы, были рассмотрены различные информационные источники: учебники, журнальные статьи.

Курсовая работа состоит из введения, основной части, включающей в себя две главы, заключения и списка литературы. В первой главе дается характеристика принципов налога на недвижимость за рубежом. Во второй главе приводится подробная характеристика налога в разных странах. Работа оформлена несколькими таблицами.

# 1. Сравнительный анализ налогообложения недвижимости за рубежом

## 

## 1.1 Принципы налогообложения недвижимости за рубежом

Мировая практика выработала основные принципы, позволяющие организовать налогообложение недвижимости наиболее рациональным образом.

1. Объектом налогообложения выступают земля и строения. В некоторых странах один и тот же закон регулирует обложение как земли, так и строений (ФРГ, Турция, Швеция); в других - обложение земли и строений осуществляется на основании различных законов (Австралия, Дания, Новая Зеландия).

2. В качестве основы для исчисления базы налога чаще всего выступает рыночная стоимость облагаемых объектов. Но в Соединенном Королевстве Великобритания и Северная Ирландия и Французской Республике за основу принимается арендная стоимость (потенциальная среднегодовая величина дохода от аренды недвижимого имущества).

3. При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка - систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

4. Льготы предоставляются либо социально незащищенным налогоплательщикам, либо по типам недвижимости, обеспечивающим осуществление общественно полезных видов деятельности, либо по объектам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности, чтобы избежать «перекладывания денег из одного кармана в другой». Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков, в соответствии с принципом: налогом непосредственно облагается сама недвижимость, а не ее владелец.

В большинстве промышленно развитых стран существует примерно одинаковый перечень льгот, предоставляемых в связи с уплатой налога. Не платят налог государственные учреждения, посольства, предприятия транспорта и связи. Льготным является налогообложение образовательных, религиозных, благотворительных, спортивных организаций, а также организаций по оказанию социальных услуг. Особо льготным повсюду является обложение сельскохозяйственной земли и больниц.

Одной из сложных проблем налогообложения недвижимости является определение оценочной стоимости земли и строений. По мнению специалистов, налог на недвижимость принадлежит к числу непопулярных. Одна из причин этого - опасность произвольности оценки и тот факт, что она проводится довольно редко. Вторая причина в том, что при определении суммы налога во внимание не принимаются личные обстоятельства, в которых находится плательщик[[1]](#footnote-1).

## 

## 1.2 Сравнительная характеристика налога на недвижимость за рубежом

Налог на недвижимое имущество существует примерно в 130 странах мира, но значимость его различна. В большинстве стран поступления от этого налога составляют 1-3% от общих налоговых поступлений в бюджет на всех уровнях власти, в США эта цифра близка к 9%. В ряде стран значение налога на недвижимое имущество снизилось, например в Великобритании. В других странах значение налога возросло (Португалия, Испания, Индонезия), так как в налоговое законодательство были внесены существенные изменения в части налогообложения жилья.

Налогооблагаемая база, как и объекты налогообложения, в разных странах имеет свои отличия. Эти отличия характеризуются не только объектом налогообложения, но и облагаемой налогом стоимостью. Они показаны в таблице 1.

Таблица 1.**Варианты определения налогооблагаемой базы на недвижимость**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Объект налогообложения | № п/п | Облагаемая налогом стоимость |
| 1. | Земля | 2.1. | Рыночная стоимость |
| 2. | Улучшения (здания, сооружения, строения помещения) | 2.2. | Сумма годовой арендной платы |
| 3. | Вся недвижимость (земельный участок и все улучшения на нем) | 2.3. | Нестоимостная основа - по площади или другим физическим характеристикам |

К настоящему времени осуществили крупные реформы налоговых систем нескольких стран, в том числе США, Германия, Франция. Их общее направление связано со стремлением государства инициировать частные инвестиции в жилищное строительство и модернизацию. При этом акцент в фискальной политике зарубежных индустриальных стран переносится на фиксированные налоги: налог на недвижимость, налог на продажи, различные неналоговые сборы.

Как показывает мировой опыт, основу финансово-экономической автономии местных органов составляет налог на недвижимость (например, поимущественный - в США, Японии; поземельный - в Германии, Франции; земельный налог со строений и налог на жилище во Франции; налог на недвижимое имущество и налог на приращение стоимости земельных участков в городской черте - в Испании), сбор которого и распоряжение полученными средствами происходят исключительно на местном уровне.

Объектами обложения этим налогом служат земля, строения (промышленные и жилищные) и другие виды недвижимости. Базой налогообложения почти во всех странах является оценочная стоимость имущества. Поскольку обложение и изъятие этого налога происходят согласно местному законодательству, то ставки налога различаются и устанавливаются как в процентном отношении от стоимости имущества, так и в виде твердой суммы с единицы стоимости имущества.

Рассмотрим системы налогообложения недвижимости некоторых развитых стран в целях анализа их характерных особенностей.

При оценке стоимости облагаемого налогом недвижимого имущества используются два исторически сложившихся способа: оценка на основе годовой арендной платы (Франция, Великобритания) и на основе предполагаемой продажей цены (страны Северной Европы, Латинской Америки, США, Япония).

Все налоги на недвижимость во Франции - земельные налоги на застроенные и незастроенные участки, а также налог на жилье - являются местными, ставки этих налогов и порядок уплаты определяются местными органами власти и расходуются исключительно ими.

Земельный налог на застроенные участки взимается с обустроенных участков. Налог касается всей недвижимости: зданий, сооружений, резервуаров и бассейнов, а также участков, предназначенных для любого назначения. Налогооблагаемая база, как правило, равна половине кадастровой арендной стоимости участка. От данного налога освобождается государственная собственность, а также физические лица в возрасте старше 75 лет, лица, получающие специальные пособия из общественных фондов. Земельный налог на незастроенные участки затрагивает поля, луга, леса, карьеры, болота и т.д. Налогооблагаемой базой налога служит 80% кадастровой стоимости участка. От налога освобождены участки, находящиеся в государственной собственности. Налог на жилье взимается как с собственника жилых домов, так и с арендаторов. Малообеспеченные лица могут быть освобождены от уплаты налога целиком или частично по месту их основного проживания.

В Японии налоги на имущество физические и юридические лица уплачивают по одинаковой ставке. Обычно это составляет 1,4% стоимости имущества. Пересмотр его производится раз в три года. В базу налогообложения входит все недвижимое имущество, в том числе жилые помещения, земля; ценные бумаги, банковские депозиты.

Налоги уплачиваются также при переходе собственности от одного владельца к другому, т.е. при приобретении или продаже имущества, наследовании, дарении, в частности жилья.

Налоги на имущество составляют примерно 1/3 местных налогов. Основой финансирования местных органов власти США также являются прямые налоги, основные из которых - поимущественные, поземельные, местные налоги с наследования и дарения, налог с продаж и специфические налоги. Города США имеют свои налоговые источники, главным из которых является налог на имущество. Например, в Нью-Йорке этот налог обеспечивает в настоящее время 40% собственных доходов бюджета. Он взимается примерно с 900 тыс. зданий и сооружений, основную часть которых составляют жилые дома. Жилье облагается налогом по дифференцированным ставкам. Собственник квартиры платит меньше, чем собственник сдаваемого внаем жилого дома. В облагаемую собственность входят земля и здания. База налогообложения равна 1/3 рыночной стоимости. Переоценка недвижимого имущества производится раз в четыре года[[2]](#footnote-2).

В зависимости от экономических, политических и социальных условий конкретные системы налогообложения недвижимости в каждой стране имеют ряд особенностей[[3]](#footnote-3).

Так, во всех провинциях в Канаде взыскивается единый налог на недвижимое имущество, который является местным и в целом основывается на рыночной стоимости земли со всеми сооружениями, которые на ней находятся. Ставки различаются в зависимости от вида имущества и в различных административно-территориальных единицах. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

По общему правилу местные налоги на недвижимость могут служить основой вычетов для целей подоходного налога. Однако налоги на имущество, выплачиваемые на незастроенные земли, могут быть основой вычетов только в размере валового дохода с этой земли. Исключение из этого ограничения существует для компаний, чей основной бизнес заключается в сдаче в аренду, найме, продаже или застройке недвижимого имущества. Ограничивается также возможность вычетов на основе местных налогов на имущество, появившихся в результате постройки, реставрации или перестройки здания. В Великобритании взимается единый налог на имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности. Налогооблагаемая база в этой стране - предполагаемая сумма годовой арендной платы. Налог, выплаченный за недвижимость, занимаемую для целей торговли, бизнеса, профессиональной деятельности, может служить основанием вычета для налога на доходы компаний. Во Франции взимаются три различных налога: налоги на имущество, отдельно на застроенные и незастроенные участки земель, и налог на жилье. Налог на имущество и налог на жилье - это различные виды налогов, которые могут налагаться одновременно на собственника жилья. Налог на застроенные участки земли применяется к зданиям, расположенным во Франции, и исчисляется путем применения определенных ежегодно устанавливаемых органами местного самоуправления коэффициентов к половине стоимости условной арендной платы в порядке, определенном местным земельным реестром. От уплаты этого налога освобождаются: государственная собственность; здания, находящиеся за пределами городов и предназначенные для сельскохозяйственного использования; физические лица, достигшие 75 лет и получающие пособия из общественных фондов и пособия по инвалидности.

Налог на застроенные участки исчисляется путем умножения 80% условной арендной платы на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. От его уплаты освобождаются участки, находящиеся в государственной собственности, и могут освобождаться участки, предназначенные под развитие сельскохозяйственного производства. Налог на жилье - местный налог, уплачиваемый ежегодно любым лицом, проживающим в жилом помещении на 1 января каждого года. Налог исчисляется путем умножения стоимости условной арендной платы жилья, определенного местным земельным реестром, на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. Различные льготы предоставляются в зависимости от семейного положения налогоплательщика. От налога на жилье могут быть освобождены полностью или частично малообеспеченные лица в части их основного места проживания. Во всех случаях местные власти планируют ставку налога исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. В Германии налог на недвижимость устанавливается ежегодно органами местного самоуправления на недвижимое имущество вне зависимости от его назначения (коммерческое пользование или нет). Он налагается на налоговую стоимость имущества по общей федеральной ставке 0,35%. Результат умножается на местный коэффициент, который может составлять от 280 до 600%, в силу чего конечная ставка колеблется от 0,98 до 2,1% налоговой стоимости имущества. Средняя ставка составляет около 1,5%. Для юридических лиц налог может служить основой вычетов при расчете налога на прибыль компаний и налога на предпринимателей, для физических - подоходного налога, если собственность используется в коммерческих целях или является источником дохода, к примеру сдается в аренду.

От уплаты налога освобождены государственные предприятия, религиозные учреждения. Застроенные территории в пяти новых землях могут иметь меньшую стоимость в случаях если они арендуются как жилье или используются для проживания. Не начисляется налог на недвижимость на жилища, построенные после 31 декабря 1981 г. и до 1 января 1992 г., в течение 10 календарных лет после даты постройки.

Недвижимое имущество, находящееся в Дании, может облагаться тремя видами налога на недвижимость: налогом на недвижимость, окружным налогом на недвижимость, местным налогом на недвижимость, используемую под офисы, отели, заводы, мастерские и для иных сходных коммерческих целей. Налоги на недвижимость могут служить основой вычетов из подоходного налога (для физических лиц они могут быть основой вычетов только в случаях, когда собственность используется в коммерческих целях). Налогоплательщиком обычно является владелец недвижимости. Для целей местных и окружных налогов на недвижимость налогооблагаемая база - это стоимость только земли. Здания и прочая недвижимость в нее не включается. Для местного налога на недвижимость, используемую в коммерческих целях, в качестве налогооблагаемой базы принимается стоимость здания, но не земли. Ставка муниципального налога на недвижимость может быть в среднем от 0,6 до 2,4%. Ставка окружного налога на недвижимость составляет 1%. Ставка местного налога на недвижимость на здания, используемые в определенных целях, не может превышать 1%. Предоставляемые по налогу льготы относятся только к объектам недвижимости.

В Голландии налог на недвижимость ежегодно налагается местными органами и состоит из двух частей, взимаемых соответственно с собственников и с пользователей недвижимости. Когда собственник и пользователь являются одним и тем же лицом, оно уплачивает обе части налога. Налогооблагаемая база устанавливается государственной оценкой. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Они наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок (налоговая ставка различается для каждого органа местного самоуправления и составляет от 0,1 до 0,9% стоимости). Различные ставки могут применяться для собственности, используемой в коммерческих целях, и частной собственности. Налог на недвижимость может быть основой вычетов при расчете налога на прибыль компаний (для физических лиц налог на недвижимость может быть основой вычетов по подоходному налогу, если собственность используется в коммерческих целях). Освобождение от уплаты налога предоставляется по новостройкам на период строительства здания. В Испании налог взимается ежегодно органами местного самоуправления. Налогооблагаемая база - кадастровая стоимость. Она переоценивается каждые 8 лет Кадастровым управлением (государственной структурой, которая занимается переписью, оценкой и переоценкой имущества) со ссылкой на рыночную стоимость имущества, включая стоимость земли и сооружений. Этот налог может быть основой вычета для расчета налога на доходы компаний (для физических лиц он может быть основой вычета из дохода от аренды для определения подоходного налога физических лиц). В среднем налоговые ставки составляют 0,4% для имущества, находящегося в городе, и 0,3% - в сельской местности, но могут применяться и более высокие ставки.

В Швеции государственный налог на недвижимость уплачивается со всех видов недвижимости, которая может быть использована для проживания, в коммерческих и производственных целях. Налогооблагаемая база - оцененная стоимость имущества на дату на два года более раннюю, чем соответствующий налоговый год (для частного жилого помещения за границей - 75% его рыночной стоимости). В данном случае обеспечивается существенное преимущество: органы, проводящие оценку, могут проанализировать всю необходимую им информацию.

Налоговая ставка составляет 1,3% на дома, разделенные на арендуемые квартиры и блоки квартир, 1,0% - на помещения, используемые в коммерческих целях и 0,5% - на промышленную собственность. Новые жилые помещения на первые 5 лет освобождаются от налога, на следующие 5 лет ставка составляет 50% базовой.

Все предоставляемые льготы относятся к объектам недвижимости. Налог может служить основой вычетов при расчете налога на доходы компаний. В США и Швейцарии не существует единого налога на федеральном уровне. Налоги на недвижимость взимаются в некоторых штатах (США), либо кантонах (Швейцария), либо на уровне кантонов - штатов, либо на местном уровне. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Они наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок. В среднем налог на имущество в США составляет 1,4% от стоимости имущества. Налог поступает в бюджеты графства, города, школьных и парковых округов. В двух штатах освобождение от уплаты налога предоставляется по новостройкам в течение нескольких лет.

Япония. Налог уплачивается юридическими и физическими лицами по единой фиксированной ставке - 1,4% от стоимости имущества. Переоценка его производится один раз в три года, в налогооблагаемую базу входит как земля, так и все недвижимое имущество на ней. Освобождение от уплаты налогов дается по новостройкам в течение нескольких лет. Предоставляемые в Японии льготы относятся исключительно к объектам недвижимости.

За рубежом налоги на недвижимость составляют основной гарантированный источник доходов местного уровня, поскольку объекты недвижимости характеризуются постоянством местоположения и их юрисдикция легко фиксируется.

Рассмотрим более подробно налогообложение недвижимости в основных зарубежных странах в следующей главе.

**2. Зарубежная практика налогообложения недвижимости**

## 

## 2.1 Вопросы практики налогообложения недвижимости в странах Европы

В Австрии все объекты недвижимости и их владельцы проходят государственную регистрацию в специальной книге недвижимости. В этой книге регистрируются также обязательства, которыми обременена недвижимость, что способствует снижению рисков в случае ипотеки.

Сделки с недвижимостью в Австрии требуют нотариального заверения, в отличие от российской практики. В Австрии в книгу недвижимости вносятся суммы оценки заложенных объектов недвижимости. Если определение суммы заранее представляется затруднительным, в книге указывается максимально возможная сумма оценки. Государственная регистрация прав на недвижимость важна и в целях налогообложения, так как по окончании государственной регистрации у налоговых органов появляется официальное доказательство существования права на недвижимость для привлечения лица-правообладателя к налогообложению.

Книга недвижимости состоит из основной книги, содержащей информацию о гражданских правах на объекты недвижимости, а также из подборки документов. Налоговые органы со стороны государственных органов, ведущих книгу недвижимости, и муниципальных служб по землеустройству получают необходимую информацию об используемых земельных участках, цене сделки с недвижимостью, изменении владельцев недвижимого имущества, дате возникновения и прекращения имущественных прав на недвижимость. Налог на недвижимость в Австрии является местным. Предельная ставка налога на недвижимость установлена на федеральном уровне, действует на всей территории государства и равна 5%. Конкретную налоговую ставку определяет совет муниципалитета, возглавляемый мэром конкретного города. В Австрии не существует необлагаемых налогом минимумов стоимости недвижимости. Как и в Австрии, вся недвижимость в Швейцарии в рамках гражданского законодательства регистрируется в книге недвижимости, которую ведут кантональные власти. Предназначение книги недвижимости в Швейцарии такое же, как и в Австрии, - это государственная регистрация и формирование реестра данных об объектах недвижимости и их правообладателях, обязательствах, которыми обременены зарегистрированные объекты недвижимости, а также предоставление информации о недвижимости и ее правообладателях заинтересованным лицам. Налог на недвижимость в Швейцарии регулируется на кантональном уровне. В этой стране существует две системы для определения такого элемента налога на недвижимость, как налоговая ставка. Первая система - это система опционального налога, означающая, что муниципалитетам, находящимся на территории кантона, предоставлено право самостоятельно вводить размер налоговой ставки вплоть до ее предельной величины, установленной в законе кантона о налоге на недвижимость. Вторая система - это система фиксированного налога, согласно которой ставка налога на недвижимость устанавливается фиксированной на всей территории кантона. В данном случае величина ставки налога на недвижимость определяется в ходе обычного законодательного процесса на уровне кантона.

В Швейцарии, как и в Австрии, не существует необлагаемых налогом минимумов стоимости недвижимости.

В Германии в понятие имущества в целях налогообложения входит как недвижимое, так и движимое имущество.

Налог на имущество взимается с физических и юридических лиц.

При взимании подоходного налога и налога с корпораций двойное налогообложение общества и участников общества устраняется при помощи сложного метода зачета. При взимании налога на имущество метод зачета подобного рода не применяется.

Товарищества не подлежат прямому обложению налогом на имущество. Имущество товариществ учитывается через обложение имущества его участников.

В Германии проводят различие между личной неограниченной и личной ограниченной налоговыми обязанностями.

Личная неограниченная налоговая обязанность распространяется на всех физических лиц, имеющих постоянное местожительство или место своего обычного пребывания на территории Германии, а также на всех юридических лиц, местонахождение или органы управления которых находятся в пределах Германии. В случае если налогоплательщиком является лицо с личной неограниченной налоговой обязанностью, в целях налогообложения учитывается имущество, находящееся как в пределах Германии, так и за границей.

Личная ограниченная налоговая обязанность возникает в случае, если физическое лицо не имеет постоянного места жительства или места своего обычного пребывания в пределах Германии, а также если юридическое лицо не имеет местонахождения или своих органов управления на территории страны. Данный вид налоговой обязанности возникает лишь в отношении имущества, находящегося на территории Германии.

В Германии учреждены два государственных реестра, в которых отражаются данные о земельных участках.

Первый реестр - земельный кадастр - содержит информацию о физических характеристиках каждого земельного участка, установленных в ходе землеустроительных и межевых работ. Земельный кадастр состоит из двух частей: кадастровой картотеки и кадастровой книги.

Кадастровая картотека представляет собой совокупность выдержанных в едином масштабе картографических изображений земельных участков. Каждое картографическое изображение земельного участка выполнено с помощью топографических и аэрофотографических работ с одновременным изображением всего, что находится на поверхности земельного участка, - зданий, строений, дорог, лесов, водных объектов и т.п. На основе картографических изображений отдельных земельных участков формируется общий план территории в целях проведения землеустроительных и градостроительных мероприятий.

В кадастровую книгу заносится словесное описание характеристик земельных участков, в том числе сведения о форме, размерах и местоположении земельного участка, режиме его использования, о доходности земельного участка, результатах оценки качества почвы.

Второй реестр - поземельная книга, появившаяся в Германии в 1874 г. первоначально для регистрации ипотеки. С 1911 г. ведение поземельной книги стало обязательным во всех землях Германии. Поземельная книга основывается на данных первого реестра - земельного кадастра. В настоящее время она предназначена для государственной регистрации гражданских прав на земельные участки. В поземельной книге отражаются также и ограничения гражданских прав на земельные участки, например сервитуты, ипотека[[4]](#footnote-4). В Бельгии установлен налог на недвижимость (The Real Estate Tax), который рассчитывается на основе предполагаемой арендной платы за объекты недвижимости. Национальные налоговые ставки дифференцированы в зависимости от места нахождения и способа использования недвижимости, и их величины варьируются от 1,25% до 2,5%. На местном уровне могут вводиться дополнительные надбавки (Surcharges) к национальным ставкам налога. Исходя из особенностей земельного законодательства, правительство Бельгии устанавливает официальные размеры арендной платы по категориям раскладки земель, зданий и других объектов недвижимости. Суммы арендной платы фиксируются на каждые 15 лет и остаются, как правило, неизменными в течение этого периода.

## 2.2 Характерные отличия действующей практики налогообложения недвижимости в США

В США с 1956 г. действует специальный Земельный банк, который предоставляет фермерам кредиты на развитие сельского хозяйства. Земельный банк кредитует фермерские хозяйства, в том числе на льготных условиях тех фермеров, которые не увеличивают или сокращают возделываемую площадь своих земельных участков.

Имущественные налоги в США приносят сегодня до 30% всех поступлений в местные бюджеты.

Объектами имущественных налогов являются: недвижимое имущество; движимое имущество.

Налог на недвижимость - основной местный налог в США. В Америке и Канаде за счет средств, поступающих от взимания налога на недвижимость, местными органами власти финансируются пожарная охрана, полиция, школы, здравоохранение.

Налог на недвижимость (The Property Tax) в США является местным и регулируется на уровне графства (The County). Объект налога - земельно-имущественный комплекс (земельный участок плюс строения на нем). Переоценка недвижимости на основе рыночных цен в целях налогообложения проводится ежегодно. Ценовую информацию о недвижимости возможно получить непосредственно на местном уровне, так как все сделки с недвижимостью регистрируются в графстве. В ходе проведения переоценки земельный участок и строения на нем оцениваются по отдельности. В США налог на недвижимость уплачивается в течение года двумя равными долями. Уплаченная сумма принимается к зачету при расчете налоговой базы подоходного налога с физических лиц.

Чтобы не допустить появления тенденций к уклонению от налогообложения недвижимости, связанных прежде всего с психологическим отношением к подлежащей уплате сумме налога на недвижимость, в том числе в случае ее увеличения, законодательство США предусматривает следующие подходы:

1) не повышая размер налоговой ставки, увеличивать величину налоговой базы, т.е. стоимость недвижимости, путем периодических переоценок;

2) превышать ставку в 1,0% возможно, если дополнительная сумма доходов направляется на погашение долгов местных органов власти.

Общий подход при установлении льгот по налогу на недвижимость применяется в виде освобождения от уплаты налога определенных категорий налогоплательщиков, в том числе:

- религиозных организаций;

- образовательных учреждений;

- постоянных резидентов - граждан, нуждающихся в социальной защите, и лиц, имеющих особые заслуги перед государством.

Налогом на недвижимость облагаются все объекты недвижимости на территории г. Нью-Йорка, за исключением объектов, выведенных из-под налогообложения на основании закона. Поступления налога на недвижимость составляют до 40% доходов бюджета города.

В целях налогообложения недвижимость всех пяти административных округов Нью-Йорка разделена на отдельные категории (Тhe Parcel). Для каждой категории характерны однотипные строения (The Block) и земельные участки (The Lot). Департамент финансов города присваивает каждой категории недвижимости определенный налоговый класс. Размер ставок налога на недвижимость для каждого налогового класса ежегодно устанавливается законодательным органом Нью-Йорка (The New York City Council).

**Таблица 2. Ставки налога на недвижимость в Нью-Йорке[[5]](#footnote-5)**

|  |  |
| --- | --- |
| Налоговый класс | Налоговая ставка на каждые 100 долл. налоговой базы, долл. |
| 1 | 10,888 |
| 2 | 9,885 |
| 3 | 13,083 |
| 4 | 10,631 |

Разделение объектов недвижимости по указанным четырем налоговым классам может быть представлено в виде следующей таблицы.

**Таблица 3. Классификационное деление недвижимого имущества для целей налогообложения[[6]](#footnote-6)**

|  |  |
| --- | --- |
| Налоговый класс | Категория недвижимости |
| 1  1А  1В | Жилые дома на одну, две и три семьи  Вновь построенные одно, двух и трехэтажные кондоминиумы Определенные виды свободной земли в зонах жилой застройки |
| 2 | Все другие виды жилой недвижимости, включая жилищные кооперативы, арендуемые здания и кондоминиумы, не подпадающие под Класс 1 |
| 3 | Оборудование коммунальных компаний |
| 4 | Все другие виды недвижимости, включая коммерческие строения, здания и земельные участки коммунальных компаний; свободные земельные участки,не подпадающие под Класс 1 |

Недвижимость оценивается на основе рыночных цен, но налоговая база для расчета налога представляет собой часть полной рыночной цены в соответствии с законом штата.

Порядок и сроки уплаты налога зависят от результатов оценки недвижимости. При оценке недвижимости на сумму не более 40 тыс. долл. США налог уплачивается в течение финансового года четырьмя равными долями (поквартально) не позднее 1 июля, 1 октября, 1 января и 1 апреля.

Если результаты оценки недвижимости превышают 40 тыс. долл. США, налог подлежит уплате двумя равными долями (за каждую половину финансового года) не позднее 1 июля и 1 января. Налогоплательщик при погашении ипотечного кредита, взятого на приобретение новой недвижимости, покупке недвижимости за счет личных средств, смене почтового адреса и в некоторых других случаях обязан каждый раз высылать в регистрационный орган города специальную регистрационную карточку собственника с обновленными данными.

За неуплату налога законодательство предусматривает радикальную меру ответственности в виде изъятия недвижимости из собственности налогоплательщика. Изъятие происходит при проведении так называемой in rem процедуры. По окончании in rem процедуры новым собственником становится город Нью-Йорк.

Периоды времени, в течение которых сумма налога так и не была уплачена и по окончании которых департамент финансов может начать in rem процедуру, различаются по категориям недвижимости:

- три года - в отношении жилых домов или кондоминиумов на одну или две семьи при ежегодной сумме налогов не более 2750 долл. США;

- один год - в отношении других категорий недвижимости.

В штате Флорида ежегодная оценка и взимание налога на недвижимость регулируются на уровне графств штата. Аккумулированные налоговые поступления из бюджета графства распределяются далее между нижестоящими бюджетами таких образований, как муниципалитеты, школьные и специальные налоговые округа.

Согласно законодательству, налогооблагаемая стоимость представляет собой оцененную стоимость собственности за минусом вычетов, одобренных органом оценки графства в отношении ее владельца.

Под недвижимостью в штате Флорида понимаются земельные участки, здания и все другие постоянные строения на земле, например такие, как:

- дома на одну и более семей, кондоминиумы, жилищные кооперативы, городские квартиры, передвижные дома-фургоны;

- свободные земли;

- коммерческая, промышленная и сельскохозяйственная недвижимость, в том числе как свободная, так и застроенная (обработанная).

Орган графства по оценке собственности не позднее 1 июля каждого года оценивает недвижимость, находящуюся на территории графства, и официально публикует результаты. При определении стоимости недвижимости принимаются во внимание такие факторы, как текущая стоимость, способ использования, местонахождение, площадь, первоначальная стоимость, восстановительная стоимость строений, износ, доход от использования, а также чистый доход, если недвижимость продается.

Извещения об уплате налога рассылаются налогоплательщикам, как правило, не позднее 1 ноября текущего года. Уплата налога должна быть произведена к 1 апреля следующего года. Законодательство предусматривает как уменьшение суммы налога на определенный процент за досрочную уплату налога (вплоть до 4% суммы налога), так и начисление пени за пропуск сроков уплаты налога (18% годовых, но не менее 3% суммы налога).

Оценка недвижимости проводится на уровне каждого графства профессиональными оценщиками, которые избираются в соответствии с конституцией штата. В случае если собственник не согласен с оценкой его имущества, он имеет право подать апелляцию в орган графства по разрешению споров по оценке (The Value Adjustment Board - VAB).

Во Флориде ставка налога на недвижимость немногим выше 2%. При расчете налога налоговая база может быть уменьшена на сумму установленных законодательством штата налоговых вычетов.

Для получения налоговых вычетов необходимо обратиться в орган графства по оценке имущества (The County Property Appraiser's Office), который разъяснит, подпадает ли налогоплательщик под действие того или иного налогового вычета, и сообщит, какие документы и формы должны быть представлены для получения вычета.

Заявление о предоставлении налогового вычета должно быть подано налогоплательщиком лично в орган графства по оценке имущества в период с 1 января по 1 марта текущего года. Во Флориде применяются следующие виды налоговых вычетов в отношении налогоплательщиков и объектов недвижимого имущества:

1) необлагаемый налогом минимум в 25 тыс. долл. США для жилых домов;

2) налоговый вычет в размере 500 долл. США для вдов и вдовцов (при заключении нового брака вдова или вдовец теряют право на этот вычет);

3) налоговый вычет в размере 500 долл. США при постоянной инвалидности налогоплательщика. Военные, утратившие трудоспособность не менее чем на 10% в ходе военных действий или в результате несчастного случая во время несения военной службы, также имеют право на этот вычет;

4) налоговый вычет в размере 500 долл. США для слепых граждан;

5) ветераны войны в отставке с постоянной инвалидностью, полученной в ходе несения военной службы, а также парализованные граждане имеют право на полное освобождение от налогообложения недвижимости, находящейся в их собственности и используемой ими для проживания, за минусом той ее части, которая используется ими в коммерческих целях. При определенных обстоятельствах данная налоговая льгота может быть предоставлена вдове ветерана.

## 2.3 Налог на недвижимость в других иностранных государствах и странах-участницах СНГ

На Филиппинах с налогоплательщиков ежегодно взимается местный налог на недвижимость (The Real Property Tax), обязанность по уплате которого установлена на общегосударственном уровне. Плательщиками этого налога признаются собственники недвижимого имущества. В объект налога включаются земельные участки, здания и другие улучшения земельного участка (Improvements).

На Филиппинах от налога на недвижимость освобождено имущество, фактически используемое в образовательных, религиозных и благотворительных целях, независимо от вида деятельности, указанного в уставе налогоплательщика.

В целях налогообложения недвижимость разделена на три основные категории: жилая, коммерческая и сельскохозяйственная.

Для земельных участков и оборудования, установленного на земле, шкала налога дифференцирована по трем вышеуказанным категориям с пропорциональными ставками для каждой категории, в то время как для зданий и других строений на земле помимо установленной дифференциации шкала налога является еще и прогрессивной.

**Таблица 4. Шкала налоговых ставок для земельных участков и оборудования, установленного на земле**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объекты недвижимости | Ставка налога согласно назначению объекта недвижимости, % | | |
| Жилое назначение | Коммерческое назначение | Сельскохозяйственное назначение |
| Земельные участки | 20 | 50 | 40 |
| Оборудование | 50 | 80 | 40 |

**Таблица 5. Прогрессивная шкала налоговых ставок для зданий и других строений (сооружений) на земле**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Стоимость объектов недвижимости (в тыс. филиппинских песо) | Ставка налога согласно назначению  объекта недвижимости, % | | |
| Жилое назначение | Коммерческое назначение | Сельскохозяйственное назначение |
| 0-175 | 0 | 30 | 25 |
| 175-300 | 10 | 30 | 25 |
| 300-500 | 20 | 35 | 30 |
| 500-750 | 25 | 40 | 35 |
| 750-1000 | 30 | 50 | 40 |
| 1000-2000 | 35 | 60 | 45 |
| 2000-5000 | 40 | 70 | 50 |
| 5000-10000 | 50 | 75 | 50 |
| Свыше 10000 | 60 | 80 | 50 |

Недвижимость на Филиппинах облагается также провинциальным (городским) налогом, вводимым и взимаемым на уровне провинций по ставке до 1% оценочной стоимости и на уровне муниципальных образований округа Манилы - по ставке до 2%.

Дополнительный налог на недвижимость по ставке 1% поступает в специальный образовательный фонд.

В Республике Чили взимается налог на собственность (The Property Tax), под которой в данном случае понимается только недвижимое имущество. Недвижимость разделена на сельскохозяйственную, для которой предусмотрена налоговая ставка 2% оценочной стоимости, и городскую, облагаемую по ставке 1,1%. Сумма налога на собственность уплачивается в течение года четырьмя равными взносами.

В Республике Сингапур установлен налог на собственность (The Property Tax). Налогом на собственность по ставке 12% облагается недвижимость, используемая в коммерческих или производственных целях. Льготная налоговая ставка 4% предусмотрена для собственников жилых объектов недвижимости, которые в этих объектах сами и проживают. Налоговой базой является годовая стоимость недвижимости, представляющая собой расчетную сумму, которую можно получить за год при сдаче недвижимости в аренду. Для гостиниц годовая стоимость рассчитывается в виде суммы 12% валового дохода от предоставления комнат и 5% валовой суммы от продажи продуктов питания в ресторане гостиницы.

Земельный участок, предоставленный под жилую застройку, освобождается от обложения налогом на собственность на период с начала строительства до момента получения временной лицензии на заселение в построенный жилой объект.

Недвижимость, находящаяся в собственности иностранцев, помимо обложения налогом на собственность по ставке 12%, подпадает под обложение дополнительным налогом (The Surcharge) по ставке 10% годовой стоимости, т.е. совокупная налоговая ставка составляет 22%. Иностранные лица, имеющие квартиры в кондоминиумах, а также квартиры в жилых домах, в которых число этажей не менее шести, могут быть освобождены от уплаты дополнительного налога.

Сумма налога на собственность уплачивается равными взносами в январе и июле, а если уплата налога производится через межбанковскую систему жиросчетов, то ежемесячно.

Характерной чертой развития современной теории и практики налогообложения в странах - участницах СНГ стала кодификация разрозненных нормативных правовых актов, регулирующих как права и обязанности налогоплательщиков и налоговых органов, так и сам процесс налогообложения в этих государствах. Реформы систем налогообложения в странах - участницах СНГ, результатом которых стало издание налоговых кодексов, позволили, во-первых, проанализировать полезность каждого из налогов, во-вторых, сократить общее число налогов и, в-третьих, упорядочить налоги по уровням государственной и местной властей.

В связи с этим каждая из налоговых систем стран - участниц СНГ, за исключением налоговой системы России, делится на два уровня: государственные налоги и местные налоги. Так, в Республике Беларусь налоговая система состоит из 12 государственных и четырех местных налогов, в Республике Казахстан - из пяти государственных и 12 местных налогов, в Кыргызской Республике - из шести государственных и 16 местных налогов, в Республике Таджикистан - из 14 государственных налогов и сборов и трех местных налогов.

В ходе анализа налогообложения недвижимости в Таджикистане хотелось бы остановиться на двух общегосударственных налогах - налоге на имущество предприятий и земельном налоге.

При этом отметим, что в Таджикистане на местном уровне установлен налог на недвижимое имущество физических лиц с предельной ставкой 1%.

Налог на имущество предприятий в Таджикистане является общегосударственным, ставка которого установлена фиксированной в размере 0,5% среднегодовой стоимости имущества. Налоговая база рассчитывается как средняя арифметическая величина остаточных стоимостей имущества на начало и конец отчетного года, в отличие от России, где годовая налоговая база налога на имущество организаций определяется как средняя хронологическая ежемесячных остаточных стоимостей облагаемого имущества.

Налогоплательщиками налога на имущество предприятий признаются все без исключения юридические лица, в том числе иностранные организации, обладающие имуществом, а также филиалы и другие обособленные подразделения организаций, имеющие отдельный баланс и расчетный счет. Следует заметить, что в России с 1 января 1999 г. филиалы и другие обособленные подразделения организации исключены из универсального, применяемого ко всем российским налогам понятия налогоплательщиков.

Юридическое лицо в Таджикистане при расчете налоговой базы по налогу на прибыль вправе принять к вычету сумму уплаченного налога на имущество. Налог на имущество предприятий подлежит уплате в бюджет до 1 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

По земельному налогу ставки установлены твердыми в фиксированных удельных единицах с учетом следующих особенностей земель:

- состав угодий;

- качество угодий;

- местоположение земельного участка;

- кадастровая оценка земли;

- характер использования земли;

- экологические особенности местности.

В целях налогообложения земельные участки разделены на два типа:

- земли городов и поселков городского типа с налоговой ставкой 3 руб. за 1 кв. м из-за повышенной ценности и ограниченности этой категории земель;

- земли вне городов и поселков городского типа с налоговой ставкой 1,5 руб. за 1 кв. м.

В объект земельного налога включены земли, находящиеся под зданиями, строениями и сооружениями, земли, необходимые для их содержания и эксплуатации, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны.

Основной принцип налогообложения земельных участков в Таджикистане состоит в том, что величина земельного налога не зависит от фактических результатов хозяйственной деятельности землепользователей, т.е. поскольку ставка земельного налога установлена в виде фиксированной суммы с единицы земельной площади.

Земельный налог исчисляется в расчете за год и уплачивается в государственный бюджет четырьмя равными взносами не позднее 15-го числа последнего месяца отчетного квартала.

С середины 1996 г. в Кыргызской Республике действует Налоговый кодекс Кыргызской Республики (далее - НК КР).

В ст. 9 НК КР указано, что недвижимостью признаются здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отличительной чертой такого определения недвижимости является то, что в нем не упоминаются сами земельные участки. Это существенный недостаток, так как земельный участок первичен по отношению ко всем остальным объектам недвижимости, и факт пропуска в перечне недвижимости земельных участков говорит о том, что по определению НК КР недвижимостью являются только поверхностные над землей объекты, а такая трактовка искажает реальный смысл понятия недвижимости, где первичной должна быть земля, а строения на ней должны рассматриваться как улучшение земельного участка.

В Кыргызской Республике ежегодно взимается земельный налог, представляющий собой вид платы за землепользование. В целях налогообложения земельные участки классифицированы по видам их функционального использования в следующем порядке:

- сельскохозяйственные угодья;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, транспорта, связи, оборонного назначения;

- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

# Заключение

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы.

Налог на недвижимое имущество существует примерно в 130 странах мира, но значимость его различна. В большинстве стран поступления от этого налога составляют 1-3% от общих налоговых поступлений в бюджет на всех уровнях власти, в США эта цифра близка к 9%. В ряде стран значение налога на недвижимое имущество снизилось, например в Великобритании. В других странах значение налога возросло (Португалия, Испания, Индонезия), так как в налоговое законодательство были внесены существенные изменения в части налогообложения жилья.

Как показывает мировой опыт, основу финансово-экономической автономии местных органов составляет налог на недвижимость (например, поимущественный - в США, Японии; поземельный - в Германии, Франции; земельный налог со строений и налог на жилище во Франции; налог на недвижимое имущество и налог на приращение стоимости земельных участков в городской черте - в Испании), сбор которого и распоряжение полученными средствами происходят исключительно на местном уровне.

Объектами обложения этим налогом служат земля, строения (промышленные и жилищные) и другие виды недвижимости. Базой налогообложения почти во всех странах является оценочная стоимость имущества. Поскольку обложение и изъятие этого налога происходят согласно местному законодательству, то ставки налога различаются и устанавливаются как в процентом отношении от стоимости имущества, так и в виде твердой суммы с единицы стоимости имущества.

Базой для исчисления налога является так называемая инвентаризационная стоимость. Она рассчитывается по эмпирической формуле, среди значений которой имеется и такое, как восстановительная стоимость. При исчислении инвентаризационной стоимости учитываются износ, изменение цен на строительную продукцию, работы и услуги.

# Список литературы

1) Антонов И.П. Налоговая система ФРГ [Текст] / И.П. Антонов // Налоги (журнал). – 2006. - №2. – СПС КонсультантПлюс

2) Березин М.Ю. Региональные и местные налоги: правовые проблемы и экономические ориентиры [Текст] / М.Ю. Березин // Волтерс Клувер. – 2007. – СПС КонсультантПлюс

3) Бурукина О.А. Налогообложение в странах англосаксонской системы права [Текст] / О.А. Бурукина // Финансовое право. – 2008. - №5. – СПС КонсультантПлюс

4) Присягина Г.Н. История, практика и перспективы налогообложения имущества [Текст] / Г.Н. Присягина // Налоговые известия Московского региона. – 2007. - №5. – СПС КонсультантПлюс

5) Проскурин А.Г. Налог на недвижимость как средство обеспечения решения вопросов местного значения [Текст] / А.Г. Проскурин // Налоги (журнал). – 2007. - №5. – СПС КонсультантПлюс

6) Ходов Л.Г.Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы [Текст] / Л.Г.Ходов // Жилищное право. – 2009. – №2. – СПС КонсультантПлюс

7) Шандиров О.Л. Налогообложение недвижимости за рубежом [Текст] // О.Л. Шандиров // Финансы. – 2007.- №8. – СПС КонсультантПлюс

1. Проскурин, А.Г. Налог на недвижимость как средство обеспечения решения вопросов местного значения [Текст] / А.Г. Проскурин // Налоги (журнал). – 2007. - №5. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-1)
2. Ходов, Л.Г.Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы [Текст] / Л.Г.Ходов // Жилищное право. – 2009. – №2. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-2)
3. Присягина, Г.Н. История, практика и перспективы налогообложения имущества [Текст] / Г.Н.Присягина // Налоговые известия Московского региона. – 2007. - №5. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-3)
4. Антонов, И.П. Налоговая система ФРГ [Текст] / И.П. Антонов // Налоги (журнал). – 2006. - №2. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-4)
5. Бурукина, О.А. Налогообложение в странах англосаксонской системы права [Текст] / О.А. Бурукина // Финансовое право. – 2008. - №5. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-5)
6. Бурукина, О.А. Налогообложение в странах англосаксонской системы права [Текст] / О.А. Бурукина // Финансовое право. – 2008. - №5. – СПС КонсультантПлюс [↑](#footnote-ref-6)