

Хуршид УМИРОВ

Ташкентский государственный экономический университет

К ВОПРОСУ ИЗУЧЕНИЯ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: в статье рассмотрены вопросы изучения зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества в условиях трансформации рыночной среды, их факторы, проанализированы современные концепции разработки стратегии налогообложения имущества, в соответствии с чем выявлены направления, по которым государство может активно влиять на процесс поддержки здоровой конкуренции в экономике. Значительное внимание в статье уделяется к вопросу подготовительных работ к переходу в ближайшее время в стране от налога на имущество и земельного налога к налогу на недвижимость.

Ключевые слова: налог, налогообложение, имущество, налог на имущество юридических лиц, налогообложение физических лиц, недвижимость, налог на недвижимость.

ON THE ISSUE OF STUDYING FOREIGN EXPERIENCE IN REAL ESTATE TAXATION

Abstract: the article discusses the issues of studying foreign experience in taxing real estate in the context of transformation of the market environment, their factors, analyzes modern concepts for developing a strategy for property taxation, according to which the directions in which the state can actively influence the process of supporting healthy competition in the economy are identified. The article pays significant attention to the issue of preparatory work for the transition in the near future in the country from property tax and land tax to real estate tax.

Keywords: tax, taxation, property, property tax of legal entities, taxation of individuals, real estate, real estate tax.

Введение

В «Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах», утвержденной Указом Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года № УП-4947, отдельное внимание обращено на вопросы разработки стратегии повышения эффективности деятельности предпринимательских структур за счет налоговых рычагов в условиях трансформации рыночной среды [1].

Как было особо отмечено Указом Президента Республики Узбекистан от 7 марта 2019 года № УП-5687 «О систематизации мер по улучшению позиций Республики Узбекистан в международных рейтингах и индексах», в части

«Глобальный мониторинг предпринимательства» выделяются следующие факторы, потенциально тормозящие развитие предпринимательских структур, такие как: отсутствие новизны продукта или услуги, отсутствие применения новых технологий, ориентация только на внутренний рынок страны и др. Именно поэтому, актуальным вопросом выступают активизация и повышение эффективности функционирования налоговых рычагов, в том числе и налоговых льгот и преференций [2].

Обзор литературы

В настоящее время в Республике Узбекистан, в связи с переходом на кадастровую оценку имущества для целей налогообложения, особую значимость приобретает вопрос совершенствования системы налога на имущество юридических лиц и налога на имущество физических лиц. Несмотря на значительные изменения в налоговом законодательстве, анализ действующего порядка налогообложения имущества по кадастровой стоимости свидетельствует об отсутствии системного подхода к определению вида налогооблагаемой недвижимости, льготных категорий налогоплательщиков, размера налоговых ставок, что в долгосрочной перспективе может негативно сказаться на росте соответствующих налоговых поступлений [3]. В этой связи, определенный интерес представляет изучение опыта зарубежных стран, где поступления от налогообложения недвижимого имущества формируют значительную часть доходной базы местных бюджетов [4].

Результаты проведенного анализа действующих налогов на недвижимое имущество в странах с развитой экономикой свидетельствуют, что в большинстве стран из числа Организации экономического сотрудничества и развития (далее – ОЭСР) в состав объектов налогообложения включены как земельные участки, так и наземные объекты недвижимого имущества. Однако институциональные подходы к налогообложению недвижимого имущества в зарубежной практике различаются. Так, в большинстве стран ОЭСР действует единый налог на недвижимое имущество, в ряде стран (например, Дания, Венгрия, Турция, Чешская Республика) применяют отдельные налоги на земельные участки и недвижимое имущество, расположенное на них, в других (например, Австралия, Новая Зеландия, Эстония) налогообложению подлежат только земельные участки.

В основу выбора объекта налогообложения, как правило, заложены следующие параметры:

– вид налогооблагаемой недвижимости: земельные участки и произведенные на них улучшения (возведенные здания, строения, сооружения);

–назначение использования недвижимости: жилой и нежилой или использование земельных участков в городских или сельскохозяйственных целях.

В подавляющем большинстве стран ОЭСР за основу определения налоговой базы принята стоимостная величина, устанавливаемая путем проведения оценки недвижимости. В некоторых странах (например, Бельгия и Италия) налоговая база устанавливается как вмененный налогоплательщику доход от владения объектами недвижимости [5, 6].

В Великобритании для целей налогообложения недвижимого имущества установлены два налога: налог на недвижимое имущество, используемое в предпринимательских целях, и налог на имущество физических лиц. Взимаются они исходя из оценочной стоимости налогооблагаемой недвижимости. Однако порядок ее определения различен. Так, в целях налогообложения недвижимого имущества, используемого в предпринимательских целях, налоговая база определяется путем оценки рыночной арендной стоимости недвижимости, тогда как в целях налогообложения жилой недвижимости налоговая база рассчитывается по ее капитальной стоимости [7].

В отличие от Великобритании, в Ирландии действует единый налог на недвижимое имущество, обложению которым подлежит недвижимое имущество, используемое в коммерческих и жилых целях. Налогообложение недвижимого имущества, используемого для коммерческих целей, осуществляется на основе расчета номинальной стоимости занимаемых площадей и используемых в бизнес-целях. В отношении налогообложения недвижимого имущества жилого назначения расчет налоговых обязательств проводится на основании данных о рыночной стоимости таких объектов, устанавливаемой на определенный период времени по результатам проводимых оценок недвижимости [8].

В ряде стран ОЭСР (Венгрия, Словакия, Словения, Чешская Республика) величина базы по налогу на недвижимое имущество устанавливается исходя из физического показателя (площади) недвижимости.

В некоторых странах для целей налогообложения недвижимого имущества на муниципальном уровне предусмотрена возможность самостоятельного установления показателя, принимаемого в основу определения налоговой базы. Так, в Венгрии, по усмотрению муниципального образования, для целей земельного налога принимается: либо количественный показатель (площадь земельного участка), либо стоимостной показатель (корректированная рыночная стоимость земельного участка) [9].

Анализ и результаты

В зарубежных странах стоимость недвижимости для целей налогообложения, как правило, устанавливается на уровне ниже ее оценочной стоимости. При этом, в ряде случаев, дифференциация налогооблагаемой стоимости проводится исходя из целей назначения недвижимости (жилая или коммерческая недвижимость), в некоторых – из вида недвижимости (земельные участки, здания) (см. табл. 1).

Таблица- 1.

Дифференциация стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения в странах ОЭСР*

Страна	Дифференциация стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения
Венгрия	50 % рыночной стоимости для земельных участков;
Республика Корея	70 % текущей стоимости для земель; 60 для строений %;
Норвегия	20-50 % от стоимости реализации недвижимости;
Португалия	используются понижающие коэффициенты;
Финляндия	74 % для земельных участков; 70 % для зданий;
Франция	50 % кадастровой арендной стоимости;
Чили	63 % оценочной стоимости для жилой недвижимости; 79 % для коммерческой недвижимости;

*Источник: составлено автором по данным International Bureau of Fiscal Documentation (IBFD).

Такой подход к установлению налогооблагаемой стоимости позволяет, с одной стороны, не допустить возникновения чрезмерной налоговой нагрузки, с другой – снизить негативные эффекты из-за невозможности точного определения актуальной стоимости объектов недвижимости, подлежащих налогообложению.

За последние годы ряд стран ОЭСР провели реформирование налогообложения недвижимого имущества с целью увеличения поступлений от действующих в них налогов на недвижимое имущество (см. табл. 2).

Таким образом, анализ современных законодательных инициатив по вопросу развития налогообложения недвижимого имущества за рубежом позволяет заключить, что в зарубежной практике увеличению налоговых поступлений способствует реализация мер, направленных на расширение круга налогооблагаемых лиц, в том числе с низким уровнем доходов, вовлечение в налоговый оборот большего числа объектов недвижимости, а также дифференциация налоговой ставки.

Следует отметить, что политика правительств ряда стран в отношении налогообложения недвижимого имущества также ориентирована на поддержание определенной категории налогоплательщиков. Так, в целях защиты от чрезмерной налоговой нагрузки на граждан во Франции в отношении основного места жительства уплата налога на проживание не

может превышать 50% его общего дохода. В Дании налоговые льготы по налогу на здания предоставляются лицам пенсионного возраста с учетом уровня их дохода [10, 11].

В Великобритании действует 25% вычет по налогу на имущество физических лиц в отношении жилой недвижимости, если она используется ее единственным владельцем. Также в Великобритании налоговые вычеты предусмотрены в отношении недвижимости, являющейся вторым домом, если она не определена как основное место жительства налогоплательщика (величина вычета составляет 50%), а также для низкодоходных домовладений (вычет может достигать до 100%) [12].

В Китае по налогу на имущество, объектом обложения которым являются дома и другие строения действует налоговый вычет, определяемый местными органами власти, в размере от 10% до 30% от оценочной стоимости налогооблагаемой недвижимости или рентного дохода.

В некоторых странах снижение налога в отношении жилой недвижимости достигается путем установления пониженной налоговой ставки. Так, в Финляндии по налогу на недвижимое имущество в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся постоянным местом жительства налогоплательщика, применяется пониженная налоговая ставка в размере от 0,37% до 0,8% при общей ставке налога, установленной в диапазоне от 0,88% до 1,55% [13].

Таблица 2

Современные законодательные инициативы по вопросу развития налогообложения недвижимого имущества в странах ОЭСР

Страна	Проблема	Решение	Результат (эффективность) предпринятых мер
Великобритания	Отсутствие информации об актуальной стоимости недвижимости для целей налогообложения	Установление дифференцированной шкалы налоговых ставок и ранжированной системы оценки недвижимости	Простой и стабильный источник налоговых поступлений в бюджет
Греция	Отсутствие информации об актуальной стоимости недвижимости для целей налогообложения	Налогообложение недвижимого имущества в зависимости от зоны его местоположения	Более равномерное распределение налога
		Применение установленного зонального мультипликатора	Мультипликатор способствует более прогрессивному налогообложению недвижимого имущества

Страна	Проблема	Решение	Результат (эффективность) предпринятых мер
	Высокая налоговая нагрузка на плательщиков налога – физических лиц	Расширение перечня налогооблагаемых объектов	Снижение налоговой нагрузки в отношении основного места жительства плательщиков налога
Ирландия	Отсутствие информации об актуальной стоимости недвижимости для целей налогообложения	Установление дифференцированной шкалы налоговых ставок и ранжированной системы оценки недвижимости	Стабильные и предсказуемые обязательства по налогу для плательщиков
	Проведение оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения	Проведение самостоятельной оценки недвижимости налогоплательщиками; Повышение качества осуществления встречной проверки оценочной стоимости недвижимости контролирующими органами	Сокращение расходов бюджета на проведение переоценки стоимости недвижимости
	Повышение налоговой нагрузки в результате перехода к уплате налога исходя из рыночной стоимости недвижимости	Возможность удержания налога из источника дохода налогоплательщиков; Предоставление отсрочки по уплате налога	Защита социальных слоев населения с низким уровнем дохода
Италия	Отсутствие информации об актуальной стоимости недвижимости для целей налогообложения	Расширение прав местных правительств по увеличению (снижению) ставки налога, изменению величины налогового вычета	Более равномерное распределение налога
Канада	Неэффективность системы ранжирования недвижимого имущества по стоимостным группам для целей налогообложения	Увеличение срока проведения переоценки недвижимости; Увеличение лимита для целей применения повышенной ставки налога; Предоставление отсрочки по уплате налога	Снижение негативных эффектов от налогообложения недвижимого имущества за счет более равномерного распределения налога

Источник: составлено автором на основе обобщения литератур [10,11,12,13].

В отличие от жилой недвижимости, в отношении недвижимости, используемой в бизнес-целях, применяются более высокие налоговые ставки (например, Великобритания, Чешская Республика).

Политика ряда стран направлена на увеличение налоговой нагрузки в отношении неэффективно используемой недвижимости. Так, в Чили в отношении незастроенных городских земельных участков помимо налога на недвижимое имущество взимается дополнительный сбор [11]. Увеличение налоговой ставки для целей налогообложения неиспользуемого недвижимого имущества применяется также в Португалии (в отношении пустующей или разрушенной недвижимости), в Эстонии (в отношении земель, экономическая активность которых ограничена законодательством).

Повышенная ставка налога действует и в Финляндии – в отношении незастроенных земель, расположенных на территориях с высокой плотностью населения. Данная мера введена с целью стимулирования владельцев земельных участков к их продаже застройщикам и ускорению строительства новых жилых домов [10].

В отдельных странах (Дания, Ирландия, Словения, Чили) с целью создания более прогрессивного налогообложения недвижимого имущества предусмотрено применение повышенной налоговой ставки для недвижимости, стоимость которой превышает определенные значения.

Обобщение опыта стран ОЭСР по вопросу налогообложения недвижимого имущества позволило выявить определенные особенности не только установления отдельных налогов, но и возможности увеличения их поступлений.

Проведенный анализ позволяет отметить, что, несмотря на различия в порядке налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах, основными мерами увеличения поступлений от таких налогов будет являться расширение круга налогооблагаемых объектов и категорий налогоплательщиков. В целях недопущения чрезмерной налоговой нагрузки на налогоплательщиков и других негативных последствий от налогообложения, которые, в частности, могут привести к снижению заинтересованности инвесторов в приобретении недвижимости и ее дальнейшем рациональном использовании, многие страны применяют дифференцированный подход к установлению ставок.

В России налоговая база по налогу на имущество организаций устанавливается как кадастровая стоимость в отношении отдельных видов коммерческой недвижимости: административно-деловых центров, торговых центров (комплексов) и помещений в них, а также нежилых помещений, используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания и ряда других объектов [6]. Таким образом, согласно действующему порядку взимания налога на имущество организаций, налогообложению по кадастровой стоимости подлежит ограниченный круг объектов недвижимости.

С целью мониторинга сложившейся ситуации по вопросу налогообложения имущества юридических лиц по кадастровой стоимости был проведен анализ действующего налогового законодательства Республики Узбекистан, принявших решение о переходе на новые правила взимания налога в отношении отдельных объектов недвижимости. Следует отметить, что во всех регионах страны в отношении объектов имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, установленные налоговые ставки не зависят от вида подлежащей налогообложению недвижимости [2]. Мониторинг уровня действующих ставок налога на имущество юридических лиц показал, что в ряде регионах Республики Узбекистан имеются особенности в порядке установления этих ставок.

С 1 января 2024 года повысились ставки налога на имущество для физических лиц в Узбекистане и изменился порядок их расчёта. Это предусмотрено законом о поправках в законодательство с связи с принятием основных направлений налоговой и бюджетной политики на 2024 год. Ставки выросли на 10,7–12,2%.

Таблица-3.

Изменение ставок налога на имущество в Республике Узбекистан в 2024 году*

№	Объекты налогообложения	Предыдущие ставки, в %	Ставки, в %
1.	Жилые дома и квартиры, дачные строения (с общей площадью до 200 кв.м включительно), машино-место, неразрывно связанное с многоквартирным домом, а также иные строения, помещения и сооружения	0,28	0,31
2.	Жилые дома и квартиры, расположенные в городах, с общей площадью:		
	свыше 200 кв.м и до 500 кв.м	0,37	0,41
	свыше 500 кв.м	0,49	0,55
3.	Жилые дома и квартиры, дачные строения, расположенные в прочих населённых пунктах площадью свыше 200 кв.м	0,37	0,41
4.	Объекты налогообложения, используемые для предпринимательской деятельности, либо при сдаче их в аренду юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, а также объекты недвижимого имущества нежилого назначения, предназначенные для предпринимательской деятельности и (или) извлечения доходов	1,5	1,5

*<https://www.gazeta.uz/ru/2024/01/07/property-tax/>

При этом, как отмечает Налоговый комитет, для справедливого распределения налоговой нагрузки по объектам налогообложения, используемым для предпринимательства, сдаваемым в аренду юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, а также нежилым объектам, предназначенным для бизнеса и/или извлечения дохода, порядок исчисления налоговой базы установлен как для юрлиц. Эти изменения не коснутся жилых объектов населения.

То есть, начиная с 1 января 2024 года, налоговая база нежилых объектов, находящихся в собственности физлиц, не может быть ниже абсолютного минимального значения за 1 квадратный метр, установленного в следующих размерах (в том числе для юрлиц):

- в Ташкенте — 3 млн сумов;
- в Нукусе и областных центрах — 3 млн сумов;
- в других городах и сельской местности — 1,2 млн сумов.

В Министерстве экономики и финансов отмечали, что такое решение было принято в связи с тем, что крупные нежилые объекты (офисы), в том числе принадлежащие крупным местным компаниям, оформлены на физических лиц.

Заключение

Налогоплательщики могут привлекать независимых оценщиков для оценки стоимости недвижимости для налогообложения в случае, если стоимость 1 кв. м объекта ниже установленного минимального размера. При этом результаты независимой оценки будут признаваться в качестве налоговой базы. С реестром оценщиков можно ознакомиться на сайте Агентства по управлению госактивами.

Согласно изменениям, для определения налоговой базы по налогу на имущество физлица могут использовать результаты оценки недвижимости, проведённой оценочными организациями за последние 2 года.

Кроме того, порядок минимальной стоимости за 1 кв. м не применяется к объектам, предоставленным для производства и хранения сельхозпродукции, для разведения тутового шелкопряда, а также к вышкам, мостам (эстакадам), резервуарам (сооружениям пожаротушения, цистернам), навесам, беседкам, бетонным площадкам и стенам (бордюрам).

Мониторинг сложившейся ситуации по вопросу налогообложения недвижимого имущества физических лиц по кадастровой стоимости также свидетельствует о наличии большого количества льгот. В основном эти льготы связаны с социальной защитой определенных категорий населения.

Несмотря на важное значение поддержания социально-незащищенных слоев населения и предпринимаемых различных мер по минимизации

налоговой нагрузки для таких категорий налогоплательщиков как в России, так и в зарубежных странах, полное их освобождение от уплаты налогов показало свою неэффективность в связи с большими бюджетными потерями. Поэтому в целях увеличения налоговой базы муниципальных образований и роста доходов местных бюджетов целесообразно установить порядок предоставления таких льгот в зависимости от уровня платежеспособности лиц, применяющих эти льготы.

Список использованной литературы

1. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года № УП-4947 «О стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах».
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 марта 2019 года № УП-5687 «О систематизации мер по улучшению позиций Республики Узбекистан в международных рейтингах и индексах».
3. Логинова Т. А., Семкина Т. И. Налоговые льготы в свете нового порядка взимания налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций // Финансы. № 10, 2023. С. 37.
4. Логинова Т. А. Проблемы и перспективы налогообложения недвижимого имущества по кадастровой стоимости // Экономика и предпринимательство. № 7, 2021. С. 111-116.
5. Малис Н. И. Совершенствование элементов налогового механизма – реальный путь повышения доходов бюджета // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал. № 3, 2022. С. 91-92.
6. Налоговый кодекс Республики Узбекистан (2024).
7. Сорокин А. В., Семкина Т. И. Потенциал роста поступлений налогов на имущество в Российской Федерации // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал. № 2, 2023. С. 55.
8. Статистическая информация / Налоговый комитет при Кабинете Министров Республики Узбекистан. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.nalog.uz/>.
9. Ambagtsheer-Pakarinen L. Denmark. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/> (дата обращения: 17.06.2024). Ambagtsheer-Pakarinen L. Finland. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/>.
10. Burg P. France. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/> (дата обращения: 20.06.2024).
11. Gallo G. Italy. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/> (дата обращения: 20.06.2024).
12. Gutierrez C. Chile. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/> (дата обращения: 20.06.2024).

13. Obuoforibo B. United Kingdom. [Электронный ресурс]: IBFD. Режим доступа: <http://www.ibfd.org/> (дата обращения: 12.04.2024).