

бизнеса и выведение его из «теневое» сектора, введение дополнительных объектов налогообложения и жесткой контроль этой сферы от полиции до налоговых органов позволит вернуть налог субъектам, как это зафиксировано в Налоговом кодексе РФ.

## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СТРАНАХ-УЧАСТНИЦАХ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОЮЗА

**Зуйков А.В.**

РЭУ имени Г.В. Плеханова

Научный руководитель:

Зозуля В.В., доктор экон. наук

**Аннотация:** В статье рассматриваются особенности налогообложения недвижимого имущества в Евразийском Экономическом Союзе. Цели и задачи работы: проанализировать особенности налогообложения недвижимого имущества в Евразийском экономическом союзе и определить лидера в налоговой конкуренции.

**Annotation:** The features of immovable property taxation in the Eurasian Union are mentioned in the article. Purposes and tasks: to analyze the features of immovable property taxation systems in the Eurasian Union and determine the leader in tax competition.

**Ключевые слова:** Амортизация, земельный налог, инновации, налоговая база, налоговые льготы, налог на имущество, налоговая нагрузка, налоговая ставка, недвижимое имущество, основные фонды, специальные налоговые режимы.

**Keywords:** Depreciation, land tax, innovations, tax base, tax exemptions, property tax, tax burden, tax rate, immovable property, fixed assets, special tax regimes.

В рамках Евразийского союза, с одной стороны, существует относительная гармонизация налоговых систем, но, с другой — довольно жесткая налоговая конкуренция, в том числе, в налогообложении недвижимого имущества. В данной статье нами уделяется внимание, как налогообложению самого недвижимого имущества, так и сделок с ним. Данная проблематика выбрана автором, так как недвижимое имущество является самым популярным объектом инвестиций.

### **Россия и Беларусь.**

В Беларуси, как и в России, разделяется налогообложение земли и строений<sup>1</sup>. Среди налогов на недвижимые объекты фигурируют *налог на не-*

---

<sup>1</sup> International taxation of real estate investments, 2014 (made by consulting firm WTS).

*движимость организаций, налог на недвижимость физических лиц и земельный налог.*

По *Налог на недвижимость организаций* следует отметить следующие особенности:

- В России с 2014 года по некоторым объектам налоговой базой стала кадастровая стоимость, которая заметно выше среднегодовой. Налоговые ставки по все объектам имеют тенденцию к увеличению. В Беларуси налоговая база — среднегодовая стоимость, а налоговая ставка остается на уровне 1 %, в отличие от России, где ставки выше или будут выше более чем в 2 раза.

- В Белоруссии, в отличие от России, *высокотехнологичная*, либо связанная с *развитием высоких технологий* недвижимость освобождается от налогообложения, и разработаны *критерии*, по которым определяется такой статус соответствующих объектов.

- Налог на недвижимость (имущество) уплачивается в России, в сравнении с Беларусью, налогоплательщиками, применяющими специальные налоговые режимы (УСН и ЕНВД), по отдельным объектам.

- В Беларуси недвижимость, находящаяся в *лизинге*, по — прежнему подлежит налогообложению, в то время как в России с 2013 г. по этим объектам предусмотрено налоговое освобождение.

- *Объекты незавершенного строительства*, по которым вышли сроки ввода в эксплуатацию, в Беларуси облагаются по повышенной налоговой ставке. Это помогает предотвратить злоупотребление в использовании по ним налогового освобождения.

*Налог на недвижимость физических лиц* в Беларуси также имеет свою специфику:

- В отличие от России, в Республике Беларусь установлена плоская шкала по данному налогу, но существует возможность повышения или понижения исходной ставки налога муниципальными органами власти, но не более чем в 2 раза.

- С 2015 г. в России обновлен перечень налогооблагаемой недвижимости, в частности, в него добавлены объекты *незавершенного строительства жилых домов*<sup>2</sup>, но эта формулировка кажется нам недостаточно полной, и может привести к возможным судебным разбирательствам.

*Земельный налог* в России и Беларуси имеет как сходства, так и достаточно серьезные различия:

- В России от земельного налога не освобождается частный бизнес, занимающийся научными исследованиями и разработками. В Беларуси по определенным земельным участкам, задействованным в этой сфере, предусмотрено налоговое освобождение.

- Отличие есть и в системе ставок. В России установлены адвалорные ставки, в то время как в Республике Беларусь — твердые.

Налогообложение *сделок с недвижимыми объектами* кардинально отличается по некоторым позициям

---

<sup>2</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

- В России ставка НДС по сделкам с недвижимостью установлена на уровне 18 %, а в Беларуси — 20 %. В случае продажи предприятия как имущественного комплекса в России общая налоговая ставка — 15,25 %. В Беларуси же применяются отдельные ставки по каждому виду имущества предприятия.

- Безвозмездная передача недвижимости *всем* организациям сельского хозяйства (растениеводства, пчеловодства и т.д.) в Беларуси от НДС освобождена. В России же сделки по безвозмездной передаче того или иного имущества классифицируются по другим принципам, а сельскохозяйственные организации в отдельную группу в данном случае не выделяются<sup>3</sup>.

- Продажа недвижимости физическими лицами в общем случае подлежит налогообложению НДФЛ по стандартным ставкам, как в России, так и в Беларуси. В РФ ставка составляет 13 %, в Беларуси — 12 %. В обеих странах предусмотрены практически идентичные имущественные налоговые вычеты.

### **Россия и Казахстан.**

По налогу на недвижимость (имущество) организаций (в Казахстане к ним в одну группу добавлены еще и индивидуальные предприниматели) важно отметить следующие особенности:

- В отличие от Казахстана, российскими налогоплательщиками в качестве налоговой базы по отдельным объектам и группам объектов, кроме балансовой, применяется также кадастровая стоимость недвижимости, которая, как автор отметил выше, достаточно высока.

- В Казахстане недвижимость, находящаяся в лизинге, подлежит налогообложению. Налоговая база в таком случае исчисляется как дебиторская задолженность лизингодателя. В России подобные объекты налогом не облагаются.

- Налог на имущество (недвижимость) уплачивается и на специальных налоговых режимах (УСН и ЕНВД) по определенным объектам. В Казахстане — нет<sup>4</sup>

Налог на имущество (недвижимость) физических лиц имеет в Казахстане свои уникальные особенности, которые, на первый взгляд, кажутся незначительными, но имеют как определенную экономическую, так и социальную важность:

- Объекты незавершенного строительства по казахскому законодательству облагаются со дня проживания или начала эксплуатации, в то время как в российском законодательстве ни о сроках, ни об условиях введения в эксплуатацию ничего не сказано. Это означает, что соответствующее положение нуждается в доработке.

- В Казахстане налоговая база определяется как оценочная стоимость недвижимости, определяемая налоговыми органами, то есть фактически аналог кадастровой стоимости, применяемой в России. Определенные отличия существуют в методике расчета, но в целом, они не очень существенны.

---

<sup>3</sup> Налоговый кодекс Республики Беларусь

<sup>4</sup> Налоговый кодекс республики Казахстан

• Перечень налоговых ставок в Казахстане более обширный. В нем присутствуют как адвалорные, так и смешанные ставки. Всего установлено **16** групп, разделенных по уровню доходов, в отличие от **3** аналогичных групп в России. Это говорит о том, что казахская система налогообложения недвижимости более детально разработана. Следовательно, регулирующая функция налога на имущество физических лиц в Казахстане выполняется лучше. В то же время, казахским уполномоченным органам сложнее осуществлять налоговое администрирование, но мы думаем, что эти трудности не так существенны.

*Земельный налог* имеет в России и Казахстане принципиальные отличия:

• Некоторые земли участков *лесного* и *водного* фондов в Казахстане подлежат налогообложению, но при этом жестко регламентирована система их рационального использования. В России они освобождаются от налога. Система рационального использования ресурсов в России не выстроена. Вдобавок несколько лет назад из платежей осталась только арендная плата за лесопользование и водный налог, что только стимулирует прямо противоположную линию поведения организаций, работающих в этой области<sup>5</sup>.

• Налоговая база в РФ определяется как *кадастровая стоимость* земельного участка. В Казахстане подход другой — *площадь земельного участка* является расчетным показателем для определения налоговой базы.

• Налоговые ставки в Казахстане зависят не только от категории налогоплательщика и направления использования земли, но и от *качества почв*.

• В Казахстане существуют два специальных налоговых режима для сельского хозяйства. В одном из них предусмотрено освобождение от стандартных налогов (на прибыль, имущество и прочих), и в то же время от земельного налога, в отличие от нашего единого сельскохозяйственного налога (далее ЕСХН).

*Налогообложение сделок с недвижимостью* стоит рассмотреть подробнее:

• Реализация жилых строений в большинстве случаев освобождается от НДС в обеих странах. К сделкам по реализации коммерческой недвижимости применяются стандартные ставки: в России — 18 %, в Казахстане — 12 %, кроме ставки при продаже недвижимого имущественного комплекса по российскому законодательству 15,25 %.

• На сделки с недвижимостью ставка налога на прибыль и его казахского аналога — корпоративного подоходного налога одинаковая — 20 %.

• Сделки с недвижимостью, проводимые физическими лицами облагаются подоходным налогом. В России ставка по таким сделкам — 13 %, в Казахстане — 10 %.

• Имущественных налоговых вычетов в соответствии с Налоговым кодексом республики Казахстан не предусматривается. В России таковые имеются.

---

<sup>5</sup> Зозуля В.В. Концепция развития системы налогов и иных обязательных платежей за лесопользование. Монография / В.В. Зозуля, Финансовый университет. — М.: “Руспечать” 2011. — 206 с.

## Россия и Армения

В налоговой системе Армении с 2015 года произошли существенные изменения. Во-первых, произошло разделение налогообложения движимого и недвижимого имущества.

Введенный *единый налог на недвижимость* также имеет свои особенности. Налоговой базой по нему является сумма кадастровых стоимостей *земельного участка* и расположенного на нем *строения*. Налоговая ставка в этом случае составляет 0,3 %.

В случае если участок *не застроен*, к нему применяется земельный налог. В этом случае налоговой базой признается кадастровая стоимость участка. Налоговая ставка по таким объектам составляет 1 %.

Определенное рациональное зерно в таком подходе есть, так как стимулирует развитие земельных участков. В России, как уже было сказано выше, подход другой.

По *налогу на прибыль* в отношении сделок по реализации недвижимости или земельных участков каких-то явных отличий нет.

По *НДС* в отношении сделок с коммерческой недвижимостью в Армении, в отличие от России, применяется ставка 20 %.

По индивидуальному подоходному налогу в отношении таких сделок есть отличия по форме, но не по сути.

В Армении взимается *гербовый сбор* за регистрацию сделок с недвижимостью.

Существенной проблемой Армении в области налогового законодательства является *отсутствие Налогового кодекса*.

### Выводы и предложения:

- Российская система налогообложения недвижимого имущества проигрывает казахской и белорусской модели и немного превосходит армянскую.

- Превосходство Беларуси проявляется в области налогообложения высокотехнологичной недвижимости и земельных участков под научные исследования. В Казахстане же большее внимание уделяется сельскохозяйственному направлению в общем, и, соответственно, наибольшему его льготированию в области имущественных налогов.

- Армянский подход к налогообложению недвижимости также заслуживает внимания, так как стимулирует развитие земельных участков.

- В принципе, Беларусь номинально не уступает Казахстану в области налогообложения недвижимого имущества, но страдает от кризисных явлений.

- Таким образом, можно сделать вывод, что по успешности в налоговой конкуренции страны можно расставить следующим образом:

1. Казахстан
2. Беларусь
3. Россия
4. Армения