

- 08/3 «Строительство объектов основных средств»;
 - 08/4 «Приобретение отдельных объектов основных средств»;
 - 08/5 «Затраты, не увеличивающие стоимость основных средств»;
 - 08/6 «Приобретение нематериальных активов»;
 - 08/7 «Перевод молодняка животных в основное стадо»;
 - 08/8 «Приобретение взрослых животных»
- и т.д.

В таблице «Учет внешних инвестиций разных стран мира» колонки «Беларусь» и «Россия» одинаковы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бухгалтерский учет на сельскохозяйственных предприятиях: Учебник / Под общ. ред. А.П. Михалкевича.– Мн.: БГЭУ, 2000.– 508 с.
2. Бухгалтерский учет: Учебное пособие/ Под общ. ред. В.Ф. Бабыны.– Мн.: Выш. шк., 2002.– 304 с.
3. Кондраков Н.П. Бухгалтерский учет: Учебное пособие.– М.: ИНФРА-М, 1997.– 560 с.
4. Ламыкин И.А. Бухгалтерский учет. Учебник.– М.: Информационно-издательский дом «Филинь», Рилант, 2000.– 520 с.
5. Новый план счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации (предприятия). Комментарии. Рекомендации к применению/ Под общ. ред. Л.Л. Ермолович, В.Е. Ванкевича.– Мн.: Интерпрессервис; Книжный Дом, 2002.– 368 с.
6. Engler, Bernstein, Lambert. Advanced accounting.– IRWIN, 1995.
7. Haskins, Ferris, Selling. International financial reporting and analysis. A contextual emphasis.– IRWIN, 1996.

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ – КАК ОСТАТЬСЯ ПРИБЫЛЬНЫМИ КРУПНЫМ ПРОМЫШЛЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ?

И.Н. Шарейко, БГЭУ

Согласно инструкции «О порядке исчисления и уплаты налога на недвижимость юридическими лицами»: «плательщиками налога на недвижимость являются юридические лица, включая иностранные юридические лица, филиалы, представительства и другие обособленные подразделения юридических лиц, имеющие отдельный баланс и расчетный (текущий) или иной банковский счет, участники договора о совместной деятельности, которым поручено ведение общих дел либо которые получили выручку от этой деятельности до ее распределения».

Налогом облагается:

- стоимость основных производственных и непроизводственных фондов, являющихся собственностью или находящихся во владении плательщиков;
- стоимость объектов незавершенного строительства.

Годовая ставка налога на недвижимость юридических лиц установлена в размере 1 процента. Налог на недвижимость определяется плательщиками ежеквартально, исходя из наличия основных производственных и непроизводственных фондов по остаточной стоимости на начало квартала и 1/4 утвержденной годовой ставки. Остаточная стоимость основных производственных и непроизводственных фондов определяется как стоимость основных средств по первичным данным бухгалтерского учета и соответствующей отчетности за вычетом их износа с учетом проведенной переоценки на начало года и отражается в специальном расчете.

Исчисление налога на незавершенное строительство начинается по истечении срока строительства, определенного в соответствии со строительными нормами и правилами. Налог в части выполненного объема работ по объектам незавершенного строительства вносится заказчиком за счет прибыли, остающейся в его распоряжении. Сумма налога определяется исходя из стоимости незавершенного строительства на начало отчетного квартала и 1/4 утвержденной годовой ставки. Налог вносится по каждому объекту, не введенному в указанный в договорах подряда срок, установленный в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

Суммы налога на недвижимость со стоимости основных производственных и непроизводственных фондов вносятся плательщиками в бюджет исходя из фактического расчета не позднее 22-го числа каждого месяца равными долями в размере 1/3 части квартальной суммы налога.

Расчет остаточной стоимости основных производственных и непроизводственных фондов, облагаемых налогом на недвижимость, производится по следующей формуле:

$$\begin{aligned} & \text{Остаточная стоимость основных производственных и непроизводственных фондов, подлежащих налогообложению} = \\ & = (\text{Стоимость основных производственных и непроизводственных фондов} - \\ & - \text{Стоимость льготированных основных производственных и непроизводственных фондов}) - \\ & - (\text{Износ основных производственных и непроизводственных фондов} - \\ & - \text{Износ льготированных основных производственных и непроизводственных фондов}) \end{aligned}$$

Затем полученная величина умножается на $\frac{1}{4}\%$ и корректируется на коэффициент престижности расположения юридического лица – тем самым получается налог на недвижимость за квартал, который затем делится на три – и получаем ежемесячный налог на недвижимость.

Общая сумма налога на недвижимость со стоимости основных производственных и непроизводственных фондов отражается в расчете налога на прибыль отдельной строкой и исключается из балансовой прибыли. При этом сумма налога при определении налогооблагаемой прибыли за соответствующий отчетный период отражается нарастающим итогом с начала года.

Причем следует отметить тот факт, что налог на недвижимость выплачивается из прибыли вне зависимости, есть ли прибыль или нет у предприятия. То есть возникает ситуация, что данный налог на самом деле является затратным, т.е. его можно было бы относить на затраты предприятия (в дебет счетов учета затрат) – так как он не учитывает размера прибыли, полученного предприятием. В тоже время необходимо отметить нынешнюю реальность многих крупных предприятий промышленности. Они имеют в своих активах основные производственные фонды с длительными сроками эксплуатации, что приводит к высокой остаточной стоимости основных производственных фондов, которые дают высокий налог на недвижимость. Ситуация может еще ухудшаться проводимой ежегодной переоценкой данных основных средств. И тогда получается парадоксальная ситуация – судя по расчету, предприятие имеет балансовую прибыль, большая часть которой (а то и вся, а то ее и не хватает) идет на выплату налога на недвижимость.

С целью выхода из данной ситуации следует исчислять налог на недвижимость от того, какое он и имеет классификационное назначение – является налогом, выплачиваемым из прибыли. Он должен выплачиваться в пределах прибыли, но никак не больше нее. Кроме того, на настоящий момент созрела необходимость признать, что налог на недвижимость (коль он выплачивается из прибыли) не должен влиять на расчет налога на прибыль и транспортного сбора – то есть он должен рассчитываться после расчетов налога на прибыль и доходы, транспортного сбора в пределах прибыли, оставшейся в распоряжении предприятия.

Вследствие низкой платежеспособности крупных промышленных предприятий РБ (при дефиците оборотных средств и значительной доле бартерных операций в выручке от реализации), они не имеют возможности обновлять основные фонды в том же объеме, в каком изнашиваются старые. То есть на начало квартала остаточная стоимость основных средств, подлежащих обложению налогом на недвижимость, будет выше той, которая имеет место в середине данного квартала. Налог же рассчитывается от базы (остаточной стоимости основных средств) на начало квартала, что таким образом завышает его размер относительно того, который бы имел место при расчете от остаточной стоимости ежемесячно. В данном случае следует рекомендовать расчет налога на недвижимость производить ежемесячно путем умножения $\frac{1}{12}\%$ на среднемесячную остаточную стоимость основных производственных и непроизводственных фондов, подлежащих налогообложению (рассчитывается как среднее арифметическое между остаточной стоимостью основных производственных и непроизводственных фондов, подлежащих налогообложению на начало и конец месяца)...

Для повышения финансовой устойчивости предприятия, чтобы хоть часть прибыли гарантированно оставалась для его развития (ведь в нынешних условиях налогового законодательства весь ее размер может пойти на выплату налогов) необходимо ввести так называемый «защищенный процент прибыли», т.е. долю прибыли, которая ни при каких обстоятельствах не может быть израсходована на выплату налогов. Будет правильным, если данный процент будет не ниже 20, что даст возможность предприятию всегда быть уверенным в том, что хоть часть прибыли гарантированно не уйдет на уплату налогов, а может быть пущена на собственное развитие.

Будет также правильным, если налог на недвижимость будет рассчитываться накопительным итогом с начала года и уплачиваться в бюджет в пределах чистой прибыли (т.е. прибыли за минусом налога на доходы и прибыль, транспортного сбора), уменьшенной на «защищенный процент прибыли», что даст возможность предприятию в пределах своего финансового состояния в течение года либо доплачивать недоплаченный налог в прошлых месяцах, либо, наоборот, возвращать его из бюджета.

Обобщая изложенное, приведем в виде таблицы методики расчета базы для налога на недвижимость и самого налога (табл. 1, 2):

Таблица 1

Расчет среднемесячной остаточной стоимости основных производственных и непроизводственных фондов, облагаемых налогом на недвижимость

тыс. руб.

№ п/п	Показатели	На начало месяца	На конец месяца
А	Б	1	2
1	Стоимость основных производственных и непроизводственных фондов		
2	Стоимость льготированных основных производственных и непроизводственных фондов		
3	Износ основных производственных и непроизводственных фондов		
4	Износ льготированных основных производственных и непроизводственных фондов		
5	Среднемесячная остаточная стоимость основных производственных и непроизводственных фондов, подлежащих налогообложению $\left(\frac{[(\text{с. 1} - \text{с. 2} - (\text{с. 3} - \text{с. 4}) \text{ гр. 1}] + [\text{с. 1} - \text{с. 2} - (\text{с. 3} - \text{с. 4}) \text{ гр. 2}]}{2} \right)$		

Тогда сам расчет налога на недвижимость будет иметь вид:

Таблица 2

Расчет налога на недвижимость за месяц нарастающим итогом с начала года

тыс. руб.

№ п/п	Показатели	Размер
А	Б	1
1	Прибыль за отчетный период: всего	
2	Льготируемая прибыль	
3	Налог на прибыль	
4	Транспортный сбор	
5	Налог на доходы	
6	«Защищенный процент прибыли» 20% (стр.1х20/100)	
7	Размер прибыли, в пределах которого исчисляется налог на недвижимость (стр. 1 - стр. 2 - стр. 3 - стр. 4 - стр. 5)	
8	Среднемесячная остаточная стоимость основных производственных и непроизводственных фондов, подлежащих налогообложению	
9	Ставка налога в процентах (1/12 от установленной ставки)	
10	Коэффициент к ставке налога	
11	Сумма начисленного налога (стр. 8 х стр. 9 х стр. 10)	
12	Сумма налога, освобожденная от уплаты согласно законодательства	
13	Стоимость незавершенного строительства, подлежащего налогообложению	
14	Ставка налога в процентах (1/12 от установленной ставки)	
15	Коэффициент к ставке налога	
16	Сумма начисленного налога (стр. 13 х стр. 14 х стр. 15)	
17	Итого сумма налога за месяц (стр. 11- стр. 12 + стр. 16)	
18	Итого сумма налога с начала года (стр. 17 + стр. 18 предыдущего расчета)	
19	Сумма налога для уплаты в бюджет с начала года (стр. 18, но не более стр. 7)	
20	Сумма налога к уплате (возврату) в бюджет (стр. 19 - стр. 18 предыдущего расчета)	

Данная методика относительно фискальной политики государства по наполнению бюджета в краткосрочном периоде приведет к уменьшению налоговых поступлений. Однако в долгосрочном это даст предприятию стимул к развитию выпуска конкурентоспособной и рентабельной продукции, что приведет к увеличению налоговых поступлений в бюджет, которые покроют и даже перекроют тот недобор, который государство понесло вначале.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Инструкция "О порядке исчисления и уплаты налога на недвижимость юридическими лицами" (в ред. постановлений ГНК от 23.03.2001 № 36, от 17.07.2001 № 101, постановлений МНС от 18.02.2002 № 15, от 04.07.2002 № 68, от 18.02.2003 № 12), утверждена постановлением Государственного налогового комитета Республики Беларусь от 10 мая 2000 г. № 40

2. Закон Республики Беларусь «О налоге на недвижимость» от 23.12.1991 г. № 1337-XII.