

5. Размер штрафных санкций рекомендуется установить не менее 200% от суммы занижения налогового обязательства или завышенной суммы бюджетного возмещения по НДС. Это приведет к значительному увеличению предельных издержек от уклонения и соответственно к снижению уклонения от налогообложения.

Литература

1. Allingham M. and A.Sandmo. Income tax evasion: A theoretical analysis// *Jornal of Public Economics*. – 1972. – №1. – P.323-328.
2. Cremer H. and F.Gahvary. Tax evasion, concealment and the optimal linear income tax.// *Scandinavian Journal of economics*. – 1994. – №96. – P.219-239.
3. Вишневский В.П., Веткин А.С. Уход от

уплаты налогов: теория и практика: Монография/ НАН Украины. Институт экономики промышленности. – Донецк, 2003. – С.154.

4. Разрушение системы неплатежей в России: создание условий для устойчивого экономического роста: Доклад Всемирного банка.// *Вопросы экономики*. – 2000. – №3. – С.39.

5. Закон Украины «О порядке погашения обязательств плательщиков налогов перед бюджетами и государственными целевыми фондами»./www.liga.com.ua.

6. Закон Украины «О налоге на добавленную стоимость»./www.liga.com.ua.

7. Закон Украины «О государственной налоговой службе в Украине»./www.liga.com.ua.

Статья поступила в редакцию 16.01.2006

М.Н. ОГАРЕВА,
Белорусский государственный университет

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ГОСУДАРСТВЕННАЯ ТРАНСАКЦИЯ

Существенную роль в институционально-транзакционной структуре рынка недвижимости играет государство. Необходимость институциональной деятельности государства и ее особенность на рынке недвижимости обусловлены специфической природой самих объектов и характером их хозяйственно-правового оборота.

Одной из важнейших институциональных функций государства на рынке недвижимости является проведение транзакционных операций по изъятию, концентрации и использованию части стоимости недвижимости. Если регистрацию объектов недвижимости можно рассматривать как транзакционные издержки доступа к закону, с помощью которых обеспечивается потребление государственной поддержки, защита и контроль санкционированных полномочий, то налогообложение представляет собой транзакционные затраты на продолжение деятельности в рамках закона. С помощью налога на недвижимость осуществляется транзакционный обмен одних ценностей – части стоимости недвижимости или дохода от ее функционирования на другие – выгоды, извлекаемые из социального порядка. Эта транзакция не является добровольной или справедливой сделкой, но в конечном счете обеспечивает взаимовыгодный обмен.

Теоретической базой для исследования

послужили труды Олейника А.Н., Шумпетера Й., Тарахушкина А.Б., Гюрджан В.А.

Целью статьи является исследование налогообложения недвижимости как государственной транзакции.

Налог на недвижимость представляет собой часть стоимости, которую собственник отдает из своего имущества с целью получения охраны остальной части и возможности длительного извлечения выгоды. По отношению к недвижимости налог выполняет функцию общегосударственной страховой премии. Моменты страховой функции налога на недвижимость заложены в том, что каждый платит пропорционально своему доходу или имуществу, с тем чтобы издержки охраны и защиты были распределены соответственно сумме охраняемой собственности.

Поскольку налогообложение нельзя рассматривать как добровольную, взаимовыгодную транзакцию, взаимоотношения собственников и государства представляют собой транзакцию управления, при которой одна из сторон становится объектом воздействия, и транзакцию рационализации, посредством которой происходит распределение выгоды между участниками обмена в соответствии с особым положением одной из сторон. Транзакция управления является следствием асимметрич-

© М.Н. Огарева, 2006

ного (неравнозначного и неравного) правового положения государства и собственника недвижимости, что позволяет первому присваивать определенную величину богатства посредством специальных институциональных инструментов и учреждений. В то же время присвоение части дохода осуществляется не только в силу иерархической упорядоченности взаимоотношений, но и путем существования определенных правил-ограничений, наделяющих государство дополнительной властью, позволяющей распределять (рационировать) выгоду между участниками обмена. Однако характер рационализации трансакции придает не только взаимоотношение между государством и владельцем недвижимости, но и обмен между субъектами сделки, связанной с недвижимостью. Такое рационалирование происходит в процессе переложения налога на недвижимость. «Переложение совершается в процессе обмена. Обмен – экономическая борьба, в которой плательщик налога старается переложить налог на другое лицо, вступающее в ним в сделку. Во время обмена экономически наиболее сильный переложит налог на более слабого».

Налоговая среда обитания недвижимости складывается из различных видов налога. Часть из них воспринимает недвижимость как обычный товар, другие регулируют процесс перехода права собственности, третьи возникают при выполнении недвижимостью функций формирования дохода, четвертые рассматривают недвижимость как имущественную ценность.

Исторически первым видом налога на недвижимость выступал поземельный налог, который взимался с владельцев земли за счет дохода от нее. Этот вид дохода был основным в налоговых системах европейских стран и России до второй половины XIX в., в период неразвитой промышленности. Преимущество этого налога было обусловлено прежде всего тем, что земля являлась основным весомым объектом собственности и ее как объект налогообложения невозможно было скрыть или утратить. Кроме того, земля указывала на платежеспособность ее собственника, имела четко определяемые, удобные для обсчета количественные характеристики, ярко выраженное естественное плодородие, легко учитываемое при оценке дохода. Более того, она обладала способностью дорожать даже без дополнительных трудовых усилий. Все это обусловило широкое использование в налоговых системах большинства стран поземельного налога. Если исход-

ным способом его исчисления было обложение земли по ее количеству, то уже довольно рано стал использоваться доходный способ исчисления налога (например, десятина, т.е. взимание налога в размере одной десятой валового дохода с земли).

«Вторым реальным налогом являлся подомовый налог (курсив – автора – Е.Г.), который появился в практике европейских стран в XVI в., когда стали развиваться города». В Англии учет домов производился по числу очагов или каминов в доме («очажковый сбор»). В конце XVII в. указанный сбор исчисляется по числу окон в доме. По примеру Англии такой же налог (не только по окнам, но и по дверям) был введен во Франции в конце XVIII в. Но постепенно подомовый налог, измеряемый количественными параметрами, заменяется обложением дохода собственника дома. Доход от владения домом состоял из прибыли на капитал, вложенный в домовладение, и поземельной ренты с участка, на котором оно было расположено. Доходность определялась не индивидуально для каждого дома, а по разрядам средних норм, к которым были отнесены отдельные дома.

В России введение налога на недвижимость началось в 1864г., когда в 34 губерниях империи были созданы органы местного самоуправления, получившие право устанавливать местные налоги. Наряду с подушным налогом, систематически пополняющим государственный бюджет, налогообложением охватываются «земля, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах», налог от которых шел на пополнение земского бюджета. Размеры земских сборов с недвижимости устанавливались земствами самостоятельно. С этой целью были созданы первые оценочные комиссии, которые занимались стоимостной оценкой недвижимого имущества и определением размеров сборов. Две трети земских сборов поступали от налогообложения недвижимого имущества и земли. В структуре земских сборов с недвижимого имущества в 34 земских губерниях Российской империи в 1896г. сборы с земли и лесов составляли 84,6%, а помещений торгово-промышленных учреждений – 8,3%, городской недвижимости – 7,1%.

В конце XIX в. в связи с быстрым ростом городов и повышением цен на городские земли в Западной Европе вводится налог на прирост ценностей. Обложение налогом производилось по сделке купли-продажи при переходе земли к новому владельцу, а разница меж-

ду ценой земельного участка, за которую он был приобретен, и ценой, за которую он продавался, облагалась налогом на этот прирост (в Англии он составлял 20%).

В настоящее время налогообложение недвижимости присутствует примерно в 130 странах мира, причем отличается существенным разнообразием с точки зрения правового статуса налогоплательщика, объекта налогообложения, способов определения налогооблагаемой базы, принятых процедур взимания налога. Опыт многих развитых рыночных стран свидетельствует о существенной роли, которую играют налоги на недвижимое имущество в составе общего налога на капитал и имущество.

В большинстве стран мира налог на недвижимость относится к местным налогам, за счет которых формируется значительная доля местных бюджетов. Так в США за счет налогов на имущество формируется около 45% всех доходов местных бюджетов, во Франции – 40%. Местный характер налог на недвижимость носит в Канаде, Эстонии, Финляндии, Франции, Ирландии, Польше, Турции, США, что оправдывается тем, что он выступает платой за услуги, связанные с недвижимостью, а именно: содержание дорог, центрального освещения, канализационных сетей, государственного управления, уборки улиц, обеспечение общественного порядка и т.п. В Австралии 0,2% доходов от налога поступают в Федеральный бюджет, а остаток направляется в муниципальные и региональные бюджеты. В Бельгии местные и региональные органы власти финансируются за счет пени от несвоевременной или неполной уплаты налога на недвижимость.

Существует два основных вида налогообложения, связанных с недвижимостью. Это налог на недвижимое имущество и налог на рентный доход от недвижимости. В большинстве стран используются оба вида налога. Однако второй вид налога, как правило, подобен обложению дохода (прибыли). Поэтому основной интерес в системе налогообложения представляет налог на недвижимость.

В качестве критериев, удовлетворяющих налогообложение недвижимости, чаще всего выделяют: простоту определения стоимости, процедуры оценки, оформления налоговых расчетов, обеспечения сбора налога; возможность обеспечить плательщикам налога право проверить правильность оценки стоимости недвижимости; стабильность и долговременность поступления налога; нейтральность налога по отношению к принятию экономических решений об инвестировании в недвижимость или

улучшению ее состояния; равенство подходов при установлении налога с целью не допустить серьезных деформаций в перемещении населения, изменений объемов вложений в имущество; использование единой базы обложения земли и зданий, с тем чтобы не допустить двойного обложения; обеспечение справедливости в налогообложении на основе учета платежеспособности плательщиков.

В мировой практике существует два способа определения базы налогообложения. Первый основывается на расчете стоимости единицы имущества. Коэффициенты, корректирующие качественные и функциональные особенности недвижимости, выводятся с помощью среднего значения для каждой группы имущества в пределах заранее выделенных зон. Второй способ построен на основе оценки рыночной стоимости (стоимости воспроизведения) недвижимости или величины потенциального рентного дохода.

Для стран с переходным типом экономики Международный банк советует использовать первый способ, поскольку отсутствие развитых рыночных операций с недвижимостью (особенно в сельской местности), усложняет методы рыночной оценки, стимулирует развитие теневых услуг. Систему оценки стоимости единицы имущества можно внедрять достаточно быстро, используя информацию технической инвентаризации, зональные коэффициенты, другие существующие нормативные инструменты. Налоговые ставки могут определяться в денежном выражении, как, например, в Польше, Турции или Албании, но большинство стран используют процентные ставки, умножаемые на муниципальные коэффициенты. Размер налоговых ставок зависит от базы налогообложения и колеблется в значительных размерах. Так, в Австрии установлена базовая федеральная ставка (0,2%), к которой плюсятся муниципальные коэффициенты. В Бельгии в зависимости от местности налог находится в диапазоне от 1,25% до 2,5% и устанавливается к ожидаемому доходу, рассчитываемому один раз в десять лет. В Болгарии установлена единая ставка – 15% от исторической балансовой стоимости имущества, которая ежегодно пересчитывается с учетом индекса рыночных цен. В Финляндии общая ставка находится в пределах от 0,5% до 1,0%, а для жилья она составляет 0,22%-0,5% и применяется к рыночной стоимости всего недвижимого имущества. В Германии базой налогообложения выступает фискальная стоимость, базовая федеральная налоговая ставка составляет 0,38%.

Введение налога на недвижимость в Республике Беларусь во многом обусловлено необходимостью повышать эффективность системы налогообложения путем поиска наиболее надежных, стабильных и объективных источников уплаты налогов, не нарушающих хозяйственные процессы как на микро-, так и на макроуровнях. Налоги на прибыль, НДС, на доходы граждан являются экономически непредсказуемыми в силу не только неопределенности хозяйственно-производственной деятельности, но и различного рода механизмов сокрытия доходов и уклонения от их уплаты. В этом смысле налог на недвижимость существенным образом отличается от других его видов. Мировая практика налогообложения свидетельствует о том, что недвижимость является одним из уникальных объектов, способных обеспечить стабильный и прогнозируемый доход.

В структуре имущественных отношений недвижимость занимает существенное место не только по объемам материальных ценностей, воплощенных в ней, но и по тому влиянию, которое она оказывает на условия существования всех экономических субъектов. Никакое другое имущество не обладает такими чертами, каковы характерны для недвижимости: как визуальная наглядность (наличия блага, уровня дохода, благосостояния), постоянство местоположения, длительность существования, обязательность государственной регистрации. Все это делает ее идеальным объектом налогообложения. Однако внешняя простота исчисления налога на недвижимость может обернуться большими сложностями, если не проработать

концептуально экономические, правовые, финансовые вопросы, связанные с функционированием недвижимости как особого блага. Именно отсутствие глубокого теоретического подхода к налогообложению недвижимости может создать непредсказуемые и непрогнозируемые социально-экономические последствия как для государства в целом, так и для отдельных юридических и физических лиц.

Таким образом, формирование новой системы финансово-налоговых отношений в сфере рынка недвижимости должно отразить все многообразие экономической природы недвижимости как особого блага и учитывать характер ее трансакционного оборота.

Литература

1. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: ИНФРА –М, 1996. – 672с.
2. Коуз Рональд Фирма, рынок и право: Пер.с англ. – М.: «Дело ЛТД» при участии изд-ва «Catallax». – 1993. – С. 192.
3. Налоги в Республике Беларусь/ Под общ. ред. В.А.Гюрджан. – Мн: Светоч, 2004. –250с.
4. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. СПьГТУ, СПб, 1996. – 235 с.
5. Тарахушин А.Б. Проблемы институциональной экономики. –М:Питер, 2004. –360с.
6. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: «Тандем», «Экмос», 2000. – 352 с.

Статья поступила в редакцию 17.01.2006

**А.А. ГРЕТЧЕНКО, MA International Business Finance
Institute of Business & Law, Bournemouth University, UK**

РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ВОЗРОЖДЕНИИ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СРЕДЫ

Нормальное протекание инвестиционного процесса на любом уровне управления невозможно без благоприятной институциональной среды. Как утверждают известные специалисты в области институционализма [3,5,6,7], институциональная среда представляет собой наиболее общие правила, которые определяют условия для институциональных соглашений, то есть договоренностей между экономическими агентами относительно использования имеющихся у них ресурсов.

На наш взгляд, наиболее типичным

примером институциональной среды является конституция государства. Таким образом, институциональная среда – это совокупность политических, социальных, юридических правил, образующих базис для производства, обмена и распределения. На институциональную среду экономические агенты влияют опосредованно, тогда как институциональные соглашения представляют собой локальные правила, вырабатываемые экономическими агентами само-

© А.А. Гретченко, 2006