

Интернет-журнал «Науковедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-3>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/19EVN316.pdf>

Статья опубликована 30.05.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Балтии // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/19EVN316.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 336.226.212.1

Лукашова Ирина Викторовна

ГОУ ВПО «Кыргызско-Российский славянский университет», Киргизия, Бишкек¹
Доцент кафедры «Математические методы и исследование операций в экономике»

Кандидат технических наук

E-mail: ir_lukashova@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=827185

Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Балтии

Аннотация. Объектом представленного в статье исследования является налогообложение жилой недвижимости. Предметом исследования - составляющие налога на жилую недвижимость в странах Балтии. Представленная статья продолжает цикл исследований автора, посвященных сравнительному анализу основных составляющих налога на жилую недвижимость в странах бывшего Советского Союза (страны Центральной Азии, Закавказья, Европы и России). Автор подробно рассматривает действующие системы налогообложения жилой недвижимости в каждой их выбранных для исследования стран, а затем подвергает их сравнительному анализу. Критериями для проведения сравнений являются базовые принципы налогообложения, уточненные и дополненные автором для случая жилой недвижимости. Методология исследования базируется на анализе действующих законодательных документов, регулирующих формирование и администрирование налога на жилую недвижимость в рассматриваемых странах, обобщении и систематизации данных. Особое внимание в статье уделяется различиям в страновых методологиях налогообложения жилой недвижимости (объект налогообложения, субъект налогообложения, база налога, модель налога, льготы, администрирование и др.) и степени их соответствия принципам налогообложения. В статье обосновывается вывод, что методология, реализуемая в Латвии, в большей степени реализуют принципы налогообложения жилой недвижимости, как сложного социально значимого объекта.

Ключевые слова: объект налогообложения; принципы налогообложения жилья; базовые принципы налогообложения; модель налога; налоговая база; налоговые льготы; налог на жилье; субъект налогообложения; страны Балтии; Налоговый кодекс

Современная практика налогообложения жилой недвижимости представлена большим разнообразием систем налогообложения, включающих различные модели налогов и их сочетания, используемые концепции налоговых льгот и расходования собранных налогов.

¹ 720000, г. Бишкек, ул. Киевская, 44

Значительное количество исследовательских работ посвящено изучению и сравнительному анализу систем налогообложения жилой недвижимости в разных частях и странах мира [1], [2], [3].

По данным на декабрь 2015 г. в 13 из 15 стран бывшего Советского Союза также введен налог на жилую недвижимость. Однако в настоящее время отсутствуют полноценные научные исследования и сравнительные обзоры систем налогообложения жилой недвижимости, которые взяли на вооружение постсоветские страны. Результаты исследования, представленного в статье, восполняют этот пробел и продолжают цикл публикаций автора, посвященных сравнительному анализу основных составляющих налога на жилую недвижимость в странах бывшего Советского Союза (страны Центральной Азии, Закавказья, Европы и России) [4], [5].

В первой части статьи представлено краткое описание действующих систем налогообложения жилой недвижимости Литвы, Латвии и отдельно столицы Латвии - Риги, в терминах, используемых в национальных Налоговых кодексах или соответствующих законах, а во второй части - их сравнительный анализ по критериям, обусловленным принципами налогообложения жилья, предложенных автором.

Литовская Республика²

Налог на жилье в Литве регулируется Законом «О налоге на недвижимое имущество».

1. Объект налогообложения – жилая недвижимость.
2. Субъект налогообложения – физические и юридические лица, которые являются владельцами объектов жилой недвижимости.
3. Налоговой базой является налоговая (среднерыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки недвижимости на основе подхода сравнения продаж) стоимость жилой недвижимости.
4. Льготы, предоставляемые жилью, состоят в уменьшении налоговой стоимости на 220 тыс. евро.
5. Льготы, предоставляемые налогоплательщику:
Если собственник жилья воспитывает троих или более детей или ребенка-инвалида, то налогооблагаемая стоимость уменьшается на 66 тыс. евро. (Дополнительно к льготе, предоставляемой жилью).
6. Ставка налога равна 0,5% от налоговой стоимости жилья.
7. Модель налога

$$H = CH * (CЖ - CЖ1), \text{ где}$$

H – налог, евро;

CH – ставка налога, %;

CЖ – налогооблагаемая стоимость жилья, евро;

² Закон Литовской Республики о налоге на недвижимую собственность // Baltikons-Centrs. 2012. URL: http://www.baltikon.lv/uploaded_files/z_nns-2011ru.pdf (дата обращения: 7.12.2015), Sorainen.Tax-Card-Baltics-Belarus.2015 // Law firm Sorainen. 2015. URL: <http://www.sorainen.com/UserFiles/File/Publications/SORAINEN.Tax-Card-Baltics-Belarus.2015.RUS.pdf> (дата обращения: 24.12.2015).

СЖ1 – необлагаемая налогом стоимость жилья, евро

$$СЖ1 = \begin{cases} 220000 \text{ евро в любом случае} \\ 286000 \text{ евро, если в семье более трех детей или ребенок – инвалид} \end{cases}$$

8. Исчисление и уплата налога осуществляется владельцем жилой недвижимости.
9. Налог на жилье относится к местным налогам и сборам в составе налога на недвижимое имущество.

Эстонская Республика

В Эстонии, по данным на 2015 г., налогообложение жилой недвижимости не осуществляется.

Латвийская Республика

Налог на жилье в Латвии регулируется Законом «О налоге на недвижимую собственность».

1. Объект налогообложения – жилая недвижимость.
2. Субъект налогообложения – латвийские или иностранные физические и юридические лица, имеющие в собственности или в законном владении жилую недвижимость.
3. Налоговой базой является кадастровая стоимость жилья.
4. Нет льгот, предоставляемых объекту жилой недвижимости.
5. Льготы, предоставляемые налогоплательщику:
 - нуждающимся – льгота 90% от суммы налога;
 - малообеспеченным – до 90% от суммы налога;
 - политически репрессированным лицам, жилье которых находится в собственности или владении этих лиц не менее пяти лет, сумма налога уменьшается на 50%, если жилая недвижимость не используется для осуществления хозяйственной деятельности;
 - местные самоуправления могут самостоятельно издавать обязательные правила, предусматривающие льготы для отдельных категорий плательщиков налога на недвижимую собственность в размере 25%, 50%, 70%, 90% от суммы налога. Такие правила вступают в силу в порядке, установленном законом «О самоуправлениях».
6. Органы местной власти могут устанавливать ставку налога в пределах от 0,2% до 3% от кадастровой стоимости жилья. Если органы местной власти не устанавливают иную ставку, то ставка, используемая для налогообложения жилья, зависит от его кадастровой стоимости и варьирует от 0,2% до 0,6%.
7. Модель налога.

$$H = \begin{cases} CH1 * KC, & \text{если } KC \leq 57\,000 \text{ евро} \\ 114 + CH2 * (KC - 57\,000), & \text{если } 57\,000 \text{ евро} < KC \leq 107\,000 \text{ евро} \\ 314 + CH3 * (KC - 107\,000), & \text{если } KC > 107\,000 \text{ евро} \end{cases}, \text{ где}$$

H – налог, евро/год;

KC – кадастровая стоимость жилья, евро;

CH – ставка налога, %

$$CH = \begin{cases} CH1 = 0,2\% \\ CH2 = 0,4\%, \\ CH3 = 0,6\%. \end{cases}$$

8. Орган местного самоуправления исчисляет налог и направляет платежное извещение налогоплательщику.
9. Налог на жилье относится к местным налогам в составе налога на недвижимую собственность.

Налогообложения жилья в Риге³

На примере Риги можно увидеть, как местное самоуправление, использует возможности, предоставляемые законом «О налоге на недвижимую собственность», в части установления ставки налога на жилье (Правила № 148 от 9.06.2015 «О налоге на недвижимую собственность в Риге») и льгот, распространяющихся на владельцев жилья (Правила № 198 от 18.12.2012 (в редакции от 09.06.2015) «Порядок выделения льгот налога на недвижимую собственность в Риге»).

Ставка налога на жилье в Риге

1. Ставка налога на жилье равна 1,5% от кадастровой стоимости.
2. Квартира или многоквартирный дом (отдельно стоящий особняк, в том числе индивидуальный семейный дом, вилла, домик лесничего, сельский дом, дача, садовый дом и т.д., а также дома – близнецы и рядные дома, в которых каждая квартира имеет свою крышу и свой отдельный вход) облагается налогом по пониженной ставке – от 0,2% до 0,6% кадастровой стоимости, если в ней на 1 января налогового года задекларировано место жительства хотя бы одного лица со следующим статусом:
 - гражданин Латвии;
 - негражданин Латвии;
 - гражданин другой страны - участницы Европейского Сообщества;
 - гражданин страны Европейской Экономической зоны;

³ Порядок применения налога на недвижимость в 2016 году в Риге // Портал Рижского самоуправления. 2016. URL: https://www.riga.lv/RU/Channels/Riga_Municipality/nekustama-ipasuma-nodokla-piemerosanas-kartiba-riga-2016-gada.htm (дата обращения: 18.01.2016).

- гражданин Швейцарской конфигурации;
 - лицо, которое получило разрешение на постоянное пребывание в Латвийской Республике.
3. Если в квартире/однокомнатном доме не задекларировано место жительства ни одного лица соответствующего статуса, то к жилью применяется налоговая ставка в размере 1,5%.
 4. Если владельцу принадлежит дом на две или более квартир, то по пониженной ставке облагается налогом 50 м² полезной площади жилья в расчете на каждое задекларированное лицо и соответствующая доля площади общего пользования. К остальной площади дома применяется налоговая ставка в размере 1,5%.
 5. Если владельцу принадлежит часть неразделенного многоквартирного жилого дома, то по пониженной ставке облагается общая площадь дома из расчета 30 м² на одного жильца. К остальной площади дома применяется налоговая ставка в размере 1,5%.
 6. В квартирах и домах, где никто не задекларирован (пустое жилье), ставка в размере 1,5% применяется ко всей площади жилья.

Льготы, предоставляемые владельцам жилья в Риге

Льгота в 50% от суммы налога на одного ребенка и 70% – на двоих детей предоставляется семьям где:

- хотя бы один из родителей – собственник квартиры;
- ребенок/дети должны быть задекларированы в квартире;
- льгота распространяется на ребенка в возрасте до 24 лет, при условии, что он не работает, а учится на дневном отделении вуза или школы.

Льгота в 90% от суммы налога предоставляется:

- лицам, признанным нуждающимися в установленном законом порядке или отдельным решением Рижской Социальной службы;
- одиноким пенсионерам, одиноким инвалидам 1-й или 2-й группы;
- родителям троих и более детей до 19 лет (включая приемных детей). Льгота распространяется и на ребенка в возрасте до 24 лет, при условии, что он не работает, а только учится на дневном отделении вуза или школы;
- лицам, которые в налоговый год были опекунами ребенка, получающего пенсию по потере кормильца;
- лицам, проживающим в многоквартирном доме, в котором произведено утепление фасада (эта льгота призвана побудить рижан производить реновацию жилья).

Льгота в 70% от суммы налога предоставляется:

- лицам, признанным малообеспеченными в установленном законом порядке или отдельным решением Рижской Социальной службы;

- пенсионеры или инвалиды 1-й или 2-й группы, у которых нет совершеннолетних детей, и которые проживают в квартире с еще одним человеком, являющимся пенсионером или инвалидом 1-й или 2-й группы.

Льгота в 50% от суммы налога предоставляется:

- пенсионерам, у которых есть совершеннолетние дети, и которые проживают в одной квартире только с одним человеком, являющимся инвалидом 1-й или 2-й группы или пенсионером;
- инвалидам 1-й или 2-й групп или ребенок-инвалид;
- многодетным семьям, в которых родители воспитывают трех и более детей, включая детей от своих предыдущих браков в возрасте до 18 лет. В этом случае брак родителей должен быть официально зарегистрирован, и супруги, и все дети должны задекларировать место жительства в одной квартире;
- лицам, имеющим статус политически репрессированных.

Льготы, предоставляемые налогоплательщикам в виде сокращения суммы налога и льготы, предоставляемые жилью в виде обложения налогом по пониженной ставке, – независимы друг от друга.

Сравнительный анализ

Для дальнейшего сравнительного анализа страновых систем налогообложения жилого недвижимого имущества, приведенного в таблице, воспользуемся 10 принципами налогообложения, предложенными автором. Разработанные принципы налогообложения жилья, как сложного социально-значимого объекта, частично базируются на базовых принципах, сформулированных А. Смитом [6] для любых объектов налогообложения и принципах, сформулированных современными авторами, занимающимися проблемами налогообложения недвижимого имущества [7], [8], [9], [10], но не являются механически перенесенными в область налогообложения жилья. Предложенные принципы были применены при анализе налогообложения жилья в центральноазиатских, закавказских и европейских странах бывшего Советского Союза:

1. Объектом налогообложения является жилье, не используемое для предпринимательской деятельности.
2. Налог платят все собственники жилья.
3. Налогооблагаемая стоимость жилья учитывает различия в основных рыночных ценообразующих факторах.
4. Расчет налога на жилье осуществляется по легко понимаемой модели массовой оценки.
5. Предоставление льгот жилью осуществляется в виде необлагаемого минимума общей площади.
6. Льготы предоставляются малообеспеченным налогоплательщикам, владеющим жильем.
7. Налог на жилье является местным.
8. Налог на жилье является прогрессивным.
9. Ставка налога на жилье является переменной.

10. Налогоплательщик сам рассчитывает размер налога.

Таблица

Сравнительные характеристики налога на жилье в странах Балтии

| № | Принцип | Литва | Латвия | Латвия Рига |
|----|---|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | Объектом налогообложения является жилье, не используемое для предпринимательской деятельности | + | + | + |
| 2 | Налог платят все собственники жилья | + ¹⁾ | + | + |
| 3 | Налогооблагаемая стоимость учитывает различия в ценообразующих факторах | + | + ²⁾ | + |
| 4 | Расчет налога на жилье осуществляется по легко понимаемой модели массовой оценки | + | + | + |
| 5 | Не облагается налогом часть общей площади | -+ | - | -+ ³⁾ |
| 6 | Льготы предоставлены малообеспеченным собственникам жилья | -+ ⁴⁾ | + | + |
| 7 | Налог – местный | + | + | + |
| 8 | Налог – прогрессивный | - | + | + |
| 9 | Ставка налога – переменная | - | - | - |
| 10 | Налогоплательщик сам рассчитывает размер налога | + | - | - |
| 11 | Количество льготных категорий владельцев жилья | 2 | 3 | 12 ⁵⁾ |

Примечания.

- 1) Большая льгота, предоставляемая жилью, выводит значительную его часть из-под налогообложения.
- 2) В Латвии используется кадастровая стоимость, которая учитывает различия в ценообразующих факторах с запаздыванием на 2 года⁴.
- 3) В Риге некоторая часть общей площади жилья может облагаться налогом по пониженной ставке.
- 4) Льготы предоставлены только собственникам жилья, воспитывающим троих или более детей или ребенка-инвалида. Эта категория находится в зоне риска быть малообеспеченной.
- 5) Орган местного самоуправления Риги, используя возможности, предоставляемые законом «О налоге на недвижимую собственность» предоставляет льготы по налогу лицам 12 категорий.

Анализ законодательства, регулирующего налогообложение жилья в странах Балтии, позволил выявить следующие различия:

1. Среди балтийских стран Эстония не ввела налог на жилье. Дальнейший анализ касается Литвы и Латвии.
2. Литва и Латвия разграничивают налог в случае использования жилья для проживания и предпринимательских целей.
3. В Литве налог на жилье не платит большая часть владельцев.

⁴ Еженедельник МК Латвия 2014. URL: <http://www.mklat.lv/obschestvo/17267-gryadut-izmeneniya-kadastrovoj-stoimosti> (дата обращения: 12.11.2015).

4. При расчете налогооблагаемой стоимости обе страны используют рыночные данные.
5. Расчет налога производится по модели массовой оценки.
6. Законодательно не предусмотрены прямые льготы жилью в виде выведения некоторой части площади из-под налогообложения. Однако в Литве выводится различная для разного жилья доля площади из-под налогообложения, обусловленная необлагаемой стоимостью.
7. В Латвии законодательно закреплены льготы для нуждающихся и малообеспеченных семей.
8. Налог является местным во всех странах.
9. Налог является прогрессивным в Латвии.
10. В обеих странах ставка налога не является переменной.
11. Только в Литве администрирование налога оптимизировано за счет самостоятельного расчета размера налога налогоплательщиком.

Таким образом, результаты проведенного сравнительного анализа позволяют сделать следующие выводы:

- Методология налогообложения жилья в странах Балтии, закрепленная в национальных законодательных документах, в различной степени реализует принципы налогообложения.
- Методология налогообложения жилья, реализуемая в Латвии, в большей степени соответствует принципам налогообложения.
- Во всех анализируемых странах есть необходимость совершенствования методологии налогообложения жилья на основе принципов налогообложения, которые должны выступать и основой, и критерием эффективности используемых методологий.
- Эстония, в случае принятия политического решения о введении налога на жилое недвижимое имущество, руководствуясь системным подходом, может начать разработку методологии налогообложения с принципов налогообложения, с последующим применением опыта стран-соседей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Прокудина Н.В. Налог на недвижимость: в Европе и России // Механизация строительства. 2010. №10. С. 29-32.
2. Поколотин В.В. Мировая практика налогообложения недвижимости и особенности формирования концепции налога на недвижимость для российской экономики. URL: http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm (дата обращения: 20.05.2013).
3. Ходов Л.Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы // Жилищное право. 2009. №2. С. 101-111.
4. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Центральной Азии // Финансы и управление. 2016. №2. С. 1-21. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578. URL: http://e-notabene.ru/flc/article_17578.html.
5. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Закавказья // Финансы и управление. 2016. №2. С. 22-37. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17659. URL: http://e-notabene.ru/flc/article_17659.html.
6. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. М.: Соцэкгиз. 1962. 684 с.
7. Братцев В.И. Налогообложение недвижимого имущества: проблемы и перспективы // Вестник Чувашского университета. 2011. №1. С. 340-343.
8. Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы // Имущественные отношения в РФ. 2010. №5. С. 6-14.
9. Миллер Н.В. Теоретические аспекты налогообложения недвижимости // Вестник Омского университета. 2011. №4. С. 191-197.
10. Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2 т. Т. 1. М.: СТАР-ИНТЕР. 1997. 382 с.

Lukashova Irina Viktorovna

Kyrgyz-Russian slavic university, Kyrgyz Republic, Bishkek
E-mail: ir_lukashova@mail.ru

Comparative analysis of tax on housing in the Baltic countries

Abstract. The article presents research of dwelling real estate taxation. The theme of the research is constituents of dwelling tax in some countries in Baltic countries. The article continues a number of author's research devoted to comparative analysis of basic tax constituents on dwelling real estate in the countries of the former Soviet Union (Central Asia, Caucasus, Europe and Russia). The author regards the existing systems of dwelling real estate taxation in details in each chosen country for research and then makes their comparative analysis. Criteria for making comparison are basic principles of taxation were updated and supplemented by the author for the case of dwelling real estate. Methodology of research is based on analysis of the present legislative documents, regulating tax formation and administration on dwelling real state in the Baltic countries, generalization and systematization of the data. The article pays specific attention to the difference in methodology of dwelling real estate taxation in each country (taxation object, taxation subject, tax base, tax model, privileges, administration etc.) and degrees of their correspondence to the taxation principles. The author concludes that methodology used in Latvia largely implement the principles of dwelling estate taxation, as a complex social objects.

Keywords: taxation object; principles of dwelling taxation; basic principles of taxation; tax model; tax base; tax privileges; dwelling tax; taxation subject; Baltic countries; Tax Code

REFERENCES

1. Prokudina N.V. Nalog na nedvizhimost': v Evrope i Rossii // Mekhanizatsiya stroitel'stva. 2010. №10. S. 29-32.
2. Pokolodin V.V. Mirovaya praktika nalogooblozheniya nedvizhimosti i osobennosti formirovaniya kontseptsii naloga na nedvizhimost' dlya rossiyskoy ekonomiki. URL: http://crea.ru/newcrea/Articles/reform/pok_artk/pok_artk.htm (data obrashcheniya: 20.05.2013).
3. Khodov L.G. Nalogi na nedvizhimost': zarubezhnyy opyt, rossiyskie problemy // Zhilishchnoe pravo. 2009. №2. S. 101-111.
4. Lukashova I.V. Sravnitel'nyy analiz naloga na zhiluyu nedvizhimost' v stranakh Tsentral'noy Azii // Finansy i upravlenie. 2016. №2. S. 1-21. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17578. URL: http://e-notabene.ru/flc/article_17578.html.
5. Lukashova I.V. Sravnitel'nyy analiz naloga na zhiluyu nedvizhimost' v stranakh Zakavkaz'ya // Finansy i upravlenie. 2016. №2. S. 22-37. DOI: 10.7256/2409-7802.2016.2.17659. URL: http://e-notabene.ru/flc/article_17659.html.
6. Smit A. Issledovanie o prirode i prichinakh bogatstva narodov. M.: Sotsekgiz. 1962. 684 s.
7. Brattsev V.I. Nalogooblozhenie nedvizhimogo imushchestva: problemy i perspektivy // Vestnik Chuvashskogo universiteta. 2011. №1. S. 340-343.
8. Gribovskiy S.V., Leyfer L.A., Neyman E.I. O kontseptsii otsenki nedvizhimosti dlya tseley nalogooblozheniya: sostoyanie i perspektivy // Imushchestvennyye otnosheniya v RF. 2010. №5. S. 6-14.
9. Miller N.V. Teoreticheskie aspekty nalogooblozheniya nedvizhimosti // Vestnik Omskogo universiteta. 2011. №4. S. 191-197.
10. Ekkert Dzh.K. Organizatsiya otsenki i nalogooblozheniya nedvizhimosti: v 2 t. T. 1. M.: STAR-INTER. 1997. 382 s.