

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ:
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ И ПРАКТИКА БЕЛАРУСИ**

В Беларуси намечена проработка вопроса о полном пересмотре процесса взимания налога на недвижимость с последующим переходом на его исчисление от кадастровой стоимости по аналогии с земельным налогом. По этой причине весьма актуальным является вопрос изучения зарубежного опыта и выработки рекомендаций для совершенствования системы налогообложения недвижимости в Республике Беларусь.

Налог на недвижимость существует приблизительно в 130 странах. В Нидерландах поступления от налога на недвижимость достигают до 95% в общем объеме доходов местных бюджетов, 81% – в Канаде, 52% – во Франции, 4,1% – в Республике Беларусь. Мировой опыт налогообложения свидетельствует о том, что объектом налогообложения, как правило, выступают именно земля, здания и сооружения. Основой для исчисления базы налога чаще всего является рыночная стоимость. При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе модели автоматизированной оценки (Automated Valuation Models). Льготы предоставляются социально незащищенным налогоплательщикам, либо исходя из типа недвижимости, либо объектам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности.

Авторами выявлен ряд проблем в практике применения налога на недвижимость в Беларуси, а именно: значительная разбежка между остаточной и рыночной стоимостью, неравномерное распределение нагрузки между плательщиками — организациями и физическими лицами, нестабильность белорусского налогового законодательства. В результате проведенных исследований авторы предлагают ряд мероприятий для совершенствования системы налогообложения: взимать налог исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости, определенной по результатам массовой оценки; исходя из принципа справедливости, рассмотреть возможность установления налога на «роскошь», трансакционного налога; равномерно распределять налоговую нагрузку между плательщиками. Предложенные мероприятия позволят в последующем перейти к адвальной системе налогообложения, применяемой в большинстве развитых стран.