

УДК 332.7

**О. В. Батура, С. А. Шавров, Е. А. Рыжковская**  
Белорусский государственный технологический университет

### **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ОПЫТ СТРАН-ЧЛЕНОВ ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА**

Цель работы – изучить зарубежный опыт налогообложения недвижимости на примере стран-членов Европейского союза. Интерес к имущественному налогообложению ежегодно возрастает. Анализ международного опыта позволяет изучить налоговый инструментарий: подходы к стоимостной оценке налогооблагаемой базы, ставкам, льготам, особенности администрирования. Исследование проводилось по трем группам: налоги на наследство и дарение, налоги на владение и передачу прав, налоги на богатство (роскошь). Авторами выявлен ряд проблем в практике применения имущественного налогообложения, а именно: трудность определения надежной и точной налогооблагаемой базы (для налогов на владение) и установление оптимальной ставки (для трансфертных налогов). В статье также обозначены проблемы, которые могут вызвать увеличение налоговых ставок: сокращение внутреннего рынка недвижимости за счет уменьшения количества сделок, умышленное занижение налогооблагаемой базы, вывод капитала за рубеж. В результате проведенных исследований авторами сформулирован ряд основополагающих положений, на которых базируется система налогообложения недвижимости в Европейском союзе, а именно: эффективность налоговых льгот, непрерывность бизнеса, защита окружающей среды, избежание двойного налогообложения, стимулирование приобретения жилья, справедливость и защита от злоупотреблений льготами. Результаты исследования актуальны для сравнительной оценки системы налогообложения недвижимости в Беларуси и разработки рекомендаций по ее совершенствованию в целях инициирования рыночных процессов и создания условий для рационального использования объектов недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** налогообложение недвижимости, транзакционный налог, налогооблагаемая база, ставки, льготы.

**O. V. Batura, S. A. Shavrov, E. A. Ryzhkovskaya**  
Belarusian State Technological University

### **REAL ESTATE TAXATION: THE EXPERIENCE OF THE EUROPEAN UNION MEMBER STATES**

The purpose of the work is to study the foreign experience of real estate taxation on the example of the member countries of the European Union. Interest in property taxation increases every year. Analysis of international experience allows you to study tax tools: approaches to the valuation of the tax base, rates, benefits, features of administration. The study was conducted in three groups: inheritance and gift taxes, taxes on ownership and transfer of rights, taxes on wealth (luxury). The authors identified a number of problems in the practice of applying property taxation, namely: the difficulty of determining a reliable and accurate tax base (for property taxes) and establishing the optimal rate (for transfer taxes). The article also identifies the problems that can cause an increase in tax rates: a reduction in the domestic real estate market due to a reduction in the number of transactions, deliberate undervaluation of the tax base, the withdrawal of capital abroad. As a result of the research conducted, the authors formulated a number of fundamental provisions on which the system of real estate taxation in the European Union is based, namely: the effectiveness of tax benefits, business continuity, environmental protection, avoidance of double taxation, stimulation of housing acquisition, justice and protection from abuse of benefits. The results of the research are relevant for a comparative evaluation of the real estate tax system in Belarus and development of recommendations for its improvement with a view to initiating market processes and creating conditions for the rational use of real estate.

**Key words:** property taxation, transaction tax, taxable base, rates, benefits.

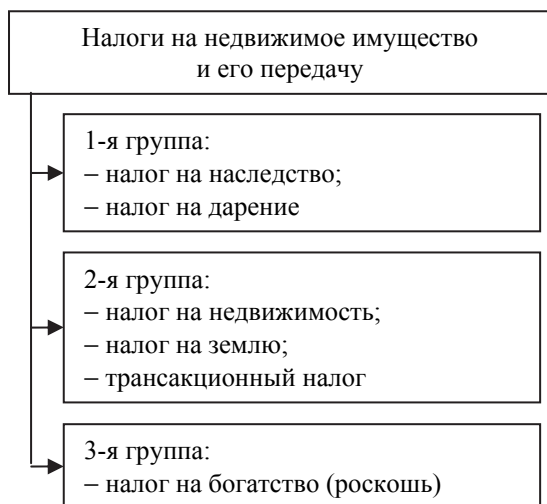
**Введение.** В Беларуси применяются два метода налога на недвижимую собственность: налог на недвижимость и земельный налог. В 2016 г. наметилась тенденция поиска путей реформы налогообложения собственности. В связи с этим стала актуальной задача исследования зарубежного опыта и выработки положений, на

которых должна базироваться система налогообложения в Республике Беларусь.

**Основная часть.** Главный принцип налогообложения собственности – справедливость и эффективность. Представляется, что для выработки предложений по развитию отечественной системы имущественного налогообложения

интересен анализ опыта Европейского союза (далее – ЕС) в этой сфере. Такой анализ выполнен ниже на основании отчета об имущественном и транзакционном налогообложении стран-членов ЕС [1].

В практике налогообложения недвижимости в ЕС можно выделить три группы налогов согласно схеме.



Структура видов имущественных налогов в ЕС

Доходы от 1-й группы налогов относительно низкие в соответствии с принципом передачи имущества между поколениями (супруги и дети обычно освобождены от уплаты), несмотря на значительную стоимость имущества и высокие ставки для третьих лиц. В большинстве стран-членов ЕС есть налоги на владение (налог на недвижимость и землю) и налог на передачу недвижимости (транзакционный). Налог на богатство (роскошь) используется лишь в трех государствах ЕС.

Имущественные налоги рассматриваются как инструмент перераспределения богатства. Для ЕС характерно превышение имущественного неравенства над неравенством доходов. По мнению экспертов, некоторые связанные с имуществом налоги являются менее пагубными для экономического роста и могут увеличить регулярный поток доходов [2]. Несмотря на это, имущественным налогам не уделяется достаточное внимание и их доля чуть выше 2% ВВП и 5% совокупных налоговых поступлений в течение последних 10 лет. Именно эта группа налогов вызывает интенсивные дебаты среди политиков, экономистов и широкой общественности. С другой стороны, с точки зрения администрирования и юриспруденции налогооблагаемая база имущественных налогов либо очень мобильна, либо может быть скрыта от налоговых органов.

Проблемным вопросом налогообложения, особенно недвижимой собственности, является ее стоимостная оценка. Определение налогооблагаемой базы должно быть не затратным, беспристрастным и не должно усложнять процедуры администрирования налога. В результате некоторые из этих налогов могут быть в большей степени символическими, нежели эффективными, в получении дохода после вычета затрат на их администрирование. Поэтому существует значительная разница в национальных системах налогообложения.

Наличие транзакционного налогообложения может влиять на объем и структуру национального богатства, поэтому важность имеют уровень и структура налогов.

Обзор существующих систем имущественного налогообложения дает ответ на ключевые вопросы:

- каковы подходы к налогообложению;
- каковы налоговые инструменты;
- каковы налоговые льготы.

**1-я группа. Налоги на наследство и дарение.** Для данной группы налогов выделим следующие общие черты:

- они начисляются на справедливую рыночную стоимость;
- налогоплательщиком является наследник или выгодоприобретатель;
- большинство стран при налогообложении наследства применяют прогрессивную ставку;
- налогообложение дарения осуществляется по фиксированным ставкам;
- к близким родственникам применяются более низкие ставки (либо нулевые);
- в большинстве стран предусмотрены специальные налоговые режимы для передачи активов (бизнеса).

Влияние принципа близкого родства на процентную ставку характерно для всех стран ЕС. Вклад налогов на дарение и наследование в ВВП минимален. Особенности применения налогов на наследование и дарение в ЕС характеризует таблица.

В большинстве государств-членов ЕС существуют налоги на дарение и наследование, несмотря на то что члены семьи освобождаются от уплаты налога, т. е. они не применяются все-сторонне, как видно из таблицы. Для третьих лиц применяются сравнительно высокие ставки, однако налоговые поступления незначительны, поэтому некоторые страны их вовсе отменили.

Отметим, что за последние десять лет система налогов на дарение и наследование в ЕС претерпела существенное изменение. С 2000 г. пять стран – Австрия, Кипр, Чешская Республика, Италия и Словакия – отменили данные налоги.

### Особенности применения налогов на наследование и дарение в ЕС

Наименование налога	Количество стран ЕС, применяющих данный налог (из 28)	Особенности применения	Страны ЕС, не применяющие данный налог
Налог на наследство	19	В Португалии наследство облагается гербовым сбором, в 7 остальных странах вместо налога на наследство применяют транзакционный налог	Эстония и Чешская Республика
Налог на дарение	21 (в 16 странах специальный налог на дарение, в 5 странах – в составе общего налога на доходы)	В Бельгии и Португалии предусмотрен гербовый сбор. В Латвии, Литве и Чешской Республике – в составе подоходного налога	Эстония

В среднем налоги на наследство и дарение составляют около 0,4% от общих налоговых поступлений. В среднем доля поступлений от налога на наследство и дарение составляет лишь 0,16% ВВП. Вывод очевиден: вклад налогов на наследство и дарение в общую сумму налоговых поступлений в ВВП в странах ЕС незначителен. Ставка налога на наследство в большинстве стран прогрессивная. Однако Хорватия, Дания, Италия и Ирландия используют единую ставку. В Венгрии уровень ставки фиксированный и зависит от типа унаследованного актива.

**2-я группа. Налоги на владение и передачу прав.** Необходимо различать налоги на передачу и налоги на владение, так как они существенно отличаются между собой.

Налоги на владение (на недвижимость и землю):

- находятся в компетенции местного самоуправления (местный бюджет, как правило, имеет право на большую часть дохода);
- налогоплательщиками являются собственники недвижимости (физические и юридические лица);
- налогообложению подлежит вся земля или недвижимость, расположенная в юрисдикции страны. Только в Хорватии (дома для сезонного проживания) и в Италии (иностранная недвижимость, находящаяся во владении резидентов Италии) используются дополнительные критерии налогообложения;
- налогооблагаемая база – специальная налоговая или кадастровая стоимость;
- есть страны (Франция, Бельгия), где налогооблагаемая база помимо стоимостной оценки есть величина арендного дохода;
- из-за компетенций местных органов власти ставки отличаются по регионам. В большинстве стран государство устанавливает диапазон ставок и величину коэффициентов, которые местные органы власти могут применять;
- налоговые ставки относительно низки (от 1 до 3%);

– ставки отличаются в зависимости от типа собственности;

– налоговые льготы не содержат крупномасштабных исключений.

Большинство стран использует диапазон, в котором местные власти вправе установить единую ставку. Ставка представляет собой либо процент от стоимости, либо фиксированную сумму за единицу площади. Только Кипр и Дания используют прогрессивные ставки. В некоторых случаях (например, Австрия) центральное правительство устанавливает единые ставки, но позволяет местным органам власти самостоятельно устанавливать поправочные коэффициенты.

Существует два проблемных вопроса в имущественном налогообложении. Первый – это стоимость, используемая для целей налогообложения, которая может отличаться от справедливой рыночной стоимости. Второй – установление местными органами власти ставок налогов в зависимости от потребностей местного бюджета. Это делает затруднительным определение фактической эффективной ставки налога. Центральные органы власти только устанавливают диапазоны фактических ставок и льгот.

Налоги со сделок с недвижимым имуществом (транзакционные налоги) имеют существенные отличия:

- компетентным органом, как правило, является центральное правительство;
- налогоплательщиком является покупатель недвижимости. Исключение – Германия, где продавец разделяет ответственность. На Мальте продавец облагается налогом отдельно от покупателя;
- налоговая база – это справедливая рыночная стоимость;
- ставки налога обычно фиксированные и составляют от 1 до 8%;
- ставки налога могут различаться в зависимости от типа недвижимости;
- налоговые льготы так же многочисленны, как и при налоге на владение, но более конкретизированы.

Как и в большинстве налогов, за налогооблагаемую базу принимается справедливая рыночная стоимость, отраженная в сделке. В Швеции налоговая стоимость установлена как эталонное значение – минимальная основа, которая должна использоваться для налогообложения, если рыночная стоимость, указанная в договоре, ниже налоговой.

Механизм исчисления налога со сделки понятен и прозрачен. База налогообложения ясна, ставка является фиксированной и исключения не распространяются на большинство транзакций. Единственная проблема, которая может возникнуть в процессе трансфертного налогообложения – его негативное влияние на развитие рынка недвижимости вследствие снижения количества сделок, умышленного занижения налогооблагаемой базы, вывода капитала за рубеж.

Налоги на недвижимость и землю есть во всех 28 государствах-членах ЕС. В большинстве стран существует налог и на владение, и на передачу недвижимости. В Мальте существует только налог на передачу, в Литве – только налог на владение. В случае транзакции следует отметить, что налог на прирост капитала может применяться вместо транзакционного налога либо одновременно с ним. Налоги на владение недвижимостью и землей в целом являются местными налогами.

Налог на передачу в большинстве стран – компетенция центрального правительства. В 14 странах налог взимается центральным правительством. Только четыре (Хорватия, Германия, Польша и Португалия) распределяют доходы на местном уровне правительства. В трех странах (Болгария, Австрия, Испания) трансфертный налог является доходом местного бюджета.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что налоги на владение и передачу прав являются наиболее важными в системе имущественных налогов. Они нацелены на широкую группу налогоплательщиков (физические и юридические лица), имеют простую структуру из-за высокой налогооблагаемой базы, основой которой является рыночная стоимость недвижимого имущества, их нелегко избежать. В связи с этим неудивительно, что государства-члены ЕС, пострадавшие от последствий экономического кризиса, пересмотрели свое отношение к имущественным налогам как способу увеличения государственных доходов.

Основные проблемы, возникающие с этими налогами:

- трудность определения надежной и точной налоговой базы (для налогов на владение);
- установление оптимальной, наименее навязчивой ставки (для трансфертных налогов).

**3-я группа. Налог на богатство (роскошь).** Налоги на роскошь применяются к налогопла-

тельщикам с большим «избыточным» богатством. Как сказано выше, таких налогов всего несколько, и поэтому сравнительный анализ ограничен. Общие положения налогообложения богатства следующие:

- применяется крупный налоговый порог (700 000 – 1 300 000 евро);
- бизнес-активы не включаются в налогооблагаемую базу;
- налоги прогрессивны со ставками от 0 до 2,5%.

Налоговая база – это чистое богатство, но только в том случае, если оно превышает установленную сумму. Существует ряд исключений, не подлежащих налогообложению, например семейные жилые дома (Испания) или бизнес-активы (Франция и Испания).

Из-за высоких затрат на администрирование налога и негативные тенденции среди налогоплательщиков, перемещающих активы за пределы страны и перераспределяющих большую часть богатства таким образом, чтобы не уплачивать налог, некоторые государства решили его отменить.

**Заключение.** В результате анализа зарубежного опыта можно сформулировать следующие основные положения, на которых базируется система имущественного налогообложения в ЕС:

- эффективность налоговых льгот (например, освобождение благотворительных организаций от уплаты налога на дарение, освобождение детей от налогов на наследство и дарение и т. п.);
- непрерывность бизнеса (например, специальные налоговые правила наследования для коммерческих активов);
- защита окружающей среды (например, освобождение лесов от имущественного и транзакционного налогообложения);
- исключение двойного налогообложения (например, объекты, по которым уплачивается НДС со сделки, освобождаются от транзакционного налога на недвижимость);
- стимулирование приобретения жилья (например, покупатели жилья при первой покупке освобождаются от уплаты транзакционного налога);
- справедливость (например, отсутствие транзакционного налога, если переход права осуществляется в связи с расторжением брачного договора);
- защита от злоупотреблений льготами (например, дарение недвижимости, осуществленное непосредственно перед смертью, считается частью наследства).

Данные положения могут быть использованы в целях повышения в Беларуси эффективности налогового воздействия на экономическую деятельность налогоплательщиков в целях инициирования процессов и создания условий для рационального использования объектов недвижимого имущества.

### Литература

1. Межстрановой отчет об имущественном и трансакционном налогообложении № 8 от октября 2014 г. [Электронный ресурс]. URL: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/common/publicatio.n.s/studies/2014\\_eu\\_wealth\\_tax\\_project\\_finale\\_report.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/common/publicatio.n.s/studies/2014_eu_wealth_tax_project_finale_report.pdf) (дата обращения: 21.03.2017).

2. Тренды налогообложения в Европейском Союзе. Данные стран-членов, Исландии и Норвегии. 2016. [Электронный ресурс]. URL: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen\\_info/economic\\_analysis/tax\\_structures/2016/econ\\_analysis\\_report\\_2016.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2016/econ_analysis_report_2016.pdf) (дата обращения: 21.03.2017).

### References

1. *Mezhstranovoi otchet ob imuschestvennom nalogooblozhenii no. 8 ot oktyabrya 2014 g.* [Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth. Specific Contract No. 8 – October 2014]. Available at: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/common/publicatio.n.s/studies/2014\\_eu\\_wealth\\_tax\\_project\\_finale\\_report.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/common/publicatio.n.s/studies/2014_eu_wealth_tax_project_finale_report.pdf) (accessed 21.03.2017).

2. *Trendi nalogooblozheniya v Evropeiskom Souze. Dannii stran-chlenov, Islandii I Norvegii. 2016* [Taxation Trends in the European Union Data for the EU member states, Iceland and Norway. 2016]. Available at: [http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen\\_info/economic\\_analysis/tax\\_structures/2016/econ\\_analysis\\_report\\_2016.pdf](http://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2016/econ_analysis_report_2016.pdf) (accessed 21.03.2017).

### Информация об авторах

**Батура Ольга Владимировна** – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [olga\\_burdiko@mail.ru](mailto:olga_burdiko@mail.ru).

**Шавров Сергей Алексеевич** – кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [shavrov@ipps.by](mailto:shavrov@ipps.by).

**Рыжковская Екатерина Александровна** – магистрант. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [ekaterinarysh@gmail.com](mailto:ekaterinarysh@gmail.com)

### Information about the authors

**Batura Ol'ga Vladimirovna** – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [olga\\_burdiko@mail.ru](mailto:olga_burdiko@mail.ru)

**Shavrov Sergey Alekseevich** – PhD (Engineering), Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [shavrov@ipps.by](mailto:shavrov@ipps.by).

**Ryzhkovskaya Ekaterina Aleksandrovna** – Master's degree student. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [ekaterinarysh@gmail.com](mailto:ekaterinarysh@gmail.com)

*Поступила 25.03.2017*