

УДК 347.214.2

С. А. Шавров

Белорусский государственный технологический университет

**ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ**

Совершенствование налоговой системы – одна из актуальных задач Республики Беларусь. В стране принята программа комплексного совершенствования Налогового кодекса Беларуси. Одним из видов налогов во всех странах мира является налог на недвижимую собственность. В статье впервые в мировой практике предлагается функциональная модель политики налогообложения собственности. Модель разработана на основе стандарта международной ассоциации массовых оценщиков IAAO (Standard on Property Tax) и процессного подхода к функциональному моделированию. Предлагается политику налогообложения собственности характеризовать 12 деловыми процессами: тремя процессами верхнего уровня и девятью нижнего. Качество каждого из деловых процессов оценивается индексами аудита политики налогообложения. Всего предложен 41 индекс. Разработанная модель использована для сравнительного исследования отечественной политики налогообложения с аналогичными политиками зарубежных стран. Данные для сравнительного исследования предоставлены международным институтом проблем налогообложения собственности (The International Property Tax Institute). Исследование проводилось по критерию соотношения уровня качества отечественных деловых процессов в Беларуси и за рубежом по каждому из предложенных индексов. Суждение по каждому индексу принимало одно из четырех возможных значений: 1) уровень Беларуси и сопоставляемых стран приблизительно совпадает, 2) сравнение затруднительно, 3) уровень Беларуси ниже, 4) уровень Беларуси выше, чем уровень сопоставляемых стран. Результаты: качество национальной политики находится на лучшем мировом уровне по 13 индексам деловых процессов (31,5%), оценить затруднительно – по 4 индексам (10%), ниже мирового уровня – по 24 индексам (58,5%). Проведенное исследование позволило рекомендовать 17 направлений совершенствования отечественной системы налогообложения недвижимой собственности.

Ключевые слова: налогообложение собственности, политика налогообложения, массовая оценка, международный институт налогообложения собственности IPTI, стандарты IAAO.

S. A. Shavrov

Belarusian State Technological University

LAND REFORM AND FOREIGN EXPERIENCE

Perfection of the tax system is one of the topical tasks of the Republic of Belarus. Belarus is the country where a program of comprehensive improvement of the Tax Code has been adopted. One of the types of taxes in all countries of the world is the tax on Real Property. In the article, for the first time in the world practice, a functional model of the property tax policy is proposed. The model is developed based on the standard of the International Association of Mass Evaluators (IAAO) (Standard on Property Tax), and the process approach to functional modeling. Twelve proposed business processes characterize the proposed property tax policy: 3 processes of the upper level and 9 of lower ones. The quality of each of the business processes is suggested to be assessed by the taxation audit indexes. Forty-one indexes are proposed. The developed model is used for a comparative study of the domestic taxation policy with similar policies of foreign countries. The data for the comparative study is provided by the International Institute of Property Tax Problems (The International Property Tax Institute). The research was conducted based on the ratio of the quality level of domestic business processes in Belarus and abroad for each of the proposed indices. Judgment for each index is one of four possible values: 1) the level of Belarus and the countries compared coincides approximately, 2) the comparison is difficult, 3) the level of Belarus is lower, 4) the level of Belarus is higher, than the level of the countries compared. Results: the quality of the national policy is at the best global level with 13 indices of business processes (31.5%), it is difficult to estimate – 4 indices (10%), below the world level – 24 indices (58.5%). The conducted research allowed recommending 17 directions for improving the domestic system of taxation of immovable property.

Key words: taxation of property, taxation policy, mass evaluation, international institute of property taxation IPTI, IAAO standards.

Введение. Политика налогообложения собственности – актуальная тема, которая постоянно находится в центре внимания всех государств. Пути оптимизации процессов налогообложения собственности систематически рассматриваются на ежегодных конгрессах Международной федерации землеустроителей FIG. Федерация подготовила специальную публикацию, посвященную политике налогообложения и ее связи с процессами управления территориями [1].

Задачи государств по проведению определенной политики налогообложения сформулированы в «Добровольных руководящих принципах ответственного регулирования вопросов владения и пользования земельными, рыбными и лесными ресурсами в контексте национальной продовольственной безопасности» Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН [2].

Существует «Стандарт по политике налогообложения собственности» (Standard on Property Tax Policy) международной ассоциации организаций по массовой оценке IAAO (International Association of Assessing Officers) [3].

Наиболее авторитетной международной координирующей и исследовательской организацией в рассматриваемой области является международный институт налогообложения собственности IPTI (International Property Tax Institute), расположенный в Канаде. Автор статьи – член совета страновых консультантов этой организации.

Цель настоящей статьи – изложить результаты разработки функциональной модели политики налогообложения и ее использования в сравнительном исследовании лучших мировых практик и Беларуси. Сравнительный анализ позволяет определить направления совершенствования отечественной политики налогообложения собственности. Модель и сравнительное исследование на ее основе выполнены впервые.

Основная часть. Функциональная модель политики налогообложения разработана на основе процессного подхода. Согласно этому подходу функциональная модель представляет проблемную область множеством деловых процессов, каждому из которых ставится один или более индексов оценки качества KPI.

Функциональная модель. Политику налогообложения предлагается характеризовать воздействием на три процесса первого уровня: 1) идентификации объектов и субъектов налогообложения, 2) определения размеров налога, 3) сбора налогов.

Процессы первого уровня представляются процессами второго уровня.

Процессы идентификации объектов и субъектов налогообложения образуют процессы (1.1) выбора объектов налогообложения, (1.2) выбора

субъектов налогообложения, (1.3) сбора данных об объектах и субъектах налогообложения.

Процессы определения размеров налога образуют процессы (2.1) определения базы налогообложения, (2.2) определение ставок налогообложения, (2.3) массовой оценки недвижимости.

Процессы сбора налогов образуют процессы (3.1) апелляций и их разрешения, (3.2) администрирования сбора налога, (3.3) оценки качества системы налогообложения.

Для каждого из процессов второго уровня рассмотрены альтернативы их реализации.

Уровень 1. *Выбор объектов налогообложения:* выбор видов объектов имущества, предметов налогообложения; выбор в отношении объектов недвижимости естественного происхождения и инфраструктуры; идентификация объектов налогообложения в зависимости от их качества; дифференциация видов объектов недвижимости в зависимости от типа использования; отнесение прав аренды или перехода права собственности к предметам налогообложения.

Выбор субъектов налогообложения: альтернативы по отношению к субъектам гражданского права.

Сбор данных о правообладателях и характеристиках объектов недвижимости: методы и технологии сбора информации; использование государственных информационных ресурсов в целях налогообложения; сбор информации об имуществе, сведений о котором нет в государственных информационных ресурсах; обеспечение достоверности информации об объектах налогообложения; унификация национальных стандартов измерений собственности с международными стандартами.

Уровень 2. *Определение базы налогообложения:* близость адвалорным процессам; изменение базы налогообложения, определение базы налогообложения жилой недвижимости.

Назначение ставок налогообложения и их изменения: назначение базовых ставок; повышение ставок, снижение ставок и льготирование, исключение двойного налогообложения.

Процессы массовой монетарной оценки объектов недвижимости: выбор субъектов, осуществляющих массовую оценку и контроль ее качества; выбор разработчика моделей массовой оценки САМА и АVM; периоды переоценки; массовая оценка при незначительном количестве транзакций права собственности на собственность; обеспечение качества массовой оценки; особое определение кадастровой стоимости для объектов, используемых для предпринимательской деятельности; обеспечение правовой основы массовой оценки.

Уровень 3. *Процессы апелляций и их решений:* регламенты разных уровней системы

апелляций; выбор исполнителей в системе апелляций; последствия удовлетворения апелляций; обеспечение публичности апелляций.

Процессы администрирования сбора налога: администрирование, администрирование в случае апелляций, связи с общественностью.

Процессы оценки качества системы налогообложения: политика назначения критериев (индексов) качества системы налогообложения собственности; мониторинга качества системы налогообложения.

Исследования политики налогообложения собственности в Беларуси в сравнении с зарубежными странами. Сравнительные исследования проведены с использованием материалов, предоставленных международным институтом проблем налогообложения собственности (The International Property Tax Institute, IPTI, <http://www.ipti.org>). В частности, странового обзора IPTI систем налогообложения собственности. Кроме того, в исследованиях использованы материалы отчета Всемирного Банка по результатам визита делегации этой организации в Республику Беларусь «Оценка имущества и налогообложение в Беларуси» [4].

Исследование проводилось по критерию соотношения уровня качества отечественных деловых процессов и за рубежом по каждому из 41 индексов. Суждение по каждому индексу принимало одно из четырех возможных значений: 1) уровень Беларуси и сопоставляемых стран приблизительно совпадает, 2) сравнение затруднительно, 3) уровень Беларуси ниже, 4) уровень Беларуси выше, чем уровень сопоставляемых стран.

Заключение. Результаты исследования показали следующее: качество национальной политики находится на лучшем мировом уровне по 13 индексам деловых процессов (31,5%), оценить затруднительно – по 4 индексам (10%), ниже мирового уровня – по 24 индексам (58,5%).

По процессам, индексы качества которых ниже мирового уровня, сформированы следующие рекомендации.

Рекомендации по совершенствованию политики налогообложения:

1. Для администрирования налога на недвижимую собственность использовать в стране единственный источник информации.

2. Сохранить существующие в Беларуси отдельные налоги на землю и капитальные строения.

3. Установить повышенную ставку налога на жилое имущество избыточной комфортности (налог на роскошь).

4. При установлении базы налогообложения собственности учитывать финансовые состояния предпринимательских структур.

5. Создать в составе государственного земельного кадастра единый регистр оценок недвижимости и систему государственной регистрации документов массовых и индивидуальных оценок.

6. Привести отечественные нормативные документы, регулирующие массовую оценку и контроль ее качества, в соответствие стандартам IAAO.

7. Массовую оценку и контроль ее качества осуществлять отдельными организациями.

8. Для повышения качества оценки ввести административный регламент выявления и учета непрезентативных цен в сделках с недвижимым имуществом и соответствующие отметки в реестре цен.

9. Упростить (удешевить) стоимость кадастровой оценки земельных участков на территориях с низкой ценностью земельного ресурса.

10. Создать систему геомониторинга выявления правонарушений землепользования, ведущих к потерям налоговой базы, с использованием краудсорсинга и дистанционного зондирования Земли, ввести риск-ориентированную модель земельного надзора.

11. Создать систему систематического мониторинга за изменениями характеристик объектов налогообложения, ведущим к изменению их налоговой базы, в том числе с использованием деклараций собственников.

12. Довести коэффициент покрытия территории страны государственным земельным кадастром до 100% путем стимулирования субъектов гражданского права к государственной регистрации объектов недвижимости и введения в стране комплексных кадастровых работ.

13. Создать систему апелляций к кадастровой оценке, ее правовой основы, обеспечить публичность информации об апелляциях.

14. Для контроля качества массовой оценки использовать индексы качества (Study Ratio) стандартов IAAO.

15. В системе государственной регистрации вернуться к государственной регистрации возникновения, перехода и прекращения прав аренды на капитальные строения и изолированные помещения. Использовать данные об аренде в интересах систем массовой оценки недвижимости и налоговой системы.

16. Представлять результаты массовой и индивидуальной оценки на урбанизированных территориях в форме ортофотокарт (grid-карт), элементами матрицы которых являются результаты монетарной оценки.

17. Включить в перечень объектов, подлежащих имущественному налогообложению, права постоянного пользования земельными участками лесного фонда.

Литература

1. Plimmer P., McCluskey W. J. Property Taxation for Developing Economies, FIG Publication No. 67. International Federation of Surveyors (FIG), 2016. 52 p.
2. Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security – Committee on World Food Security [Electronic resource] / Food and Agriculture Organization of the United Nations. URL: <http://www.fao.org/cfs/home/activities/vgg/en/> (date of access: 27.11.2017).
3. Standard on Property Tax Policy / International Association of Assessing Officers (IAAO). 2010. Kansas City, Missouri [Electronic resource]. URL: <https://iaao.org> (date of access: 29.10.2017).
4. Mika-Petteri Törhönen, Lead Land Administration Specialist, Aanchal Anand, Land Administration Specialist, Belarus Technical Assistance Review: Property Valuation and Taxation // World Bank Group, August 31, 2016.

References

1. Plimmer P., McCluskey W. J. Property Taxation for Developing Economies, FIG Publication No. 67. International Federation of Surveyors (FIG), 2016. 52 p.
2. Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security – Committee on World Food Security [Electronic resource] / Food and Agriculture Organization of the United Nations. Available at: <http://www.fao.org/cfs/home/activities/vgg/en/> (accessed 27.11.2017).
3. Standard on Property Tax Policy / International Association of Assessing Officers (IAAO). 2010. Kansas City, Missouri [Electronic resource]. Available at: <https://iaao.org> (accessed 29.10.2017).
4. Mika-Petteri Törhönen, Lead Land Administration Specialist, Aanchal Anand, Land Administration Specialist, Belarus Technical Assistance Review: Property Valuation and Taxation. World Bank Group, August 31, 2016.

Информация об авторе

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

Information about the author

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

Поступила 17.03.2018