

УДК 34

Налогообложение недвижимости: мировая практика и перспективы развития правовой модели в Российской Федерации

Кудимов Артем Евгеньевич, магистрант, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, nfo@mpublish.ru

В статье рассматриваются особенности налогообложения недвижимости в Российской Федерации и государствах, входящих в объединение БРИКС, а также в Турецкой Республике, планирующей присоединение к данному объединению. Для выявления специфики правового регулирования анализируются тенденции развития законодательства о налогообложении недвижимости в Российской Федерации, Китайской Народной Республике, Турецкой Республике и Объединенных Арабских Эмиратах. Проведен сравнительно-правовой анализ правовых моделей, определены их ключевые параметры и направления возможной адаптации для российской правовой системы.

Ключевые слова: БРИКС, недвижимость, налогообложение, налоги, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

Налогообложение недвижимости в правовой доктрине РФ подразумевает наличие различных аспектов, рассматриваемых научными школами и отдельными учеными. Это связано с тем, что недвижимость не рассматривается изолированно: она входит в состав имущества, облагаемого налогами. Сущность таких налогов изучается в рамках двух основных подходов: объективного и операционного.

— Объективный. Данный подход предполагает, что при наличии имущественных активов у налогоплательщиков необходимо взимать налоги со всего комплекса имущества, включая операции с ним. Критики подхода считают его упрощенным и предлагают исключать НДС, налог на прирост капитала и налог на прибыль.

— Операционный. В рамках данного подхода имущество выступает как товар или скорректированная форма капитала. Такое имущество может быть движимым и недвижимым, являться источником дохода или не быть им, что соответствует принципам имущественного налогообложения.

Существует точка зрения, согласно которой для формирования эффективного налогового механизма применительно к недвижимости важно учитывать особенности применяемых мер (риски и возможности) и оценивать возникающие налоговые правоотношения в отношении объектов недвижимого имущества на фоне высоких и низких налоговых поступлений.

В России законодательная база в сфере налогообложения недвижимости по-прежнему требует совершенствования. Осознавая эту проблему, научное сообщество стремится к ее разрешению. Исследователи анализируют различные вопросы. А. В. Демидов [4] указывает на частые случаи значительных различий между рыночной и кадастровой стоимостью недвижимости. Е. Г. Васильева [3] рассматривает ситуации, когда юридические лица недобросовестно используют знания законодательства о льготах для снижения размера налога.

В настоящее время существуют направления улучшения ситуации с налогообложением недвижимости физических лиц. Первое из них относится к повышению налога для пополнения местных бюджетов. Такой подход способен привести к негативным последствиям, включая снижение спроса на недвижимость и уменьшение стоимости жилья. Существующие исследования указывают, что это может стать фактором обесценивания недвижимости.

Второе направление посвящено изучению путей, позволяющих местным властям дифференцировать ставку налога на имущество в зависимости от кадастровой стоимости в пределах установленного государством диапазона. Это призвано обеспечить справедливость налогообложения.

Третье направление связано с основаниями предоставления льгот и включает процесс категоризации граждан, а также учет особенностей объекта налогообложения.

Четвертое направление предполагает определение юридической ответственности органов муниципальной власти за формирование среды, способствующей инвестициям физических лиц в недвижимость. Это означает не только осуществление функции сбора налогов, но и активную деятельность, способную ее усилить.

Пятое направление предполагает совершенствование механизма кадастровой оценки. Это позволит сократить количество налоговых споров, повысить эффективность контроля налогов и усовершенствовать механизм прогнозирования налоговых поступлений в бюджет.

Указанные особенности свидетельствуют о том, что ученые постоянно работают над совершенствованием сферы налогообложения недвижимости, стремясь сделать систему наиболее оптимальной. Российская система в данной сфере формировалась на протяжении многих лет и представляет собой устойчивую конструкцию, тем не менее требующую дальнейшего совершенствования.

В мировой практике недвижимость рассматривается как единый комплекс, представляющий собой земельный участок с улучшениями в виде зданий, строений и иных объектов.

Указанные различия показывают, что обсуждение путей совершенствования трактовок продолжается. Вместе с тем существуют аспекты, которые считаются общепринятыми.

Налог на имущество представляет собой плату государству за владение недвижимым имуществом. Налоговая инспекция рассчитывает его один раз в год, начисление осуществляется во второй половине года, о чем собственник информируется посредством направляемого налогового уведомления.

В настоящее время создана единая методика определения кадастровой стоимости. Она предусматривает введение упрощенного порядка, основанного на решениях исполнительных и местных органов власти при постановке на учет или при оспаривании.

В турецкой системе налогообложения недвижимости ставки налога определяются законом. Различные налоговые ставки применяются к объектам недвижимости в зависимости от их использования и местоположения.

Для нерезидентов — собственников квартир в Турции — установлена обязанность уплачивать налог с доходов от аренды по прогрессивной шкале 15–27 %. Приобретение недвижимости стоимостью свыше 75 тыс. долл. дает право нерезиденту получить вид на жительство, а свыше 400 тыс. долл. — получить гражданство в течение 6–8 месяцев.

Базой для расчета сборов выступает зарегистрированная в муниципалитете кадастровая стоимость. К текущим налогам относится муниципальный налог, базовая ставка которого составляет 0,1–0,3 % в небольших территориальных образованиях и 0,2–0,6 % в крупных городах (30 столиц провинции с численностью населения свыше 750 тыс. человек). Налог взимается как за землю, так и за объект, расположенный на ней. Если объект представляет собой многоквартирный дом, налог на землю распределяется пропорционально площади квартир собственников.

Земельный налог взимается с неулучшенных объектов недвижимости (т. е. кадастровых участков), а налог на строительство — с улучшенных объектов недвижимости, включая как «законные здания» (юридически подтверждено, что они пригодны для проживания) и их законные части (например, квартиры в кондоминиумах), так и «незаконные здания», возведенные с нарушением законодательства.

Указанные данные свидетельствуют о том, что в Турции сфера налогообложения недвижимости достаточно развита. Вместе с тем следует отметить ряд проблем, включая правовой разрыв, создающий возможности манипулирования данными при начислении налогов. Кроме того, в стране присутствуют такие проблемы, как неадекватные сведения о стоимости сделок, препятствующие формированию справедливых налогов, а также отсутствие полного перечня налогооблагаемой недвижимости, что приводит к упущенной выгоде государства.

Указанные обстоятельства подтверждают необходимость совершенствования законодательства. Несмотря на то, что такая работа проводится, достичь поставленных целей пока не удается.

Рассмотрение проблемы налогообложения в Китае связано с развитием цифровой экономики, доля которой в национальном доходе активно растет. Быстрое развитие цифровой экономики, особенно появление новых бизнес-моделей, требует не только формирования новых механизмов торгового сотрудничества и правил торговли, но и создает дополнительные проблемы в налоговом администрировании.

Основная проблема в сфере налогообложения в Китае заключается в том, что из-за сокрытия и виртуализации субъектов сделок налоговые органы не могут получать достоверную и полную информацию о налогоплательщиках. Более того, в условиях платформенной экономики крупномасштабные транзакции заменяются множеством фрагментированных операций. Стоимость отслеживания процесса транзакции высока, что приводит к существенным налоговым потерям. По данным, опубликованным на официальном сайте *AliExpress* в 2018 г., потери по НДС и налогу на добавленную стоимость превысили 100 млрд долл., что требует дополнительных мер.

С 2014 г. экономика Китая вступила в новую стадию роста, обозначаемую как «Новая нормальность». Рост национального ВВП замедлился, вследствие чего спрос на землю в большинстве городов снизился.

Действующая система распределения налогов, контролируемая центральным правительством, была создана в 1994 г. Местные органы власти в ее рамках не обладают налоговыми полномочиями и налоговой автономией, и им не разрешено обращаться за кредитами в коммерческие банки или привлекать средства непосредственно на рынках капитала.

Указанные ограничения вынуждают муниципальные органы власти искать дополнительные источники финансирования, включая продажу прав на землепользование (концессии на землю) для строительства объектов недвижимости, а также косвенное заим-

ствование у коммерческих банков через принадлежащие муниципалитетам инвестиционные корпорации городского развития, часто использующие землю в качестве залога.

Рассмотренные данные указывают на то, что система налогообложения недвижимости в Китае имеет особенности, обусловленные историческим развитием, общественным и экономическим строем, а также национальными факторами. С одной стороны, это позволяет рассматривать систему налогообложения недвижимости как отличную от систем других стран, с другой — существующая модель препятствует росту налоговых доходов. Указанное подтверждает, что система налогообложения недвижимости в Китае находится в стадии становления.

Сектор недвижимости играет важную роль в экономическом росте страны и выступает значимым источником государственных доходов, т. к. в ОАЭ отсутствуют корпоративный налог, индивидуальный подоходный налог и налог на наследство.

Земельный департамент Дубая осуществляет разработку законодательства, направленного на развитие сектора недвижимости в эмирате. Дубай является одним из семи эмиратов Объединенных Арабских Эмиратов и крупнейшим городом страны. Он представляет собой экономический и финансовый центр, население которого превышает три миллиона человек, при этом лишь около 8% являются гражданами государства. Несмотря на присоединение к Общему стандарту отчетности — международной системе автоматического обмена банковской информацией, Дубай и ОАЭ в целом нередко рассматриваются как налоговые убежища.

Что касается непосредственно налогов, установлен налог на передачу недвижимости в размере 4% (оплачивается продавцом и покупателем в равных долях). Вместе с ним взимается административный сбор в эквиваленте AED 540 (при покупке земельного участка — AED 430). Покупатель уплачивает регистрационный сбор в размере AED 2000 (для недвижимости стоимостью до AED 500 тыс.) и AED 4000 (для недвижимости стоимостью свыше AED 500 тыс.). Приобретение недвижимости сопровождается выдачей сертификата владельца стоимостью AED 250. При покупке коммерческой недвижимости дополнительно уплачивается НДС 5%.

Летом 2023 г. в законодательство страны были внесены изменения. В соответствии с новой директивой иностранные компании и юридические лица — нерезиденты облагаются 9% корпоративным налогом на доходы, полученные от недвижимости и иного недвижимого имущества в ОАЭ. Правило применяется как к объектам, используемым в коммерческих целях, так и к объектам, предназначенным для инвестиций внутри страны.

Рассмотренные данные позволяют заключить, что, несмотря на последние изменения в законодательстве ОАЭ, система налогообложения недвижимости в этой стране остается более привлекательной для инвесторов, чем в России. Формирование указанной модели во многом связано со структурой экономического развития ближневосточного государства, опирающегося на доходы от продажи нефти. Однако появление кризисных явлений в экономике вынуждает органы власти корректировать подходы к управлению, что заметно на примере новых мер в сфере налогообложения недвижимости.

Представляется возможным сделать некоторые выводы по итогам рассмотренных тенденций в сфере налогообложения, которое остается динамичным и подверженным трансформациям.

Недвижимость является объектом нескольких налогов, и применительно к этим налогам требуется уточнение данного понятия, т. к. оно не имеет точного законодательного определения. Необходимо выработать дополнительные критерии для отнесения того

или иного объекта к недвижимости.

Система распределения налогов в Китайской Народной Республике преимущественно централизована: центр сохраняет за собой основные налоговые полномочия. Подобная модель препятствует развитию муниципалитетов, расходы которых не покрываются налоговыми поступлениями даже при наличии льготных режимов в особых экономических зонах и доходов от концессий на землю.

Система налогообложения недвижимости в ОАЭ достаточно демократична (нередко рассматривается как налоговая гавань), прежде всего применительно к свободным экономическим зонам.

С учетом указанных особенностей возможно проведение ряда экспериментов в сфере налогообложения недвижимости с использованием элементов, применяемых в странах БРИКС, для оценки эффективности налоговых поступлений. В новых регионах действует переходный период, что следует учитывать при формировании обновленного налогового нормативно-правового регулирования. Представляется возможным рассмотреть введение специального налогового режима для Москвы. Вместо налога либо его части, а также взноса на капитальный ремонт может быть введен имущественный взнос на поддержание здания, опирающийся на опыт регулирования в ОАЭ.

Примечания

1. Бобоев М. Р., Наумчев Д. В. О проблемах и перспективах развития налоговой системы РФ // *Налоговый вестник*. 2010. N 9.
2. Быкова Д. Д., Косенкова Ю. Ю. Перспективы введения единого налога на недвижимость // *Социально-экономические явления и процессы*. 2015. N 3.
3. Васильева Е. Г. *Налоговая выгода*. М., 2015.
4. Демидов А. В. Обзор практики рассмотрения жалоб налогоплательщиков и налоговых споров арбитражными судами по вопросам необоснованной налоговой выгоды // *Некоммерческие организации в России*. 2014. N 1.

English version

Real estate taxation: global practice and prospects for developing a legal model in the Russian Federation

Kudimov Artem Evgen'evich, master's student, Lomonosov Moscow State University

This article examines the features of real estate taxation in the Russian Federation and in the BRICS member states, as well as in the Republic of Türkiye, which is planning to join this association. To identify the specifics of legal regulation, the study analyzes the development trends of real estate taxation legislation in the Russian Federation, the People's Republic of China, the Republic of Türkiye, and the United Arab Emirates. A comparative legal analysis of the relevant legal models is conducted, key parameters are identified, and potential directions for adapting these models to the Russian legal system are outlined.

Keywords: BRICS, real estate, taxation, taxes, market value, cadastral value.