

## **НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ**

*Е. М. Попов, профессор  
УО «Белорусский торгово-экономический  
университет потребительской кооперации»*

Основные средства – важнейшая составляющая национального богатства страны. И от того, насколько правильно будут определены конкретные пути и методы улучшения их использования, во многом зависит эффективность общественного производства.

К середине 60-х годов XX в. в бывшем СССР обнаружилась ярко выраженная закономерность ухудшения использования основных средств. На каждый вновь вложенный рубль в основные фонды страна получала с каждым годом все меньшую отдачу.

Причинами такого положения были как объективные, так и субъективные. К объективным причинам следует отнести ускоренное освоение восточных и северных районов страны, где были разведаны богатые запасы природных ресурсов. Если в европейской части возводимые промышленные объекты подключались к уже имеющемуся водо-, тепло- и энергоснабжению, то при строительстве таких же объектов за Уралом, аналогичную инфраструктуру приходилось создавать автономно для каждого предприятия. Все это удорожало стоимость строительства, а сроки освоения производственных мощностей растягивались на долгие годы.

Субъективная причина заключалась в том, что коллективы предприятий не несли никакой ответственности за неэффективное использование основных фондов. Все это и послужило поводом для использования финансовых рычагов в решении данной проблемы.

Так в условиях государственной экономики с 1966 г. была введена плата за основные и оборотные фонды, которая взималась вплоть до 1991 г. И явилась прообразом нынешнего налога на недвижимость.

Наличие различных форм собственности, их экономическая состоятельность обусловили необходимость взимания не только налога с доходов, получаемых от предпринимательской и хозяйственной деятельности, но и со стоимости имущества, прямо или косвенно способствующего росту прибыли организации. Поэтому налог на недвижимость является неотъемлемой частью налоговой системы.

Расширение налогооблагаемой базы, с одной стороны, позволило государству получить стабильный дополнительный источник доходов бюджета, а с другой – придало организациям импульс для реализации излишних основных средств, неустановленного или неиспользуемого оборудования. В результате введения налога на недвижимость организации стали стремиться к внедрению многосменной работы и проведению других мер, повышающих коэффициенты использования основных средств.

Однако нельзя не отметить тот факт, что если порядок взимания платы за фонды в течение всего периода его применения (1966–1991 гг.) оставался неизменным, то исчисление и уплата налога на недвижимость в Республике Беларусь постоянно меняются. Так, вопреки объявленному принципу налогообложения «равенства всех субъектов хозяйствования перед бюджетом» ставка налога на недвижимость была установлена для государственных предприятий – 5 %, негосударственных – 3 %, несколько позже для негосударственной формы собственности – 1 %, для государственной – 3 %. Реально же равенство было обеспечено гораздо позднее, когда и для государственных и негосударственных предприятий была установлена единая ставка налога – 1 %.

Первоначально вся вина за несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию возлагалась на подрядные строительные организации, а потому они признавались плательщиками налога на сверхнормативное незавершенное строительство по ставке 10 %. В последствии эта обязанность была переложена на заказчика, а ставка налога была понижена сразу в 10 раз, т.е. до 1 %. Планировалось также введение налога на вновь начинаемое строительство по ставке 30 % от сметной стоимости объекта. Все это свидетельствует о спонтанности принимаемых решений в налогообложении без должного просчета социальных последствий.

Действовавший в Республике Беларусь вплоть до 2010 года порядок взимания налога на недвижимость не стимулировал коллективы организаций к обновлению основных средств, так как чем выше составлял коэффициент годности основных средств, тем больше приходилось за них платить (табл. 1.)

Таблица 1

**Удельный вес накопленной амортизации в первоначальной стоимости основных средств организаций на 1.01.2009 г.**

(в %)

	Все основные средства	В том числе				
		здания и сооружения	передаточные устройства	активная часть основных средств	В том числе	
					машины и оборудование	транспортные средства
Всего	49,1	41,5	52,4	61,8	61,5	62,7
В том числе:						
Промышленность	55,5	41,4	57,8	68,8	67,3	58,3
Сельское хозяйство	46,2	47,4	61,9	48,3	47,7	54,0
Транспорт	48,4	42,2	50,9	65,0	59,2	66,8
Связь	44,5	30,5	41,2	52,2	52,0	61,9
Строительство	49,5	42,7	67,4	57,6	59,8	50,4
Торговля и общепит	36,3	32,2	30,9	47,7	48,5	45,3
Материально-техническое снабжение и сбыт	50,4	46,0	54,6	60,1	65,7	50,0
ЖКХ	42,5	39,5	46,9	51,6	49,9	59,0
Непроизводственные виды бытового обслуживания населения	31,2	26,4	27,7	54,7	53,9	56,6