**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ)**

Налоги как особа форма финансовых отношений обеспечивают формирование доходной базы бюджета всех уровней. Являясь необходимым условием для существования государства, они приобретают особую роль в системе экономических отношений. Обязанность платить налоги распространяется на всех налогоплательщиков в качестве безусловного требования государства. Юридическая обязанность налогоплательщика “платить законно установленные налоги и сборы” закреплена статьей 35 Конституции Республики Казахстан и является определяющей по отношению ко всем налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

Поиск способов достижения относительного равновесия между налоговыми функциями осуществляется непрерывно при конструировании новых налоговых концепций, принимающих при утверждении парламентом страны характер законодательных норм, обязательных для исполнения. Это предопределяет возрастающую роль и значение специалистов, обладающих знаниями основ экономического механизма налогообложения и умеющих использовать полученные знания в своей практической деятельности. /1/

Налог на недвижимость является одной из актуальных тем, так как недвижимость – это активы каждого человека. И вопросы налогообложения будут касаться каждый раз, когда будет совершаться купля-продажа. Налоги позволяют грамотно решать экономические проблемы государства и социальные проблемы населения.

В настоящее время ставки налога на недвижимое имущество определяются в пределах, установленных в Налоговом кодексе.

Современное имущественное налогообложение является составной частью и неотъемлемым элементом налоговой системы нашего государства. Однако это направление в налогообложении на сегодняшний день является одним из наименее разработанных, поэтому государство ведет активную широкомасштабную работу по поиску новой более эффективной и прогрессивной формы обложения недвижимости.

С точки зрения теории налогообложения особого внимания заслуживает рассмотрение неотложных вопросов, связанных с глубокой проработкой принципиальных подходов и методологии имущественного налогообложения в современных условиях, введением однозначных по звучанию и содержанию терминов, определяющих процесс налогообложения недвижимости, как единого целого, так и отдельных его элементов. /1/ Оптимальное решение данного рода задач можно считать, на наш взгляд, своего рода гарантом отсутствия спорных ситуаций, как следствие исключения противоречий тех или иных положений.

Налоговая культура в нашей стране постепенно развивается. Налогообложение стратегических секторов экономики, международное налогообложение – государство старается привести налоговое законодательство к общепризнанным мировым стандартам. Но и в своей повседневной жизни граждане часто имеют дело с вопросами налогообложения, в частности принадлежащего им имущества.

Налог на имущество в РК направляется в местный бюджет, который обеспечивает больницы, школы, инфраструктуру. Мы постарались, как можно понятно объяснить особенности налогообложения имущества в разных странах.

Таблица 1. Налог на недвижимость в Казахстане

|  |  |
| --- | --- |
| Объект налогообложения | В соответствии с классификацией технического регулирования состава основных средств и инвестиций в недвижимость:   1. Здания 2. Сооружения 3. Жилые строения 4. Помещения 5. Иные строения |
| Налоговая база | 1. Среднегодовая балансовая стоимость объектов налогообложения – для субъектов предпринимательства; 2. Стоимость объектов – для физических лиц |
| Субъект налога | Физические и юридические лица, имеющие объект налогообложения |
| Налоговая ставка | 1. 0,5% - для юридических лиц, применяющих специальный режим на основе упрощенной декларации и индивидуальных предпринимателей 2. 0,1% - для отдельных категорий некоммерческих организаций, организаций социальной сферы и юридических лиц по водохозяйственным объектам 3. 1,5% - для остальных юридических лиц 4. Прогрессивная шкала ставок в зависимости от стоимости объекта |
| Налоговый период | Календарный год |
| Налоговая отчетность | Для субъектов предпринимательства:   1. Форма 701.01 “Расчет текущих платежей по земельному налогу и налогу на имущество” 2. Форма 700.00 “Декларация по налогу на транспортные средства, по земельному налогу и налогу на имущество” |
| Срок предоставления форм налоговой отчетности | 1. Форма 701.01 – не позднее 15 февраля текущего налогового периода 2. Форма 700.00 – не позднее 31 марта года, следующего за отчетным годом |
| Сроки уплаты налога на имущество | 1. Текущие платежи равными долями – не позднее 25 февраля, 25 мая, 25 августа, 25 ноября 2. Перерасчет по декларации – не позднее 10 календарных дней после наступления срока представления декларации за налоговый период 3. Для физических лиц – до 1 октября текущего года |

Налог на недвижимость для физических лиц имеет свои особенности, так как уровень жизни в городах разный. Мы не можем сравнивать платежеспособность субъекта, к примеру, с города Алматы с платежеспособностью субъекта с Кызылорды или Семипалатинска. В силу многих факторов и причин, уровень жизни совсем разный, поэтому существуют разные ставки на налог.

Таблица 2. Налог на имущество физических лиц, налоговая база по которым определяется в соответствии со [статьей 406](jl:30366217.4060000%20) настоящего Кодекса, исчисляется в зависимости от стоимости объектов налогообложения по следующим ставкам:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | до 2 000 000 тенге включительно | 0,05 процента от стоимости объектов налогообложения |
| 2. | свыше 2 000 000 тенге до 4 000 000 тенге включительно | 1 000 тенге + 0,08 процента с суммы, превышающей 2 000 000 тенге |
| 3. | свыше 4 000 000 тенге до 6 000 000 тенге включительно | 2 600 тенге + 0,1 процента с суммы, превышающей 4 000 000 тенге |
| 4. | свыше 6 000 000 тенге до 8 000 000 тенге включительно | 4 600 тенге + 0,15 процента с суммы, превышающей 6 000 000 тенге |
| 5. | свыше 8 000 000 тенге до 10 000 000 тенге включительно | 7 600 тенге + 0,2 процента с суммы, превышающей 8 000 000 тенге |
| 6. | свыше 10 000 000 тенге до 12 000 000 тенге включительно | 11 600 тенге + 0,25 процента с суммы, превышающей 10 000 000 тенге |
| 7. | свыше 12 000 000 тенге до 14 000 000 тенге включительно | 16 600 тенге + 0,3 процента с суммы, превышающей 12 000 000 тенге |
| 8. | свыше 14 000 000 тенге до 16 000 000 тенге включительно | 22 600 тенге + 0,35 процента с суммы, превышающей 14 000 000 тенге |
| 9. | свыше 16 000 000 тенге до 18 000 000 тенге включительно | 29 600 тенге + 0,4 процента с суммы, превышающей 16 000 000 тенге |
| 10. | свыше 18 000 000 тенге до 20 000 000 тенге включительно | 37 600 тенге + 0,45 процента с суммы, превышающей 18 000 000 тенге |
| 11. | свыше 20 000 000 тенге до 75 000 000 тенге включительно | 46 600 тенге + 0,5 процента с суммы, превышающей 20 000 000 тенге |
| 12. | свыше 75 000 000 тенге до 100 000 000 тенге включительно | 321 600 тенге + 0,6 процента с суммы, превышающей 75 000 000 тенге |
| 13. | свыше 100 000 000 тенге до 150 000 000 тенге включительно | 471 600 тенге + 0,65 процента с суммы, превышающей 100 000 000 тенге |
| 14. | свыше 150 000 000 тенге до 350 000 000 тенге включительно | 796 600 тенге + 0,7 процента с суммы, превышающей 150 000 000 тенге |
| 15. | свыше 350 000 000 тенге до 450 000 000 тенге включительно | 2 196 600 тенге + 0,75 процента с суммы, превышающей 350 000 000 тенге |
| 16. | свыше 450 000 000 тенге | 2 946 600 тенге + 2 процента с суммы, превышающей 450 000 000 тенге |

В жизни бывают разные ситуации, связанные с имуществом. Мы рассмотрим один из таких случаев, когда речь идет о **подоходном налоге с физических лиц при получении дохода, в связи с приростом при реализации недвижимого имущества, не используемого в предпринимательской деятельности и находящегося в собственности менее года.**

Налоговое законодательство предусматривает обложение физических лиц при получении доходов при реализации недвижимого имущества. К имущественному доходу физического лица, подлежащему налогообложению, относится доход от прироста, полученный физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем, от сдачи в имущественный найм (аренду) имущества лицам, не являющимся налоговыми агентами. Прирост стоимости облагается налогом по ставке 10%.

Это означает, что если гражданин, к примеру, приобрел квартиру за 2 миллиона тенге, а в течение года с момента регистрации права собственности на нее продал квартиру за 3 миллиона тенге, то он должен заплатить индивидуальный подоходный налог в размере 10% от прироста стоимости, то есть от одного миллиона тенге, что составит 100 тысяч тенге. Если же гражданин реализует недвижимость по истечению одного года с момента приобретения, обязанности по уплате налога у него не возникает. Исчисление такого налога гражданин обязан сделать самостоятельно, а уплатить его – не позднее 10 рабочих дней после срока, установленного для сдачи декларации по индивидуальному подоходному налогу, то есть не позднее 31 марта следующего года. /2/

На возникновение налоговых обязательств влияет не количество проданных жилых помещений, а период в течение которого каждый из них находился в собственности. Если каждый из объектов находился в собственности более одного года, то сам по себе факт их продажи в одном году не является основанием для уплаты налога. Если какой-либо из объектов находился в собственности менее года, то налог должен исчисляться применительно к каждому объекту.

В соответствии с пунктом 3 статьи 180 Налогового кодекса РК  при отсутствии стоимости приобретения приростом стоимости является положительная разница между стоимостью реализации имущества и рыночной стоимостью на момент возникновения права собственности на реализуемое имущество. Это правило применяется, как при наследовании, так и при получении имущества по договору дарения, поскольку стоимость приобретения в данных случаях отсутствует. Пунктом 5 той же статьи установлено, что рыночная стоимость реализованного недвижимого имущества  на момент возникновения права собственности должна быть определена налогоплательщиком не позднее срока, установленного для представления декларации по индивидуальному подоходному налогу, то есть не позднее 31 марта следующего года. /3/

В указанных целях рыночной стоимостью является стоимость, определенная в отчете об оценке, проведенной по договору между оценщиком и налогоплательщиком. Заказывая оценку недвижимости, необходимо уточнить, что требуется определение ее рыночной стоимости на дату приобретения по договору дарения или по свидетельству о праве на наследство. Закон "Об оценочной деятельности" не запрещает определять рыночную стоимость имущества на прошедшую дату.

Пункт 6 статьи 180 Налогового кодекса РК определяет, что в случае отсутствия рыночной стоимости реализованного имущества приростом стоимости является:

- для жилищ, дачных строений, гаражей, объектов личного подсобного хозяйства-положительная разница между стоимостью реализации имущества и оценочной стоимостью имущества, под которой в данном случае понимается   стоимость, определенная для исчисления налога на имущество уполномоченным государственным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, на 1 января года, в котором возникло право собственности на реализованное имущество;

- для нежилой недвижимости - стоимость реализации такого имущества. /3/

Таким образом, продавцы жилых помещений, дач и гаражей даже в случае отсутствия отчета об оценке не должны оплачивать налог со всей суммы сделки. В отличие от них, собственникам нежилой недвижимости при отсутствии отчета об оценке, налог будет исчислен со всей стоимости реализации. В завершение отметим, что уклонение от уплаты налогов или просрочка в их отношении могут стать причинами крупных неприятностей, а значит каждому физическому лицу необходимо внимательнее относиться к установленным законодательствам срокам.

Так же хотелось бы отметить, что ухудшение экономической ситуации в Казахстане пока не влияет на собираемость налогов с населения. За январь-сентябрь текущего года объем поступлений по налогам на имущество физических лиц составило 33 млрд тенге, или на 7% больше суммы сборов за такой же период прошлого года./4/

Рисунок 1. Динамика налоговых поступлений по налогам на имущество физических лиц в РК в период с 2009 по 2016гг. (в млрд тг)

Примечание – информация с официального сайта Комитета статистики Министерства Национальной экономики РК [www.economy.gov.kz](http://www.economy.gov.kz)

В мировой практике уже давно применяется на практике единый налог касаемо земли и расположенных на ней объектов. Существует три возможных подхода к определению круга плательщиков налога на недвижимость. Наиболее распространенная практика заключается в возложении обязанности по уплате налога на собственника недвижимости. Хотя существуют прецеденты, когда в качестве налогоплательщиков заявлены арендаторы или пользователи недвижимости. В частности, такая практика применяется во Франции (там налог на недвижимость представлен в виде двух налогов - собственно на недвижимость и на использование недвижимости, соответственно, в первом случае налогоплательщиков будет являться сам собственник, а во втором – либо сам собственник, если он самостоятельно пользуется недвижимостью, либо арендатор), а также в Нидерландах, где налог уплачивается совместно как собственником, так и пользователем недвижимости. В Казахстане и в России налог на имущество физических лиц, а также земельный налог уплачиваются исключительно собственниками. Объектом обложения налогом на недвижимость в мировой практике налогообложения чаще всего является единый комплекс - земля и непосредственно находящиеся на ней строения, здания, сооружения, которые признаются как “улучшения”. В то же время среди зарубежных налоговых систем встречаются случаи, когда налогообложение земли и находящихся на ней объектов недвижимости регулируется разными нормативно-правовыми актами (Австралия, Дания)

Налоговой базой по рассматриваемому налогу является рыночная стоимость недвижимости. Методика определения рыночной цены недвижимости основывается на трех основных подходах к оценке имущества. Рассмотрим их в разрезе определения налоговой базы по налогу на недвижимость. Первый подход - доходный. В рамках этого подхода выделяют следующие методы: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков (при оценке стоимости недвижимости дисконтируются суммы годовой арендной платы). Такой подход применяется в различных вариациях в Великобритании, во Франции. В рамках сравнительного (рыночного) подхода наиболее применимым является метод сделок (продаж). В этом случае стоимость недвижимости определяется на основе цены сделок с аналогичными объектами недвижимости на рынке. В основном такой метод применяется в США и Японии. Еще одним важным подходом к определению рыночной стоимости недвижимости является затратный подход. В этом случае стоимость недвижимости определяется как сумма расходов, которые собственник понесет при строительстве аналогичного объекта недвижимости за вычетом начисленной амортизации. Однако этот метод имеет свои недостатки, так как земля является невоспроизводимым ресурсом и рассчитать стоимость строительства можно лишь для “улучшений”, характерных для данного земельного участка. Поэтому данный метод применяется редко или в сочетании с другими. Так же как и еще один специфический метод – нестоимостной. В данном случае стоимость недвижимости определяется по ее физическим характеристикам. Оптимальным, на наш взгляд, является сочетание принципов всех трех подходов.

Таблица 3. Основные элементы налога на недвижимость за рубежом

|  |  |
| --- | --- |
| Налогоплательщики | -собственники недвижимости  -арендаторы недвижимости  -паритетная уплата налога собственниками и арендаторами |
| Объект налогообложения | Земля и ее “улучшения” (т.е. здания, сооружения, находящиеся на земле и превышающие ее стоимость) |
| Налоговая база | -рыночная стоимость недвижимости  -оценочная стоимость, которая формируется на основе рыночной путем применения понижающих коэффициентов или составляет определенную долю рыночной цены |
| Методика определения рыночной стоимости недвижимости | -доходный подход  -рыночный подход  -затратный подход |
| Органы, осуществляющие оценку рыночной стоимости недвижимости | -налоговые органы  -специфические государственные органы  -профессиональные оценщики (коммерческие организации) |
| Ставки налога | -фиксированные ставки  -плавающие ставки |
| Налоговые льготы | -социально незащищенным слоям населения  -в зависимости от вида недвижимости или характера ее использования |
| Уровень бюджета, за которым закреплен налог | Чаще всего налог является местным |

Налог на недвижимость в США

Любая [недвижимость в США](http://www.bakler.net/realty.html) (в том числе земельные участки) облагается ежегодным налогом, который взимается с владельца недвижимости местными властями (County).  
 Размеры такого налога могут варьироваться, исходя из того, что в каждом из 50-ти штатов имеются свои законы и методы исчисления налогов.

В Калифорнии к примеру, размер ежегодного налога равен 1% от цены приобретенной недвижимости в год. Налог на недвижимость можно платить один раз или разделить выплаты на две равные части. Кредиторы иногда просят покупателя открыть специальный счет, на который в качестве резерва (impounds) будут ежемесячно поступать средства, предназначенные для своевременной выплаты данного налога. /5/    
  Кроме налога на недвижимость кредиторы обязательно потребуют оформить страхование дома от пожара. Естественно, это правило не распространяется на земельные участки.   
  Покупая [дом в США](http://www.bakler.net/realty_7.html), важно учесть также необходимые разовые расходы на титульное страхование, оценку жилья сертифицированным оценщиком (что является обязательным требованием кредиторов), нотариальное заверение документов и т.д.

На что идет налог на недвижимость в США?

Округ в свою очередь распределяет полученные средства на нужды округа:

* школы и другие образовательные учреждения (до 65 % всех налоговых сборов)
* содержания парков и других зон отдыха
* общественные дороги
* полиция и пожарные
* общественные библиотеки
* содержание органов управления округа

Для более понятного объяснения рассмотрим в качестве примера штат Иллинойсе.

Налог на недвижимость в Иллинойсе  взимается и идет не в казну штата, а в казну местных окружных управлений. Каждый округ имеет свои **ставки, сроки и правила взимания налогов на недвижимость**. Штат Иллинойс входит в десятку самых "неблагоприятных" для налогоплательщиков. Налоги товары, доходы и недвижимость не самые низкие в Америке (по некоторым данным выше только в Нью Джерси - почетное второе место у Иллинойса). Если начинать разбираться, то есть за что платить. Чикаго и окрестности довольно приятное с точки зрения развитости инфраструктуры, культуры, эстетики место для жизни - а за все хорошее приходится платить. Средняя ставка налога на недвижимости в Иллинойса 2,23 и она продолжает расти.  Налоги платятся по принципу задолженности, то есть в 2018 году за 2017. Поэтому при покупке недвижимости всегда делают tax proration - продавец платит покупателю сумму налогов пропорционально тому, сколько он в этом году владел недвижимостью (т.е. если сделка в июле, то должен заплатить полугодовую сумму налогов покупателю). Как правило, налоги платятся двумя равными частями до 1 Июня и вторая часть - до 1 Сентября (Cook county  - первая часть до первого рабочего дня марта).

Если не платить или платить не вовремя, владельца недвижимости ожидают серьёзные проблемы (и они случатся даже быстрее, чем если не платить кредит). Уже через месяц просрочки начнут считать пенни, потом будет суд, долг по налогам продадут, какое-то время долг (с процентами) можно будет выкупить, но в итоге можно потерять недвижимость (tax sale, forfeiture sale, scavenger sale)

Налог на недвижимость находится на местном уровне (графства, муниципалитеты, школьные округа). Обычно местные бюджеты в США являются получателями основной доли налогов. Из рисунка ниже следует, что основными источниками налоговых доходов местных бюджетов являются налог на недвижимость и подоходный налог (около 60% доходов местного бюджета).

Рисунок 3. Типичная структура доходов местного бюджета в США за 2016 год (в процентах %)

Налог на недвижимость в Италии

Налогообложение, применяемое в Италии при совершении сделок по покупке недвижимости, различается в зависимости от того, кто является продавцом – частное лицо или юридическое. Если недвижимость приобретается у частного лица, то основными налогами являются:

* Регистрационный налог (или налог реестра, [Imposta di Registro](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_di_registro" \o "it:Imposta di registro)) – 3% для первого жилья (Prima casa) 7% для второго (Seconda casa) или фиксированная ставка 168,00 € в случае приобретения недвижимости у юридического лица.
* Ипотечный и кадастровый налог, или сбор ([Imposta Ipotecaria](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_ipotecaria" \o "it:Imposta ipotecaria) e [Catastale](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_catastale" \o "it:Imposta catastale)) – 3%.

В случае приобретения недвижимости у юридического лица (например, у застройщика) уплачивается налог на добавленную стоимость IVA ([Imposta sul valore aggiunto](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_sul_valore_aggiunto" \o "it:Imposta sul valore aggiunto)) в размере 10% от стоимости объекта.

В Италии также существует разделение на обычную недвижимость и элитную (abitazione di lusso). Во втором случае величина налога зависит от статуса объекта и может составлять до 21%. Ставка при покупке земельного участка – 18%.

Приведенные ставки налогов действительны для нерезидентов. Если в течение 18 месяцев покупатель оформит прописку в новом жилье, то он будет платить по более низким налоговым ставкам (Prima casa). /6/

Существует также ежегодный муниципальный налог на недвижимость. Ранее он назывался [Imposta Comunale sugli Immobili](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_comunale_sugli_immobili" \o "it:Imposta comunale sugli immobili) (ICI). С 2012 года правительством [Марио Монти](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BE_%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B8) вместо него был введен Единый муниципальный налог IMU ([Imposta Municipale Unica](https://it.wikipedia.org/wiki/Imposta_municipale_propria" \o "it:Imposta municipale propria)). Точные ставки определяются местными властями и варьируются в зависимости от местоположения и статуса объекта в пределах 0.2-0.6% для первого дома и 0.46-1.06% – для второго.

Налог на недвижимость во Франции

Новый французский закон на имущество – это фундаментальное изменение налоговой политики [Франции](https://offshorewealth.info/offshore-bank-accounts/france-banking-almanac/), который в отличие от старого закона является более ограниченным и базируется на недвижимости. В соответствии с программой Эммануэля Макрона, которая касается финансирования бюджета на 2018 год, предусматривалась реформа, освобождающая ценные бумаги и акции от налогов. Проект Макрона заключается в том, чтобы оставить действующим только налог на недвижимость и тем самым побудить богатых французов вкладывать капиталы во французскую экономику. Поэтому всем резидентам и нерезидентам, являющимися налогоплательщиками во Франции, следует пересмотреть свои активы в сфере недвижимости, так как правила по вычитаемым долгам и исключаемым активам были пересмотрены. Оценочная стоимость недвижимого имущества компании, подлежащего налогообложению, рассчитывается на основе приравнивания стоимости корпоративных акций к рыночной стоимости недвижимости, за исключением предусмотренных налоговых вычетов. При этом новые положения закона ссылаются на статью 973 часть 2 французского налогового кодекса (FTC), в которой указаны случаи, когда налоговые вычеты не применяются.

Налоговые вычеты не применяются:

* К кредитам, которые компания получает на приобретение недвижимости у французского налогоплательщика или у его совладельцев собственности. Другой случай, когда кредит используется компанией на покупку недвижимости у лица или его совладельца недвижимости, которое в свою очередь имеет контроль над этой компанией.
* Если кредиты имеют отношение к налогоплательщику или к совладельцам недвижимости, являющимися также налогоплательщиками.
* Кредиты компании или учреждения, которые прямо или косвенно контролируются налогоплательщиком или членами его семьи. /7/

Вышеописанные ограничения были приняты с целью предотвращения возможности налогового планирования путём занижения налогооблагаемой базы через налоговые возвраты (вычеты).

Основные изменения в налогообложении имущества заключаются в том, что налогооблагаемая база ограничивается недвижимостью и правами на недвижимую собственность. Такая собственность, например, как автомобили, мебель или катер под налогообложение теперь не попадает. Также новый закон трактует понятие «косвенного» владения, которое является основным в определении налогового обязательства налогоплательщика. Теперь если компания косвенно использует французскую недвижимость, то она попадает под налогообложение имущества независимо от размера доли участия её акционеров, даже в том случае, если акции принадлежат одной семье. Французские налоговые резиденты, в том числе налогоплательщики нерезиденты будут облагаться налогом на своё французское недвижимое имущество.

Налогообложение недвижимости будет происходить на основе рыночной стоимости. При этом, если недвижимая собственность является основным местом проживания семьи, резиденты Франции могут рассчитывать на снижение рыночной стоимости недвижимости на 30% в целях уменьшения налогообложения.

Так называемые «благоприятные налоговые режимы отменяются. Это изменение касается: схемы льготного налогообложения «Dutreil» (налог на корпоративные переводы), налога на корпоративные акции сотрудников и директоров компаний, а также на акции малых и средних предприятий. Создаётся новый «благоприятный налоговый режим», который освобождает от налога акционера, если его доля собственности в компании составляет менее 10% от общей налогооблагаемой базы. Также от налогообложения исключаются корпоративные активы, направленные на хозяйственную деятельность компании. Не будет взиматься вычитаемая задолженность, если налоги уже уплачены арендатором за арендуемую недвижимость. Тем не менее налог взимается частично, если недвижимость находится в кредите. Если размер недвижимого налогооблагаемого имущества превышает 5 млн. евро, а сумма кредита составляет более 60% от налогооблагаемой стоимости, то в таком случае действует ограничение на вычет займа. При этом только 50% будет вычитаться из превышающей части займа. /7/

С января 2018 года налоговые кредиты для малых и средних предприятий не будут предоставляться, если они направлены в целях инвестиций. Вводится единая стандартная форма годовой финансовой отчётности. За исключением нерезидентов налогоплательщиков, которые не имеют дохода и попадают по налогообложение физических лиц. В этом случае резидентом будет подаваться единая декларация о доходах без отдельной декларации на имущество.

Налог на недвижимость в Канаде

Налоги на недвижимость в Канаде можно отнести к трем категориям:

**1. Налог в момент приобретение жилья**. Собственность, приобретенная иностранным гражданином, облагается абсолютно идентичным налогом, как если бы она была приобретена гражданином Канады. Property Transfer Tax (Land Transfer Tax) – налог на передачу собственности платится всегда.

* Для того, чтобы рассчитать Ontario Land Transfer Tax, просуммируем следующее:
* 0.5% на первые $55,000 от стоимости дома
* 1.0% на сумму от $55,001 до $250,000
* 1.5% от суммы, превышающей $250,001 до $400,000
* 2.0% на сумму, превышающую $400,000

Если объект недвижимости приобретается в самом Торонто (а не в пригороде), то взимается дополнительный налог – Toronto Land Transfer Tax. /8/  
 HST- налог, который платится при покупке новых домов от строителя. Он зависит от стоимости недвижимости и частично возвращается государством. Покупающим квартиру, дом или таунхаус впервые в провинции Онтарио предоставляется скидка.  
От провинции Онтарио – до $2,000 От города Торонто – до $3,725

**2. Налоги, которые надо платить каждый год.** Каждый год жители Канады платят Property Tax, т.е. налог на недвижимость. Приблизительно он составляет 1% и идет на содержание школ, дорог и т.д. Лица-нерезиденты, получающие имущественный доход в Канаде, должны платить налог в 25% /8/. Налог платиться от чистой прибыли, то есть после вычета расходов и процентов по кредиту

**3. Налог на прирост в цене (Capital Gain) в случаи продажи недвижимости**. В случае продажи недвижимости по цене выше той, за которую покупалось, получаемая прибыль становится доходом (capital gain). В свою очередь он облагается налогом.

Налог на недвижимость в Швейцарии

Недвижимость налагаются либо на уровне кантонов, либо на местном уровне. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Они наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок.

1) Поземельный налог: 0,2 - 0,6% от оценочной стоимости объекта.

2) Налог на имущество: 0,3 - 0,5% от величины вложенного капитала. Эти оба налога выплачиваются 1 раз в году.

При покупке [недвижимости в Швейцарии](http://zagrandom.ru/catalog/switzerland.phtml) уплачивается налог на передачу земельной собственности (2-4% от стоимости объекта).

Подоходный налог в Швейцарии уплачивается один раз в год и составляет (в зависимости от дохода по недвижимости) для физических лиц от 17% до 42% – чем выше доход, тем выше налог./9/

По жилой недвижимости также выплачивается подоходный налог даже в случае, если не сдается в аренду и не получают фактического дохода. Налоговые инстанции рассчитывают подоходный налог из формально возможного дохода (как если бы недвижимость сдавалась в аренду), по средней ставке около 6% от стоимости объекта недвижимости, которая была уплачена при покупке.

В процессе владения недвижимостью также оплачиваются дополнительные расходы на содержание и управление (коммунальные платежи, страхование, мелкие ремонтные расходы, консьерж и т. д.), которые, как правило, составляют для коммерческой недвижимости 15–20% от ежегодного дохода (например, от арендных платежей). Ежегодные расходы на содержание дома или апартаментов рассчитываются, как правило, на 1 кв. м площади или исходя из числа комнат. Например, для 3-комнатной квартиры площадью 100 кв. м величина ежегодных расходов на содержание (коммунальные платежи, страхование, мелкие ремонтные расходы, консьерж и т. д.) составляет приблизительно 5000 € в год. /9/

Необходимо быть готовым к тому, что недвижимость будет требовать постоянных ежегодных расходов на содержание вне зависимости от того, сколько времени в году будут ее использовать.

Налог на недвижимость в Дубай

Дубай можно однозначно рассматривать как идеальное место для инвестиций в недвижимость – как для профессиональных инвесторов, так и для конечных потребителей.

Говоря о налогообложении доходов от недвижимости в Дубае, нужно отметить, что налоги на недвижимость, оплачиваемые инвестором, отсутствуют. Отсутствуют налоги как на прибыль, полученную от продажи, так и на доход от аренды. Ежегодный фиксированный налог на имущество, который применяется в некоторых странах, также отсутствует в ОАЭ.

Существуют лишь некоторые незначительные налоги на имущество, которые выплачиваются за недвижимость. Это следующие налоги:

* При покупке-продаже жилой или коммерческой недвижимости в Дубае существует одноразовый сбор / пошлина / налог за регистрацию в реестре, который составляет 4%. 50% этой пошлины оплачивает продавец, а 50% - покупатель./10/ Плата рассчитывается согласно стоимости недвижимого имущества указанной в договоре о купле-продаже, и оплачивается в земельный реестр в день передачи прав собственности. На практике в большинстве случаев этот налог оплачивается покупателем. Этот налог / сбор подлежит уплате как физическими лицами, так и компаниями.
* При аренде недвижимости в Дубае существует налог в размере 5% от контрактной стоимости аренды. /10/ Этот налог оплачивается арендатором недвижимости, и автоматически вносится в счет за коммунальные услуги, который выписывается на арендатора и оплачивается частичными платежами наряду с оплатой воды и электричества. В случае коммерческой недвижимости этот налог составляет 10%, а его уплата распределяется так же, как и в случае жилой недвижимости. /10/

Такая упрощенная система налогообложения доходов от недвижимости делает ненужным любой вид ежегодной налоговой отчётности, поскольку налоги взимаются автоматически, и таким образом эти налоговые платежи являются абсолютно незначительными в реальном выражении. Что касается наследования, в Дубае отсутствуют налоги на наследование недвижимости, независимо от степени родства. Во время передачи прав собственности на унаследованное имущество взимается обычный регистрационный налог в размере 4%. Налогообложение доходов от недвижимости не зависит от места пребывания владельца имущества, будь то на территории или за пределами ОАЭ. Также отсутствуют ограничения при переводе денежных средств от продажи недвижимости за рубежом, и не существует каких-либо ограничений на конвертацию валют. В соответствии с действующими нормами, недвижимость в Дубае может быть приобретена иностранцами и использоваться как для частных, так и для деловых целей (в зависимости от типа жилья), или сдаваться в аренду. Недвижимость может быть приобретена иностранцем как на своё имя, так и на имя компании зарегистрированной в ОАЭ. Порядок налогообложения недвижимости остается без каких-либо изменений как для физических лиц, так и для компаний.

Налог на недвижимость в РФ

Налоговая система Российской Федерации находится в состоянии перманентного реформирования, одним из важнейших направлений которого является налогообложение недвижимого имущества физических лиц. Разработка проекта налога на недвижимость осуществлялась Правительством РФ в течение десяти лет. Министерством финансов РФ были опубликованы основные элементы планируемого налога. Авторы реформы планировали приблизить налогообложение недвижимости в России к основным моделям, реализуемым в большинстве экономически развитых стран. А именно – объединить землю с находящимися на ней зданиями, строениями, сооружениями в единый объект для целей налогообложения. Целью реформирования объявлялось достижение социальной справедливости налогообложения, а также повышение доходов местных бюджетов, в которые налог должен зачисляться.

С 1 января 2015 года в Налоговый кодекс РФ введена 32 статья, которая посвящена обложению имущества физических лиц. Данный налог претерпел существенные изменения. Изменены были: порядок формирования налоговой базы, налоговые ставки, налоговые льготы и многое другое. /11/

Следует отметить, что налог на имущество является одним из налогов, который полностью переходит в консолидированный бюджет субъектов РФ.

Рисунок 4. Консолидированные бюджеты субъектов РФ на 01.09.2016, млрд руб

Примечание - официальный сайт Министерства финансов РФ. <http://info.minfin.ru/kons_doh.php>

Согласно действующему законодательству, собственник, имеющий на территории одного населенного пункта несколько объектов недвижимости, уплачивает налог, исходя из суммарной их стоимости. Поэтому сумма объектов может превышать пределы в инвентаризационной стоимости и ставка налога будет устанавливаться выше. Чтобы справедливо рассчитать ставку налога, авторы законопроекта о едином налоге предлагают уплачивать установленную единую ставку по каждому объекту недвижимости в размере 0,1% от его кадастровой стоимости. Но муниципалитет вправе изменять ставку до 0,3%, а также кадастровую стоимость за 1 кв. м. земли.

В течение многих лет при определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц использовалась инвентаризационная стоимость, которая определялась Бюро технической инвентаризации (БТИ) – государственной службой оценки недвижимости. Инвентаризационная стоимость состояла из нескольких параметров: себестоимости объекта при строительстве и износа. Оценка объекта БТИ может быть ниже рыночной стоимости в несколько раз.

Но с введением изменений в законодательстве, налоговой базой теперь является кадастровая стоимость. Она учитывает коммерческие данные объекта: его расположение, роль в общей картине рынка итд. Поэтому кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц в следующих пределах: для жилых помещений и объектов незавершенного строительства (если назначением объекта является жилое помещение), единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение, гаражей и машиномест, а также хозяйственных строений и сооружений, площадь которых не превышает 50м2 и которые расположены на земельных участках для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства – 0,1%. /12/

Соответствующая 32 глава НК РФ вступила в силу с 1 января 2015 года, но чтобы избежать резкого увеличения сумм уплачиваемого налога для налогоплательщиков, предусмотрен переходный период продолжительностью в четыре года. Еще одну причину установления переходного периода видят в неготовности всех субъектов РФ перейти на исчисление налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Соответствующая кадастровая оценка объектов налогообложения завершена еще не по всей территории РФ.

Налоговая ставка для административно-деловых и торговых центров, офисов, торговых объектов, а также объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн. руб предусматривается в размере 2%. Для других объектов налогообложения налоговая ставка составит 0,5%. /12/

При определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц предусмотрено предоставление налогоплательщикам налоговых вычетов, которые практически в точности повторяют вычеты, планировавшиеся к введению в рамках налога на недвижимость физических лиц, и которые определяются как кадастровая стоимость определенного количества квадратных метров жилого помещения или земельного участка: 20м2 для квартиры, 10м2 для комнаты, 50м2 для жилого дома или миллион рублей для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение. /14/

Все регионы Российской Федерации обязаны перейти на новую систему налогообложения имущества физических лиц, исходя из кадастровой стоимости имущества, с 1 января 2020 года. Наиболее ощутимое влияние введение модернизованного налога на имущество физических лиц окажет на владельцев жилых помещений в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, где высока рыночная стоимость жилых объектов.

Заключение

Налог на недвижимость должен непосредственно выполнять фискальную функцию (обеспечить значительные поступления в местные бюджеты), социальную (сократить разрыв между имущественным положением наиболее и наименее обеспеченных слоев населения), а также регулирующую (способствовать более эффективному использовать имущество). Реализация всех вышеперечисленных функций возможна при разумном, экономически обоснованном подходе к построению налога, к соотношению всех его составных частей, при учете социальных и экономических последствий его введения.

Мировая практика давно уже перешла на единый налог, который предусматривает “объединение” земельного налога и недвижимости, которая построена на ней, то есть налог на недвижимость. Каждая страна по своей спецификации выбирает именно ту цену, по которой будет считать цену недвижимости, те ставки, те льготы, которые им присуще.

Налогообложение недвижимости в мире представлено огромным количеством моделей, включающим разное число налогов с разнообразным набором их элементов. Это обстоятельство позволяет казахстанском законодателю использовать существующий эффективный и позитивный опыт для выбора наиболее оптимального варианта, если мы хотим улучшить нашу налоговую систему.

Список использованной литературы

1. С.Ж. Интыкбаева, М.Т. Кульжабаева. Практикум по налогам и налогообложению.– Алматы, 2011г- 256с.
2. <https://www.kn.kz/article/8262/> Налог с продажи квартиры в РК в 2017 году
3. Налоговый кодекс Казахстана
4. [www.economy.gov.kz](http://www.economy.gov.kz)
5. Турбина Н.М., Косенкова Ю.Ю. Анализ социальных последствий введения налога на недвижимость//Социально - экономические явления и процессы. Тамбов, 2013г – 126с.
6. Codici Altalex. — Altalex, 2014г. (Налоговый кодекс Италии)
7. Чернышова О.Н. Основные подходы к совершенствованию налогообложения в России//Социально – экономические явления и процессы. 2011г – с. 235-239
8. Попова Л.В. Налоговые системы зарубежных стран: учеб-метод пособие/Л.В. Попова, И.А. Дрожжина, Б.Г Маслов, 2-е изд., перераб. и доп. М: Дело и сервис, 2011г – 432с.
9. Егорова Е.Н Актуальные вопросы налогового регулирования в современных условиях (теоретический аспект)// 2011г.
10. <https://www.kn.kz/helpful/view/id/77/> Налоги на недвижимость в Дубае
11. Налоговый кодекс РФ
12. Алиев Б.Х., Алиев Х.Б. Налогообложение имущества в России и за рубежом. 2011г. – 56с.

Составлено: Бимагамбетова А, Сайлауова К.