

ПРИМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В МЕХАНИЗМЕ ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Антонович Алина Дмитриевна

магистрант, Полесский государственный университет, Республика Беларусь, г. Пинск

Конончук Ирина Анатольевна

научный руководитель, канд. экон. наук, доцент кафедры финансового менеджмента, Полесский государственный университет, Республика Беларусь, г. Пинск

Наполнение республиканского и местного бюджетов является одной из первостепенных задач, стоящих перед государством. От качественного и эффективного подхода к исчислению каждого налога прямо зависит величина налоговых доходов бюджета как страны в целом, так и определенного региона.

В Республике Беларусь подсистема налогообложения имущества физических лиц достаточно долгое время не отражала реалий развивающейся рыночной экономики. В результате сложилась ситуация, когда поступления от данного вида налогов не пополняют местные бюджеты в той мере, в которой это требуется для решения задач финансирования развития территорий, формирования жилищной инфраструктуры.

Действующий в настоящее время механизм налогообложения недвижимости физических лиц опирается на использование усредненных показателей стоимости и территориальной принадлежности объекта недвижимости, но при этом не учитываются такие параметры, как конструкционные решения, физическое состояние, применяемые строительные материалы и прочее. Данный аспект не позволяет в полной мере реализовать фискальные и экономические возможности исследуемого налога, которые в свою очередь сказываются также на эффективности проводимой в стране денежно-кредитной и бюджетно-налоговой политике [1].

В современных условиях для принятия правильных и своевременных управленческих решений как в сфере государственного управления, так и в сфере бизнеса, частной жизни возрастает потребность в получении актуальной, объективной, юридически значимой информации о физических характеристиках, местоположении, правовом статусе и реальной (рыночной) стоимости не только земельных участков, но и расположенных на них зданий, сооружений и помещений.

Рациональным представляется использование в качестве налоговой базы налога на недвижимость использование рыночной или кадастровой стоимости объекта обложения, апробированной во многих странах и запущенной в качестве пилотного проекта в отношении отдельных объектов в Республике Беларусь. Перспективы развития системы кадастровой оценки в Республике Беларусь — это проведение комплексной кадастровой оценки земельных участков и неразрывно связанных с ними иных объектов, включенных в гражданский оборот.

Расчет налога на недвижимость с физических лиц предлагается производить с учетом:

- средней стоимости квадратного метра общей площади жилья в Республике Беларусь;
- поправочных коэффициентов, которые будут учитывать местоположение, время постройки, этаж, материал стен и наличие видов благоустройства объектов жилой недвижимости;
- понижающего коэффициента в зависимости от развитости рынка недвижимости в

- соответствующем регионе;
- налоговых вычетов.

Формула для расчета кадастровой стоимости квартиры как налоговой базы в многоквартирном доме (КС) будет иметь следующий вид:

$$КС = РС_{1\text{кв.м}} \times \text{Пон} \times (К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5), \quad (1)$$

где РС 1кв.м - средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Республике Беларусь;

Пон - площадь объекта недвижимости, кв. м;

К1 - коэффициент местоположения;

К2 - коэффициент материала стен;

К3 - коэффициент года постройки;

К4 - коэффициент этажности;

К5 - коэффициент благоустройства.

Таким образом, применение кадастровой стоимости в механизме исчисления налога на недвижимость с физических лиц будет соответствовать мировой практике и являться наиболее справедливым, поскольку переход к взиманию налога на недвижимость исходя из новой кадастровой стоимости справедливо перераспределит налоговую нагрузку между плательщиками. Это позволит в большем объеме взимать налоги с недвижимости, имеющей большую стоимость, и в меньшем объеме – с недвижимости, имеющей меньшую стоимость.

Список литературы:

1. Пригодич, И.А. Особенности денежно-кредитной политики Республики Беларусь в кризисный период / И. А. Пригодич // Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты : сб. науч. ст. II Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 50-летию Полоцкого государственного университета, Полоцк, 7-8 июня 2018 г. / Полоцкий государственный университет. – Новополоцк, 2018. – С. 706-710.