

УДК 336.226.212.1: 332.14 (575.2)

**ВЗАИМОСВЯЗЬ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНОВ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ С РЕГИОНАЛЬНЫМ КОЭФФИЦИЕНТОМ, УЧИТЫВАЕМЫМ
В МОДЕЛИ НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

И.В. Лукашова

Проведен анализ значений регионального коэффициента, используемого в модели расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости в соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики и их валидности социальному и экономическому положению регионов.

Ключевые слова: налогооблагаемая стоимость жилой недвижимости; региональный коэффициент; уровень бедности; средняя стоимость жилой недвижимости.

**INTERRELATION BETWEEN SOCIAL-ECONOMIC STATUS OF THE REGIONS
OF THE KYRGYZ REPUBLIC AND THE REGIONAL COEFFICIENT CONSIDERED
IN MODEL OF TAXABLE REAL ESTATE PROPERTY COST**

I. V. Lukashova

This article deals with the analysis of regional coefficient value used in the model of taxable real estate property cost in accordance with the Tax Code of the Kyrgyz Republic and their conformity to the social and economic status of the regions.

Key words: taxable real estate property cost; regional coefficient; level of poverty; average cost of real estate property.

Налог на жилую недвижимость постоянно находится в центре внимания общественности, так как жилая недвижимость имеет высокую социальную значимость, и специалистов, занимающихся разработкой моделей массовой оценки стоимости недвижимости. На этом фоне постоянно предпринимаются попытки, с одной стороны, сделать налогообложение справедливым, то есть учесть различные рыночные ценообразующие, а, следовательно, и налогообразующие факторы, с другой – пополнить местные бюджеты, а процедуры оценки стоимости недвижимости сделать недорогими и эффективными.

В Кыргызской Республике расчет налогооблагаемой стоимости и собственно налога на жилую недвижимость производится плательщиками налога самостоятельно по формуле, прописанной в Налоговом кодексе Кыргызской Республики. Такой подход позволяет избежать длительных по времени и дорогостоящих для государственного бюджета процедур кадастровой оценки недвижимости, которые, например, используются в Российской Федерации (РФ).

Так, в Российской Федерации на реализацию федеральной программы по созданию системы государственного кадастра недвижимости¹ было отведено шесть лет, израсходовано 42,3 млрд руб. и еще два года – на проведение собственно кадастровой оценки. Несмотря на то, что на конец 2013 г., кадастровая оценка² была проведена во всех 83 регионах РФ и в единый государственный кадастр недвижимости внесены данные почти о 70 млн объектов недвижимости, ввести с 2014 г. налог на недвижимость физических лиц³, базой для которого стала бы кадастровая

¹ Федеральная целевая программа “Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 гг.)”.

² Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии “Об организации проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) в 71 субъекте Российской Федерации в 2011–2012 гг.”.

³ Планы введения которого в РФ восходят к 2004 г.

стоимость, на всей территории РФ не представляется возможным¹. Сверка собственников недвижимости, а также правки по параметрам недвижимости будут продолжаться до конца 2018 г. [1].

В соответствии с Налоговым кодексом при расчете налогооблагаемой стоимости жилья в Кыргызской Республике учитывается пять факторов, три из которых являются эндогенными по отношению к строению, а именно: материал стен, возраст и общая площадь жилья, а два – экзогенными: местоположение жилой недвижимости в населенном пункте и размещение населенного пункта на территории страны.

Интерес данной статьи направлен на анализ учета территориально-региональных различий при оценке налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости, так как в целом социально-экономическая ситуация в населенных пунктах разных регионов страны, отражаемая в уровне средней заработной платы, уровне бедности, покупательной способности, активности рынка недвижимости и др. – различна. Эти различия должны найти отражение в налогооблагаемой стоимости.

В Кыргызской Республике была предпринята попытка, без проведения кадастровой оценки объектов жилой недвижимости на уровне регионов, учесть региональные различия за счет значений регионального коэффициента, входящего в формулу расчета налогооблагаемой стоимости [2].

$$НС = C \times П \times Кр \times Кз,$$

где *НС* – налогооблагаемая стоимость, сом.;
эндогенные факторы:

- *C* – налогооблагаемая стоимость одного квадратного метра площади жилья, зависящая от материала стен и возраста строения, сом./м²;
- *П* – общая площадь жилья, уменьшенная на площадь, не подлежащую налогообложению, м²;
- экзогенные факторы:
- *Кр* – региональный коэффициент;
- *Кз* – зональный коэффициент;

Значения *Кр*, регионального коэффициента, варьируют от 0 до 1 (таблица 1) и дифференцируют города и районы страны с целью учета влияния территориальных различий на налогооблагаемую стоимость жилья.

Очевидно, что значения этого коэффициента должны быть привязаны к каким-либо реально наблюдаемым социальным или экономическим процессам.

Рассмотрим два показателя: региональный уровень бедности и среднюю стоимость предложе-

ния жилья на региональных рынках, которые могут в большей или меньшей степени отражать социально-экономические процессы, протекающие в регионах в разрезе интересующего нас объекта исследования.

Очевидно, что ожидаемой и легко понимаемой спецификацией является линейная взаимосвязь регионального коэффициента с каждым из вышеуказанных показателей. При этом, теоретически, поскольку значения регионального коэффициента применяются к объектам жилой недвижимости, расположенным в конкретных городах и районах и влияют на значение налогооблагаемой стоимости, то значимой, с точки зрения проводимого анализа, будет считаться линейная аналитическая зависимость. Для некоторого ослабления этого условия будем считать, что зависимость значима, если значения регионального коэффициента будут отклоняться от теоретического не более, чем на 20 %.

Проверим гипотезу, что между уровнем бедности и региональным коэффициентом существует линейная связь.

Исследование Всемирного Банка, проведенное в 2012 г. по картированию бедности по территории Кыргызской Республики [3] позволило получить значения уровня бедности по всем районам и городам, для которых были введены значения регионального коэффициента. Для дальнейшего анализа в качестве объясняемой переменной прием региональный коэффициент, а в качестве объясняющей – уровень бедности. Построенная по этим данным линейная регрессия не обладает объясняющей способностью, так как R^2 – статистика равна 0,06. Если же считать за теоретическую, линию, построенную через точку соответствующую г. Бишкек, как имеющему самый низкий уровень бедности и самое высокое значение регионального коэффициента и точку, соответствующую Тогуз-Торузскому району, как имеющему самое высокое значение уровня бедности и самое низкое значение регионального коэффициента, то окажется, что, при оговоренной выше 20 % погрешности, в этот диапазон попадает лишь 15 % анализируемых районов и городов страны – 8 из 54 (рисунок 1). Таким образом, гипотеза о том, что региональный коэффициент связан с уровнем бедности как кумулятивным показателем социально-экономического положения региона не подтверждается.

Проверим другую гипотезу, когда между уровнем² средней стоимости жилой недвижимости

¹ Крайний срок введения налога решено передвинуть до 2020 г., что связано с замечаниями социального характера со стороны Администрации президента РФ.

² Под уровнем стоимости недвижимости будем понимать отношение средней цены на недвижимость в отдельно взятом регионе к средней стоимости на жилье в г. Бишкек за определенный период времени.

Таблица 1 – Значение регионального коэффициента, уровней бедности и стоимости жилья в разрезе регионов Кыргызской Республики

Город, район	Регион. коэфф.	Бедность	Стоим. жилья	Город, район	Регион. коэфф.	Бедность	Стоим. жилья
Баткенская область				Нарынская область			
Баткенский	0,2	0,2	0,2	Нарынский	0,2	0,4	0,1
Кадамжайский	0,2	0,5	0,1	Ак-Талинский	0,1	0,4	0,1
Ляйлякский	0,2	0,2	0,2	Ат-Башинский	0,1	0,2	0,1
г. Кызыл Кия	0,1	0,3	0,3	Джумгалский	0,1	0,5	0,1
г. Сулюкта	0,1	0,2	0,2	Ошская область			
г. Бишкек				г. Ош	0,9	0,3	0,5
г. Бишкек	1	0,1	1	Кара-Суйский	0,6	0,4	0,3
Джалал-Абадская область				Араванский	0,3	0,3	0,2
г.Джалал-Абад	0,8	0,2	0,4	Ноокатский	0,3	0,3	0,5
Сузакский	0,3	0,2	0,2	Узгенский	0,3	0,5	0,2
Аксыйский	0,2	0,9	0,2	Алайский	0,2	0,6	0,1
Ала-Букинский	0,2	0,3	0,2	Кара-Кульджинский	0,2	0,4	0,2
Базар-Коргонский	0,2	0,4	0,2	Чон-Алайский	0,1	0,3	0,1
Ноокенский	0,2	0,1	0,2	Таласская область			
г. Кара-Куль	0,1	0,1	0,1	г. Талас	0,4	0,4	0,2
г. Майли-Сай	0,1	0,2	0,1	Бакай-Атинский	0,2	0,4	0,1
г. Таш-Кумыр	0,1	0,1	0,1	Кара-Буринский	0,2	0,6	0,1
Тогуз-Тороуский	0,1	0,8	0,1	Таласский	0,2	0,4	0,2
Токтогульский	0,1	0,5	0,1	Манасский	0,1	0,2	0,1
Чаткальский	0,1	0,2	0,1	Чуйская область			
Иссык-Кульская область				Аламудунский	0,8	0,2	0,5
г. Каракол	0,6	0,2	0,3	Сокулукский	0,7	0,2	0,4
г. Балыкчи	0,3	0,3	0,1	г. Кара-Балта	0,6	0,1	0,4
Ак-Суйский	0,3	0,3	0,2	г. Токмок	0,6	0,3	0,1
Джетгы-Огузский	0,3	0,8	0,1	Жайылский	0,4	0,1	0,1
Иссык-Кульский	0,3	0,3	0,3	Московский	0,4	0,3	0,2
Тонский	0,2	0,6	0,1	Чуйский	0,4	0,3	0,3
Тюпский	0,2	0,7	0,1	Иссык-Атинский	0,4	0,1	0,4
Нарынская область				Кеминский	0,3	0,2	0,1
г. Нарын	0,3	0,4	0,2	Панфиловский	0,2	0,2	0,1
Кочкорский	0,2	0,6	0,1				

и региональным коэффициентом существует линейная связь.

Для проверки этой гипотезы воспользуемся данными по средней стоимости жилой недвижимости за период январь 2011 г. – декабрь 2012 г., ежемесячно представляемыми Департаментом кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество на сайте Государственной регистрационной службы Кыргызской Республики¹, для тех районов и городов, где определено значение регионального коэффициента (рисунок 2).

В качестве объясняемой переменной примем региональный коэффициент, в качестве объясняющей – уровень средней стоимости жилой недвижимости. Построенная по этим данным линейная регрессия обладает достаточно высокой объясняющей способностью, так как R^2 – статистика равна 0,63. Если же считать за теоретическую, линию, построенную через точку соответствующую г. Бишкек, как имеющему самый высокий уровень стоимости жилой недвижимости и самое высокое значение регионального коэффициента и точку, соответствующую Тогуз-Тороускому району, как имеющему самый низкий уровень стоимости жи-

¹ Интернет-ресурс: URL: <http://www.gosreg.kg/>

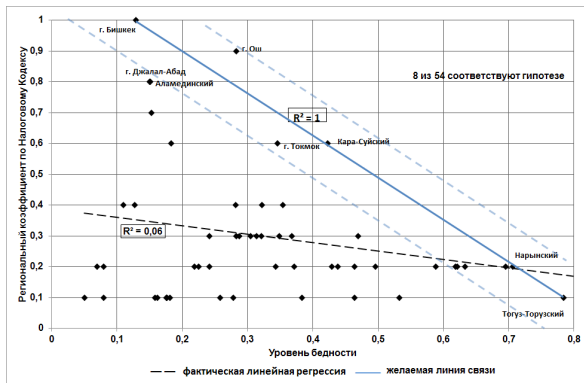


Рисунок 1 – Взаимосвязь уровня бедности и регионального коэффициента

лой недвижимости и самое низкое значение регионального коэффициента, то окажется, что, при оговоренной выше 20 % погрешности, в этот диапазон попадает лишь 37 % анализируемых районов и городов (20 из 54). В остальных случаях расхождение варьирует от минус 500 % до плюс 100 %. Критично ситуация складывается в г. Ош¹ и Джалал-Абад. В первом реальный уровень стоимости жилья равен 0,5, а применяются 0,9, во – втором равен 0,4, а применяются – 0,8. Таким образом, гипотеза о том, что региональный коэффициент аналитически связан с уровнем стоимости жилой недвижимости на региональных рынках, также не подтверждается.

Таким образом, применяемый в Налоговом кодексе региональный коэффициент, призванный учесть объективные территориально-региональные различия при расчете налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости, носит искусственный

¹ Втором по значимости городе в стране.

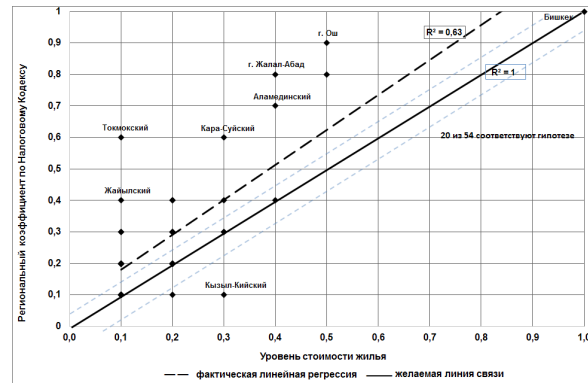


Рисунок 2 – Взаимосвязь между уровнем стоимости жилья и региональным коэффициентом

характер и не отражает ни один из рассмотренных выше социально-экономических процессов.

Если не менять методологию расчета налогооблагаемой стоимости, то для восстановления справедливого налогообложения необходимо пересмотреть значения регионального коэффициента, взяв за основу уровень стоимости жилой недвижимости в регионах.

Литература

1. Экономика // Интернет-ресурс: <http://rbc.ru/URL: http://top.rbc.ru/economics/21/10/2013/883912.html>
2. Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 17 октября 2008 г. № 231 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.01.2014 г.) // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2014.
3. Составление карты бедности в Кыргызской Республике. Методология и основные результаты // Всемирный банк. 2012. № 76690.