

АНАЛИЗ НАЛОГОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ ИСПОЛЪЗУЕМОГО ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

(2010–2012 гг.)

И.В. Лукашова

Анализируется место налога на жилье в общих доходах Государственного бюджета и налоговой нагрузке на 1 м² жилья.

Ключевые слова: налог на жилую недвижимость; доля налога в доходах; налоговая нагрузка.

С 2009 г. в Кыргызской Республике был введен в действие новый Налоговый кодекс, в котором определен налог на имущество, включающий в себя, в том числе и налог на недвижимое имущество, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности.

В редакции Закона от 6 октября 2012 года № 169¹ к недвижимости, не используемой для осуществления предпринимательской деятельности, относятся: жилые дома, квартиры, дачные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания. Другими словами, недвижимость, не используемая для осуществления предпринимательской деятельности – это жилая недвижимость.

¹ Налоговый кодекс Кыргызской Республики. Ст. 232–333. Бишкек, 2012.

Введение налога на недвижимость фактически растянулось почти на 10-летний период², что связано с непопулярностью налога в обществе, затрагивающего все слои населения, и сопутствующим лоббированием отмены налога со стороны владельцев крупной доходоприносящей недвижимости:

- 2003–2008 гг. – налог на недвижимость, введенный в действующий Налоговый кодекс в 2003 г. – не работает;
- 2009 г. – введен мораторий на налог на недвижимость, введенный в новом Налоговом кодексе в рамках налога на имущество;
- 2010 и 2011 гг. – использован упрощенный порядок налогообложения недвижимости;
- 2012 г. – усовершенствована модель налогооблагаемой стоимости и начато взимание налога в соответствии с моделью.

² В 2003 г. был впервые введен налог на недвижимое имущество.

За три года взимания налога накопился статистический материал, на основе которого можно определить место налога на жилую недвижимость среди других налогов, а также оценить величину налогового бремени, приходящегося на единицу жилой площади.

Рассмотрим налог на жилую недвижимость в контексте доходов государственного бюджета.

Таблица 1 – Структура доходов государственного бюджета¹, млрд сом.

Наименование	2010	2011	2012
Все доходы:	57,38	77,42	95,67
налоговые доходы	39,37	53,02	63,91
полученные официальные трансферты	7,02	8,75	14,75
неналоговые доходы	11,00	15,65	17,01

Источник: Минфин КР.

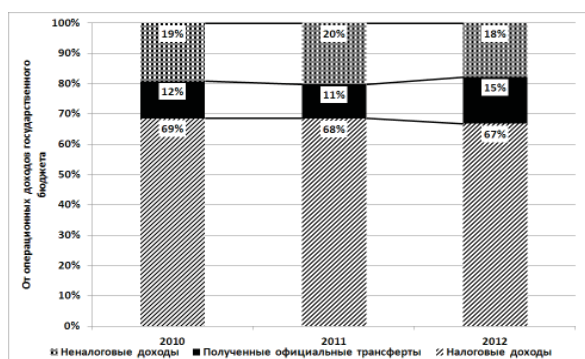


Рисунок 1 – Структура доходов государственного бюджета, %

В таблице 1 и на рисунке 1 представлена в абсолютном выражении и процентная структура доходной части государственного бюджета. Очевидно, что налоги являются самой значительной частью доходов государственного бюджета и ежегодно составляют 67–69 % всех доходов.

Таблица 2 – Структура налоговых доходов государственного бюджета, млрд сом.

Наименование	2010	2011	2012
Налоговые доходы:	39,37	53,02	63,91
налоги на доходы и прибыль	13,11	17,12	18,54
налоги на собственность	1,66	1,68	1,72
налоги на товары и услуги	20,24	27,06	34,22
налоги на международную торговлю и операции	4,35	7,15	9,43
прочие налоги и сборы	0,002	0,003	0,000

Источник: Минфин КР.

¹ В статье рассматривается доход от операционной деятельности.

В укрупненной структуре налоговых доходов, налог на собственность, по абсолютной величине практически не меняется во времени и составляет примерно 1,7 млрд сом. ежегодно (таблица 2). Эта ситуация связана с тем, что при расчете налогооблагаемой стоимости недвижимости, транспортных средств и земли, которые и составляют облагаемую налогом собственность, не работает коэффициент, отвечающий за корректировку стоимости² во времени. Поэтому валовой налоговый сбор зависит только от количества объектов, попавших под налогообложение, что, в свою очередь, является достаточно инерционным показателем. Именно с этим связано уменьшение доли налога на собственность в структуре налоговых доходов на фоне не учитываемых в этом налоге инфляционных процессов. За рассматриваемый период произошло снижение доли налога на собственность в налоговых доходах с 4,2 % в 2010 г. до 2,7 % – в 2012 г. (рисунок 2)

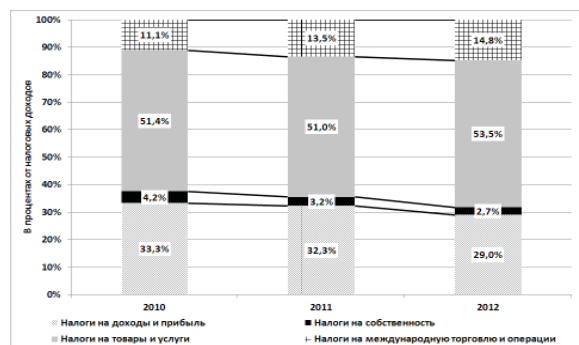


Рисунок 2 – Структура налоговых доходов государственного бюджета, %

Налог на собственность (таблица 3) в свою очередь разделяется на налог на имущество и налог на землю. Незначительный рост налога на имущество 2010–2012 гг. достигается за счет роста количества транспортных средств, попавших под налогообложение.

Таблица 3 – Структура налога на собственность, млн сом.

Наименование	2010	2011	2012
Налоги на собственность	1664,14	1682,29	1724,21
налог на имущество	865,30	920,47	967,13
земельный налог	798,84	761,82	757,08

Источник: Минфин КР.

² В редакции 2008 г. был предусмотрен коэффициент инфляции, который должен был отражать изменения, происходящие на рынке недвижимости, но позже он был изъят из формулы.

Таблица 4 – Структура налога на недвижимое имущество, млн сом.

Наименование	2010	2011	2012
Налог на недвижимое имущество	464,68	487,78	413,76
Налог на недвижимое имущество, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности	46,97	57,46	43,38
Налог на недвижимое имущество, используемое для осуществления предпринимательской деятельности	417,71	430,32	370,38

Источник: Минфин КР.

В фокусе данной статьи находится не налог на собственность, как таковой, а его составляющая – налог на недвижимое имущество, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности (таблица 4).

На рисунке 3 представлено место этого налога в налоговой системе КР.

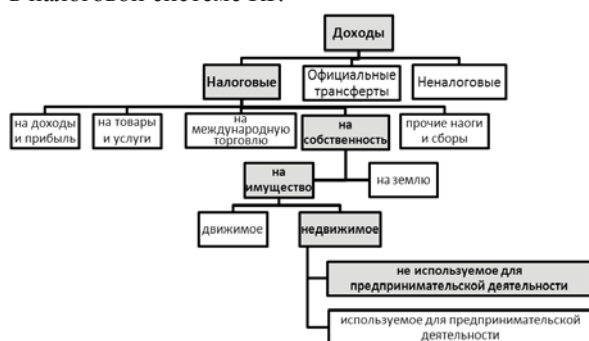


Рисунок 3 – Место налога на недвижимое имущество, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности, в доходах Государственного бюджета КР

Как следует из данных, предоставленных Министерством финансов КР, за трехлетний период 2010–2012 гг. налог на жилую недвижимость (рисунок 4), в среднем, составил:

- 11 % – от налога на недвижимое имущество;
- 5,4 % – от налога на имущество;
- 2,9 % – от налога на собственность;
- 0,09 % – от налоговых доходов;
- 0,06 % – от всех доходов государственного бюджета КР.

На макроуровне доля налога на жилую недвижимость в общих доходах государственного бюджета выглядит крайне скудной (рисунок 4). Рассмотрим ситуацию с налогом на микроуровне,

т. е. оценим налоговую нагрузку, приходящуюся на каждый квадратный метр жилья, зарегистрированного в КР.

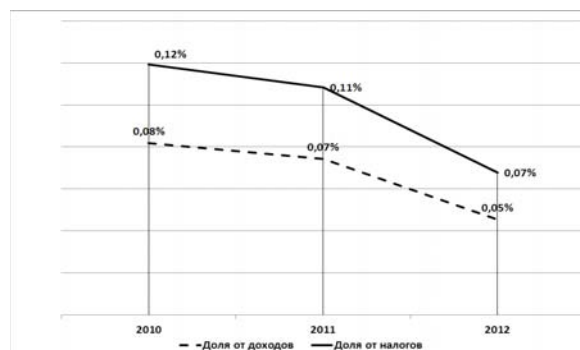


Рисунок 4 – Доля налога на недвижимое имущество, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности от дохода и налогов Государственного бюджета КР, %

По данным Национального статистического комитета КР, жилищный фонд Кыргызской Республики составляет порядка 80 млн м². Если сделать допущение, что весь жилищный фонд используется по своему функциональному назначению, то на основании вышеприведенных данных можно оценить удельный размер налога на недвижимое имущество, приходящегося на 1 м² жилья¹.

Таблица 5 – Жилищный фонд Кыргызской Республики, тыс. м²

Наименование	2010	2011	2012
Частный жилищный фонд, с учетом общественного и ЖСК, тыс. м ²	75501	84717	79224
Налог на недвижимое имущество, сом./м ²	0,62	0,68	0,55

Источник: НСК КР, Минфин КР, собственные расчеты.

По данным таблицы 5 видно, что налоговая нагрузка на 1 м² жилья не превышает 0,68 сом. в год, а в среднем за трехлетний период составляет 0,62 сом./м² в год.

Таким образом, налог на жилую недвижимость в том виде, в котором он существует сегодня, мал как на макро-, так и на микроуровне. Однако на практике большая часть владельцев жилья освобождена от налога, так как в соответствии с налоговым кодексом один объект жилой недвижимости, принадлежащий одному собственнику частично освобождается от налога (таблица 6).

¹ За исключением жилья, находящегося в государственной собственности. По данным на 2011 г.

Таблица 6 – Площадь объекта жилой недвижимости, не облагаемая налогом на имущество в зависимости от численности населения в населенных пунктах, м²

Население, тыс. чел.	<= 5	5–10	10–20	20–50	50–100	100–200	200–500	>=500
Жилой дом, дачный дом, м ²	360	330	300	270	240	210	180	150
Квартира, м ²	290	260	230	200	170	140	110	80

Источник: Налоговый кодекс КР.

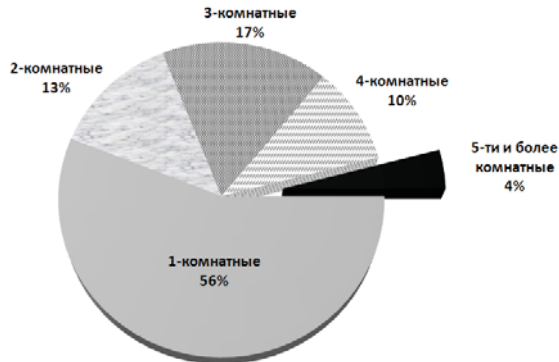


Рисунок 5 – Структура жилья, находящегося в частной собственности, по количеству комнат

На начало 2012 г. в Кыргызской Республике, по данным НСК, имелось 1371740 квартир и домов. Из них 99 % находилось в частной собственности. В открытой статистике нет данных о количестве объектов жилой недвижимости, попадающих под налогообложение, но можно сделать предположение, что жилье общей площадью более 80 м², наверняка попадающее под налогообложение, – это пятикомнатные и более квартиры и дома.

На рисунке 5 представлена структура жилья, находящегося в частной собственности, в разрезе

количества комнат, из которой видно, что примерно 4 % квартир и домов попадают под налогообложение. Отсюда следует вывод, что абсолютное большинство владельцев жилья исключены из числа налогоплательщиков этого вида налога.

Освобождение подавляющей части владельцев жилья от налога на недвижимое имущество искажает основную задачу этого налога – участие владельцев недвижимости в благоустройстве территории, на которой недвижимость находится. А кажущаяся социальная справедливость, заключающаяся в том, что налог платят не все, а только владельцы крупной по размеру недвижимости приводит к иждивенческим настроениям абсолютного большинства населения, проявляющимся в многочисленных требованиях к местной власти улучшить условия проживания и, как следствие, к отсутствию мотивов к общественному контролю над целевым использованием этого налога.

Налог, введение которого сопровождалось многолетними спорами и дебатами, в его нынешнем виде оказался не только фискально несостоятельным, но и социально неэффективным, так как не направлен на социальную ответственность собственников жилья за территорию проживания.