

УДК 336.22. 212.1

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ РАСЧЕТА НАЛОГА
НА ЖИЛЬЕ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ НА ПРИМЕРЕ г. БИШКЕК**

И.В. Лукашова

Анализируется действующая методология расчета налога на жилье и сценарий ее совершенствования для увеличения налоговых поступлений и восстановления функций налога.

Ключевые слова: налог на жилую недвижимость; совершенствование действующей методологии; налоговая нагрузка; фискальная функция.

**THE IMPROVEMENT OF METHODOLOGY OF TAX CALCULATION ON HOUSING
IN THE KYRGYZ REPUBLIC ON THE EXAMPLE OF BISHKEK**

I. V. Lukashova

This article is devoted to the current methodology of tax calculation on housing and the scenario of its improvement for increasing tax revenues and recovery of tax functions.

Key words: tax on residential property; improvement of the existing methodology; tax burden; fiscal function.

Налог на жилую недвижимость является составной частью налога на имущество, взимаемого на территории Кыргызской Республики в соответствии с принятым в 2009 г. новым Налоговым кодексом.

По данным Министерства финансов КР, сбор налога на жилую недвижимость в 2012 г. в КР составил [1] 43,38 млн сом.¹ Особенности методологии налогообложения привели к тому, что сбор налога в г. Бишкек составил 94 % от всех сборов налога на жилье в стране.

В связи с высоким весом города Бишкек в этом налоге:

- рассмотрим место налога в структуре доходной части бюджета г. Бишкек по данным 2012 г.;
- сформулируем предложения по совершенствованию методологии расчета налога на жилье как с целью увеличения налоговых сборов, так и с целью выравнивания функций налога [2].

Весь доход города составил в 2012 г. 6,026 млрд сом., из них 72,4 % – налоговые доходы. Налог на жилую недвижимость является подмножеством других налогов, составляющих бюджет го-

рода, что формально можно представить как $НЖН \subset ННИ \subset НИ \subset НС \subset Н \subset Б^2$.

В таблице 1 представлена доля налога на жилую недвижимость в бюджете г. Бишкек и в его компонентах, содержащих этот налог.

Таблица 1 – Доля налога на жилье
в структуре доходов г. Бишкек

Доходы	Доля налога на жилье, %
Бюджет, Б	0,68
Налоговые доходы, Н	0,93
Налог на собственность, НС	7,02
Налог на имущество, НИ	8,76
Налог на недвижимое имущество, ННИ	14,81

Источник: Минфин КР.

На уровне города доля налога на жилую недвижимость в общих доходах мала и равна 0,68 %. Налог на жилую недвижимость по своей природе является местным и предназначен для содержания и развития общественной инфраструктуры. Рассмотрим этот налог в разрезе административных районов г. Бишкек. Исторически город разделен на

¹ Для справки: стоимость потребляемой электроэнергии для освещения улиц г. Бишкек за 1 год работы составляет 29,8 млн сом. (www.mineconom.kg/Docs/investment/osvish.doc).

² Расшифровка представлена в таблице 1.

Таблица 2 – Налоговая нагрузка на 1 м² жилья в разрезе административных районов г. Бишкек

Административная единица	Налог на жилую недвижимость, тыс. сом	Жилье, тыс. м ²	Налоговая нагрузка, сом/ м ²
Кыргызская Республика	43377	75501	0,55
г. Бишкек	40760	19366	2,1
Октябрьский р-н	6793	5615	1,21
Первомайский р-н	15818	4040	3,92
Свердловский р-н	7839	5045	1,55
Ленинский р-н	10310	4666	2,21

Источник: НСК КР, Минфин КР, собственные расчеты.

Таблица 3 – Сравнительные характеристики действующей и предлагаемой методологии расчета налога на жилье

Действующая методология	Предлагаемая методология
$H = C \times \Pi \times K_3 \times 0,0035$	$H = БН \times \Pi \times K_m \times K_3 \times K_p$
H – размер налога на жилье	БН – базовый налог
C – налогооблагаемая стоимость 1 м ² жилья, сом/ м ²	Π – общая площадь жилья, м ²
Π – площадь жилья, сверх установленных нормативов	K _m – коэффициент материала стен
K ₃ – зональный коэффициент	K ₃ – зональный коэффициент
0,0035 – ставка налога	K _p – коэффициент рынка

4 района, которые не однородны по количеству и качеству расположенного в них жилья.

Из диаграммы рисунка 1 видно, что самым эффективным, с точки зрения сбора налога, является Первомайский район города. Этот самый маленький как по территории, так и по количеству расположенного на нем жилья район находится в центре города, в силу чего является предметом спроса застройщиков и, соответственно, именно в нем находится самое дорогое жилье.

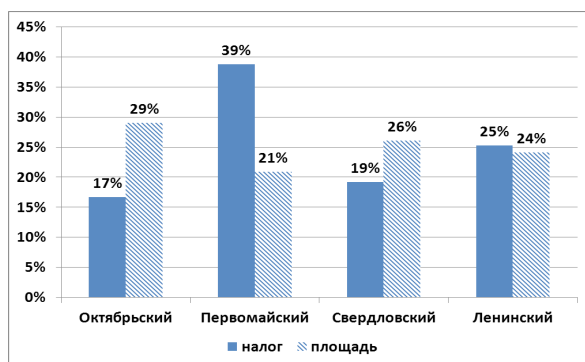


Рисунок 1 – Вклад административных районов в сбор налога и общую площадь жилья в г. Бишкек

Так как жилье выполняет социальную функцию, то по принятой методологии под налогообложение попадают лишь излишки жилья, сверх норм, размеры которых определены в Налоговом кодексе КР. В целом, под налогообложение попадает не более 3 % жилья в городе.

Оценим налоговую нагрузку, приходящуюся на квадратный метр жилья, зарегистрированного в г. Бишкек.

Из таблицы 2 видно, что если бы все владельцы жилья г. Бишкек платили налог на свое жилье без льгот и вычетов, то налоговая нагрузка, в среднем, на один квадратный метр при сохранении уровня налоговых поступлений составила бы 2,1 сом/год. Например, налогообложение стандартной трехкомнатной квартиры 104 серии в южных микрорайонах обходилось бы не более 150 сом. в год, в то время как при действующей методологии такое жилье выведено из-под налогообложения. Именно это обстоятельство послужило основой для анализа методологии расчета и определения направлений ее совершенствования с целью увеличения налоговых поступлений для решения внутригородских задач, связанных с обслуживанием общественной инфраструктуры и привлечения населения к участию в процессах развития территорий проживания.

Таблица 4 – Значения коэффициента относительной ценности материала стен

Возраст, лет	Кирпич	Дерево	Бетон	Сырцовая глина	Шлакоблок	Металл
До 5	3,0	2,6	2,8	2,0	1,8	2,0
5–15	2,8	2,4	2,6	1,8	1,6	2,0
15–30	2,6	2,2	2,4	1,6	1,4	2,0
30–45	2,4	2,0	2,2	1,2	1,2	1,6
Более 45	2,0	1,6	2,0	1,0	1,0	1,6

По действующей методологии в г. Бишкек налогом облагаются только излишки жилья: для квартир – свыше 80 м², для домов – свыше 150 м². Налогооблагаемая стоимость рассчитывается по определенной в Налоговом кодексе КР стоимости материала стен в зависимости от возраста жилья и зонального коэффициента расположения жилья на территории города. Затем к полученной налогооблагаемой стоимости применяется ставка налога равная 0,35 %.

Основные положения предлагаемой методологии заключаются в том, что:

- налогом облагаются все объекты жилой недвижимости, при этом порядок чисел, определяющий размер налога, будет сопоставим с налоговой нагрузкой на 1 м² в г. Бишкек по данным на 2012 г. (таблица 2);
- все расчеты основаны на относительной ценности не только местоположения, определяемого зональным коэффициентом, но и материала стен и возраста жилья;
- используется прямой расчет налога без этапа определения налогооблагаемой стоимости. (таблица 3).

Базовый налог предлагается принять равным 1 сом/м² в год¹.

Для расчета значений коэффициента K_m воспользуемся данными, приведенными в статье 327 Налогового кодекса КР². Самым дешевым материалом, используемым при строительстве, является сырцовая глина³. В связи с этим значение коэффициента K_m для материала стен “сырцовая глина возрастом более 45 лет” принимается равным 1. Все остальные значения получены путем деления налогооблагаемой стоимости 1 м² жилья, построенного из разных материалов, на стоимость 1 м²

сырцовой глины возрастом более 45 лет⁴. Таким образом, значения коэффициента материала стен варьируют в интервале от 1 до 3 (таблица 4).

В предлагаемой методологии расчета значения зонального коэффициента K_z , так же, как и в действующей, берутся из принимаемого ежегодно Постановления Бишкекского городского кенеша “Об утверждении экономико-планировочных зон города Бишкек и значений зонального коэффициента K_z ”⁵.

K_p – коэффициент, призванный учитывать изменения, происходящие на рынке недвижимости. В целом идея такого коэффициента не нова. В 2009 г. при введении в действие нового Налогового кодекса в формулу массовой оценки налогооблагаемой стоимости недвижимости был введен коэффициент инфляции. В Кыргызской Республике Национальным статистическим комитетом рассчитывается индекс потребительских цен на товары и услуги, который и выполняет функции показателя инфляции. Однако рынок недвижимости живет по своим законам и часто находится в противофазе к основным макроэкономическим тенденциям, поэтому и терминологически, и методологически необходимо использовать такой показатель, который бы отражал динамику изменения стоимости недвижимости, оборачивающейся на открытом рынке. Этим показателем может стать коэффициент K_p . Значения этого коэффициента, например, на 5-летней основе⁶ мог бы предоставлять Департамент Кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество при Государственной регистрационной службе при Правительстве КР, а именно, Управление по регистрации и развитию рынка недвижимости, которое ведет мониторинг стоимости жилой недвижимости и считает индекс стоимости недвижимости по всем 43 районам страны⁷. В статье коэффициент равен 1, так как он начинает действо-

¹ Значение базового налога может быть и большей величиной. Но эта величина, в любом случае, должна быть принята ЖК КР и зафиксирована в поправках к НК КР.

² Порядок определения налогооблагаемой стоимости объекта имущества.

³ Саман.

⁴ Данные взяты из Налогового кодекса КР.

⁵ Постановление № 318 от 12 июня 2012 года, действующее на момент подготовки статьи.

⁶ Период для подстройки налога к изменениям на рынке недвижимости, аналог переоценки.

⁷ http://www.gosreg.kg/index.php?option=com_content&view=article&id=206&Itemid=211

Таблица 5 – Выборка жилых площадей в разрезе районов г. Бишкек, тыс. м²

Административная единица	Квартиры	Дома	Новые квартиры, 2003–2011 гг.	Итого
г. Бишкек	5709	2388	4593	12690
Октябрьский р-н	2272	235	1287	3794
Первомайский р-н	856	607	1858	3321
Свердловский р-н	1554	662	74	2290
Ленинский р-н	1027	884	1374	3285

Таблица 6 – Значение налога, рассчитанного по выборке, тыс. сом.

Административная единица	Квартиры	Дома	Новые квартиры, 2003–2011 гг.	Итого
г. Бишкек	15966	6 201	16 172	38 339
Октябрьский р-н	6 288	803	4 626	11 717
Первомайский р-н	2 407	1 813	6 646	10 866
Свердловский р-н	4 408	1 911	263	6 582
Ленинский р-н	2 863	1 674	4 637	9 174

вать только по истечении некоторого периода времени, закрепленного законодательно.

Таким образом, размер налога для любого жилого объекта может быть получен путем перемножения соответствующих коэффициентов.

Для тестирования фискальной функции налога проведем числовой эксперимент – рассчитаем значение налога на жилье по предлагаемой методологии и сравним с действующей. В качестве данных рассмотрим выборку, представляющую 65 % всех жилых площадей г. Бишкек¹ (таблица 5).

В таблице 6 приведены значения налога, рассчитанные по предлагаемой методологии с учетом всех нюансов расположения, материала стен и возраста жилья по выборке.

Таблица 7 – Налоговая нагрузка на жилье, рассчитанная по предлагаемой методологии сом / м²

г. Бишкек	3,02
Октябрьский р-н	3,09
Первомайский р-н	3,27
Свердловский р-н	2,87
Ленинский р-н	2,79

В таблице 7 представлена налоговая нагрузка на 1 м² жилья при условии, что все владельцы без исключения платят налог на жилье. На основании этих данных определим потенциально возможный налог, умножив значения налоговой нагрузки на 1 м² на соответствующие площади жилья в районах.

¹ Такой базой располагает кафедра “Математические методы и исследование операций в экономике” КРСУ.

Как видно из рисунков 2 и 3, объем налоговых доходов по городу увеличивается на 43 %, одновременно налоговые доходы по районам города демонстрируют разнонаправленные тенденции. Наибольший рост налога обеспечивается в Октябрьском районе города, который известен, как “спальный”, в то время как в Первомайском, который по действующей методологии дает самый большой вклад в налог на жилье, происходит уменьшение на 16 %.

Из рисунка 4 видно, что предлагаемая методология выравнивает вклад районов в налог в зависимости от объемов жилья, тогда как по действующей методологии облагораживание территории каждого района ложится только на владельцев излишков общей площади жилья. Это приводит к следующим последствиям:

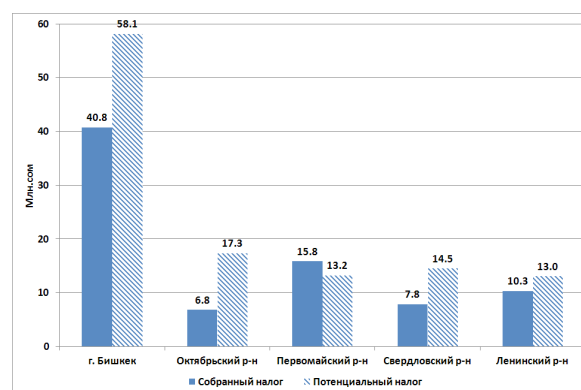


Рисунок 2 – Объем налога на жилье, рассчитанный по различным методологиям

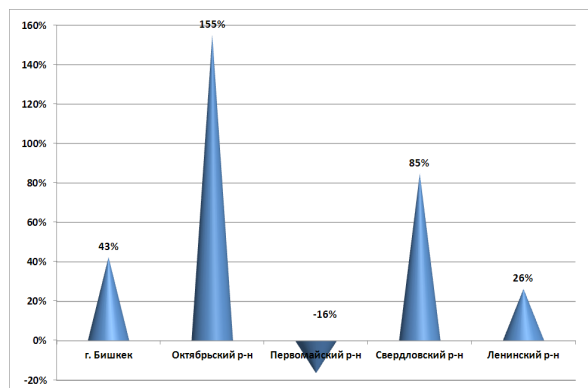


Рисунок 3 – Относительный прирост объема налога на жилье при переходе с действующей методологии расчета на предлагаемую

- средств налога на весь город катастрофически не хватает;
 - средства распределены непропорционально жилью по районам города;
 - владельцы жилья перекалывают ответственность за территорию проживания на крайне малую часть населения.
- В заключение можно отметить, что:
- предлагаемая методология расчета налога является более эффективной с фискальной точки зрения;
 - расчет налога – более понятным для налогоплательщика;
 - размер налога – необременительным, но мотивирующим всех владельцев жилья к контролю над использованием средств налога для улучшения общественной инфраструктуры;
 - налоговые сборы пропорциональны объемам жилья в административных районах.
 - Кроме того, существует резерв для дальнейшего совершенствования методологии, связанный:
 - с ценовым зонированием территории г. Бишкек, а именно с увеличением количества зон и пересмотром значений

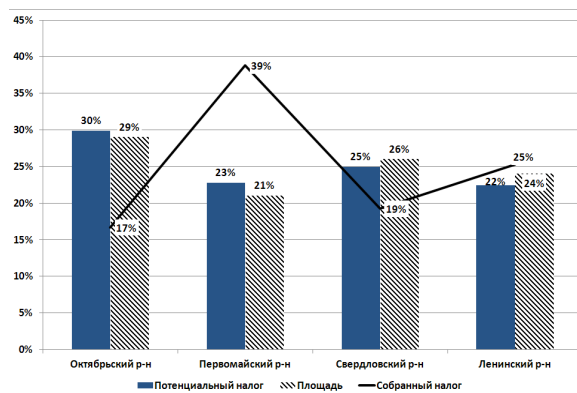


Рисунок 4 – Соотношения между объемом жилой недвижимости и налогом в зависимости от методологии расчета

зонального коэффициента K_z в сторону увеличения разброса¹;

- с пересмотром значений K_m на основе рыночной информации;
- с определением базовой ставки налога на уровне больше, чем 1 сом/м² в год.

Литература

1. Лукашова И.В. Анализ налоговых поступлений от недвижимого имущества, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности в Кыргызской Республике (2010–2012 гг.) / И.В. Лукашова // Вестник КРСУ. 2013. Т. 13. № 5.
2. Лукашова И.В. Влияние методологии расчета налога на жилую недвижимость на основные функции налога / И.В. Лукашова // Вестник КРСУ. 2013. Т. 13. № 5.
3. http://www.gosreg.kg/index.php?option=com_content&view=article&id=206&Itemid=211

¹ При этом минимальное значение коэффициента должно быть равным 1, а не 0,3, и, соответственно, максимальное – 4, а не 1,2, как это принято на 2012 г., что также увеличит поступления.