

***Налогообложение недвижимости в ЕАЭС:  
внутригосударственные и международные  
аспекты***

***ДОКЛАДЧИК: Винник Алексей Викторович***

***ЕВРАЗИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР СРАВНИТЕЛЬНОГО  
И МЕЖДУНАРОДНОГО ФИНАНСОВОГО ПРАВА***

## Доля поступлений от уплаты налогов с недвижимости в доходах бюджетов стран-членов ЕАЭС (на основе данных за 2017 год):

### 1. Российская Федерация (региональные и местные бюджеты):

- доходы местных бюджетов: земельный налог (14,7 %), налог на имущество физических лиц (3,3 %);
- доходы региональных бюджетов: налог на имущество организаций (15 %).

### 2. Республика Беларусь (республиканский бюджет)

- Налог на недвижимость (4,6 %);
- Земельный налог (2,6 %).

### 3. Республика Казахстан (бюджеты районов (город областного значения):

- Земельный налог (0,83%)
- Налог на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (13,03 %)
- Налог на имущество физических лиц (0,14 %)

### 4. Кыргызская Республика (местные бюджеты):

- Налог на имущество (8,51 %);
- Земельный налог (5,6 %).

### 5. Республика Армения

- Налог на недвижимое имущество

## Система налогообложения недвижимого имущества в странах ЕАЭС:

### 1. Российская Федерация

- Налог на имущество организаций (Глава 30 Налогового кодекса Российской Федерации);
  - Земельный налог (Глава 31 Налогового кодекса Российской Федерации);
- Налог на имущество физических лиц (Глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации).

### 2. Республика Беларусь

- Налог на недвижимость (Глава 17 Налогового кодекса Российской Федерации);
  - Земельный налог (Глава 18 Налогового кодекса Российской Федерации).

### 3. Республика Казахстан

- Земельный налог (Раздел 14 Налогового кодекса Республики Казахстан);
- Налог на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (Глава 64 Налогового кодекса Республики Казахстан);
- Налог на имущество физических лиц (Глава 65 Налогового кодекса Республики Казахстан).

### 4. Кыргызская Республика

- Налог на имущество (Раздел XIII Налогового кодекса Кыргызской Республики);
  - Земельный налог (Раздел XIV Налогового кодекса Кыргызской Республики).

### 5. Республика Армения

- Налог на недвижимое имущество (Раздел 11 Налогового кодекса Республики Армения)

**Общие условия регулирования вопросов налогообложения  
имущества (капитала), представленного *недвижимым  
имуществом*, в рамках соглашений об избежании двойного  
налогообложения, заключенных между странами-членами ЕАЭС:**

Обложение налогом недвижимого имущества  
возможно в государстве:

(и)

на территории которого  
находится имущество

в котором собственник  
является резидентом  
(находится место постоянного  
пребывания)

*Исключение: Соглашение с Кыргызской Республикой распространяется только на  
налогообложение доходов*

## Общие правила определения объектов налогообложения при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

1. Налог на имущество организаций (статья 374 Налогового кодекса Российской Федерации):

- для российской организации (недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве основных средств)
- иностранная организация с постоянным представительством в РФ (недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве основных средств, имущество полученное по концессионному соглашению)

#### Отсутствие территориального ограничения

- иностранная организация без постоянного представительства в РФ (недвижимое имущество, расположенное на территории РФ)

#### Наличие территориального ограничения

2. Земельный налог (статья 389 Налогового кодекса Российской Федерации)

земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

#### Наличие территориального ограничения

3. Налог на имущество физических лиц (статья 401 Налогового кодекса Российской Федерации)

имущество, расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя): жилой дом, квартира, комната, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объекты незавершенного строительства, иные здания строения и сооружения

#### Фактическое наличие территориального ограничения

## Общие правила определения объектов налогообложения при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### Республика Беларусь

#### 1. Налог на недвижимость (статья 185 Налогового кодекса Республики Беларусь)

- для организаций-налогоплательщиков: капитальные строения (здания, сооружения), их части, машино-места, являющиеся собственностью или находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении

**Отсутствие территориального ограничения**

- для иностранных организаций-налогоплательщиков: капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на территории РБ, взятые в финансовую аренду (лизинг) у белорусских организаций

**Наличие территориального ограничения**

- для физических лиц-налогоплательщиков: капитальные строения (здания, сооружения), их части, а также машино-места, расположенные на территории Республики Беларусь

**Наличие территориального ограничения**

#### 2. Земельный налога (статья 193 Налогового кодекса Республика Беларусь)

земельные участки, расположенные на территории Республики Беларусь, находящиеся в частной собственности, пожизненном наследуемом владении или временном пользовании физических лиц и организаций

**Наличие территориального ограничения**

## Общие правила определения объектов налогообложения при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### Республика Казахстан

#### 1. Земельный налог (статья 500 Налогового кодекса Республики Казахстан)

Объектом налогообложения является земельный участок (при общей долевой собственности на земельный участок - земельная доля).

**Фактическое наличие территориального ограничения**

#### 2. Налог на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (статья 519 Налогового кодекса Республики Казахстан)

Объектом налогообложения для индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц являются находящиеся на территории Республики Казахстан здания, сооружения, активы и  
иное имущество

#### 3. Налог на имущество физических лиц (статья 528 Налогового кодекса Республики Казахстан) жилища, здания, дачные постройки, гаражи и иные строения, сооружения, помещения, принадлежащие физическим лицам на праве собственности и находящиеся на территории Республики Казахстан

**Наличие территориального ограничения**

## Общие правила определения объектов налогообложения при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### Кыргызская Республика

1. Налог на имущество (статья 324 Налогового кодекса Кыргызской Республики)  
организации и физические лица: имущество, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики (государственная и частная собственности) в виде: жилых домов, квартир, дачных домов, предназначенных для проживания и неиспользуемые в предпринимательской деятельности, пансионатов, домов отдыха, санаторий, курортов, производственных, административных, промышленных, а также других капитальных строений, предназначенных и/или используемых для осуществления предпринимательской деятельности.

**Наличие территориального ограничения**

2. Земельный налог (статья 335 Налогового кодекса Кыргызской Республики)  
право собственности, временного владения и пользования на сельскохозяйственные угодья и земли, подлежащие обложению земельным налогом (населенные пункты, промышленности, транспорта, связи, иного назначения, включая земли оборонного назначения и иные), которое подтверждено свидетельством в соответствии с Земельным кодексом КР

**Фактическое наличие территориального ограничения**



## Общие правила определения объектов налогообложения при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### Республика Армения

Налог на недвижимое имущество (статья 227 Налогового кодекса Республики Армении)

Объектом обложения налогом на недвижимое имущество является недвижимое имущество — земельные участки и (или) их улучшения.

Земельные участки по целевому и функциональному назначению определяются Земельным кодексом Республики Армения, а улучшениями земельных участков являются построенные на земельных участках подземные и наземные здания, строения или сооружения

**Фактическое наличие территориального ограничения**

## Общие правила определения налоговой базы при взимании налогов с недвижимого имущества в странах-членах ЕАЭС:

### Стоимостной критерий

#### Российская Федерация:

Балансовая стоимость (НИО); Кадастровая стоимость (НИО, ЗН, НИФЛ)

#### Республика Беларусь:

Балансовая стоимость (недвижимость организаций); Оценочная стоимость имущества (недвижимость физических лиц); Кадастровая стоимость (Земельный налог)

#### Республика Казахстан:

Балансовая стоимость (недвижимость организаций и ИП); Базовая стоимость (недвижимость физических лиц)

#### Республика Армения:

Кадастровая стоимость недвижимости

#### Кыргызская Республика:

Нормативная установленная стоимость недвижимости

### Физический или иной критерий

#### Республика Казахстан:

Площадь земельного участка или земельной доли (Земельный налог)

Совокупность затрат на приобретение, реконструкцию (недвижимость ИП не ведущих БУ)

#### Республика Армения:

Расчетный чистый доход (сельхоз. Земли)

#### Кыргызская Республика:

Площадь земельного участка

***Планы либерализации по сектору услуг по оценке  
недвижимого имущества в рамках ЕАЭС:***

- 1) План либерализации по сектору услуг по оценке имущества, утвержден Решением Высшего Евразийского экономического совета от 26.12.2016 № 23;
- 2) Проект Соглашения об административном сотрудничестве по оценке имущества в рамках ЕАЭС (по состоянию на 28.05.2018)

**Спасибо за внимание**

Винник Алексей Викторович  
ЕВРАЗИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР СРАВНИТЕЛЬНОГО  
И МЕЖДУНАРОДНОГО ФИНАНСОВОГО ПРАВА

## **Основная проблематика, связанная с применением кадастровой стоимости при исчислении и уплате налогов на недвижимое имущество в России:**

1. Регулирование вопросов определения кадастровой стоимости положениями законодательства РФ, не входящего в систему налогового законодательства РФ.
2. Отсутствие быстрого и эффективного механизма оспаривания кадастровой стоимости для целей ее применения в качестве налоговой базы при исчислении суммы налога.
3. Сохранение возможности частой переоценки кадастровой стоимости со стороны органов власти (раз в два / три года).
4. Невозможность распространения оспоренной кадастровой стоимости на предыдущие периоды времени (налоговые периоды) ее применения.

**Порядок действий налогоплательщика при его несогласии с  
размером и порядком применения кадастровой стоимости для  
целей исчисления суммы налога:**

- 1) Подача заявления и его рассмотрение в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (статья 24.18 Закона об оценочной деятельности) (для организаций);
- 2) Подача искового заявления и его рассмотрение в судах субъектов РФ системы общей юрисдикции (в случае отказа изменения кадастровой стоимости в Комиссии) (статья 26 ГПК РФ);
- 3) Административное обжалование решения налогового органа о доначислении сумм налога при применении кадастровой стоимости;
- 4) Судебное оспаривание решения налогового органа по вопросам применения кадастровой стоимости при исчислении налога.

***Определение налоговой базы на основе стоимости объекта налогообложения по законодательству Бразилии:***

1. Налог на городское недвижимое имущество (The Property Tax on Urban Real Estate (“IPTU”)).

В соответствии со статьей 33 Налогового кодекса Бразилии основой для исчисления данного налога выступает рыночная стоимость имущества.

2. Налог на сельскую собственность (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural).

В соответствии со статьей 30 Налогового кодекса Бразилии основой для исчисления данного налога выступает стоимость земли.

**Стоимость недвижимости в Армении:**  
428,25 тыс. драмов за квадратный метр - 157,60 тыс. драмов



## ***Определение налоговой базы по налогам на недвижимое имущество по законодательству Китая:***

### **1. Налог на недвижимость**

*(регулируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на недвижимость  
(опубликованы Государственным советом КНР 15 сентября 1986 г.).*

По общему правилу налог уплачивается собственниками недвижимости, расположенной в городах, уездных городах, административно созданных поселках и районах добычи полезных ископаемых (статья 1 и статья 2 Временных правил).

Налоговая база может определяться двумя способами:

- на основании стоимости недвижимого имущества;
- на основании дохода от сдачи недвижимости в аренду (в случае, если имущество сдается в аренду) (статья 3 Временных правил).

### **2. Налог на пользование землями городов и городских районов**

*(регулируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на пользование землями городов и городских районов  
(Постановлением Государственного совета КНР № 17 27 сентября 1988 г. и изменены Решением Государственного совета КНР  
«О внесении изменений во Временные нормы и правила КНР «О налоге на пользование землями городов и городских районов»  
31 мая 2006 г.).*

Плательщиками налога являются организации и частные лица, использующие землю в пределах городов, уездных городов, административно созданных поселках и районах добычи полезных ископаемых.

Налоговой базой выступает площадь земли, фактически занятая налогоплательщиком, определяемая в квадратных метрах (статья 3 и статьи 4 Временных правил).

**Основные нормативные акты, регулирующие порядок  
определения кадастровой стоимости недвижимого имущества:**

Федеральный закон от 29.07.1988 № 135-ФЗ  
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Земельный кодекс Российской Федерации  
(в отношении земельных участков);

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой  
стоимости объектов недвижимости» (утвержден Приказом  
Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508).

**Налоговое законодательство РФ не регулирует порядок определения размера кадастровой стоимости, а устанавливает лишь общий порядок ее применения при исчислении суммы налога:**

Налог на имущество организаций (статья 378.2 НК РФ):

- 1) Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 2) Утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 3) Утверждение органом исполнительной власти субъекта РФ перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется в качестве кадастровой стоимости.

Налог на имущество физических лиц (статьи 402 и 403 НК РФ):

- 1) Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 2) Утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 3) Принятие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

## Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 N 13839/13 по делу N А33-11257/2012.

Высший Арбитражный суд, рассмотрев заявление Администрации города Красноярска, сделал следующие выводы:

- 1) кадастровая стоимость является налоговой базой земельного налога, который представляет собой один из доходов городских округов, зачисляемый в местные бюджеты по нормативу 100 процентов. Поэтому результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, находящихся на территории муниципального образования и являющихся объектами налогообложения, затрагивают права в сфере экономической деятельности не только правообладателей земельных участков, но и муниципалитетов.
- 2) Таким образом, орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, имеет правовой интерес в участии в судебном процессе по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в том числе наделен правом на самостоятельное оспаривание таких решений.

## Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О

«Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Производственная компания "Возрождение" на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации»

Конституционный суд РФ, рассмотрев соответствующее заявление, сделал следующие выводы:

- 1) Установление кадастровой стоимости по результатам массовой оценки и возможность ее пересмотра с использованием индивидуально определенной рыночной стоимости земельного участка само по себе не нарушает принцип равенства налогообложения и не предусматривает произвольного характера определения базы по земельному налогу.
- 2) Изменение кадастровой стоимости в соответствии с решением суда не является доказательством недостоверности содержащихся в государственном кадастре сведений, утвержденных ранее органом исполнительной власти субъекта РФ.

## Особое мнение судьи К. В. Арановского к Определению Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О

Данная позиция сводится к следующему:

1. За налогоплательщиком должно сохраняться право пересчитать налоговую базу за предыдущие периоды в случае оспаривания кадастровой стоимости. Однако для этого он должен доказать: 1) установленная органом власти субъекта РФ кадастровая стоимость существенно отличается от рыночной, определенной по результатам оценки в тот же период и по состоянию на ту же дату, 2) это нарушают права и законные интересы налогоплательщика.

В таком случае речь будет идти о восстановлении судом нарушенного права.

2. Изменение кадастровой стоимости, в том числе рыночной, может быть связано с положением на рынке. В этой ситуации утверждение кадастровой стоимости земельного участка по результатам массовой оценки не нарушает прав налогоплательщика. Если рыночная стоимость объекта изменилась и правообладатель обращается в суд с требованием об установлении кадастровой стоимости участка в размере его рыночной цены, то пересчет базы по земельному налогу за предыдущие периоды неправомерен, поскольку в эти периоды стоимость земельного участка была обоснованной.

**Правовые механизмы, содержащиеся в законодательстве РФ,  
дающие основу для разработки методов досудебного  
урегулирования споров при определении кадастровой стоимости  
недвижимости для целей налогообложения:**

1. Положения главы 14.6 и главы 14.7 Налогового кодекса РФ;
2. Постановление Пленума ВАС № 50 от 18.07.2014  
«О примирении сторон в арбитражном процессе (пункт 27);
3. Приказ ФНС России от 12.02.2013 № ММВ-7-9/78@  
«Об утверждении Концепции развития досудебного урегулирования  
налоговых споров в системе налоговых органов Российской  
Федерации на 2013-2018 годы».

## Бразилия: вопросы применения рыночной стоимости при налогообложении недвижимости (“IPTU”).

1. Порядок определения рыночной стоимости для целей налогообложения, порядок применения налоговых ставок находится в ведении муниципалитетов (статья 156 Конституции Бразилии).
2. В Бразилии более 5,5 тысяч муниципалитетов, а значит, более 5 тысяч разных законов, устанавливающих порядок применения налоговых ставок и порядок определения и использования рыночной стоимости недвижимости для целей налогообложения.
3. На законодательном уровне отсутствует установление единых периодов оценки (переоценки) недвижимого имущества.
4. При несогласии с размером рыночной стоимости налогоплательщики вправе обратиться за ее пересмотром в муниципальные органы власти (в случае отказа – в государственные суды).
5. Основной порядок изменений рыночной стоимости:
  - Местные органы власти самостоятельно определяют, что была неточность в процедурах оценки имущества (например, оценка основывалась на неправильных физических характеристиках имущества).
  - Местные органы власти соглашаются с предложением налогоплательщика об изменении стоимости имущества, а значит и размера налога.
  - Судебная власть требует от местных органов власти изменить налоговую базу по налогу