

## РЕФОРМИРОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА КАК ОДИН ИЗ МЕТОДОВ ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ

*Надежда КИКУ*

*Молдавская экономическая академия*

Impozitele și taxele sunt necesare pentru executarea funcțiilor statului. Impozitele pe proprietate sunt principalele surse de venituri fiscale ale organelor puterii locale. În 2010 acestea au constituit aproximativ 3,7% din veniturile bugetelor locale. De aceea, este necesară perfecționarea continuă a sistemului de impozite pe proprietate. În articol se fac unele propuneri privind perfecționarea sistemului de impozite pe proprietate în Republica Moldova.

Taxes are necessary for permanent execution of the state's functions. The property taxes are the main source of tax revenue for cities, towns and other local governments. Property taxes accounted for 3.7% of local budget revenues in 2010. That's why it is necessary to permanent perfect system of property taxes. In the article there are exposed some proposals related to the improvement of the system of property taxes in Republic of Moldova.

Одним из направлений изменения налоговой системы Республики Молдова является реформирование налогообложения недвижимости. Объясняется это тем, что эффективным и перспективным способом финансирования местных органов в большинстве стран является налог на недвижимое имущество. В отличие от других налоговых поступлений и трансфертов, поимущественный налог не только обеспечивает местные органы управления устойчивым и постоянно растущим источником доходов, но и, что не менее важно, тесно увязывает эффективность работы местных органов с экономической эффективностью хозяйственной деятельности на их территории, а также стимулирует деловую активность и максимальное использование имущества в хозяйственных целях.

В Молдове налог на недвижимое имущество и земельный налог полностью поступают в местные бюджеты и являются одними из основных источников финансирования последних. Динамика поступлений налогов на собственность представлена в таблице.

**Таблица**

### Динамика поступлений налогов на собственность в 2006-2010 годах в Республике Молдова

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010
Доходы национального публичного бюджета, всего, млн. леев	17847,8	22292,0	25516,9	23517,7	27550,9
• Земельный налог, млн. леев	191,9	174,2	197,8	183,0	180,5
• Налог на недвижимое имущество, млн. леев	40,8	52,0	64,3	69,7	100,5
Налоги на собственность, всего, млн. леев	232,7	226,2	262,1	252,7	281,0
Удельный вес налогов на собственность в доходах национального публичного бюджета, %	1,30	1,01	1,03	1,07	1,02

*Источник:* данные Министерства финансов с сайта [www.minfin.md](http://www.minfin.md)

Данные таблицы наглядно показывают, что поступления налогов на собственность увеличиваются на протяжении последних пяти лет (за исключением незначительного уменьшения в 2007 и 2009 годах), хотя в поступлениях земельного налога наблюдается падение, в то время как в поступлениях налога на недвижимое имущество прослеживается четкая тенденция к росту.

В динамике удельного веса налогов на собственность в доходах национального публичного бюджета Республики Молдова не прослеживается четкой динамики в 2006-2010 годах: резкое падение в 2007 году, некоторый рост в 2008-2009 годах и опять падение в 2010 году. Но эти тенденции не коррелируют с тенденциями абсолютных показателей поступлений данных налогов, что связано с более медленными

темпами роста поступлений по налогам на собственность по сравнению с темпами роста доходов национального публичного бюджета, а также недостатками в администрировании и сборе данных налогов.

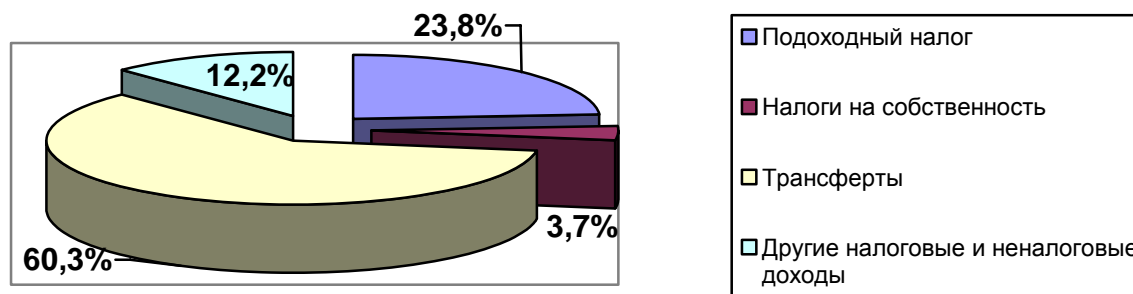
В структуре налогов на собственность наибольший удельный вес занимает земельный налог, но его поступления не отличаются четкой тенденцией: они резко падают в 2007 году по сравнению в 2006 годом, в 2008 году увеличиваются и опять падают уже и в 2009 и в 2010 годах. На наш взгляд, падение поступлений по земельному налогу можно объяснить экономическими сложностями, особенно для сельскохозяйственных предприятий, в том числе и связанных с природными катаклизмами, а также с плохим администрированием данного налога, подтверждением чего является тот факт, что ставки земельного налога не менялись на протяжении последних лет. Незначительное уменьшение в 2010 году можно объяснить также тем, что, начиная с этого года часть земельного налога собирается уже в составе налога на недвижимое имущество (это касается земель под жилые дома и предприятия несельскохозяйственного профиля в муниципиях и городах).

Налог на недвижимое имущество составил в 2010 году 35,8% от совокупной суммы сборов от налогов на собственность, но его поступления в 2006-2010 годах постоянно увеличивались (более чем в два раза). При этом, наибольший темп прироста был зафиксирован в 2010 году (44,2%), что можно объяснить двумя основными причинами: включением ряда земель в состав объекта «недвижимость», а во-вторых, увеличением минимальных ставок налога в некоторых населенных пунктах (например, в Кишиневе ставка налога в 2010 году составила 0,03%, в то время как в 2009 году она составляла 0,02%).

Удельный вес земельного налога и налога на недвижимое имущество в доходах национального публичного бюджет незначителен (чуть более 1%). Но они занимают более весомую долю в доходах административно-территориальных единиц (см. диаграмму).

#### Диаграмма

Структура доходов бюджетов АТЕ Республики Молдова в 2010 году



Низкий уровень поступлений налогов на собственность является проблемой не только Республики Молдова. В настоящее время общий уровень поступлений от налога на собственность в городах развивающихся стран находится на чрезвычайно низком уровне, что объясняется в основном тем, что налоговые списки не охватывают всех объектов, оценка стоимости объектов неточна, а система взимания налогов неэффективна.

Для понимания проблемы плохого сбора налога на недвижимое имущество и правильного нахождения путей решения данной проблемы необходимо знать, как происходит сам процесс налогообложения. Он включает такие этапы: обнаружение всех налогооблагаемых объектов; расчет их относительной стоимости; начисление налога; извещение плательщиков об их налоговых обязательствах; получение налоговых платежей.

Сумма налоговых поступлений зависит от качества реализации каждого из перечисленных этапов и определяется долей выявленных объектов налогообложения, точностью оценок их стоимости, количеством фактически доставленных налоговых извещений и количеством оплаченных счетов. Неудача на одном из этапов этого процесса может свести на нет успехи других этапов. Основным препятствием, возникающим в стране, только еще переходящей к рынку, является либо полное отсутствие информации, служащей основанием для применения налога, либо её ненадежность.

Оценка стоимости объекта для целей налогообложения не требует большой точности, поскольку налог составляет лишь небольшой процент от стоимости объекта и точно можно пренебречь в интересах сокращения расхода денег, трудозатрат и времени на проведение такой оценки. Главное, на что при этом целесообразно обратить внимание, – это объективность и сокращение возможностей для споров, социальной напряженности и коррупции налоговых чиновников.

Низкие доходы от поимущественного налога являются также результатом неадекватной налоговой политики и неудовлетворительного налогового управления. Очень часто принимаемое примитивное решение данной проблемы – увеличение ставок в условиях плохой организации, может лишь усугубить несправедливость бремени тех, кто оказался в списках объектов налогообложения и получил максимальную оценку стоимости имущества.

Чрезмерно высокие ставки налога, как свидетельствует практика разных стран, независимо от социально-экономических, политических и прочих особенностей, вызывают соблазн подкупить налоговых чиновников. При этом не существует абсолютно правильного уровня ставок. Оптимальным можно считать тот уровень, который налогоплательщики считают адекватным уровню услуг местных органов. Однако на практике это можно выявить лишь тогда, когда избиратели имеют возможность «голосовать ногами», то есть выбирать то или иное соотношение налога и уровня услуг, перемещаясь из одной административной единицы в другую, в которой это соотношение, по их мнению, более предпочтительно. В наших условиях такая возможность у налогоплательщика, как правило, отсутствует.

С другой стороны, в странах, не имеющих длительной практики налогообложения в рыночных условиях, ставки поимущественного налога обычно низки, что объясняется как отсутствием опыта оценки и переоценки стоимости объектов, так и инфляционными процессами. В условиях инфляции происходит быстрое снижение реальной стоимости облагаемого налогом имущества. Опыт решения этой проблемы путем индексации весьма разнообразный. В США, например, делаются попытки привязать индексы переоценки к темпам роста цен на землю и строительных издержек [1, с.44].

Накопленный в разных странах опыт выписки счетов и взимания налога свидетельствует о том, что на этом этапе целесообразно, во-первых, там, где это возможно, выписывать счет на собственника (а не на арендатора имущества) в целях сокращения количества счетов. А там, где это невозможно, возлагать обязательство уплаты налога на «сам объект собственности», что означает, что налог фактически платит лицо, которое извлекает пользу в результате того, что занимает объект собственности.

Во-вторых, для успешного взимания налога налоговые инспекции должны обладать правом налагать достаточно строгие штрафные санкции для борьбы с теми, кто не платит налог вовремя, и, тем более, не платит его вообще. Однако нередко применение штрафных санкций сопряжено со значительными административными затратами. Для повышения дисциплины налогоплательщиков хорошие результаты могут дать крупные штрафы, получившие широкую огласку.

Система заинтересованности органов власти в совершенствовании системы взимания налогов на собственность зависит от организации налогообложения и, прежде всего, от того, кто осуществляет оценку стоимости и взимание налога. Полностью централизованные системы имеют место во Франции, Швеции, Турции, а полностью децентрализованные – в США, Японии, Мексике. В Нидерландах оценка стоимости объектов налогообложения – прерогатива центра, а взиманием налога занимаются местные власти. В Германии и до недавнего времени в Великобритании, наоборот, оценка – прерогатива местных органов власти, а взимание – центральных [1, с.47].

При выборе варианта необходимо учитывать достоинства и недостатки каждого из них. Например, если центр не получает доход от того или иного налога, то, естественно, и внимания к нему со стороны центральных органов уделяется меньше, чем тем налогам, поступления от которых идут в государственный бюджет. С другой стороны, местные решения страдают большей некомпетентностью и политической уязвимостью. В определенных условиях некомпетентность местных органов и незаинтересованность центральных удастся ослабить передачей функции оценки от центральных органов частной компании, оплату услуг которой осуществляют местные органы власти. Другое решение – предоставление права оценки большим городам, где местные органы самоуправления могут содержать штат экспертов.

Стимулирующее действие самого налога может давать местным органам власти эффективный рычаг управления. Если налог на недвижимость главным образом выполняет функцию цены муниципальных

услуг, то льготный режим налогообложения распространяется на неиспользуемое имущество, например – на неосвоенные участки земли. Если же этот налог должен стимулировать хозяйственную активность и не создавать благоприятные условия для спекуляции, то к неиспользуемой недвижимости применяются более высокие ставки.

Налоги на собственность являются имущественными налогами и способны смягчать так называемые «бюджетные риски». Такие риски являются наиболее опасными для административно-территориальных образований, бюджеты которых заполняются преимущественно за счет мобильных налогов (например, подоходный налог с физических лиц). Если доля подоходного налога в местном бюджете велика, то велик и бюджетный риск, поскольку данный налог максимально чувствителен к деятельности предприятий. Такая ситуация создает трудности в компенсации недобора налогов, возникающие из-за остановки предприятий или сбоя в их производственных программах. Риски недобора мобильных налогов в местных бюджетах более экономически развитых (особенно индустриально) районах и городах возникают гораздо чаще, чем в других районах.

Данная ситуация еще раз доказывает, что необходимо сохранять соотношение между мобильными и имущественными налогами как 1:1, или очень близко к этому соотношению. То есть, необходимо поддерживать разумное соотношение между мобильными и имущественными налогами в местных бюджетах, с тем чтобы избегать и по возможности смягчать бюджетные риски. Это также позволит уменьшить размеры финансовой помощи и трансфертов из вышестоящих бюджетов в процессе горизонтального выравнивания. В Республике Молдова основное соотношение получается при сравнении подоходного налога с налогами на собственность, и оно сильно смещено в сторону подоходного налога, примерно как 6:1, что указывает на сильную уязвимость наших местных бюджетов. Поэтому, на наш взгляд, так важно местным органам власти осознать необходимость совершенствования системы взимания имущественных налогов для финансовой стабилизации местных бюджетов.

Дальнейшее совершенствование системы налогообложения недвижимости, на наш взгляд, должно осуществляться по следующим направлениям.

- Имущественные налоги следует концентрировать в тех местных бюджетах, в юрисдикциях которых они собираются, то есть где расположены объекты налогообложения, что способствует большей заинтересованности местных властей в совершенствовании системы взимания данных налогов. Поэтому правомерной является концентрация этих налогов в низовых местных бюджетах.
- Поступления от поимущественного налога должны быть тесно взаимосвязаны с объемом и качеством услуг, предоставляемых различными уровнями власти и желанием налогоплательщиков их потреблять и оплачивать.
- Существенное воздействие на поступления от налогов на собственность могли бы оказать такие меры, как совершенствование способа расчета налоговых ставок, индексация стоимости имущества с учетом инфляции, создание эффективных стимулов для налоговых инспекций.

На наш взгляд, налоги на собственность в Республике Молдова имеют достаточно большой потенциал роста, поэтому им надо уделять больше внимания, особенно местным органам власти.

#### Литература:

1. Артемов Ю.М., Беляев Ю.А. Налог на недвижимое имущество: зарубежный опыт // Финансы, 1993, №8, с.43-48.
2. Криворотько Ю.В. Имущественные налоги в Беларуси: достигается ли гармония на постсоветском пространстве? // Финансы и кредит, 2009, №2 (338), с.78-87.
3. [www.minfin.md](http://www.minfin.md) - официальный сайт Министерства финансов Республики Молдова.

Prezentat la 21.10.2011