

УДК 336.02

**РАЗВИТИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В СТРАНАХ  
ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА**

**Морозова Г.В.,**

*к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита*

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева»,*

*Саранск, Россия*

**Филичкина Ю.Ю.,**

*к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита*

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева»,*

*Саранск, Россия*

**Аннотация**

В статье рассмотрены особенности налогообложения недвижимости в странах Европейского Союза, проведен анализ налоговых ставок различных стран, что представляет определенный практический интерес для России в рамках введенного налога на недвижимость.

**Ключевые слова:** ЕС, недвижимость, физическое лицо, ставка, кадастровая оценка, рыночная стоимость, земля, имущество.

**DEVELOPMENT OF PROPERTY TAX IN THE EUROPEAN UNION**

**Morozova G.V.,**

*Ph.D, Associate Professor, Department of Finance and Credit*

*FGBOU "National Research Mordovia state University. NP Ogarev"*

*Saransk, Russia*

**Filichkina Yu. Yu.**

*Ph.D, Associate Professor, Department of Finance and Credit*

*FGBOU "National Research Mordovia state University. NP Ogarev"*

*Saransk, Russia*

**Annotation**

In the article the peculiarities of property taxation in the European Union, the analysis of tax rates of different countries, represents a practical interest for Russia as part of the introduction of property tax.

**Keywords:** EU, real estate, natural person, rate, cadastral valuation, the market value of land and property.

История развития Европейского Союза началась после второй Мировой войны, когда появилась необходимость соединить континенты, разорванные войной. Первым шагом было подписание договора об учреждении в 1952 году Европейского объединения угля и стали. Его первые члены Бельгия, Германия, Люксембург, Нидерланды, Франция и Италия в последствии с целью углубления экономической интеграции в 1957 году учредили Европейское экономическое сообщество.

С 1973 по 2013 гг. в состав ЕС вошли Великобритания, Дания, Ирландия, Греция, Испания, Португалия, Австрия, Финляндия, Швеция, Кипр, Мальта, Эстония, Латвия, Литва, Польша, Чехия, Словакия, Венгрия, Словения, Хорватия, Болгария, Румыния.

Важным звеном процесса интеграции в рамках ЕС стало сближение налоговой политики и налоговых систем стран-участниц Европейского союза. Однако в системе налогообложения стран ЕС существуют свои отличительные черты, которые оказывают негативное влияние на процесс унификации.

В настоящее время именно налогообложение физических лиц предоставляет наибольшие возможности для реализации основных принципов налогообложения и, в первую очередь, принципа социальной справедливости. Вторым по значению в налогообложении физических лиц является налог на имущество.

Налоги на имущество исторически являлись одним из первых видов прямых налогов с физических лиц. Однако их содержание и значение существенно изменялись в зависимости от социально-экономического

развития общества, целей и задач государственной налоговой политики. На определенном этапе развития общества именно имущественное налогообложение в наибольшей степени соответствовало принципу справедливости.

В большинстве стран налогообложение имущества физических лиц осуществляется в виде налогов на отдельные виды имущества. Наиболее простой с точки зрения контроля и всеобъемлющей формой поимущественного налогообложения является налогообложение недвижимости. Налог на недвижимость объединяет налогообложение двоякого рода доходов:

- прибыли на капитал, вложенной собственником в недвижимость;
- поземельной ренты с участка земли, занимаемого домом.

Данная форма налогообложения имущества уже в начале прошлого века считалась достаточно адекватной оценкой платежеспособности налогоплательщика, поскольку налог «может быть определен в соразмерности доходу, получаемому от дома, или доходом того, кто живет в доме, предполагая, что каждый избирает для себя жилище, соразмерное его состоянию» [1].

Вопрос определения налоговой базы по налогу на недвижимость на разных этапах развития общества решался по-разному. При появлении подомового налога в XVII в Англии первоначально объекты налогообложения и их доходность учитывались по числу очагов и каминов в доме – «очажный сбор». В конце XVII очажный сбор сменил подомовый налог.

В XVIII веке во Франции налог строился на обложении домов по числу окон и дверей. Развитие шло в направлении поиска способа оценки налоговой базы, наиболее подходящего экономическому положению налогоплательщика.

В настоящее время во всех странах Евросоюза, кроме Ирландии и Мальты, собственники платят налог на недвижимость. Ставка чаще всего рассчитывается на основе кадастровой стоимости, которая обычно меньше рыночной стоимости. Как правило, налог уплачивается раз в год.

В большинстве стран Евросоюза минимальная ставка не превышает 1 %. В год владельцы платят в среднем 100-400 евро. Налог на недвижимость рассчитывается тремя способами:

- по прогрессивной шкале определяется ставка, пропорциональная стоимости недвижимости – такая система принята в большинстве стран;
- ставка назначается в расчете на квадратный метр – в Польше, Словакии, Чехии, частично в Венгрии;
- существует фиксированная плата, размер которой устанавливают муниципалитеты – в Великобритании и Франции.

Среди стран, где принято начислять определенный процент от стоимости объекта, меньше всего платят владельцы недорогой недвижимости на Кипре. По данным Global Property Guide (GPG), жилье стоимостью до 120 тыс. евро налогом не облагается. Собственники недвижимости, рыночная стоимость которой от 120 тыс. до 800 тыс. евро, платят по ставке от 4 до 7 %.

Если объект стоит более 800 тыс., он облагается налогом по максимальной ставке 8 %.

При покупке недвижимости в Португалии платятся гербовый сбор (Imposto do Selo, IS) – 0,8 % и налог на передачу права собственности (Imposto Municipal sobre Transmissões, IMT) – 6,0 – 6,5 %. Потом ежегодно платится налог на недвижимость (Imposto Municipal sobre os Imóveis, IMI) – от 0,3, до 0,8 % в зависимости от типа объекта и муниципалитета. Эти три налога – всё, что платят собственники недвижимости. При продаже владельцы – налоговые нерезиденты платят налог на прирост капитала с разницы между ценой покупки и ценой продажи по ставке 28 % [2].

Так, в Ирландии налог на имущество является местным и рассчитывается как процент от номинальной стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности лица.

С 2013 года применяется новый Local Property Tax, ставка которого составляет 0,18% в отношении недвижимости стоимостью до 1 миллиона евро,

и 0,25% – в отношении недвижимости, стоимость которой превышает это значение[3].

Налог на недвижимость физических лиц в Великобритании представляет собой ежегодно устанавливаемый местными властями налог отдельно на каждую единицу недвижимости, занимаемую как отдельное жилое помещение (к примеру, в многоквартирном доме, каждая квартира облагается отдельно рассчитываемым налогом). Сумма налога рассчитывается исходя из стоимости недвижимости с учетом ее площади. Также возможно применения льгот: в размере 25% от суммы налога – для не состоящего в браке владельца, в размере 50% – для владельца, у которого данная жилая площадь не является основной[4].

Налогом на недвижимое имущество в Австрии облагаются объекты, находящиеся на ее территории, в том числе незастроенные земельные участки за исключением объектов, используемых в медицинских, благотворительных, образовательных или научных целях.

Налог начисляется исходя из произведения федеральной ставки (0,2%) и муниципального коэффициента к указанной ставке (может достигать 500%), что на практике означает, что общая ставка налога может достигать 1%. Налоговой базой является рыночная (оценочная) стоимость недвижимого имущества. Незастроенные участки облагаются дополнительным налогом по ставке 1% от стоимости участка, если его цена превышает 14 600 €[5].

Налоговой базой в Испании является кадастровая стоимость, корректируемая каждые 8 лет с учетом рыночной цены недвижимости, включая стоимость земли и построек. Общая ставка составляет 0,4% от стоимости – в отношении городской недвижимости и 0,3% – в отношении невидимости в сельской местности[6].

В Италии налог на имущество является местным и состоит из собственно налога на недвижимость и налога на коммунальное обслуживание. Общая ставка налога на недвижимость составляет 0,76%, но муниципалитеты вправе

корректировать ставку в большую или меньшую сторону в пределах коэффициента 0,3% (к стандартной ставке).

Налоговой базой по налогу на недвижимость является сумма вмененного дохода от имущества, рассчитанного от кадастровой стоимости (указанной в реестре недвижимого имущества) и мультипликационных коэффициентов, применяемых к указанной стоимости и зависящих от класса соответствующей недвижимости.

С 2013 г. налогом на имущество облагается также имущество резидентов расположенное за пределами Италии. Налоговой базой является контрактная цена недвижимости или ее рыночная оценка. Общая ставка налога для такого имущества составляет 0,76%, а налог, уплаченный в стране нахождения имущества (если возникает) может быть зачтен против соответствующего налога в Италии[7].

Как показало исследование, налог на недвижимость во многих странах ЕС относится к региональным или местным бюджетам, налоговая база при налогообложении недвижимости определяется исходя из ее рыночной стоимости на основании кадастровой оценки.

### **Библиографический список:**

- 1 . Коровкин В.В. Основы теории налогообложения: учеб. пособие. – М.: Экономистъ, 2006. – 576 с.
2. Официальный сайт Главное налоговое управление Португалии [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.portaldasfinancas.gov.pt> ( дата обращения 24.11.16г.)
3. Официальный сайт Налоговой администрации Ирландии [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.revenue.ie> (дата обращения 24.11.2016 г.).
4. Официальный сайт Налоговой службы Великобритании [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.inlandrevenue.gov.uk> (дата обращения 24.11.2016 г.).

5.Официальный сайт Министерства финансов Австрии [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://www.bmf.gv.at>] (дата обращения 24.11.2016 г.).

6. Официальный сайт Налогового агентства Испании [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.agenciatributaria.es> ] (дата обращения 24.11.2016 г.).

7. Официальный сайт Агентства доходов Италии [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.agenziaentrate.gov.it>] (дата обращения 24.11.2016 г.).