Михина Елена Владимировна. Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Москва, 2005 250 с. РГБ ОД, 61:05-8/3070

**Содержание к диссертации**

Введение

1. ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ 11

1.1. Исторический опыт налогообложения недвижимости в России с середины XIX в. до настоящего времени 11

1.2. Содержание и особенности налогообложения недвижимости в со временных условиях 28

1.3. Необходимость реформирования налогообложения имущества и земли 55

2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 74

2.1. Земля и недвижимость как объект налога на недвижимость 74

2.2. Оценка стоимости имущества и проблемы формирования налоговой базы , 96

2.3. Анализ результатов эксперимента по налогообложению недвижимости в г. Великом Новгороде 122

2.4. Роль налога на недвижимость в укреплении бюджета региона 138

3. ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ... 152

3.1. Принципы построения и практика налогообложения недвижимости за рубежом 152

3.2. Перспективы построения налога на недвижимость в Российской Федерации 161

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 190

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 196

ПРИЛОЖЕНИЯ 205

**Введение к работе**

Одной из главных проблем современной экономической политики в Российской Федерации является формирование эффективной системы налогообложения, отвечающей требованиям времени, разумно сочетающей интересы государства и налогоплательщиков. В этой связи следует отметить наличие целого ряда задач, решение которых является приоритетным: своевременное пополнение государственного бюджета, его сбалансированность по доходам и расходам, сокращение дефицита и внешнего долга, обеспечение финансирования федеральных и региональных потребностей.

Решение данной проблемы предполагает не только разработку рациональных мер государственного регулирования всей системы налогообложения, но и совершенствование формирования налоговых доходов бюджетов субъектов Российской Федерации, являющихся основой социально - экономического развития регионов.

Современное имущественное налогообложение является составной частью и неотъемлемым элементом налоговой системы нашего государства. Однако, это направление в налогообложении на сегодняшний день является одним из наименее разработанных, поэтому государство ведет активную широкомасштабную работу по поиску новой более эффективной и прогрессивной формы обложения недвижимости. В частности, на заседании совместной коллегии Министерства финансов и Министерства экономического развития РФ в марте 2004 года, в работе которой принял участие Президент России В.В. Путин, министр финансов А. Кудрин представил развернутый план налоговых преобразований на ближайшую перспективу, отметив, что одной из важнейших задач является завершение налоговой реформы через два года. В проекте решения совместной коллегии по вопросам совершенствования системы налогообложения в России, одним из ключевых направлений которого выделен комплексный подход к реформированию имущественных налогов: с физических лиц, земельного, а так же некоторые меры по усовершенствованию налога с наследств и

**4**дарений. В составе принципиальных изменений - переход на рыночную оценку для целей налогообложения имущества физических лиц, что, по мнению А. Кудрина: «... позволит уйти от «двойной бухгалтерии» - БТИ и реальной рыночной цены» (121, с.З). Кроме того, министр подчеркнул, что задачей реформирования этого налога является не рост налоговой нагрузки на граждан, а переход к определению нормальной налогооблагаемой базы по налогу на имущество физических лиц. При этом А. Кудрин признал, что при взимании этого налога по новым принципам доходы региональных бюджетов от него возрастут. Следует отметить, что данный процесс предполагает одновременное осуществление целого комплекса мероприятий по двум взаимосвязанным направлениям: теоретическому и практическому.

С точки зрения теории налогообложения особого внимания заслуживает рассмотрение неотложных вопросов, связанных с глубокой проработкой принципиальных подходов и методологии имущественного налогообложения в современных условиях, введением однозначных по звучанию и содержанию терминов, определяющих процесс налогообложения недвижимости, как единого целого, так и отдельных его элементов. Оптимальное решение данного рода задач можно считать, на наш взгляд, своего рода гарантом отсутствия (или, по меньшей мере, сокращения количества) спорных ситуаций, как следствие исключения противоречий тех или иных положений.

Необходимо подчеркнуть, что в РФ на сегодня не разработана и не утверждена современная методология формирования и оценки объектов недвижимости, определяющая, в том числе, и понятие «недвижимого имущества» в целях налогообложения. Данное обстоятельство вызывает необходимость уточнения в имеющихся законодательных актах объектов, на которые распространяется налоговая льгота.

Не меньшей по значимости является задача разработки методологии формирования и оценки элементов недвижимости в современных экономических условиях, введения критериев дифференцированного подхода к обложению разных по назначению, функциональным характеристикам, физическому

**5**состоянию и др. признакам объектов недвижимости. Изучение теоретических основ и практического опыта построения налогообложения недвижимости как в нашей стране, так и за рубежом, способно указать ответы на многие из поставленных вопросов.

К настоящему времени в России уже имеются определенные практические наработки: результаты налогового эксперимента г. Твери и Великого Новгорода. Анализ его результатов позволяет выбрать наиболее эффективный способ или вариант формирования системы налогообложения недвижимости. Вместе с тем, практика вскрывает наличие множества противоречий в самой системе обложения недвижимости, возникающих по причине отсутствия достаточно скоординированного механизма взаимодействия ряда госорганов, предоставляющих информацию о величине, составе и структуре недвижимости; отсутствия методики расчетов, объединяющей три составляющие единого налога (имущество граждан, организаций и землю) и др.

Вопросы теории и практики, связанные с оптимизацией подходов к налогообложению недвижимости, всегда вызывали интерес и привлекали внимание не одного поколения ученых и практиков.

Вопросы теории и практики, связанные с оптимизацией подходов к налогообложению недвижимости, всегда вызывали интерес и привлекали внимание не одного поколения ученых и практиков. В исследованиях Балабанова И.Т., Березина М. Ю., Волкова В.Н., Габбасова Р.Г., Голубевой Н.В., Горланова С.А., Горского И.В., Горского К.В., Гусева В.В., Заяц Н.Е., Карзаевой Н.Н., Киреева Е.Ф., Коростелева СП., Малис Н.И., Назаренко Н.Т., Нарежного В., Павловой Л.П., Панскова В.Г., Попова Ю.Ю., Прониной Л.И.,Пушкаревой В. М., Смирнова Д.А., Сорокина А. В., Толкушкина А.В., Тургенева Н.И., Генри С. Харрисона, Черника Д.С. и др. разработаны как концептуальные вопросы повышения экономической эффективности налогообложения недвижимости, так и обоснованы особенности практической реализации разных методик.

Результаты проведенных исследований по вопросам эффективности современной системы налогообложения недвижимости позволили обосновать ряд

теоретических и практических положений, способствующих построению более прогрессивной модели рассматриваемого налога.

Вместе с тем, предполагаемое введение налога в национальном масштабе в условиях продолжающейся реформы налоговой системы, требует более детальной проработки вопросов формирования более эффективной формы обложения недвижимости.

Актуальность и недостаточная разработанность данной проблемы в условиях развития налоговых отношений предопределили выбор темы научного исследования.

Целью диссертационной работы является теоретическое обоснование целесообразности введения в современную российскую налоговую систему налога на недвижимость как самостоятельного элемента имущественного налогообложения, а так же разработка практических рекомендаций по его построению и созданию условий, позволяющих наиболее полно реализовать его потенциальные возможности.

Цель исследования определила необходимость постановки и решения следующих задач:

раскрыть экономическое содержание налогообложения недвижимости и выявить его отличительные черты в условиях России;

проанализировать действующий механизм исчисления и взимания налогов на имущество организаций и физических лиц, земельного налога с целью построения перспективного налога на недвижимость;

дать сравнительную характеристику используемых современных методологических подходов к оценке стоимости имущества;

выявить положительные результаты и наличие спорных вопросов в реализации налогового эксперимента в г. Великом Новгороде с целью построения эффективного механизма налогообложения недвижимости в Российской Федерации и на этой основе предложить практические рекомендации для разработки нормативной базы налога на недвижимость;

выявить основные направления формирования налоговой базы недвижимости в Тамбовской области, и на этой основе определить роль налога на недвижимость в увеличении доходной базы региональных и местных бюджетов;

обосновать возможность применения отдельных положений зарубежного опыта налогообложения недвижимости в российской налоговой системе;

разработать авторскую модель построения налога на недвижимость для Российской Федерации.

Объектом исследования является система налогообложения недвижимости в Российской Федерации.

Предметом исследования выступает действующий механизм налогообложения имущества, связанный с использованием его составляющих в части недвижимости.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды классиков налоговой теории, отечественных и зарубежных экономистов по данной проблеме. В основу ее разработки легли Гражданский, Бюджетный и Налоговый кодексы РФ, Федеральные законы и постановления Правительства, другие законодательные и нормативные документы, регламентирующие вопросы налогообложения недвижимости и возникающих в связи с этим экономических отношений в Российской Федерации.

Диссертационное исследование основано на принципах диалектической логики, исторического и системного анализа и синтеза. В качестве инструментария применялись методы научной абстракции, индукции и дедукции, группировок, сравнений, оценок.

Научная новизна диссертационной работы заключается в научном обосновании и развитии теоретических основ и практического подхода к разработке и введению в действие налога на недвижимость в современной России.

Научную новизну содержат следующие элементы исследования:

1) дано авторское определение недвижимости как объекта налогообложения, в основу которого положен критерий статики (неподвижности) объектов,

8 входящих в ее состав, с учетом степени готовности их использования по целевому назначению;

1. определена система факторов, содержащих преимущества и обосновывающих целесообразность введения налога на недвижимость в условиях проводимой налоговой реформы;
2. обоснованы принципы построения налога на недвижимость и отличительные особенности, раскрывающие его достоинства в сравнении с принятым подходом к налогообложению имущества и роль в увеличении доходной базы территориальных и местных бюджетов;
3. выявлены положительные результаты и проблемы налогообложения недвижимости на примере эксперимента в Великом Новгороде, разработаны предложения по их устранению и практические рекомендации для развития нормативной базы налога на недвижимость;
4. дана сравнительная характеристика существующих методик оценки недвижимости как единого комплекса, и на этой основе сформулированы и научно обоснованы рекомендации по применению их отдельных элементов в целях формирования универсального подхода к оценке недвижимости в целях налогообложения;
5. разработана модель налога на недвижимость, которая позволит с наибольшим результатом реализовать на практике его фискальную и регулирующую функции, создать благоприятные условия для решения задач дальнейшего экономического роста в регионах.

Практическая значимость научного исследования заключается в возможности широкого использования выводов и предложений, сделанных автором, в деятельности налоговых органов, органов, занимающихся оценкой разного рода недвижимости, а так же самих налогоплательщиков при выборе того или иного режима налогообложения и сферы деятельности.

В работе предложена поэлементная модель построения налога на недвижимость с учетом специфики современного этапа развития российской экономики и проводимых налоговых преобразований.

**9**Самостоятельное практическое значение имеют следующие рекомендации:

предложена форма налоговой декларации по налогу на недвижимость организаций,

предложена форма справки, содержащая информацию о состоянии объекта недвижимости с целью обеспечения и регламентации процесса налогообложения, а так же конкретизации данных, указанных в налоговой декларации;

предложен и обоснован перечень льгот социального характера, необходимых на первом этапе введения налога на недвижимость в Российской Федерации;

разработан порядок предоставления и обмена информацией в процессе взаимодействия государственных органов с целью реализации правовых основ (процедуры) взимания налога на недвижимость. Основные положения диссертации обсуждались и одобрены на научной конференции профессорско - преподавательского состава и аспирантов МГАУ «Высшая школа и проблемы научного обеспечения агропромышленного комплекса» (2001г.), Всероссийской конференции молодых ученых и специалистов аграрных образовательных и научных учреждений «Молодые ученые - сельскому хозяйству России» (2004г.) в Московской сельскохозяйственной академии имени К.А. Тимирязева. Материалы диссертации учтены и используются в работе налоговых органов Тамбовской области при разработке ими методологических документов, а так же для осуществления учебного процесса кафедрой «Налоги и налогообложение» Финансовой академии при Правительстве РФ и Мичуринского государственного аграрного университета при проведении занятий по следующим дисциплинам: «Налоги и налогообложение», «Налоги с организаций», «Налоги с физических лиц», «Теория налогообложения».

Основные положения и выводы диссертационной работы изложены в 7 публикациях общим объемом 2,2 п.л., из них авторских - 1,9 п. л.

**10**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 124 наименований. Работа изложена на 195 страницах печатного текста, содержит 26 таблиц, 4 схемы, 7 приложений.

## Исторический опыт налогообложения недвижимости в России с середины XIX в. до настоящего времени

История налогов в России выступает частью всемирной истории налогов - науки, предметом которой является установление закономерностей в использовании тех или иных методов налогообложения в отдельные исторические периоды в разных странах.

На наш взгляд, создание целостного представления о состоянии и перспективах развития налогообложения в нашей стране невозможно без всестороннего изучения накопленного опыта в этом направлении, рассмотрения и анализа крупнейших мероприятий в налоговой сфере, выявления проблем и противоречий на различных этапах государственного строительства, представления о роли и значимости отдельных налогов в укреплении финансового положения России.

Как нам представляется, именно с этих позиций, было бы целесообразно рассмотреть эволюцию налогообложения недвижимости в России, начиная с дореволюционного и заканчивая современным периодом.

Быстрый рост государственных расходов и переход Российской империи от натурального крепостного хозяйства к денежному во второй половине XIX в., способствовали широкому развитию налогообложения в России. В течение 1875 - 1898 г.г. в стране была проведена налоговая реформа, в ходе которой были отменены соляной налог и подушная подать, винный и ряд других откупных платежей, введены новые налоги. По окончании реформ налоговая система дореволюционной России включала в себя как прямые, так и косвенные налоги. В числе первых ведущие позиции принадлежали таким платежам, как поземельный налог и налог с недвижимых имуществ. Значение этих составляющих в доходах казны, а так же общий подход в их применении можно определить следующим образом.

Поземельный налог, заменивший подушное обложение, был введен в 1875 г. Это был первый в истории России налог, который наряду с другими сословиями платило и дворянство. Налогообложению подлежали все земли, за исключением тех, которые являлись казенными. Размер налога был дифференцирован и в различных губерниях составлял от 0,25 до 17 копеек с десятины в зависимости от качества земли. Существенной особенностью поземельного налогообложения в данный период является использование такого подхода, при котором объектом обложения являлись не только собственно участки земли, но и доходы от ее владения или использования. В 1907 г. поземельный налог дал казне около 20 млн. руб.(105, с. 13)

К числу достаточно крупных относился и налог на недвижимость, которым в то время облагались жилые дома, заводы, фабрики, складские помещения и другие строения. Для России это был новый налог, введенный вместо подушной подати с горожан. Вместе с тем, несмотря на свою новизну, уже в 1890 г. этот налог обеспечил в Москве поступления в размере 2,3 млн. руб. из 4,14 млн. руб. прямых налогов, а в следующем году - 2,8 млн. руб. (105, с. 14)

Следует отметить, что уже к 1913 г. основные налоговые поступления в городской бюджет Москвы давал оценочный сбор с недвижимых имуществ. К этому времени на его долю приходилось 7163,6 тыс. руб., что составляло 58,2% всех доходов от местных налогов и пошлин (105, с. 186).

Заслуживают внимания реформы, проводившиеся на рубеже XIX - XX вв. по инициативе таких деятелей, как СЮ. Витте и П.А. Столыпин. Состояние Российской экономики на этом этапе характеризуется огромным увеличением бюджета, широким развитием государственного хозяйства и крупными реформами в области финансового законодательства. Вместе с тем, в этот период нельзя дать такую же положительную оценку развитию прямых налогов. Поступления по ним увеличивались главным образом за счет экономического роста, при этом их доля в общей сумме доходов снизилась с 9,5 до 6,7%.Но даже в условиях минимального интереса к прямым налогам со стороны государства имущественное налогообложение оказалось одним из центральных вопросов того времени. Подтверждением этому является тот факт, что в период осуществления реформ СЮ. Витте был введен только один новый прямой налог -квартирный налог (с 1894г.) и повышен размер налогообложения с городской недвижимости.

Целью введения квартирного налога являлось обложение доходов налогоплательщиков на основе внешних признаков, таких, например, как площадь квартиры, косвенно показывающая величину получаемого ее владельцем дохода.

Обращает на себя внимание тот факт, что налоговая база квартирного налога рассчитывалась на основе доходности квартиры. При этом, если квартира сдавалась внаем, ее доходность определялась исходя из фактического размера наемной платы, а если использовалась только для проживания самого владельца квартиры, - исходя из потенциально возможной наемной платы, которую мог бы получить владелец квартиры при ее сдаче внаем.

С точки зрения современности подобный дифференцированный подход заслуживает внимания, так как для построения справедливого налогообложения необходимо учитывать характер использования недвижимости: в коммерческих целях (получение дохода) или в целях личного потребления (проживания собственника), что в свою очередь предопределяет порядок формирования налоговой базы.

Другим немаловажным моментом явилось то, что налоговая нагрузка на владельцев квартир распределялась с применением прогрессивной шкалы квартирного налога. Следовательно, еще в дореволюционный период справедливое распределение налогового бремени ставилось далеко не на последнее место в налоговой политике государства.

Особого внимания с точки зрения современности заслуживают преобразования системы налогообложения в России, предпринятые премьер - министром П.А. Столыпиным. Наряду с известной аграрной реформой, носящей его имя, финансовыми специалистами, под непосредственным руководством П.А. Столыпина, весной 1911 г. был разработан проект увеличения государственного бюджета с 3 до 10 млрд. руб. В числе первоочередных мер, предложенных им для увеличения бюджета, были намечены следующие: при содействии статистических бюро земств и городов проведение полной переоценки недвижимых имуществ, облагаемых государственными и местными налогами с определением, как действительной стоимости имущества, так и их действительной доходности (почти по всей России действительная ценность недвижимых имуществ в 1911 г. была минимум в 10 раз больше той ценности, которая принималась тогда во внимание при обложении государством и местными самоуправлениями); после выяснения действительных цен недвижимых имуществ и их доходности предполагалось значительное увеличение поступлений по прямым (поимущественным) налогам.

Вышеизложенные положения указывают на значительное сходство мер, предпринимаемых государством сегодня с теми, которые были столь актуальными и прогрессивными в начале прошлого столетия. Более того, проект Столыпинской налоговой реформы оценивается учеными - современниками как самая радикальная программа по преобразованию налоговой сферы в первой половине XX в. в мире. По сути, она предусматривала все основные элементы, учитываемые на сегодняшний день в построении налоговых систем развитых стран, и в том числе, поимущественное налогообложение, основанное на независимой оценке стоимости имущества.

## Земля и недвижимость как объект налога на недвижимость

Одна из важнейших причин, обуславливающая взимание налогов на недвижимость, состоит в необходимости рационализации использования земельных ресурсов и капитальных сооружений, с учетом их наиболее эффективного размещения в разных отраслях экономики. Достигается это установлением налога в размере, соотносимым с рентой, которую мог бы получать владелец недвижимого имущества в случае если бы использовал его в наилучшем, то есть наиболее доходном, направлении. Данная мера позволяет оживлять рынок недвижимости и создает экономические условия для аккумуляции недвижимости у тех собственников, которые в состоянии оплачивать необходимую сумму налога.

С точки зрения стимулирования наиболее эффективного распоряжения недвижимостью, налог позволяет также исключить, или, по крайней мере, существенно ограничить, приобретение недвижимости в спекулятивных целях.

С налогообложением недвижимости связаны значительные сложности как экономического, так и политического характера. В число первых входят в основном вопросы выбора формы налогообложения недвижимости, определения налоговой базы, расчета стоимости объектов налогообложения, ставки налога, льгот и изъятий из налогооблагаемой базы, а также различий в налогообложении некоторых видов недвижимости (например, сельскохозяйственных угодий, индустриальных районов, частного жилья). Принятие решений о последних двух моментах налогообложения недвижимости находится в области политики, так как затрагивает интересы не всего общества в целом, а лишь некоторой его части, причем, как правило, имеющей весомый политический голос. В результате чего на практике возникает много проблем, требующих немедленного решения.

Одним из основополагающих критериев построения нового налога на недвижимость является формирование реальной налоговой базы, представляющей собой единство двух составляющих: земли и расположенной на ней недвижимости. Подобный подход следует рассматривать как принципиально новое решение в сравнении с ранее применявшейся методикой отдельного обложения земельных участков и имеющего к ним прямое отношение недвижимого имущества. Введение единой базы недвижимости является следствием изменения критерия классификации облагаемых объектов: ранее здания, строения, сооружения, жилье и т. д. входили составной частью в общее понятие «имущество», которое в свою очередь попадало под действие одноименного налога, а земельные участки представляли собой объект совершенно самостоятельного земельного налога. С применением налога на недвижимость существовавший ранее своего рода законодательный барьер, разделявший две теснейшим образом взаимосвязанные составляющие, утрачивает свое первоначальное значение, так как исходным пунктом для вовлечения того или иного объекта в сферу налогообложения является его принадлежность к недвижимости, само происхождение которой без наличия земельного фактора является абсурдным.

В соответствии с изложенным, на наш взгляд, объединение земли и имущества в качестве единого объекта налога имеет вполне объективное начало, имеющее как экономическое, так и юридическое основание.

Для того чтобы систематизировать дальнейшие рассуждения по поставленному в данной части работы вопросу, считаем необходимым отметить ряд узловых моментов, заслуживающих особого внимания:

- во-первых, какие преимущества имеет объединение в качестве единого объекта налога земли и недвижимости, в сравнении с применявшимся ранее раздельным подходом их обложения, как для самих налогоплательщиков, так и в целях упорядочения государственной регистрации и учета данных элементов в целом;

- во-вторых, проанализировать в динамике современные показатели состава и структуры недвижимости на примере Тамбовской области по двум указанным направлениям, выявив при этом действительное состояние учета, имеющее место на практике;

- в-третьих, на основе изучения современных тенденций в налогообложении недвижимости выяснить наличие и происхождение наиболее спорных, трудных и проблематичных аспектов, создающих барьеры для достижения поставленной цели, а так же указать условия, при которых они могут быть решены.

Остановимся подробнее на каждом из представленных направлений. Прежде всего, следует отметить, что рассмотрение земли и недвижимости в качестве единого целого, имеет два основных положительных момента: формирование достоверной информационной базы о состоянии и владении данными объектами, и, как логическое продолжение, создание условий для более справедливого распределения налогового бремени.

## Принципы построения и практика налогообложения недвижимости за рубежом

Развитие международных хозяйственных связей, тенденции к экономическому объединению, стремление избежать двойного налогообложения создают определенные стимулы для применения единых общепринятых и подтвержденных практикой подходов в формировании налоговых систем разных стран мира. С учетом специфических особенностей экономики и традиций населения европейские, азиатские, североамериканские и другие страны устанавливают общие черты системы налогов. Действуют примерно одни и те же виды прямых и косвенных налогов, широко распространен НДС, налоги на доход и прирост капитала, имущественное налогообложение, платежи за пользование природными ресурсами и так далее. В большинстве стран в основу построения налоговой системы заложен принцип территориального устройства государства, в соответствии с чем, все они, как правило, имеют трехуровневый характер. Взимаются общегосударственные или федеральные налоги, региональные налоги - штатов, земель, провинций, автономных территорий и местные или муниципальные налоги. По такой же общепринятой схеме построена и современная налоговая система Российской Федерации. В то же время в каждой стране есть особенности, изучив которые можно внести определенные положительные изменения в том или ином направлении налогообложения, а иногда их просто полезно знать, с целью избежать уже выявленные другими ошибки.

Полагаем, что именно подобного рода соображения можно считать серьезным основанием для рассмотрения зарубежного опыта налогообложения недвижимости в различных его проявлениях.

Отметим, что в разных странах применяются разные модели налогообложения недвижимости, которые варьируются в зависимости от конкретных целей. Как правило, они бывают представлены в виде налогов на собственность, налогов на имущество, на землю или как сочетание нескольких из этих налогов в одном одновременно. (Схема 4)

Постоянное развитие и совершенствование данной группы налогов привело к формированию единых критериев в их построении и практическом применении. Прежде всего, такого рода налоги играют существенную роль в системе местного налогообложения, обеспечивая значительную часть поступлений бюджетов муниципальных образований. При этом возможны различные комбинации элементов недвижимости, образующих объект налогообложения, систему налоговых ставок и методы оценки облагаемого имущества.

На наш взгляд, для более наглядного рассмотрения поставленного вопроса, было бы уместно обратиться к опыту построения налогообложения недвижимости в ряде стран, имеющих отличие, как в государственном устройстве, так и в построении налоговых систем.

В частности, в Швеции в 1991г. была осуществлена реформа, цель которой состояла в значительном снижении уровня налогообложения дохода и в повышении налогов на доходы от капитала. При этом в понятие капитал включается ни что иное, как собственность, подлежащая налогообложению отдельно для каждого лица, чья стоимость превысит 400 тыс. крон. В объект обложения налогом была включена недвижимая собственность, некоторые виды личной собственности, банковские счета, акции, облигации. Характерной чертой в налогообложении является прогрессивная система построения налоговых ставок, в соответствии с которой, имущество стоимостью свыше 400 тыс. крон облагается по ставке 1,5%, а максимальная ставка - 3% применяется к сумме 1,8 млн. крон. Отметим, что к компаниям этот налог не применяется. Помимо того, в 1985 г. был введен национальный налог на здания в размере 1,4 - 2,5% их стоимости. При этом для семей налог на собственность предусматривал в качестве базы суммарную собственность семьи. (118, с.71)

В состав системы налогов, регулирующих состояние недвижимости в Швеции, входит налог на наследство, взимаемый отдельно с доли каждого наследника. Традиционно, в основу прогрессивного построения налоговых ставок для подобного рода налогов закладывается стоимостная величина полученного наследства и степень родства. Кроме того, установлен необлагаемый минимум в размере 200 тыс. крон - для супруга или сожителя и 50 тыс. крон для каждого ребенка. Наследство сверх этих сумм облагается налогом по ставкам от 10 до 60% - для стоимости имущества свыше 8 млн. крон. Дальние родственники и некоторые юридические лица облагаются по более высоким ставкам при той же стоимостной величине имущества. Вместе с тем введены специальные условия, которые облегчают наследование семейных фирм и руководство ими.

Определенные особенности в построении системы налогов, регулирующих состояние недвижимости и собственности в целом, имеют место в налоговой системе одного из наиболее развитых государств Западной Европы — Франции. Так, значительный вклад в доходную часть бюджета этой страны вносят налоги на собственность. В состав собственности для целей налогообложения в данном случае включается имущество, имущественные права и ценные бумаги, находящиеся в собственности на 1 января текущего года. В свою очередь понятие «имущество» объединяет в своем составе элементы движимой и недвижимой его части. При этом, в состав последней входят здания, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, акции, облигации и т. д. Льготы в виде полного или частичного освобождения от уплаты налога представляются в отношении имущества, используемого в рамках профессиональной деятельности, отдельных видов сельскохозяйственного имущества, предметов старины и т. д.