

SELF-REGULATORY ORGANIZATIONS OF APPRAISERS AND THEIR NATIONAL ASSOCIATION

V.V. Kartseva, M.D. Dzhidzhikov

***Abstract.** The analysis of self-regulating organizations of appraisers included in the register of self-regulating organizations is carried out. The requirements for self-regulating organizations of appraisers have been studied. Their functions and meaning are indicated. The functions and significance of the national association of self-regulating organizations of appraisers are considered. The functions of the appraisal review board are investigated.*

***Keywords:** appraiser, appraisal activity, self-regulatory organizations, national association, appraisal activity, association.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ДЖИДЖИКОВ Михаил Жангарович – студент, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: dgangir46@gmail.com

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

DZHIDZHNIKOV Mikhail Dzhangarovich – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dgangir46@gmail.com

УДК 336.226.212.1

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Карцева, А.А. Дмитриева

© Карцева В.В., Дмитриева А.А., 2024

***Аннотация.** Описан опыт налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах. Указаны особенности налогообложения объектов недвижимости в ряде государств. Сделан вывод,*

что для получения позитивных результатов от его внедрения в Российской Федерации правительству следует обратить внимание на практику взимания налога за рубежом.

Ключевые слова: *налогообложение, недвижимость, опыт, кадастровая оценка, зарубежные страны.*

Для успешного выполнения государством своих функций необходимо создать эффективную систему налогообложения, которая будет полностью удовлетворять различные финансовые потребности.

В развитых странах с рыночной экономикой одной из основных статей пополнения бюджета, расходуемого в большей степени на социальные нужды, являются налоги за аренду и налоги на недвижимое имущество. В США, Канаде, Италии, Великобритании, Германии, Японии плата за землю входит в единый налог на недвижимость, а во Франции, Дании, ЮАР, Аргентине, на о. Тайвань она является самостоятельным налогом.

Одна из трудностей налогообложения недвижимости – правильный расчет оценочной стоимости земли и строений. Рассмотрим особенности определения налоговой базы в некоторых странах.

Во всех провинциях Канады взывается единый налог на недвижимое имущество. Он является местным и базируется на рыночной стоимости земли со всеми сооружениями, которые на ней находятся. Проценты различаются в зависимости от вида имущества и местоположения. Ставку налога на недвижимость рассчитывают на основе предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы.

В Италии кадастровая оценка недвижимости проводится для целей налогообложения с применением доходного подхода. Результаты оценки пересматривают каждые десять лет, а в промежутке министерство финансов имеет право вводить поправочные коэффициенты в действующие нормы [1].

В Испании налог взимается ежегодно органами местного самоуправления. Налогооблагаемая база – кадастровая стоимость, которая переоценивается каждые восемь лет кадастровым управлением со ссылкой на рыночную стоимость имущества, в том числе земли и сооружений. В среднем налоговые ставки составляют 0,4 % для имущества, находящегося в городе, и 0,3 % – в сельской местности, но могут применяться и более высокие ставки.

В Великобритании имущество оценивают по потенциальному арендному доходу, как правило, с использованием метода сравнительного анализа продаж. В указанной стране для целей налогообложения имущества применяют налог на недвижимое имущество, используемое в коммерческих целях, и налог на имущество физических лиц; эти два

налога выступают единственным источником доходов для местных органов власти. При отсутствии рыночных данных в качестве базы для исчисления налога может быть принята стоимость замещения. В Великобритании налогоплательщики имеют те или иные льготы по земельному налогу [1].

Для выполнения кадастровой оценки в Швеции осуществляют классификацию недвижимого имущества с учетом особенностей налогообложения. Там используют индивидуальные оценочные модели, затем составляются карты, где выделяют оценочные зоны, на которых отражена рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Существуют также повышающие или понижающие поправочные коэффициенты для таких объектов недвижимости, которые отличаются от базовых условий лучшими или худшими характеристиками [1].

Во Франции земельный налог взимается с обустроенных участков. Он затрагивает всю недвижимость: здания, сооружения, а также участки любого иного назначения. Налогооблагаемая база, как правило, равна половине кадастровой арендной стоимости участка. От данного налога освобождаются государственная собственность; физические лица в возрасте старше 75 лет; лица, получающие специальные пособия из общественных фондов. Земельный налог на незастроенные участки затрагивает поля, луга, леса, карьеры, болото и т. д. Налогооблагаемой базой служит 80 % кадастровой стоимости участка. Оценка в целях налогообложения выполняется муниципалитетами, в ведении которых находится соответствующая территория, на основе укрупненных оценочных показателей, регулярно формируемых специальной государственной кадастровой службой [1].

В Японии налог на недвижимость уплачивается юридическими и физическими лицами по единой фиксированной ставке (1,4 % от стоимости имущества). Переоценка его производится один раз в три года; в налогооблагаемую базу входит как земля, так и все строения [1].

Федеральное законодательство большинства стран устанавливает максимально возможный размер ставки по налогу на недвижимость. Так, к примеру, предельная ставка в Германии составляет 1 %, а в Австрии – 5 %. Обычно местные власти, прогнозируя объем поступлений налога на недвижимость, определяют размер ставок в зависимости от планируемых расходов и потребности в денежных средствах [2].

В большинстве государств, где в качестве налоговой базы выступает рыночная стоимость недвижимого имущества или ее доля, средняя ставка налога составляет примерно 1 %. В частности, средняя ставка налога в Швеции равна 2,5 %, а в Болгарии – 0,15 %. При этом за последние десять лет наметилась тенденция к возрастанию числа стран, применяющих прогрессивную шкалу налогообложения недвижимости, а также к установлению дифференцированных ставок применительно к имуществу,

которое используется в производственной и коммерческой деятельности, и в отношении имущества, находящегося в личном пользовании [3].

Элементы, задействованные при проведении оценки недвижимости в разных странах, приведены в таблице.

Составляющие проведения оценки объектов недвижимости для целей налогообложения за рубежом [4]

Страна	Объект оценки	База налогообложения	Периодичность оценочных работ, лет
США	Единый объект недвижимости	Рыночная стоимость	5–6
Германия	Земля, строения	Рыночная стоимость	8–20
Франция	Земля, строения	Арендная плата	10
Великобритания	Единый объект недвижимости	Арендная плата	10
Испания	Единый объект недвижимости	Кадастровая стоимость	8
Канада	Единый объект недвижимости	Рыночная стоимость	–
Австралия	Единый объект недвижимости	Рыночная стоимость	8

В последние годы некоторые страны осуществляют реформу налогообложения недвижимого имущества с целью увеличить поступления в бюджет соответствующих налогов и снизить налоговую нагрузку на менее обеспеченные слои населения [4].

Приведенные выше данные показывают, что накопленный в мировой практике опыт оценки земли в целях взимания земельных платежей весьма богат. Подходы, которые при этом применяют, часто обусловлены историческими особенностями развития систем налогообложения на конкретной территории, традициями и спецификой политики землепользования той или иной страны. Существует множество методов определения рыночной стоимости земли, однако все они базируются на трех основных подходах: сравнительном, затратном и доходном. С учетом этого можно сделать вывод, что земельные участки и объекты недвижимости во многих развитых государствах облагаются налогом отдельно (в зависимости от практического использования). Конечно, есть исключения, а законодательством многих стран зачастую предусматривается установление предельного значения налогооблагаемой стоимости жилых объектов недвижимого имущества.

Таким образом, налог на недвижимость, рассчитанный на основе рыночной стоимости, успешно применяется во многих странах.

Статистика показывает, что он составляет до 95 % всех поступлений в местные бюджеты в Нидерландах, до 81 % – в Канаде и до 52 % – во Франции [4]. В современной России налог на недвижимость является новым видом поступлений, поэтому для получения позитивных результатов от его внедрения целесообразно учесть практический опыт взимания налога на недвижимость, имеющийся у зарубежных стран.

Библиографический список

1. Однокоз В.Г. Зарубежный опыт налогообложения имущества // Гуманитарные научные исследования. 2015. № 3 [Электронный ресурс]. URL: <https://human.snauka.ru/2015/03/8587> (дата обращения: 05.06.2023).

2. Межуева Т.В. Особенности налогообложения недвижимости за рубежом // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-nalogooblozheniya-nedvizhimosti-za-rubezhom> (дата обращения: 05.04.2024).

3. Сариева А.К., Каракаева Е.У., Тикова З.З. Опыт налогообложения объектов недвижимости в развитых странах // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2018. № 4 (230). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/opyt-nalogooblozheniya-obektov-nedvizhimosti-v-razvityh-stranah> (дата обращения: 05.04.2024).

4. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nalogooblozhenie-obektov-nedvizhimosti-opyt-zarubezhnyh-stran> (дата обращения: 05.04.2024).

FOREIGN EXPERIENCE OF TAXATION OF REAL ESTATE OBJECTS

V.V. Kartseva, A.A. Dmitrieva

***Abstract.** The experience of taxation of real estate in foreign countries is described. The peculiarities of taxation of real estate in a number of states are indicated. It is concluded that in order to obtain positive results from its implementation in the Russian Federation, the government should pay attention to the practice of tax collection abroad.*

***Keywords:** taxation, real estate, experience, cadastral valuation, foreign countries.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ДМИТРИЕВА Анастасия Александровна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: anastasiya.simonova.1999@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

DMITRIEVA Anastasia Alexandrovna – Undergraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: anastasiya.simonova.1999@mail.ru

УДК 332.622(470.316)

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ТУТАЕВСКОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

В.В. Карцева, С.А. Полетаев

© Карцева В.В., Полетаев С.А., 2024

***Аннотация.** Перечислены основные группы затрат на рынке жилой недвижимости. Исследован рынок жилой недвижимости Тутаевского района. Указано, какие типы жилья фигурируют на указанном рынке в г. Тутаеве.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, Тутаев, Тутаевский район, жилая недвижимость, ценообразующие факторы, цена.*

Город Тутаев – это административный центр Тутаевского муниципального района Ярославской области. Площадь района составляет 1 451,4 м². Численность населения – 56 550 чел., в том числе в Тутаеве – 40 420 чел. Трудоспособное население – 31 120 чел. [1].

Тутаев раскинулся на двух берегах р. Волги и связан водными путями с крупными речными портами России. Правобережная часть – это промышленный административный центр. Градообразующим предприятием является Тутаевский моторный завод (одно из крупнейших предприятий в Содружестве Независимых Государств по производству V-образных восьмицилиндровых дизельных двигателей и запасных частей