



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА



Зарубежный опыт налогообложения недвижимости и альтернативные возможности ее кредитования

Иванкина Елена Владимировна,
доктор экономических наук,
директор Института отраслевого менеджмента
РАНХиГС

Тужилин Алексей Дмитриевич
науч. сотрудник лаборатории НИР ИОМ

2016 год

Сегодня и завтра имущественных налогов в РФ

В прошлом

- Земельный налог на основе нормативно установленной ставки (руб./м²)
- Налог на имущество организаций на основе балансовой стоимости
- Налог на имущество физических лиц на основе инвентаризационной стоимости

Сейчас

- Земельный налог на основе кадастровой стоимости земельного участка (с 2006 года)
- Налог на имущество организаций на основе балансовой стоимости за исключением нематериальных активов, запасов и т.п. (с 2004 года)
- Налог на имущество физических лиц на основе инвентаризационной стоимости

В перспективе

- Налог на недвижимость заменит два существующих налога – на землю и на имущество физических лиц
- Налог на недвижимость будет определяться на основе рыночной стоимости

Поступления налога на имущество физических лиц на 1 налогоплательщика, рублей



Поступления земельного налога на 1 налогоплательщика, рублей

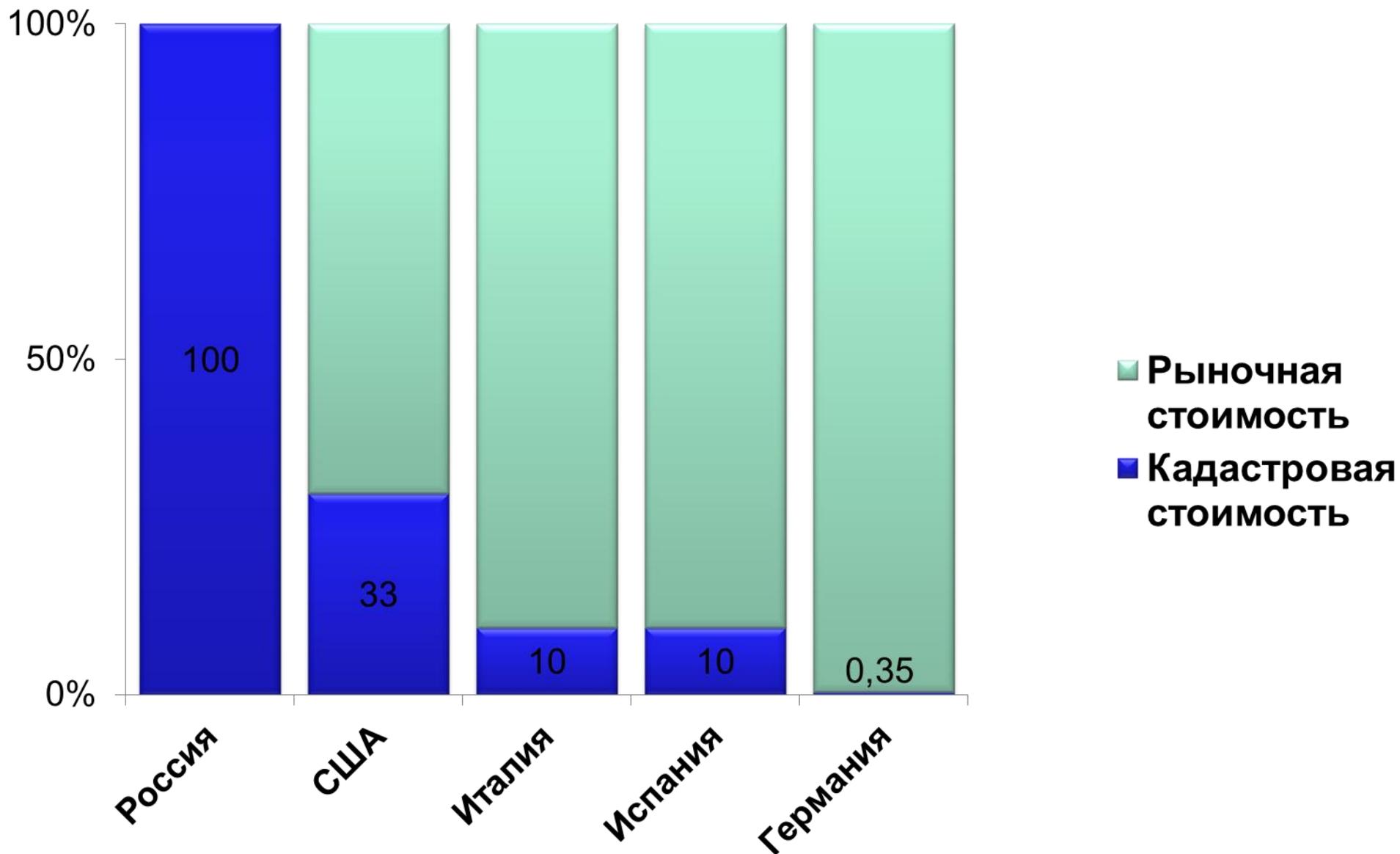


Анкета содержит в себе следующие вопросы:

1. Ежегодная ставка налога на жилую недвижимость (для физических лиц).
2. Налогооблагаемая база.
3. Частота пересмотров:
 - пересмотр налогооблагаемой базы
 - пересмотр налоговой ставки
4. Налоговые льготы
5. Налог на покупку недвижимости, %
 - на первый объект недвижимости в собственности
 - на 2-3-10-ый объект недвижимости в собственности
6. Налог на прирост капитала при перепродаже недвижимости
 - после 1 года в собственности
 - после 5 лет в собственности
 - после 10 и более лет в собственности



Соотношение рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости





Страна	Ставка налогообложения, %
Россия	0,1 – 0,3
Италия	0,4 – 0,7
Испания	0,4 – 1,3
Бельгия	0 – 2
Нидерланды	0,1 – 0,3
США	0,5 – 1,92
Канада	0,38 – 1,4
Сингапур	0 – 6
Бразилия	0,3 - 1

Страны	Ставка Н/О, %	База Н/О	Частота Пересмотра Н/О базы	Льготы по Н/О	Ставка Н/О на прирост капитала при перепродаже	Прочее
Австралия	25 000 -349999 \$ ставка 50 \$ + 0.55 % свыше 25 000 \$; 350 000 1835,5\$+1,5 % свыше 350 000 \$	Рыночная стоимость земли (на основе декларации о земельном налоге)	Индексируется ежегодно	0% при стоимости до 24999 \$	Нет данных	Налог является преимущественно местным, определяется муниципалитетом, часть налога является федеральным.
Франция	5-10 Евро за кв. метр	Муниципальная рыночная стоимость	Пересматривается раз в 10-12 лет	Н/д	С недвижимости стоимостью более 150 тыс евро прогрессивная шкала в теч 30 лет 0-28%	Налог является местным
Германия	Расчет по формуле: рыночная цена X на коррект коэф (1) X на муниципальную поправку (2) (1) От 0, 35%-0,6% (2) От 0% -810%	Скорректированная рыночная цена			нет	Муниципальный налог. Единый по существу, земельный по названию,
Бразилия	1 % Меньше 50 000 \$ (жилая недвижимость) освобождаются от налога, от 50 000-106 000 \$ имеет дисконт. Зависит от муниципалитета.	Рыночная стоимость	Индексируется ежегодно	32 000 \$ не облагаемый минимум для жилой недвижимости и 22 000 \$ для коммерческой.	После 1 года в собственности 15% забирается государством. После 20 лет владения 0 % налогов.	Зависит от местного законодательства.

Индия	0-1,5 %	Региональная рыночная стоимость	Ежегодно	Необлагаемый минимум 13307 долл.США	Прогрессивная шкала	Муниципальный
Китай	1,2 % на земли с/х на городские земли 0,-30 юани на метр квадратный в зависимости от величины земельного участка	10-30 % рыночной стоимости	Ежегодно	Н/д	30-60% прироста капитала	Муниципальный
Казахстан	Прогрессивная шкала от 0.05% до 748300 тенге + 1%	Остаточная балансовая стоимость	Ежегодно (для имущества)	Н/д	При владении менее 1 года – 10% с прироста стоимости, более 1 года – 0%	Общенациональный налог на имущество, местный – на землю
Армения	На имущество 0-0.8%, на землю 15% чистого дохода от хоз. деятельности	Оценочная стоимость (как остаточная балансовая) и доход семьи	Пересмотр раз в 3 года	Н/д	Нет	

Рекомендации по реформе налогообложения недвижимости в России

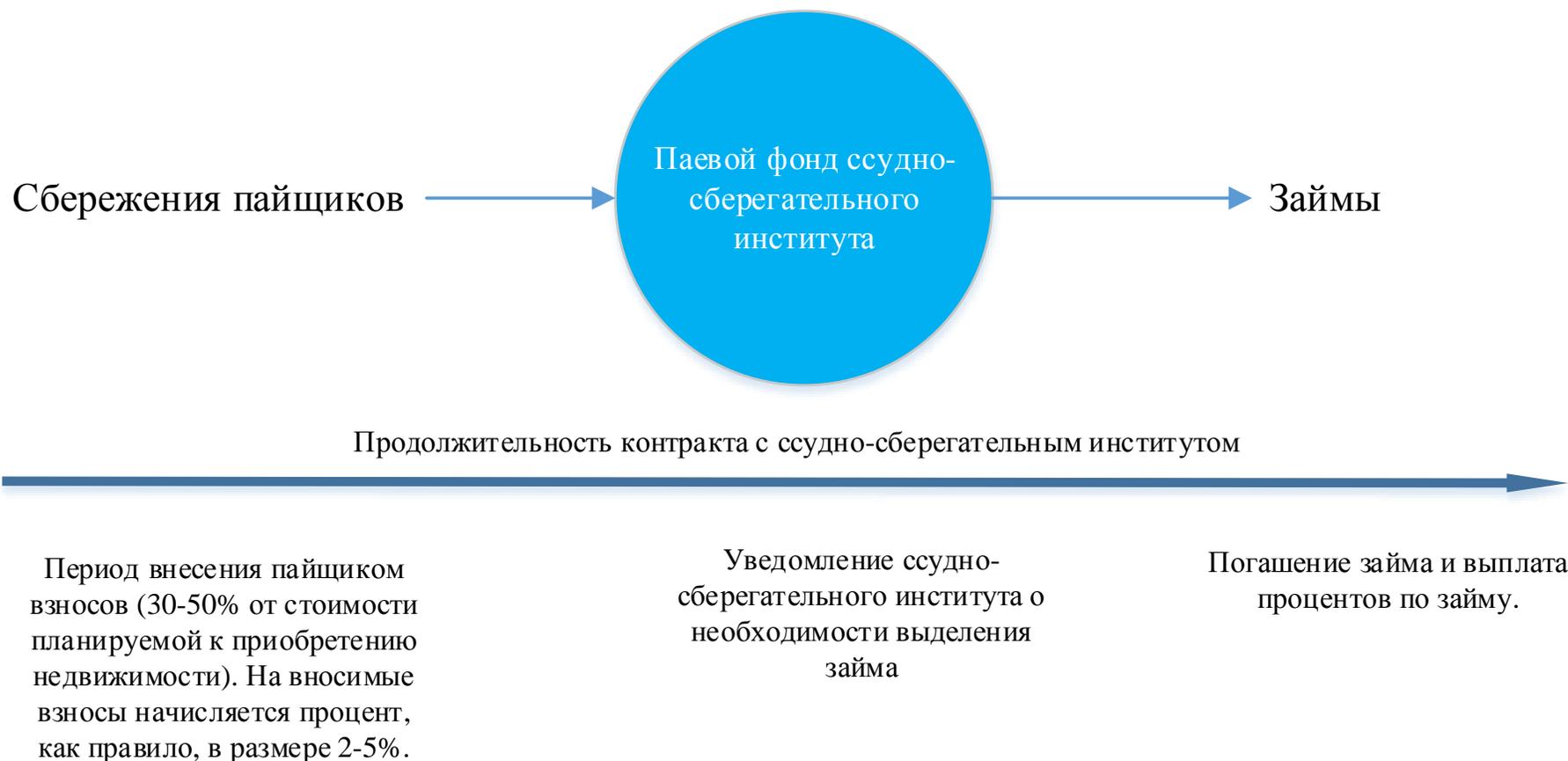
- **непрерывно связать налогообложение с уровнем доходов россиян,**
- **освободить от налогообложения малообеспеченные семьи и людей, вышедших на пенсию;**
- **не вводить в Москве повышенные ставки налогообложения, а оставить их на уровне федеральных (в соответствии с которыми повышенная ставка налогообложения взимается только с жилой недвижимости стоимостью более 300 млн. рублей);**
- **отложить введение новой системы налогообложения недвижимости до выхода экономики страны из состояния стагнации;**
- **обеспечить постепенность введения налога, растянув его на несколько лет после выхода из кризиса.**



РАНХиГС

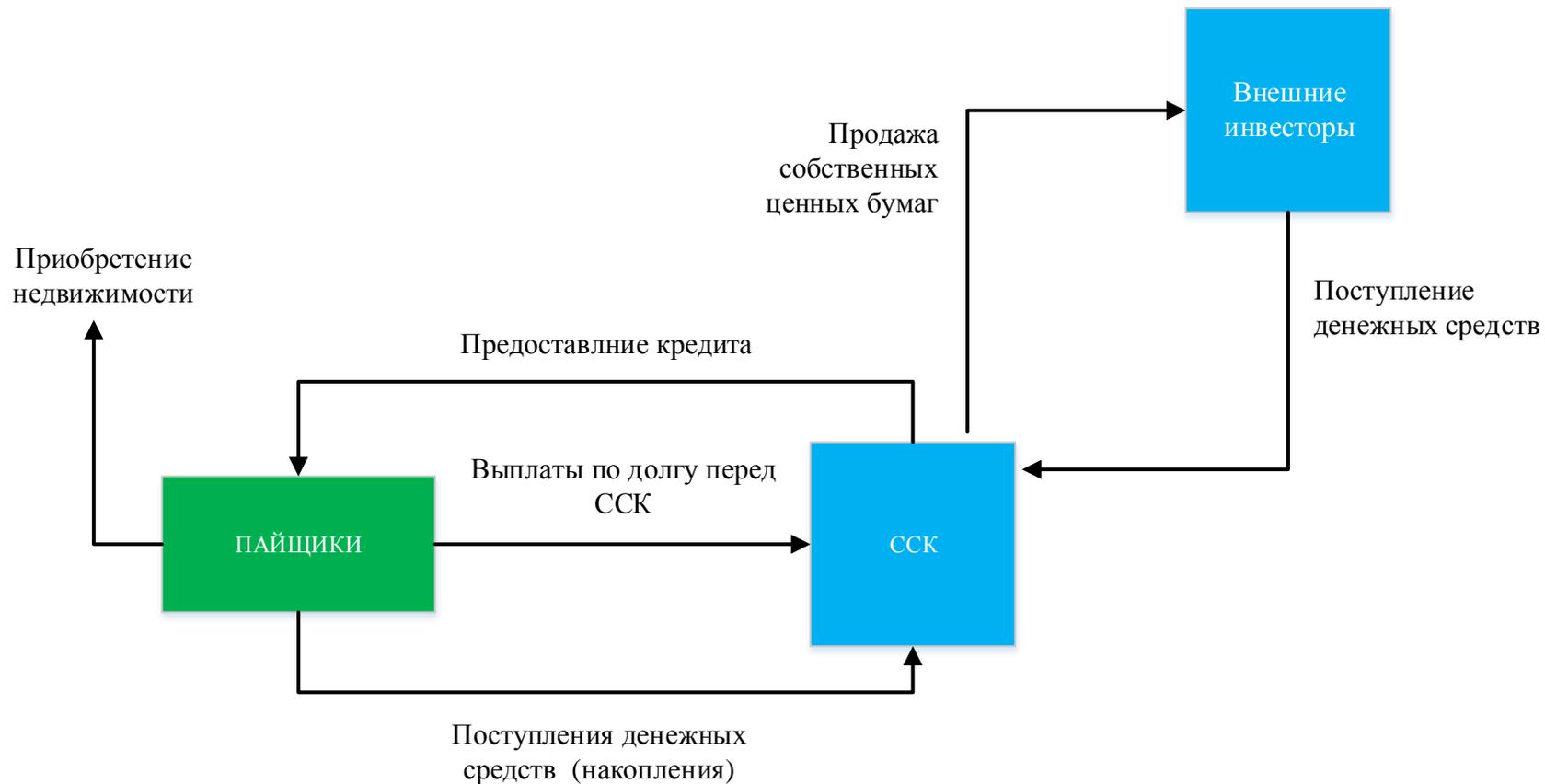
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Механизм функционирования строительной сберегательной кассы





Механизм функционирования строительной сберегательной кассы

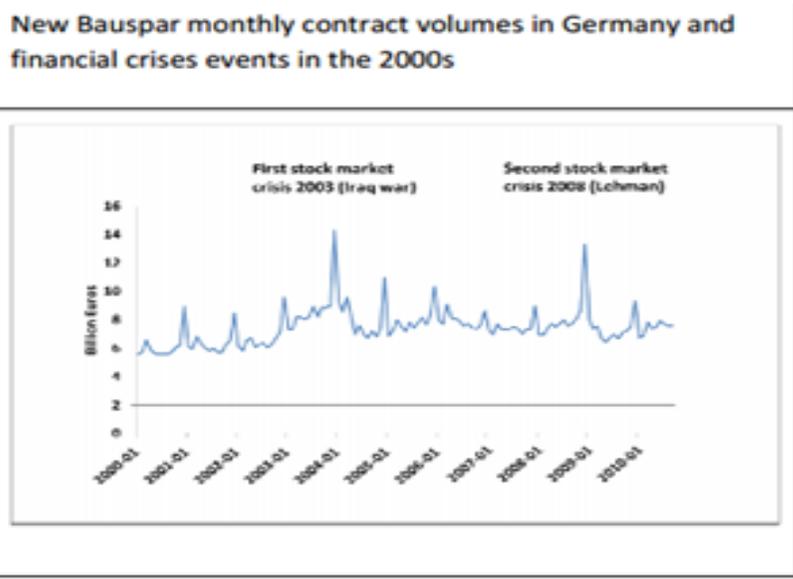




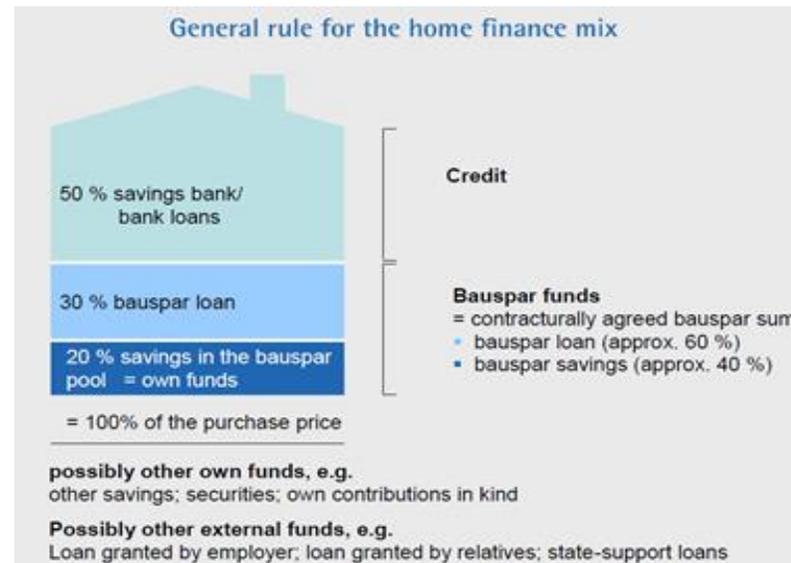
Анализ истории развития ссудно-сберегательных организаций в странах Европы

- Первое строительное общество Building Society Ketley было основано в 18 веке в городе Бирменгем, в Германии ссудно-сберегательные организации появились в конце 19 века.
- Ключевые показатели успеха ССК в Европе: жесткое регулирование, культурные особенности, поддержка со стороны властей

Динамика контрактов



Условия финансирования





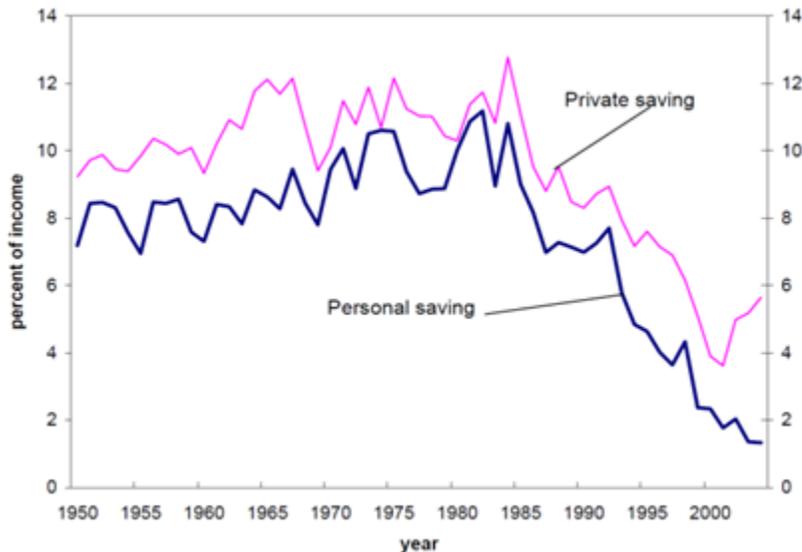
Анализ истории развития ссудно-сберегательных организаций в Соединенных штатах Америки

История развития ссудно-сберегательных организаций в США началась с момента создания «Philadelphia Savings Fund Society», являющегося первым аналогом Великобританских строительных обществ.

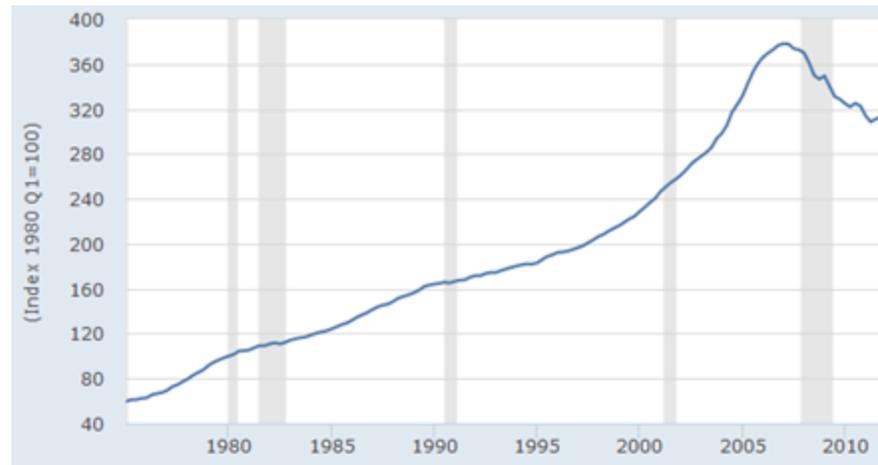
Ключевые особенности развития ссудно-сберегательных организаций:

- Низкая склонность населения к сбережению
- Лоббирование интересов банковских структур
- Дефицит счета текущих операций

Норма сбережения



Рост цен на недвижимость





РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Анализ истории развития ссудно-сберегательных организаций в Соединенных штатах Америки

Количество ссудно-сберегательных организаций

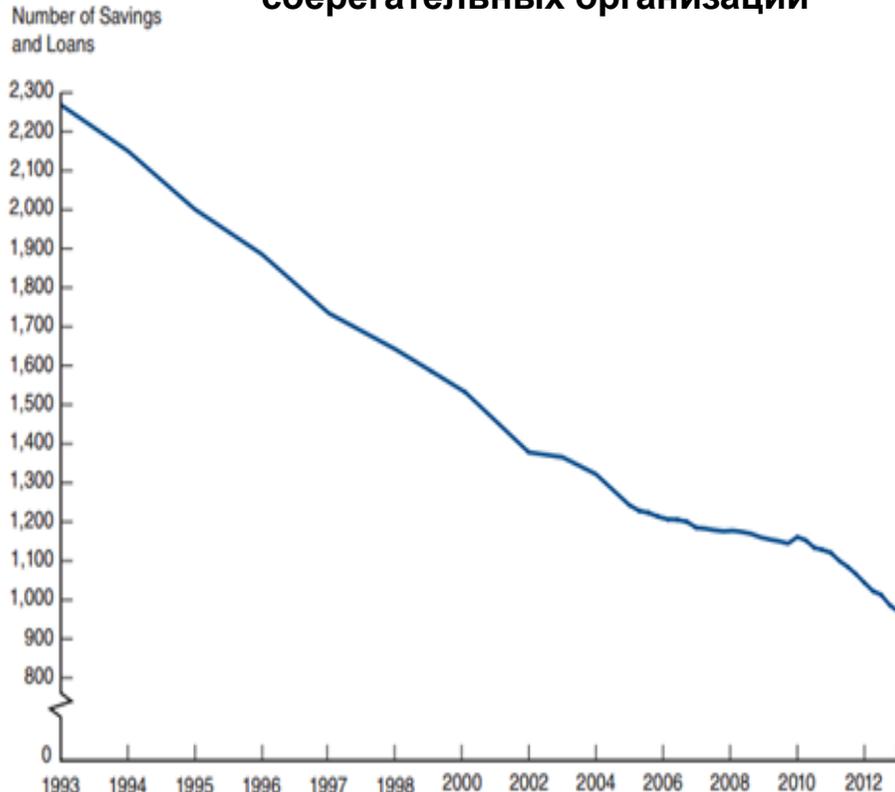


FIGURE 26.3 Number of Savings and Loans in the United States, 1993–2013

Ключевые особенности развития ссудно-сберегательных организаций:

- Дерегулирование отрасли в 1980 году
- Создание федеральных структур Freddie Mac, Fannie Mae



Классификация механизмов развития строительных сберегательных касс

- Механизмы финансирования деятельности.
- Механизмы государственной поддержки.
- Механизмы управления и государственного надзора за строительно-сберегательными кассами.



Анализ правовых основ регулирования деятельности строительных сберегательных касс в Европе

Основными документами, регламентирующими деятельность ССК в Германии являются:

- «German Credit Sector Act» - определяет общие правила контроля за операциями кредитных организаций.
- «Banking Act» - основной закон, регламентирующий деятельность банковских институтов.
- «Bausparkassen Act» - определяет юридические формы стройсберкасс, положения по контролю и аудиту деятельности ССК, определяет разрешенные виды деятельности, структуру и основные положения контракта с пайщиком, механизмы страхования.
- «German Civil Code» - определяет положения, касающиеся контракта с пайщиком.

Деятельность строительных сберегательных касс лицензируется Федеральной службой по финансовым рынкам (Federal Financial Supervisory Authority). Помимо вышеуказанных законодательных актов, ССК обязаны осуществлять свою деятельность в соответствии с «основными деловыми принципами» (General Business Principles - GBP) и стандартными условиями контракта (Standart Terms and Conditions for Bauspar Contracts - STCBC)

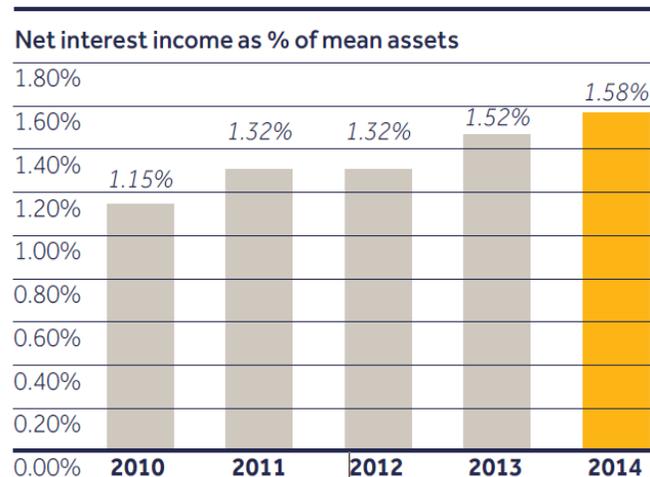


Анализ и определение наиболее эффективных строительных сберегательных касс в Европе

Leeds Building Society

Операционная прибыль за 2014 год увеличился на 26% до £ 80.9m. В среднем по ссудно-сберегательным организациям Европы аналогичный показатель составляет 15%. Высокие показатели прибыли в 2014 были обусловлены ростом чистого процентного дохода, в результате чистого роста кредитования в сочетании с более низкой стоимостью фондирования. Валовый объем кредитования увеличился до рекордных £ 2,7 млрд по сравнению с £ 2,2 млрд в 2013 году.

Финансовые результаты





РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Заключение

	США, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ	ГЕРМАНИЯ, ФРАНЦИЯ
Государственный надзор	Дерегулирование отрасли в 1980 году, снижение государственного контроля	Жесткое регулирование, большой перечень требований к деятельности организации
Ограничения на проводимые операции.	Широкий перечень дозволенных операций, схожесть функционала с коммерческими банками	Ограниченный перечень операций
Результат	Снижение доли на рынке жилищного кредитования, массовые банкротства организаций	Эффективное функционирование ссудно-сберегательных организаций



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ИНСТИТУТ
ОТРАСЛЕВОГО
МЕНЕДЖМЕНТА**

Спасибо за внимание!