



REGERINGSKANSLIET

Мероприятия
4122-23/4233-34

Finansdepartementet
Svensk-ryska samarbetsprogrammet

Дата
24 января 2002
года

Министерство финансов Швеции
*Шведско-российский проект
сотрудничества*

Специальный советник

Даниель Юханссон

Тел. +46 8 405 1595

Тел/Факс +46 8 405 4111

E-mail: daniel.johansson@finance.ministry.se

Оценка и налогообложение недвижимости

**Два семинара, проведенные совместно
с Министерством финансов и Министерством по налогам и сборам РФ**
Москва, 9-10 октября, 2002
Стокгольм, 21-25 октября, 2002

Приложения
Приложение 1: Программа I,
3 стр.
Приложение 2: Программа II,
4 стр.
Приложение 3: Список
участников II,
2
стр.

| | |
|---|-----------|
| 1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ | 4 |
| 2. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 5 |
| 3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЦИИ | 7 |
| 3.1 ШВЕДСКИЙ ГОСАППАРАТ И ЗЕМЛЯ В ШВЕЦИИ..... | 7 |
| 3.1.1 Структура госучреждений в Швеции | 7 |
| 3.1.2 Объекты недвижимости в Швеции | 9 |
| 3.1.3 Ответственность за оценку и налогообложение недвижимого имущества | 11 |
| 4. РЕГИСТРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ТАКСИРОВАНИИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИИ | 13 |
| 5. ПРОЦЕДУРА ТАКСИРОВАНИЯ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ | 15 |
| 5.1 СИСТЕМА, ЛЕЖАЩАЯ В ОСНОВЕ | 15 |
| 5.2 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ | 16 |
| 5.3 ПРОЦЕДУРА ТАКСИРОВАНИЯ | 18 |
| 5.4 НАЛОГОВЫЙ СЧЕТ | 21 |
| 5.5 ЗНАЧЕНИЕ НАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ | 22 |
| 5.6 ГОСУДАРСТВЕННОЕ НАЛОГОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ | 23 |
| 5.7 ШВЕДСКАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ С ТЕХНИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ GIS ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | 24 |
| 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 26 |

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ

В октябре 2002 года в течение двух семинаров обсуждалась шведская система оценки и налогообложения недвижимого имущества. Темой первого семинара, который проводился в Министерстве налогов и сборов РФ (МНС) в Москве, была теория этой системы. Пер Шёблум из Министерства финансов Швеции и Моника Хаапаниemi из Государственного налогового управления рассказали о гражданском и налоговом статусе земель в Швеции, о структуре шведских госучреждений как в общем, так и с точки зрения налогообложения, о процедуре оценки недвижимого имущества, а также о значении облагаемой стоимости для окончательного налогообложения. В этом семинаре всего участвовали десять экспертов из МНС и Министерства финансов РФ.

В рамках второго семинара, прошедшего в Швеции, восемь экспертов из МНС и Министерства финансов РФ посетили три различных шведских госучреждения, отвечающих за налогообложение: Государственное налоговое управление, Государственное управление землеустройства и Налоговое управление города Стокгольма. Более подробно были рассмотрены следующие вопросы, обсуждение которых началось еще в Москве: ведение регистров, информация для налогоплательщиков, личный налоговый счет, процесс общей оценки, использование географической информационной системы и, наконец, обработка налоговых деклараций и выплат. Кроме того, заместитель министра МНС С. Аминев и глава Департамента налогов и таможенных сборов Министерства финансов Швеции К.-Й. Фернлунд провели несколько бесед.

2. Исходная информация

С 1992 года шведско-российская программа сотрудничества (ШРПС) при Министерстве финансов Швеции провела ряд проектов по разным областям деятельности совместно с Министерством налогов и сборов РФ. После того как сотрудничество было несколько приостановлено после 1993 года, что, однако, компенсировалось активной деятельностью в рамках Международного налогового института в Москве, в 1996 году контакты были возобновлены. Одновременно начался новый этап сотрудничества с налоговым департаментом Министерства финансов РФ. С этого времени ШРПС сотрудничает с обоими Министерствами, и некоторые проекты были осуществлены в сотрудничестве с обоими упомянутыми выше министерствами.

Весной 2002 года в Москве состоялись беседы между главой Государственного налогового управления Матсом Шёстрандом и главой налогового департамента Министерства финансов Швеции К.-Й. Фернлундом с одной стороны и, поочередно, с главой налогового управления Министерства финансов РФ А. И. Иванеевым, первым заместителем министра финансов С. Д. Шаталовым и министром МНС Г. И. Букаевым с другой стороны. В ходе этих бесед выяснилось, что в связи с проводимой реформой законодательной базы для оценки и налогообложения недвижимого имущества русской стороне было бы интересно ознакомиться с опытом Швеции в этой области. Поэтому было запланировано проведение двух семинаров – одного вводного в Москве, где бы обсуждалась теория, и серии ознакомительных посещений различных госучреждений в Швеции, занимающихся вопросами оценки и налогообложения недвижимого имущества.

Реформа налогообложения недвижимого имущества в России была тесно связана с введением нового Земельного кодекса, в результате чего в ноябре 2001 года физические лица получили возможность владеть недвижимостью. Это должно было привести к тому, что большая часть недвижимого имущества в будущем перейдет во владение частных лиц и предприятий, результатом чего будет расширение налоговой базы. Учитывая тот факт, что до этого доходы от сбора налогов на недвижимость физических лиц не намного превышали затраты на администрирование, эта реформа дает государству возможность значительно повысить свои доходы. Но это не единственная причина реформы налогообложения: жилье и сельскохозяйственные земли, принадлежащие физическим лицам, должны облагаться налогом с учетом принципа справедливости и беспристрастности. Жильё, принадлежащее физическим

лицам, облагается налогом исходя из цены в 15–30 раз ниже рыночной, в то время как земля оценивается исходя из данных о ее качестве, полученных 25 лет назад.

Целью реформы налогообложения является замена к 2005 году трех законодательных баз, на основе которых недвижимость облагается налогом в настоящее время, на единую систему налогообложения недвижимого имущества. В отличие от теперешней ситуации эта система при налогообложении предприятий будет привязана к их отчетности.

3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ШВЕЦИИ

В Швеции налог на недвижимость в том виде, в каком он существует сейчас, был введен в связи с реформой налогообложения 1991 года. До этого начиная с середины 1950-х годов небольшие дома согласно единому шаблону считались отдельным источником дохода, в то время как все другое недвижимое имущество облагалось налогом в пределах статьи дохода «прочая недвижимость». В связи с упомянутой выше реформой была отменена статья дохода «прочая недвижимость» и единый шаблонный метод налогообложения был заменен различными моделями оценки.

3.1 Шведский госаппарат и земля в Швеции

3.1.1 Структура госучреждений в Швеции

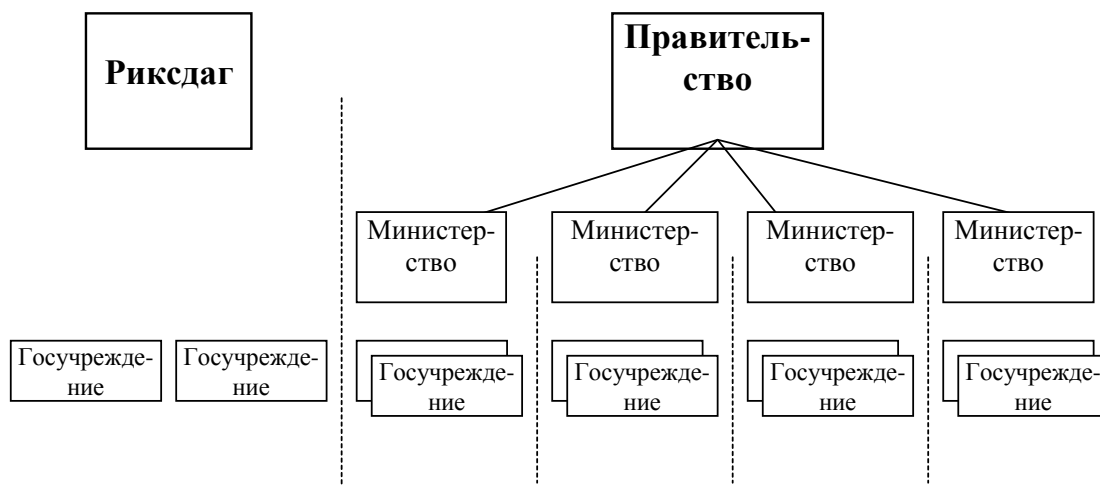
Центральный госаппарат Швеции состоит из Риксдага (парламента), в который входят 349 членов, и Правительственной канцелярии, которая объединяет все профильные министерства. Назначаемые госслужащие Правительственной канцелярии составляют до пяти процентов; остальные сотрудники сохраняют свои рабочие места в случае смены политической власти. Центральный госаппарат Швеции довольно невелик и по большей части занимается подготовкой и изданием законов. Вместо этого большая часть работы шведского государственного сектора осуществляется более чем 300 госучреждениями, не входящими в центральный госаппарат.

Каждое госучреждение, за исключением некоторых, подчиненных напрямую Риксдагу (например, Риксбанк), подчиняется какому-либо министерству. В то же время каждое госучреждение является самостоятельным, что не позволяет министерствам в отдельных случаях влиять на принятие решений государственными учреждениями. К примеру, это относится к отношениями между Министерством финансов Швеции и Государственным налоговым управлением: Министр финансов, например, никогда не может повлиять на принятие отдельных решений по поводу налогообложения. Правительство и отдельные министерства могут оказать влияние на деятельность госучреждений только с помощью законов, постановлений и бюджетных ассигнований.

К этим 300 госучреждениям относится и судебная власть – суды. В Швеции существует две параллельных иерархии судов: общие и административные суды. Общие суды принимают решения по гражданским и уголовным делам, в то время как административные суды решают споры между

гражданами и госучреждениями. Для решения вопросов, связанных с трудовым правом и рыночными отношениями, существуют специализированные суды. Обжалование всегда направляется на одну инстанцию выше. Дела об уплате налогов решаются в административных судах; при этом сначала дело рассматривается первой инстанцией, после чего решение может быть обжаловано в суде второй инстанции и, наконец, в Верховном административном суде. Для того чтобы дело рассматривалось в суде высшей инстанции, то есть в Верховном суде общей юрисдикции или Верховном административном суде, оно должно отвечать определенным требованиям.

Рисунок 1. Центральный госаппарат Швеции и государственные учреждения



Принцип гласности является важной отличительной особенностью шведского госаппарата. Согласно принципу гласности, все документы, написанные или поступившие в госучреждение, являются так называемыми общедоступными документами. Это означает, что все частные лица, чья деятельность не связана с деятельностью госучреждения, имеют право читать и копировать эти документы, если они не содержат сведений, охраняемых законом о соблюдении конфиденциальности. Каждое решение о невыдаче того или иного документа должно основываться на законе о соблюдении конфиденциальности. В вопросах, касающихся уплаты налогов, существует относительно много возможностей не сообщать информацию посторонним лицам на основании закона о соблюдении конфиденциальности. Кроме того, на основании так называемого закона о праве госслужащих передавать информацию СМИ, запрещается расследовать, кто передал информацию или документ для опубликования. Прежде всего этого закон направлен на то, чтобы защитить служащих от

преследований начальства, в случае если они передают информацию о различных нарушениях.

Независимость шведских госучреждений от соответствующих министерств, а также описанный выше принцип гласности отличают Швецию от большинства европейских стран. Это осложняет сотрудничество в пределах ЕС. Например, документ, изданный Европейской комиссией в Брюсселе и закрытый для общественности в этой стране, автоматически становится доступным для ознакомления, как только он поступает в шведское госучреждение.

Наибольшим уважением в Швеции пользуются три вида правил: конституция и прочие законы, изданные Риксдагом, а также постановления правительства. Как правило, в постановлениях правительства уделяется больше внимания деталям, чем в законах; они принимаются для регулирования деятельности госучреждений в случаях, не предусмотренных законами. Изменения в конституции должны быть дважды одобрены Риксдагом: один раз до выборов и один раз после с измененным составом. Чаще всего законотворческий процесс начинается с назначения комитета, который должен рассмотреть ту или иную проблему. Так как эти комитеты назначаются демократическим путем с учетом распределения мандатов в Риксдаге, в большинстве случаев они рассматривают политически важные вопросы. Именно такими вопросами являются все дела, связанные с налогообложением, в том числе с налогообложением недвижимости. После того как комитете представил свое заключение, его должны прокомментировать все госучреждения и организации, которых касается рассматриваемый вопрос, после чего соответствующие министерства разрабатывают законопроект. Затем этот законопроект рассматривается законодательным советом (состоящим из судей Верховного суда и Верховного административного суда) с точки зрения технического исполнения и соответствия прочему законодательству. После комментария законодательного совета вопрос поступает на рассмотрение Риксдага. Затем, после обсуждения и возможных исправлений законопроекта одной из комиссий Риксдага, за данный законопроект голосуют депутаты Риксдага.

3.1.2 Объекты недвижимости в Швеции

В Швеции вся земля вне зависимости от того, кто является ее собственником, разделена на объекты недвижимости. Объект недвижимости – это земельный участок и находящиеся на нем здания (при условии, что и земля, и здания принадлежат одному и тому же лицу).

Раньше здание, принадлежащее любому лицу, не являющемуся владельцем участка, на котором оно расположено, всегда считалось движимым имуществом, но в настоящее время подобные здания могут являться частью другого объекта недвижимости. Объекты недвижимости в Швеции еще не делятся вертикально. Иностранцы физические и юридические лица могут без особых ограничений владеть землей в Швеции.

Если шведское государственное учреждение является земельным собственником, то оно имеет те же права и обязанности, что и физические и другие юридические лица, владеющие землей. Но при этом госучреждения освобождены от налога на землю, так как это государственный налог. При этом налог на землю платят муниципальные учреждения, а также все акционерные общества, принадлежащие государству.

Объекты недвижимости в Швеции подразделяются на следующие *налогооблагаемые единицы*: небольшие дома (дом, состоящий не более чем из двух квартир плюс участок), доходные дома (дом, состоящий из более чем двух квартир и участок), промышленные налогооблагаемые единицы (промышленные здания и участок), сельскохозяйственные налогооблагаемые единицы (сельскохозяйственные строения, лес и пахотные земли) и земельные участки, используемые для производства электроэнергии (электростанции и участки при них). Чаще всего налогооблагаемая единица состоит из одного объекта недвижимости, но бывают случаи, когда налогооблагаемой единицей может являться часть объекта недвижимости или несколько объектов недвижимости, если это облегчает процедуру налогообложения, что зависит от того, кто является владельцем. Внутри налогооблагаемой единицы здания и земля оцениваются отдельно. Существует несколько различных типов зданий и несколько различных типов земель, и каждый из них оценивается сам по себе. Из всех объектов недвижимости в Швеции до 76 процентов составляют небольшие дома, до 12 процентов – сельскохозяйственные налогооблагаемые единицы и до 12 процентов – доходные дома и промышленные налогооблагаемые единицы. В 2001 году налог на недвижимость составил примерно 23 миллиарда шведских крон (2,5 миллиардов долларов США), что составило 2,3 % от всех налоговых сборов.

В Швеции каждый объект недвижимости имеет индивидуальное название. Это название используется при ведении регистров, подаче заявлений о передаче права собственности на землю, а также при налогообложении. Все это, а также требование о том, чтобы факт передачи права собственности на землю фиксировался письменно, позволяет проследить историю

владения объектом недвижимости, а также изменение его границ в течение более долгого времени.

3.1.3 Ответственность за оценку и налогообложение недвижимого имущества

Основную ответственность за оценку и налогообложение недвижимого имущества в Швеции несет *Государственное налоговое управление (RSV)*. Помимо RSV, являющегося центральным госучреждением, существуют десять *региональных налоговых органов*, которые принимают решения по отдельным вопросам налогообложения. В этих случаях региональные налоговые органы действуют самостоятельно по отношению к RSV. Возможно, что в ближайшие несколько лет десять региональных налоговых органов будут объединены в одно госучреждение, что поможет лучше руководить, распределять и координировать работу налоговых органов. Кроме того, RSV подчиняются *судебно-исполнительные органы*, отвечающие за взыскание любых долгов, в том числе и налоговых.

Основными задачами RSV являются перепись населения, налогообложение недвижимого имущества, налогообложение и обеспечение уплаты налогов. Кроме того, в качестве госучреждения RSV согласно законодательству обязано оказывать услуги гражданам. Это имеет особое значение в связи с налогообложением, поэтому Государственное налоговое управление разрабатывает различные руководства и информационные листки как для всех граждан, так и для предприятий.

Основной задачей *Государственного управления землеустройства* является составление регистра объектов недвижимости. Кроме этого, Государственное управление землеустройства занимается географической информацией, географическими информационными технологиями и вопросами образования объектов недвижимости. Что касается образования объектов недвижимости, то в настоящее время коммуны имеют право заниматься этим самостоятельно, что уже происходит в 39 из 289 коммун. Годовой оборот Государственного управления землеустройства составляет 1,3 миллиарда шведских крон (около 140 млн USD), причем 70 % этой суммы составляет оплата услуг клиентами и пользователями. Как правило, информация, появляющаяся на домашней странице, является бесплатной, в то время как за загрузку информации, карты и прочие материалы взимается определенная плата. Государственное управление землеустройства – первое шведское госучреждение, которое начало продавать свои услуги через интернет.

4. РЕГИСТРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ТАКСИРОВАНИИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Как было упомянуто выше, основную ответственность за шведский регистр объектов недвижимости несет *Государственное управление землеустройства*. Но при этом ответственность за ежедневную работу с этим регистром несут несколько различных госучреждений. Регистр объектов недвижимости, который является официальным документом и подпадает под действие принципа гласности, состоит из следующих частей:

Общая часть: Здесь даются сведения о местоположении объекта недвижимости, земле и, возможно, зданиях, из которых он состоит, а также карта. Общая информация обновляется *Государственным управлением землеустройства*.

Регистрационная часть: В этой части приводятся сведения о владельце объекта недвижимости, его покупная стоимость, обязанности и права, связанные с владением этим объектом недвижимости (сервитут и ипотека), а также более ранние сведения о его статусе. Этими сведениями руководствуются как банки в связи с предоставлением кредита под залог, так и RSV при расчете облагаемой стоимости объекта недвижимости. Регистрационная часть обновляется особыми регистрирующими госучреждениями при судах общей юрисдикции.

Адресная часть: Здесь регистрируется информация о местоположении объекта недвижимости включая сведения о регионе и точный адрес. *Государственное управление землеустройства* обновляет сведения об адресе на основе информации, поступающей из коммун.

Строевая часть: Здесь приводится список строений, входящих в каждый объект недвижимости. При этом каждому строению присваивается порядковый номер. За обновление этой информации отвечает *Государственное управление землеустройства*, но с недавнего времени коммуны получили возможность перенять эту обязанность.

Часть со сведениями об облагаемой стоимости: Сюда вносятся сведения, полученные от налоговых органов и касающиеся облагаемой стоимости, владельца объекта недвижимости и, в случае если землей и строениями владеет не одно и то же лицо, список находящихся там строений. За обновление этих сведений отвечает *Государственное управление землеустройства*.

С помощью подобных регистров можно собирать и сравнивать информацию, которая может быть принята за основу других регистров, например, списка цен на объекты недвижимости.

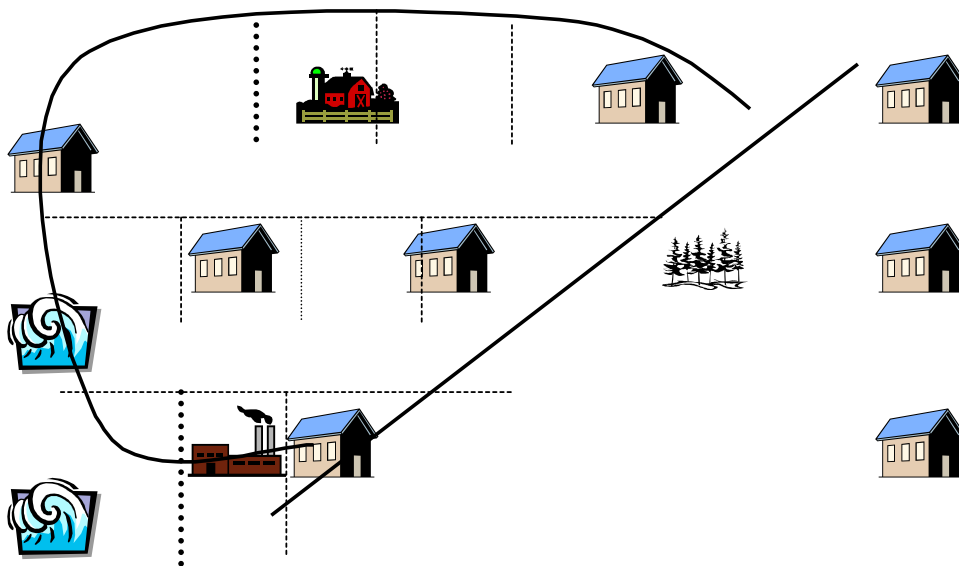
5. ПРОЦЕДУРА ТАКСИРОВАНИЯ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

5.1 Система, лежащая в основе

Для оценки объектов недвижимости используются понятия *стоимостная зона*, *типичная стоимость* и *примерная стоимость*. *Стоимостная зона* – это географическая область, где ожидается, что образование цен на объекты недвижимости будет функционировать одинаково, так как находится в одинаковой зависимости от таких факторов как удаленность от побережья, путей сообщения и источников шума. В Швеции небольшие дома и доходные дома разделены на 7000 стоимостных зон. *Типичная стоимость* устанавливается для каждого объекта оценки, то есть строения или участка земли, который должен оцениваться сам по себе вне зависимости от местоположения объекта недвижимости.

После того как установлена *стоимостная зона* и *типичная стоимость*, можно вывести *примерную стоимость* для каждого объекта оценки. Таким образом, примерная стоимость дает представление о разнице стоимости однотипных объектов оценки в различных стоимостных зонах. На основе этого составляется карта всего королевства, которая обновляется каждый раз перед взиманием налога с помощью компьютеризированных информационных систем.

Рисунок 2. *Стоимостная зона, поделенная на объекты недвижимости и единицы оценки*





| | |
|-------|-----------------------------------|
| ———— | = граница стоимостной зоны |
| | = граница объекта недвижимости |
| | = граница единицы оценки |

После того как примерные стоимости единиц оценки внутри каждого объекта суммируются и корректируются с учетом особых обстоятельств, которые не могли быть учтены на более ранних стадиях процесса оценки, результатом этого является искусственная рыночная стоимость. Согласно закону о налогообложении недвижимости, рыночная стоимость должна соответствовать той цене, которую можно получить при продаже данного объекта недвижимости на общем рынке. Облагаемая стоимость объекта недвижимости, или базовая стоимость, устанавливается из расчета 75 процентов от его рыночной стоимости.

Ставки налога на недвижимое имущество устанавливаются согласно *принципу нейтралитета*. Этот принцип подразумевает, что налог должен формироваться таким образом, чтобы не заставлять налогоплательщиков поступать каким-либо другим образом по сравнению с их действиями, если бы такого налога не было. Что касается налога на недвижимость, то его ставка, в принципе, не должна влиять на выбор гражданами их места жительства – арендуемая или кооперативная квартира, хутор или вилла. В последние несколько лет ставки налога на недвижимое имущество, с некоторыми изменениями, составляли:

- Небольшие дома 1 % от облагаемой стоимости
- Доходные дома (жилая часть) 0,5 % от облагаемой стоимости
- Доходные дома (нежилая часть) 1 % от облагаемой стоимости
- Участки, используемые в 0,5 % от облагаемой стоимости
промышленных целях и с
целью производства электроэнергии

5.2 Методы оценки

В общей сложности можно сказать, что налоговая стоимость небольших домов зависит от величины, типа и возраста строения, прав, связанных с владением, наличия водопровода и расстояния от побережья. Облагаемая стоимость доходных домов, которые делятся

на жилые и коммерческие помещения, считается с учетом доходов от арендной платы, величины и возраста строения а также разрешения на строительство, которое было предоставлено для данного объекта недвижимости. Промышленные здания делятся на складские помещения, цеха и офисные помещения. Все эти факторы учитываются с помощью определяемых законом методов оценки, регулирующих, в какой мере следует принимать во внимание каждый из факторов.

Наиболее широко используемым методом оценки является метод анализа цен на местном рынке, который означает, что рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из собранных данных о стоимости сделок купли-продажи недвижимости в той или иной местности. Этот метод используется прежде всего для оценки небольших домов, но иногда может частично применяться и для оценки сельскохозяйственных налогооблагаемых единиц и доходных домов. Так как за основу расчета рыночной стоимости берется стоимость сделок купли-продажи недвижимости, в расчет не берутся те сделки, которые по тем или иным причинам исключаются из статистики. Причиной исключения из статистики является отклонение от рыночной цены в связи с тем, что данный объект недвижимости был продан с аукциона среди описанного имущества, или что продавец и покупатель находились в родственных отношениях, или что в сумму сделки входила стоимость другого объекта, или что сделка в общем была совершена при неясных обстоятельствах. Особенно значительные отклонения от рыночной цены могут сами по себе послужить причиной исключения из статистики.

Государственное управление землеустройства администрирует систему цен на местном рынке, куда каждый месяц поступает обновленная информация от частных лиц, оценивающих недвижимость. В итоге складывается общая картина развития рыночных цен в различных областях стоимости. Информация о сумме сделки, дате, продавце, покупателе и характеристиках объекта недвижимости заносится в электронную форму.

Метод анализа цен на местном рынке используется в том случае, если количество сделок достаточно велико, чтобы обеспечить существование рынка, что по большей части случается на рынке небольших домов. Эти факторы определяются законом и предписаниями Государственного налогового управления. Но при этом следует отметить, что здания не облагаются налогом в течение первых пяти лет после завершения строительства, и в течение пяти последующих лет налоговая ставка устанавливается только с учетом половинной рыночной стоимости.

Для оценки доходных домов из регистра объектов недвижимости собираются данные о владельце, названии объекта недвижимости, его области применения, величине, возрасте, сумме сделки и дате передачи в собственность. Владельцы объектов недвижимости подают декларацию, где указывают годовой доход от арендной платы, площадь не сданных в аренду помещений, а также общую площадь помещений под аренду. На основе этих данных с помощью описанного выше метода анализа цен на местном рынке рассчитывается его рыночная стоимость.

Для оценки большинства промышленных и прочих зданий используется *метод оценки прибыли*. В частности, за основу подобной оценки берется оставшееся время эксплуатации здания и прибыль со вложенного капитала, которую можно получить со здания данного типа.

Для некоторых цеховых помещений, находящихся в здании, не предназначенном для обычного промышленного использования, устанавливается *техническая стоимость* с учетом затрат на производство и снижения стоимости с учетом фактора возраста здания.

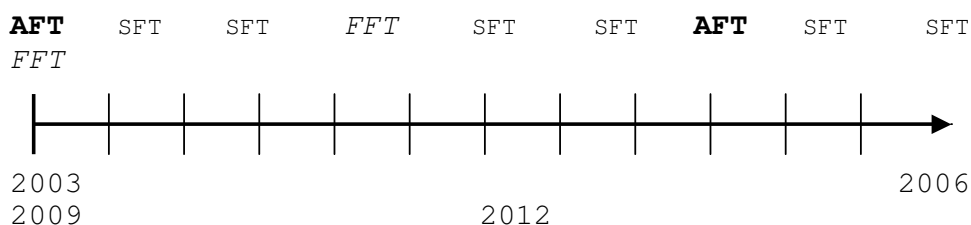
5.3 Процедура таксирования

Процедуру налогообложения недвижимого имущества в Швеции можно сравнить с тремя ступенями ракетного двигателя: сначала регистрируется информация об объектах недвижимости, затем рассчитывается их облагаемая стоимость, и в заключение они облагаются налогом. Как уже упоминалось, ответственность за определение облагаемой стоимости распределяется между тремя госучреждениями: за регистрацию отвечает Государственное управление землеустройства, за оценку – совместно _____ Государственное управление землеустройства и Государственное налоговое управление, а само налогообложение в основном осуществляется региональными налоговыми органами.

Облагаемая стоимость объектов недвижимости может определяться ежегодно, но это не является обычной практикой. Общая и упрощенная оценка облагаемой стоимости объектов недвижимости (AFT и FFT соответственно) проводится раз в шесть лет, но не в один и тот же год. Между общей и упрощенной оценкой облагаемой стоимости объектов недвижимости всегда проходит три года (общая – в 2002 и 2008 годах, упрощенная – в 2005 и 2011, и т.д.). В те годы, когда не проводится ни общая, ни упрощенная оценка и на рынке недвижимости произошли значительные изменения,

может иметь место особая оценка облагаемой стоимости объектов (SFT). Для того чтобы налоговые органы успели установить налоговые ставки, в основе облагаемой стоимости лежит рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная за два года до этого. Некоторые специально построенные здания, служащие какой-либо общественной цели, полностью освобождены от налога на недвижимость. И, наконец, пахотные земли, используемые для производства какой-либо продукции, также не облагаются налогом.

Рисунок 3. Этапы оценки облагаемой стоимости недвижимости в Швеции



Подготовительная работа перед общей оценкой недвижимости (AFT) начинается примерно за два года до самого налогообложения. В первую очередь собираются и анализируются статистические данные о сделках с недвижимостью и составляется регистр стоимости сделок с недвижимостью. Основанием для этого служит карта примерной стоимости, которая использовалась для расчета ставки предыдущего налога на недвижимость. Разрабатывается эскиз новой карты примерной стоимости недвижимости, и собранные данные оцениваются с помощью независимых консультантов, имеющих большой опыт оценки недвижимости. облагаемая стоимость объектов недвижимости главным образом устанавливается налоговыми органами с помощью так называемых предписаний (то есть карты примерной стоимости с указанием областей стоимости) и общих рекомендаций, которые анализируются комитетами, назначенными в результате демократической процедуры. Государственное налоговое управление и налоговые органы должны не позднее 1 сентября года, предшествующего изменению налоговой ставки, определить предписания и рекомендации, которыми впоследствии будут руководствоваться сотрудники местных налоговых органов. Для того чтобы налоговая ставка была рассчитана вовремя, было принято решение о невозможности обжалования общих рекомендаций и предписаний.

Наиболее сложной частью подготовки является техническая, и примерно за год до изменения налоговой ставки Государственное налоговое управление формулирует бланки деклараций, которые потом печатаются в частной типографии. Карта примерной стоимости и формула расчета общей суммы налога для каждого объекта недвижимости выкладываются на домашней странице RSV, и примерно 1 октября декларации на недвижимость посылаются налогоплательщикам вместе с инструкцией по заполнению. В течение последующего месяца вплоть до даты подачи деклараций большое количество ресурсов направлено на ответы на вопросы, заданные по телефону или электронной почте. Для многих объектов недвижимости налоговые органы рассчитывают сумму налога заранее и высылают владельцу предложение на уплату определенной суммы. Налогоплательщики, получившие предложение на уплату налога, обязаны декларировать свое недвижимое имущество только если они хотят изменить сумму своего налога. Предложение на уплату налога составляется для большей части небольших домов.

К 1 ноября все декларации должны быть поданы, и после приема дополнений и сканирования информации некоторые объекты недвижимости отдельно осматриваются на месте оценщиками недвижимого имущества. Во время определения облагаемой стоимости 2003 года основным приоритетом будут являться объекты недвижимости в районах, где цены на недвижимость особенно высоки, например, в районах недалеко от побережья. Решение об определении облагаемой стоимости должно мотивироваться как можно подробнее, что также будет играть важную роль во время оценки 2003 года. Для решения вопросов, по поводу которых налоговый орган и налогоплательщик не могут прийти к согласию, решение принимается налоговым комитетом, назначенным в результате политической процедуры – тем же самым, который анализирует предписания и общие рекомендации.

Налогоплательщикам сообщат о решении налоговых органов не позднее 30 июня 2003 года. Это решение вступает в силу с 1 января того же года. Если объект недвижимости находится в собственности нескольких лиц, о решении налогового органа сообщается всем. Это решение открыто для общественности и, таким образом, его можно узнать из регистра объектов недвижимости. Обжалование решения об определении облагаемой суммы прежде всего рассматривается в налоговом органе, и только после этого его можно обжаловать в суде.

Облагаемая стоимость, установленная в результате описанной выше работы, служит основой для определения ставок нескольких различных налогов. Прежде всего

это, конечно, налог на недвижимое имущество, но облагаемая стоимость используется и для определения ставки налога на имущество, налога на наследство и налог на имущество, переходящее в порядке дарения.

5.4 Налоговый счет

Конечный налог на недвижимое имущество не выплачивается отдельно; он входит в общую сумму, состоящую из всех выплат прямых налогов. Для того чтобы облегчить выплату и обработку налогов, на каждого налогоплательщика – как на физическое, так и на юридическое лицо – заводится налоговый счет, на который сумма, подлежащая выплате, заносится в качестве сальдо. При этом подобный счет показывает, какую сумму должен налогоплательщик, или какую сумму ему должны вернуть. Налоговый счет можно назвать обычным счетом типа Т, где все налоги заносятся как дебет, а уплаченные налоги и взносы – как кредит. Налоговый счет особенно облегчает уплату налогов предприятиями. Одновременно с введением налоговых счетов было принято решение, что для предоставления отчетности, уплаты всех долгов и ежемесячных налоговых платежей предприятий назначается один и тот же день.

Следует отметить, что налоговый счет не является обычным банковским счетом, на котором действительно хранятся деньги. Налоговый счет содержит информацию, сколько следует уплатить и какая сумма уже уплачена, в то время как реальные средства находятся на чековом счету государства. Все налоговые суммы следует переводить на один и тот же счет либо через банковскую систему, либо через систему почтовых жиро. Обычно используются только документы, напечатанные заранее. В конце каждого месяца подводится баланс налогового счета с учетом выплат и долгов с регулярной рассылкой квитанций. В течение 2003 года Государственное налоговое управление планирует администрировать налоговые счета через интернет, с тем чтобы предприятия получали информацию о своем сальдо в электронной форме.

Возврат сумм, выплаченных сверх налогов, осуществляется автоматически в трех случаях: если налогоплательщик уплатил больше, чем сумма налогов, если было принято решение о снижении налогов или если должен был уплачен налог на добавленную стоимость. В остальных случаях налогоплательщик должен в письменной форме потребовать возврата определенной суммы, если он не хочет, чтобы эти средства

оставались на его налоговом счете и на них начислялись проценты.

Требование уплатить налоги означает, что они должны быть уплачены в течение трех недель. Пени за просроченные платежи составляет как минимум 500 шведских крон для физических лиц и как минимум 10 000 шведских крон для предприятий.

5.5 Значение налоговой стоимости при налогообложении

В Швеции все налоги, за исключением налога на наследство и налога на имущество, переходящее в порядке дарения, выплачиваются каждый год. Налоги всегда выплачиваются предварительно в течение того года, когда произошло событие, послужившее причиной для налогообложения, в то время как окончательное решение принимается не ранее августа последующего года. Так как налоговая ставка, на основе которой должен быть уплачен предварительный налог, рассчитывается, например, с учетом доходов, часто приходится вносить исправления впоследствии. Поэтому большинству налогоплательщиков приходится либо доплачивать налоги, либо принять возвращенную сумму после того как налоговый орган подсчитал окончательную сумму налогов, подлежащую уплате. Если налогоплательщик уже еще до начала года знает, что его доход увеличится и ему в конечном итоге придется платить более высокий налог, он может заранее сообщить об этом в налоговый орган и тем самым сразу узнать сумму подлежащих уплате налогов, вместо того чтобы доплачивать недостающую сумму осенью следующего года.

Если налогоплательщик сообщает неверные данные в своей декларации, это ведет к начислению пени, что можно обжаловать в административном суде. К уплате штрафа ведет только предоставление абсолютно ложной информации.

Так как налог на недвижимое имущество не взимается с какого-либо конкретного вида доходов, вокруг него ведутся политические споры. Как правило, утверждается, что жилье имеет стоимость, и прибыль с недвижимого имущества можно сравнить с дивидендами с акций. Так как в Швеции применяется принцип общей оценки облагаемой стоимости объектов недвижимости в определенной местности, это значит, что налог на недвижимость повышается, если другие объекты недвижимости в этом же районе продаются по более высокой цене. Для того чтобы физическим лицам, купившим небольшой дом по низкой цене, не пришлось переезжать из-за подобных эффектов, согласно так называемому ограничительному правилу налог на

недвижимость не может превышать 5 процентов от дохода семьи. Кроме того, обсуждалась возможность погасить рост налогов, постепенно повышая их в течение нескольких лет.

В этой связи представляется важным отметить, что, если имущество превышает определенную сумму (1 миллион шведских крон или 1,5 миллиона шведских крон для семей), налог на имущество составляет 1,5 процента от рыночной стоимости. В налогооблагаемую стоимость входят все доходы включая доходы с недвижимости минус соответствующие налоги. Сумма этого налога, как и налога на имущество, переходящее в порядке дарения или наследования, также рассчитывается исходя из налогооблагаемой стоимости.

5.6 Государственное налоговое управление и информация для налогоплательщиков

С точки зрения предоставления информации деятельность RSV подразделяется на три сферы: налоги (налоговые органы), взимание налогов (судебно-исполнительные органы) и перепись населения (налоговые органы). Для осуществления этой деятельности необходима электронная поддержка для оказания услуг клиентам, то есть гражданам и предприятиям. Клиенты могут получить ответы на свои вопросы по трем основным каналам: через информационные терминалы, с помощью телефонной службы и на домашней странице Государственного налогового управления.

Домашняя страница RSV используется все чаще. С января по август 2002 года было зарегистрировано 11 миллионов посещений. Самой популярной услугой является загрузка различных бланков; кроме того, на домашней странице Государственного налогового управления можно заполнить и подать декларации в электронной форме. Информационные терминалы, расположенные в общественных местах, представляют собой портал, содержащий домашние страницы таких госучреждений как RSV, Управление премиального пенсионного фонда, Касса социального страхования и Государственный стипендиальный комитет. Так как информация и услуги могут предоставляться через интернет, географическое расстояние не имеет значения для оказания клиентам качественных услуг.

На домашней странице RSV можно с помощью электронной карты проследить развитие примерной стоимости недвижимости во всех 8234 областях стоимости по всей стране. На карте можно увидеть стоимость всех сделок по продаже недвижимости за последние два года, а

также получить информацию о сделках, не вошедших в статистические данные.

5.7 Шведская система налогообложения недвижимости с технической точки зрения и использование GIS для оценки недвижимого имущества

Информацией, которая впоследствии заносится в регистр объектов недвижимости, распоряжаются 115 местных офисов налоговых органов. Каждый объект недвижимости имеет свое имя и номер, который показывает, в какой из коммун он расположен. При налогообложении номера объектов недвижимости соотносятся с личным номером его владельца.

Если координаты объекта недвижимости меняются, это фиксируется Государственным управлением землеустройства в общей части регистра объектов недвижимости, в то время как информация о смене владельца заносится в регистрационную часть особыми регистрирующими органами. Затем Государственное налоговое управление соотносит информацию из этого регистра с личным номером владельца недвижимости (или организационным номером, если это юридическое лицо) и посылает ее в налоговый орган. Раз в году все части регистра объектов недвижимости сравниваются между собой.

Если один объект недвижимости делится на несколько, один из новых объектов всегда сохраняет имя и номер, принадлежавший большому участку. На остальные объекты недвижимости нужно заполнить особую декларацию, чтобы провести оценку его облагаемой стоимости. Если несколько физических лиц владеют разными частями объекта недвижимости, или если одно физическое лицо владеет несколькими объектами недвижимости, налогом облагается каждая *налогооблагаемая единица*. Таким образом, налогооблагаемая единица может состоять как из нескольких объектов недвижимости, так и из части объекта недвижимости.

Государственное налоговое управление также может снабжать внешних игроков информацией из регистра объектов недвижимости. Прежде всего эти сведения поступают в кредитные институты, которым нужна информация об объектах недвижимости, являющихся залогом при займе (ипотеке).

Географическая информационная система (GIS) используется при подготовке к налогообложению недвижимости для того, чтобы четко определять границы

стоимостных зон, а также эффективнее собирать статистические данные и анализировать их. С помощью GIS можно присвоить стоимостным областям соответствующие номера, создавать стоимостные зоны, рассчитывать расстояние до воды, а также собирать статистику по объектам недвижимости и стоимости сделок купли-продажи недвижимости внутри той или иной стоимостной зоны. Карты стоимостных зон в электронной форме также можно создавать или загружать из интернета; с их помощью можно анализировать местоположение, облагаемую стоимость и сумму сделки купли-продажи для небольших домов.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Швеции в течение долгого времени шли дискуссии по поводу налога на недвижимое имущество, даже устраивались демонстрации за его отмену. Для того, чтобы сохранить этот налог, не понижая налоговую ставку, нужна определенная аргументация. Первым аргументом, без сомнения, является то, что он приносит деньги. Для того чтобы это происходило, нужно, чтобы описанная выше система функционировала эффективно. В настоящее время считается, что налог на недвижимое имущество является довольно эффективным.

Еще одним основным требованием является то, что налогоплательщики не должны испытывать неудобства при уплате налога на недвижимость. Это осуществляется следующим образом: все налоги объединяются в одну сумму, подлежащую выплате ежегодно. Для получения желаемого результата необходимо также, чтобы налогоплательщики доверяли госучреждениям, занятым в сборе налогов. Кроме того, важно, чтобы налогообложение и оценка проводились открыто и правильно. Для того чтобы соответствовать этим требованиям, RSV, Государственное управление землеустройства и налоговые органы тратят значительные ресурсы на предоставление гражданам и предприятиям информации о действующих правилах и причинах принятия того или иного решения. Прилагаются большие усилия, чтобы налогообложение осуществлялось как можно более открыто, и одним из этапов этой работы является ведение общедоступных регистров, которые используются на различных стадиях налогообложения.

Для того чтобы налог на недвижимость мог приносить государству определенные средства, прежде всего требуется, чтобы всем были ясны связанные с ним действующие правила. Это будет достигнуто в России с введением единого налога на недвижимое имущество не позднее 2005 года. Так как действующие в настоящее время три налога будут заменены одним, станет проще и уплата налогов. Также планируется учитывать рыночную стоимость при определении облагаемой стоимости недвижимого имущества, что должно увеличить понимание и терпимость со стороны налогоплательщиков, так как в конечном счете этот налог будет затрагивать всех в равной мере. Но, тем не менее, предстоит довольно много работы, чтобы упростить процедуру уплаты налогов и увеличить терпимость и понимание по отношению к уплате налога на недвижимость и другим налогам.

В результате семинаров, описанных в этом документе, российская сторона получила представление о процедуре налогообложения в Швеции. ШРПС надеется, что это в некоторой степени может послужить источником вдохновения для реформы налогообложения в России.