

УДК 336.221.4 (5)
DOI: 10.34020/1993-4386-2023-4-5-16

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СТРАН ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

Н. В. Волович

ООО «Институт оценки»,
Томск, Россия

О. С. Беломытцева

Национальный исследовательский Томский государственный университет,
Томск, Россия

В условиях возрастания государственного долга и увеличения стоимости объектов недвижимости проведение реформ систем имущественного налогообложения становится особенно важным. В данной статье анализируются особенности систем налога на недвижимое имущество в Казахстане, Кыргызстане, Таджикистане, Туркменистане и Узбекистане. Автором рассматривается вопрос о необходимости проведения реформ систем имущественного налогообложения в странах Центральной Азии, с учетом особенностей их функционирования. При проведении данного исследования выявлены сходства и различия между рассматриваемыми системами, а также оценено влияние имущественного налогообложения на развитие экономик и благосостояние населения стран Центральной Азии.

Ключевые слова: недвижимое имущество, налог, налоговая база, налоговые доходы.

Интерес к региону Центральной Азии со стороны инвесторов фактически всех ведущих экономик мира существенно возрос еще в доковидный период. Это во многом связано с уникальностью региона как исторической точки пересечения торговых коридоров. Правительства этих стран стремятся создать эффективный механизм привлечения инвестиций, включая современную систему налогообложения [1]. Пока каждая из пяти ниже анализируемых стран (Республики Казахстан, Киргизстан, Таджикистан, Туркменистан и Узбекистан) имеют существенно различающиеся системы имущественного налогообложения, основу которых составляют ежегодные платежи по налогу на земельные участки и другие объекты недвижимости.

Наиболее уникальная ситуация – в **Республике Туркменистан**, где Налоговым кодексом Туркменистана (НКТ) описываются налог на имущество и два сбора¹:

1. *Налог на имущество*². «Плательщиками налога на имущество являются юридические лица (ЮЛ), которые имеют имущество на праве собственности, а также ЮЛ государственной формы собственности, которым в порядке, установленном законодательством Туркменистана, передано на баланс имущество, являющееся объектом нало-

гообложения» в соответствии требованиями, указанными в статьях 138-139 главы 4 Налогового кодекса Туркменистана (НКТ).

Налоговой базой для налога на имущество является по основным средствам – среднегодовая стоимость, определяемая как балансовая стоимость, а по материальным оборотным средствам – среднегодовая стоимость. Стоимость материальных оборотных средств определяется на основе данных бухгалтерского учета и иных документально подтвержденных данных об объектах налогообложения. Стоимость товаров и других материальных ценностей, которые морально устарели или частично потеряли свое первоначальное качество, определяется исходя из цены их возможной реализации. При проведении переоценки стоимость имущества для целей исчисления налоговой базы определяется с учетом такой переоценки. Ставка этого налога устанавливается в размере одного процента в год с определенными льготами по конкретным плательщикам и объектам налогообложения (расчетная ставка налога на имущество за соответствующий отчетный период устанавливается в следующих размерах: 0,25 процента – от налоговой базы за первый квартал; 0,5 процента – от налоговой базы за первое полугодие; 0,75 процента – от налоговой базы за 9 месяцев).

¹ Налоговый кодекс Туркменистана (с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.11.2023 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30415652 (дата обращения: 05.12.2023).

² См. текст главы 4 НКТ по вышеуказанному адресу.

2. *Целевой сбор на обустройство территории городов, поселков и сельских населенных пунктов*³ (пошлины и сборы признаются как особый вид налогов и могут не обладать отдельными признаками налога). Его плательщиками являются ЮЛ, в том числе иностранные, осуществляющие свою деятельность на территории Туркменистана через постоянные представительства, и физические лица – резиденты Туркменистана, как работающие по трудовому договору (контракту) и/или договорам гражданско-правового характера, а также лица, самостоятельно осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции. К указанной категории лиц относятся и физические лица, получающие доходы от работы по найму за рубежом или из-за рубежа, и физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким сбором облагаются по *фиксированной* ставке физические лица (5 манат в месяц⁴), индивидуальные предприниматели платят 0,3 % от валового дохода, а сельхозпроизводители и ЮЛ в процентах от выручки или прибыли (от 0,3 до 1,5 % от суммы прибыли)⁵.

3. *Сбор с владельцев автостоянок*. «Плательщиками сбора с владельцев автостоянок признаются физические лица – индивидуальные предприниматели и юридические лица, которым переданы земельные участки, используемые под автостоянки за плату. При этом такие лица являются плательщиками сбора и обязаны встать на налоговый учет по месту нахождения земельного участка, используемого под автостоянку»⁶. Базой для исчисления сбора является общая площадь земельного участка. Для автостоянок, имеющих несколько этажей, принимается площадь каждого из них. Ставка сбора устанавливается в размере от 0,9 до 1,5 манатов за 1 кв. м. площади автостоянки в зависимости от типа населенного пункта. Налоговый и отчетный периоды для сбора с владельцев автостоянок устанавливаются равными календарному кварталу.

НКТ не регулируется взимание *платы за землю и арендной платы за землю* в отношении ЮЛ и ФЛ

Туркменистана и иностранных государств. Они формализованы в Кодексе Туркменистана «О земле»⁷ (ранее (до 2004 г.) называемом Земельным кодексом). Согласно статьи 55 главы IX данного Кодекса, земли в Туркменистане используются на платной основе, платежи за землю взимаются за земельные участки, находящиеся в пользовании граждан и ЮЛ Туркменистана; ставки, порядок исчисления и внесения платежей за землю утверждаются Кабинетом Министров (КМ) Туркменистана. Арендная плата за землю взимается за земли, переданные в аренду ФЛ, ЮЛ Туркменистана и иностранных государств, а также иностранным государствам и международным организациям; порядок определения размера, условия и сроки внесения арендной платы за землю утверждаются КМ Туркменистана. Льготы по уплате платежей за землю и арендной платы за землю ФЛ и ЮЛ утверждаются также КМ Туркменистана.

Общий объем поступлений платы за землю за 2022 год составил 65 036,8 тысяч манат, а арендной платы за землю – 54 614,1 тысяч манат. При этом четко сформулированной методики установления платежей за землю нет. Отсутствует и публичная статистика о сборах местных налогов. Ставки платы за землю и арендной платы за землю в расчете на единицу площади (сотка) дифференцированы по типам населенных пунктов и категориям пользователей: граждане и ЮЛ Туркменистана; иностранные граждане и ЮЛ; для дипломатических представительств иностранных государств и международных организаций.

Система имущественного налогообложения в Налоговом кодексе **Республики Узбекистан (РУ)** представлена четырьмя налогами: *налогом на имущество юридических лиц, налогом на имущество физических лиц, земельным налогом с юридических лиц, земельным налогом с физических лиц*.

Согласно статей 433-440 главы 62 «Земельный налог с физических лиц» Налогового кодекса Республики Узбекистан (НК РУ)⁸, *налогоплательщиками земельного налога с ФЛ* признаются ФЛ и *дежкан-*

³ См. статьи 207-209 параграфа 2 главы 7 НКТ. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30415652&pos=2584;-53#pos=2584;-53 (дата обращения: 05.12.2023).

⁴ На 13 декабря 2023 г. 1 доллар США (USD) равнялся 25,78 новым туркменским манатам (TMM) или 1 TMM равнялся 0,038796 USD (см. кросс-курс через доллар США на 13.12.2023 по данным ООН; URL: <https://ru.moneyratetoday.com/kurs-USD-TMM.html?ysclid=lq3p0vvdwva890116106>). На 13 декабря 2023 г. Банком России курс нового туркменского маната к рублю установлен на уровне 25,7759 RUB/TMT. URL: <https://converter.by/currency/cbr/tmt/13-12-2023?ysclid=lq3pidbgw8903626264> (дата обращения: 15.12.2023).

⁵ URL: [Hukuk maglumatlar merkezi | Adalat ministrligi \(minjust.gov.tm\)](http://hukuk.maglumatlar.merkezi.gov.tm) (дата обращения: 12.12.2023).

⁶ См. статьи 210-215 параграфа 3 главы 7 НКТ. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30415652&pos=2630;-48#pos=2630;-48 (дата обращения: 12.12.2023).

⁷ См. Кодекс Туркменистана «О земле» от 25 октября 2004 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.06.2023 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31342678&pos=5;-108#pos=5;-108&sel_link=1003433911 (дата обращения: 06.12.2023).

⁸ НК Р (утвержден Законом РУ от 25 декабря 2007 г. № ЗРУ-136; рассматривается с учетом изменений и дополнений по состоянию на 18.07.2023 г.). URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30421027&pos=4;-108#pos=4;-108 (дата обращения: 05.12.2023).

ские хозяйства⁹ с образованием и без образования ЮЛ, имеющие земельные участки на правах собственности, владения, пользования или аренды.

Арендная плата, уплачиваемая за земельные участки, предоставленные на основании договора аренды земельного участка, заключенного с хокимом¹⁰ района (города), приравнивается к земельному налогу.

Согласно статьи 434 НК РУ, объектом налогообложения земельным налогом с физических лиц являются земельные участки:

- 1) предоставленные в установленном порядке ФЛ для сельскохозяйственных целей, а также для ведения ДХ;
- 2) предоставленные в установленном порядке для индивидуального жилищного строительства;
- 3) предоставленные для ведения коллективного садоводства, виноградарства и огородничества, а также занятые под коллективными и индивидуальными гаражами;
- 4) предоставленные в порядке служебного земельного надела;
- 5) право собственности, владения и пользования на которые перешло вместе с жилым домом и строениями по наследству в результате дарения или приобретения;
- 6) приобретенные в собственность в порядке, установленном законодательством;
- 7) предоставленные в пользование или аренду для ведения предпринимательской деятельности.

Не являются объектом налогообложения земельные участки, занятые под многоквартирными домами, и объекты недвижимости нежилого назначения, расположенных в многоквартирных домах.

Налоговой базой земельного налога по землям *несельскохозяйственного назначения* является общая площадь земельного участка по данным органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на землю. А по землям *сельскохозяйственного назначения* – их нормативная стоимость. Нормативная стоимость земельных участков определяется в среднем по орошаемой или неорошаемой земле района (города) в соответствии с их качеством.

Базовые налоговые ставки в разрезе регионов республики устанавливаются в НК РУ в абсолютной величине за 1 кв. м. или га (для участков жилого назначения ставка составляет от 286 до 1408 сум¹¹ за 1 кв. м).

При использовании физическим лицом или семейным предприятием земельного участка одновременно с проживанием в расположенном на нем жилом доме для производства товаров (услуг) налог уплачивается по налоговой ставке, установленной для ФЛ.

Налоговой базой для налогообложения *земельным налогом с юридического лица* служит общая площадь земельного участка, находящегося у ЮЛ на правах собственности, владения, пользования или аренды, за исключением ряда объектов. При использовании участков не для проживания или несельскохозяйственной деятельности ставки налога составляют от 31 млн до 242 млн сум за га.

Региональные и местные представительные органы власти имеют возможность в определенных пределах устанавливать повышающие и понижающие коэффициенты к ставкам земельного налога с ЮЛ и ФЛ (в итоге – от 0,35 до 6,0).

Арендная плата, уплачиваемая за земельные участки, предоставленные на основании договора аренды земельного участка, заключенного с хокимом района (города), приравнивается к земельному налогу. На ФЛ, получивших земельные участки в аренду, распространяются налоговые ставки, налоговые льготы, порядок исчисления и уплаты налога, установленные для налогоплательщиков земельного налога с физических лиц.

За земельные участки, право собственности, владения и пользования на которые перешло вместе с переходом по наследству жилого дома, нежилых строений и сооружений, земельный налог взимается с наследников с учетом налоговых обязательств наследодателя.

В Узбекистане плательщиком *налога на имущество юридических лиц*¹² признаются: ЮЛ РУ, имеющие на территории РУ имущество, являющееся объектом налогообложения в соответствии с НК РУ¹³, а также ЮЛ – нерезиденты РУ, имеющие в собственности недвижимое имущество на территории РУ. Если невозможно установить местонахождение собственника недвижимого имущества, налогоплательщиком является лицо, у которого это имущество находится во владении и (или) пользовании. Если ЮЛ приобретает недвижимое имущество в финансовую аренду (лизинг), то оно также признается налогоплательщиком.

⁹ Согласно статьи 3 Закона РУ от 1 апреля 2021 г. № ЗРУ-680 «О дехканском хозяйстве», *дехканским хозяйством* (ДХ) является хозяйство, осуществляющее выращивание и реализацию сельскохозяйственной продукции на основе личного труда членов ДХ на земельном участке, предоставленном главе ДХ на праве пожизненного наследуемого владения или аренды (субаренды). Деятельность в ДХ относится к предпринимательской деятельности и может осуществляться по желанию членов ДХ как с образованием, так и без образования ЮЛ.

¹⁰ В соответствии со статьей 1 Закона РУ от 2 сентября 1993 г. № 913-XII (в ред. от 08.10.2023) «О государственной власти на местах» *хоким* области, района, города является высшим должностным лицом области, района, города и одновременно возглавляет представительную и исполнительную власть на соответствующей территории.

¹¹ Согласно данным Банка России, на 01 декабря 2023 г. курс узбекского сума к рублю установлен на уровне 72,1350 RUB/UZS, т.е. 1 руб. = 72,1 сум. URL: <https://kurs.vip/currencies/cbr/uzs/2023-12-01?ysclid=1qkpmgtvd4434917044> (дата обращения: 12.12.2023).

¹² См Раздел XV «Налог на имущество», главу 59 «Налог на имущество юридических лиц» (статьи 410–417).

¹³ См. статью 411 НК РУ.

Налоговой базой по налогу на имущество ЮЛ является среднегодовая остаточная стоимость объектов недвижимости, в т. ч. объектов незавершенного строительства. В целях исчисления налога налоговая база в отношении большинства объектов не может быть ниже минимальной стоимости, установленной в абсолютной величине за 1 кв. м. в размерах от одного до двух с половиной миллионов сум в зависимости от расположения в одном из трех типов городов и районов.

Региональные и местные представительные органы власти могут вводить в районах понижающий коэффициент до 0,5 к минимальной стоимости в зависимости от их экономического развития. При этом налогоплательщик вправе произвести независимую оценку стоимости объектов недвижимого имущества в случае, если стоимость 1 кв. м объекта ниже установленной минимальной стоимости. При этом результаты такой независимой оценки, включая проведенные налогоплательщиком в предыдущие два года, будут признаваться в качестве налоговой базы. Максимальная ставка этого налога в 2023 г. была равна 1,5 %.

Налогоплательщиками *налога на имущество физических лиц*¹⁴ признаются ФЛ, включая иностранных граждан, если иное не предусмотрено международными договорами РУ, а также дехканские хозяйства с образованием и без образования ЮЛ, имеющие в собственности имущество, признаваемое объектом налогообложения. Налоговой базой по налогу на имущество ФЛ служит кадастровая стоимость объектов налогообложения, определяемая органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество (кадастровое агентство). В целях исчисления налога налоговая база не может быть ниже 42 млн сумов. Но при отсутствии оценки стоимости объекта налогообложения уполномоченным органом налоговой базой является условная стоимость имущества в городах Ташкенте и Нукусе, а также в областных центрах – в пятикратном размере данной суммы, а в других городах и сельской местности – в двукратном размере. Налоговые ставки по данному налогу имеют прогрессивную шкалу в зависимости от площади. Ставка составляет по таким объектам, как жилые дома и квартиры, дачные строения, машино-места, неразрывно связанные с многоквартирным домом, от 0,28 % до 0,49 % в городах. Для объектов налогообложения, используемых для предпринимательской деятель-

ности, при сдаче их в аренду ЮЛ или индивидуальному предпринимателю, а также объекты недвижимого имущества нежилого назначения, предназначенные для предпринимательской деятельности и (или) извлечения доходов, ставка налога составляла в 2023 г. 1,5 %.

Исключительно для целей исчисления налога на имущество жилого фонда в отношении ФЛ территориальными государственными предприятиями землеустройства и кадастра принято Постановление КМ РУ от 30 декабря 2017 г. № 1043 «Об утверждении положения о порядке расчета кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, жилого фонда, принадлежащих физическим лицам, для целей налогообложения». Для расчета стоимости объектов установлены следующие показатели: кадастровая стоимость одного квадратного метра общей полезной площади квартиры в многоквартирном доме или кадастровая стоимость одного квадратного метра общей полезной площади основного здания индивидуального жилого дома по типам дома; территориальные поправочные коэффициенты по регионам (от 0,5 до 1,2) и типам населенных пунктов (от 0,75 до 1); коэффициент годового износа (от 1 до 1,5 %, но не более 50 %). Кадастровая стоимость 1 кв. м. площади застройки хозяйственных построек, не учтенных в составе общей полезной площади, принимается из расчета 20 % от кадастровой стоимости 1 кв. м основного здания.

Территориальные органы ведут расчет кадастровой стоимости объектов нежилого назначения с учетом их износа, принадлежащих ФЛ, путем индексирования данных ранее утвержденных справочников восстановительной стоимости типовых зданий и сооружений. В итоге накопился значительный разрыв между налоговой базой объектов недвижимости, принадлежащих ФЛ и ЮЛ.

В Налоговом кодексе **Республики Казахстан** (НК РК)¹⁵ действуют три налога: *земельный налог*¹⁶, *налог на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей*¹⁷, *налог на имущество физических лиц*¹⁸. При этом участки под жилье облагаются налогом на имущество.

Земельный налог устанавливается в зависимости от целевого назначения, принадлежности к категориям. Плательщиками земельного налога являются лица, имеющие объекты обложения на праве собственности, постоянного землепользования,

¹⁴ См Раздел XV «Налог на имущество», главу 60 «Налог на имущество физических лиц» (статьи 418–423).

¹⁵ Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 г. № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.01.2024 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637 (дата обращения: 05.12.2023).

¹⁶ См. Раздел 14 НК РК «Земельный налог», в состав которого входят глава 60 «Общие положения» (статьи 497–502), глава 61 «Налоговые ставки» (статьи 503–510), глава 62 «Порядок исчисления и сроки уплаты налога» (статьи 511–513).

¹⁷ См. Раздел 15 НК РК «Налог на имущество», главу 64 «Налог на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (статьи 517–525).

¹⁸ См. главу 65 «Налог на имущество физических лиц» (статьи 526–533) Раздела 15 НК РК.

первичного безвозмездного временного землепользования. Налоговой базой служит площадь/доля площади земельного участка. Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете на один гектар и дифференцируются по качеству почв (земли степной и сухостепной зон, земли полупустынной, пустынной и предгорно-пустынной зон) в зависимости от балла бонитета¹⁹. Базовые налоговые ставки на расположенные вне населенных пунктов земли промышленности также устанавливаются в расчете на один гектар пропорционально баллам бонитета. Размеры базовых налоговых ставок на земли населенных пунктов НК РК устанавливаются в расчете на один кв. м площади и дифференцированы по конкретным городам и другим населенным пунктам. Дополнительные коэффициенты введены для отдельных видов использования автостоянки, казино, по земельным участкам, предназначенным для строительства объектов и не используемым в соответствующих целях или используемым с нарушением законодательства РК. Местные представительные органы на основании проектов (схем) зонирования земель имеют право понижать или повышать ставки земельного налога не более чем на 50 %.

Согласно статьи 517 НК РК, плательщиками налога на имущество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ИП) являются: ЮЛ, имеющие объект налогообложения на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на территории РК; ИП, имеющие объект налогообложения на праве собственности на территории РК; концессионер, имеющий на праве владения, пользования объект налогообложения, являющийся объектом концессии в соответствии с договором концессии; лица, указанные в статье 518 НК РК «Определение налогоплательщика в отдельных случаях». Налоговой базой служит среднегодовая балансовая стоимость объектов налогообложения, определяемая по данным бухгалтерского учета. Основная налоговая (предельная) ставка для юридических лиц составляет 1,5 %.

Плательщиками налога на имущество физических лиц являются собственники зданий, сооружений и земельных участков. Он исчисляется в зависимости от стоимости объектов налогообложения по следующим ставкам (пример: больше 2 млн тнг²⁰,

но меньше 4 млн тнг. – 1000 тнг + 0,08 % на сумму выше 2 млн тнг). Далее действует прогрессивная шкала налогообложения – для объектов стоимостью выше 450 000 000 тнг действует ставка 2 % с превышающей эту границу оценочной стоимости.

Формула расчета налога для конкретного плательщика основывается на установлении базовых стоимостей для объектов (жилища, дачной постройки на земли населенных пунктов (за исключением придомовых участков)) в расчете на один кв. м полезной площади; она установлена НК РК в зависимости от расположения в конкретном городе или типе населенного пункта – от 2 700 тнг в селах до 60 000 тнг в Алматы, Астане и Шымкенте, которые должны корректироваться на расчетный уровень инфляции (коэффициент изменения месячного расчетного показателя). Применяется несколько дополнительных коэффициентов. Коэффициент зонирования зависит от месторасположения внутри населенного пункта в соответствии с методикой расчета коэффициента зонирования местными исполнительными органами, которая утверждается уполномоченным государственным органом. Отдельными коэффициентами учитываются по нормам амортизации возраст зданий и помещений, их качество (материалы стен, инженерное обеспечение и т. д.), этажность и угловое расположение жилища. Площадь таких объектов отдельно корректируется на долю вспомогательных помещений, гаражей и парковочных мест. При этом местные представительные органы на основании проектов (схем) зонирования земель, имеют право понижать или повышать базовые налоговые ставки на земли, занятые жилищным фондом, не более чем на 50 % от базовых ставок земельного налога.

В республике введен и единый земельный налог для крестьянских или фермерских хозяйств²¹, не являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость и при наличии на территории РК земельных участков на правах частной собственности и (или) землепользования (включая право вторичного землепользования). Объект налогообложения – полученный за налоговый период доход от реализации сельскохозяйственной продукции, продуктов переработки сельскохозяйственной продукции собственного производства (за исключением деятельности по производству, переработке и реализации подакцизных товаров) по ставке 0,5 %.

¹⁹ Согласно п. 3.14 Национального стандарта РФ ГОСТ Р 70613-2022 «Мелиорация земель. Методика определения бонитета почв мелиорированных земель. Общие требования», *бонитет почв* представляет собой интегральную оценку производительности почвы, которая является суммарным показателем их плодородия и выделяется по природными зонам и отдельным регионам страны; она служит основой для разработки мероприятий по повышению плодородия почв, определению стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка и других целей.

²⁰ Банк России установил с 01.12.2023 г. следующий курс казахстанских тенге (тнг) к рублю РФ: 100 тнг равно 19,2964 руб. URL: https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.12.2023 (дата обращения: 12.12.2023).

²¹ См. главу 78 НК РК «Специальные налоговые режимы для производителей сельскохозяйственной продукции», параграф 2 «Специальный налоговый режим для крестьянских или фермерских хозяйств» (статьи 702–707).

Налоговым кодексом **Кыргызской республики** (НК КР)²² введен один *налог на имущество*, где объектом имущества (налогообложения) является здание, помещение, сооружение, транспортное средство, включая воздушные и водные судна, земельный участок или часть такого имущества, находящиеся в собственности/пользовании налогоплательщика, а также переданное пользователю на основе договора аренды, финансовой аренды. При предоставлении в пользование (аренду) объектов имущества, находящихся в государственной и муниципальной собственности, налогоплательщиком налога на имущество является арендодатель. В отдельных случаях объектом налогообложения признается фактическое владение и пользование объектом имущества.

Налоговой базой для здания, помещения, сооружения, как и земельного участка, служит площадь здания, помещения, сооружения и земельного участка в квадратных метрах. Устанавливаются базовые налоговые стоимости в расчете на единицу площади с учетом вида использования. Установлены различные ставки налога: 1) для жилых зданий и помещений – 0,35 %; 2) для нежилых зданий, сооружений и помещений – 0,8 %; 3) для земельных участков, кроме сельскохозяйственных угодий, – 1 %; 4) для сельскохозяйственных угодий – 0,01 %.

В случае, когда здания, помещения, сооружения и (или) земельные участки налогоплательщика или их части переданы другому налогоплательщику во временное пользование или используются налогоплательщиком для различных видов деятельности, соответствующих разному функциональному назначению объекта имущества согласно классификации НК КР, в целях исчисления налога применяется наибольший из коэффициентов функционального назначения, соответствующий: или функциональному назначению объекта имущества в соответствии с правоудостоверяющим документом, или фактическому использованию объекта имущества.

Формула расчета платежа налога на имущество включает его налоговую базу (расчетную площадь), налоговую стоимость (на основе базовой налоговой стоимости) и налоговую ставку. Исчисление налоговой стоимости одного кв. м жилого здания или помещения производится на основе приведенных в НК КР базовых налоговых стоимостей, регионального коэффициента (от 0,1 до 1) и коэффициента зонирования (от 0,2 до 1,6; данный коэффициент устанавливается представительными органами на местах).

Базовые налоговые стоимости земельных участков установлены по различным категориям и типам населенных пунктов в каждой области в расчете на единицу площади и приводятся в налоговую стоимость с учетом коэффициентов зонирования, функционального назначения и инфляции. Все базовые налоговые стоимости приводятся в НК КР с учетом категорий земель, типа населенного пункта или угодий.

Исчисление налоговой стоимости одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения производится по формуле, учитывающей как базовую налоговую стоимость в расчете на единицу налогооблагаемой площади, так и коэффициенты зонирования и инфляции. Коэффициент инфляции, применяемый в текущем налоговом периоде, утверждается уполномоченным налоговым органом на основании официальных данных национальной статистики. Для участков нежилого назначения действует дополнительный коэффициент функционального назначения (от 0,005 до 50).

Коэффициент зонирования устанавливаются местными кенешами²³ для земель населенного пункта и несельскохозяйственного назначения в размере от 0,3 до 2,0. Также они имеют право предоставлять полное или частичное освобождение от уплаты налога на имущество, на здания и помещения, а также имущество по сельскохозяйственным угодьям в определенных случаях, или увеличивать базовую налоговую стоимость для земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям (с учетом балла бонитета почв), а также для неиспользуемых сельскохозяйственных угодий.

В рамках постоянного реформирования системы налогообложения в **Республике Таджикистан** (РТ) в 2021 г. принят новый (четвертый) Налоговый кодекс (НК РТ)²⁴, в котором к местным имущественным налогам отнесены налог на объекты недвижимости, земельный налог и налог на транспортные средства²⁵. Налоговым периодом для налогов на имущество является календарный год. Для налога на объекты недвижимости и земельного налога действуют прогрессивные ставки в зависимости от площади и вида использования. И для ЮЛ, и для ФЛ установлены единая налоговая база, которой служит общая площадь земельного участка или здания (помещения). При этом для земельного налога площадь включает в себя не только площадь, непосредственно используемую для эксплуатации

²² НК КР от 18 января 2022 г. № 3 (введен в действие Законом КР от 18 января 2022 г. № 4 с 1 января 2022 г.; в редакции законов КР от 30.06.2022 г., 03.04.2023 г. № 78). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/112340?ysclid=iqm2iz5lhv194895591> (дата обращения: 12.12.2023).

²³ Кенеш – представительный орган местного самоуправления, избираемый гражданами Киргизии сроком на пять лет.

²⁴ НК РТ от 23 декабря 2021 г. № 1844 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.03.2023 г.). URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35313328 (дата обращения: 11.12.2023).

²⁵ См. главу 48 «Налоги на имущество»: вступительная часть (статьи 342–343), § 1 «Налог на объекты недвижимости» (статьи 344–348), § 2 «Земельный налог» (статьи 349–356), § 3 «Налог на транспортные средства» (статьи 357–362).

конкретного объекта, но и площадь, занимаемую санитарно-защитными и другими специальными зонами. Площадь для налогообложения налогом на объекты недвижимости учитывает с разными коэффициентами основную и вспомогательную площадь.

Базовые налоговые ставки по *земельному налогу* определяются Правительством РТ на пятилетний срок с ежегодной индексацией. В настоящее время таким документом является постановление Правительства РТ от 27 апреля 2022 г. № 206 «О ставках земельного налога и единого сельскохозяйственного налога на 2022-2026 годы». Три приложения этого нормативного акта устанавливают различные базовые ставки земельного налога в зависимости от местоположения и вида использования участка с учетом отнесения его к орошаемым или богарным землям²⁶ из расчета сомони²⁷ с одного гектара: 1) ставки земельного налога в масштабах кадастровых зон городов и районов республики, в том числе горных зон; 2) ставки единого сельскохозяйственного налога в масштабах кадастровых зон городов и районов республики, в том числе горных зон; 3) ставки земельного налога по конкретным типам городов и поселков.

В статье 352 НК РТ установлена прогрессивная ставка налога в зависимости от площади участков для земель, используемых физическими лицами в населенных пунктах (городах, поселках и селах). Для участков под жилые здания (помещения) и их вспомогательных зданий в следующей пропорции:

– при площади до 0,12 га орошаемых земель и до 0,15 га неорошаемых (богарных) земель применяются базовые ставки;

– для площадей от 0,12 до 0,2 и от 0,15 до 0,25 га, соответственно, действует двукратная ставка, а для больших площадей – трехкратная ставка.

Для земельных участков, используемых в целях осуществления предпринимательской деятельности, за исключением индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по упрощенной системе для производства сельскохозяйственной продукции, действует пятикратная ставка относительно базовой. Такая же пятикратная ставка действует по отношению к землям, используемым ЮЛ.

Система установления платы по *налогу на объекты недвижимости* строится исходя из 3-х элементов. Кроме площади зданий или помещений, а также ставки налога, используется показатель для расчета (ПДР), который утверждается Законом о бюджете республики. В 2023 г. он составляет 68 сомони (в 2022 г. – 64 сомони). Ставки налога устанавливаются в процентах от ПДР и имеют прогрессивную трехуровневую шкалу в зависимости от площади жилых объектов; также применяются

повышенные ставки для торговых объектов (максимальная ставка составляет 18 %) и аналогичных видов деятельности с тем же трехуровневым разделением. Повышенные двукратные коэффициенты действуют также для 4-х крупнейших городов, а также для объектов, расположенных в зонах развития туризма и отдыха и используемых в целях предпринимательской деятельности. Применяются дополнительные пониженные коэффициенты относительно территории столичного города Душанбе. Специальные коэффициенты учитывают зависимость платежей налогов на объекты недвижимости от возраста объектов, материала стен или уровня их благоустройства.

Важно отметить, что хотя в соответствии с п. 1 статьи 342 «Общие положения» главы 48 «Налоги на имущество» НК РТ маджлисы народных депутатов (представительные органы) городов и районов устанавливают на своей территории местные налоги, однако ни в одной статье НК РТ данные полномочия местных органов государственной власти не конкретизированы в части установления и взимания местных налогов, которые полностью поступают в местные бюджеты.

Плательщиками *налога на транспортные средства* являются лица, которые владеют и (или) пользуются транспортным средством (ТС), признанным объектом налогообложения. Согласно статье 358 НК РТ, «объектами налогообложения являются автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, железнодорожные локомотивы, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, моторные сани, моторные лодки и другие водные и воздушные транспортные средства, перечень которых определяется Правительством Республики Таджикистан». Регистрация объектов налогообложения осуществляется органами внутренних дел, уполномоченными органами в сфере транспорта, обороны, сельского хозяйства и (или) другими государственными органами. Независимо от непригодности ТС или его неиспользования по разным причинам, наличия или отсутствия государственной регистрации или учета ТС, налогоплательщик обязан оплатить налог на ТС. ТС не признается объектом налогообложения, если он снят с государственной регистрации и с учета в установленном порядке.

В целом, системы налогообложения земельных участков и других объектов недвижимости существенно различаются в пяти бывших центрально-азиатских республиках СССР как по объектам и ставкам, так и по общим сборам этих обязательных платежей и их доли в структуре доходов бюджетов данных стран (см. табл. 1 и 2).

²⁶ Богарные земли – это площади обрабатываемой для сельского хозяйства земли, располагающиеся в зоне орошаемого земледелия, но без применения искусственного орошения.

²⁷ Банк России установил с 01.12.2023 г. следующий курс таджикских сомони к рублю РФ: 10 сомони равно 80,8834 руб. URL: https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.12.2023 (дата обращения: 12.12.2023).

Сравнение стран Центральной Азии по доходам бюджета по налогам на землю и недвижимость за 2022 год

Страна	Курс валюты по курсу Банка России на 01.01.2023, 1 рубль в национальной валюте ²⁸	Доходы консолидированного бюджета, млрд руб.	Налоговые доходы бюджета		Налоги на земельные участки и другие объекты недвижимости	
			Сумма, млрд руб.	Доля в консолидированном бюджете, %	Сумма, млрд руб.	Доля в консолидированном бюджете, %
Казахстан	0,152	3 368	3 241	96,24	55	1,64
Кыргызстан	0,821	331,82	207,29	62,47	1,89	0,57
Таджикистан ²⁹	6,894	251	150	60	3	1,37
Узбекистан	0,006	1801,9	1004,9	56	58,6	3,25
Туркменистан	20,09	1 082,28	652,38	60,3	26,49	2,4

Источник: составлено автором по данным интернет-ресурсов^{30, 31, 32, 33, 34, 35, 36}.

Таблица 2

Сравнение стран Центральной Азии по сборам местных налогов за 2022 год

Страна	Наименование налога	Доля от налоговых доходов местного бюджета, %	Сумма в рублях по курсу Банка России на 01.01.2023, млрд руб.
Казахстан	Налоговые доходы местного бюджета	100	558
	<i>Налоги на землю и недвижимость</i>	9,87	55,07
Кыргызстан	Налоговые доходы местного бюджета	100	21
	<i>Налоги на землю и недвижимость</i>	9	1,89
Таджикистан	Налоговые доходы местного бюджета	100	55
	<i>Налоги на землю и недвижимость</i>	6,22	3,42
Узбекистан	Налоговые доходы местного бюджета	100	206,5
	<i>Налоги на землю и недвижимость</i>	28,38	58,6
Туркменистан	Налоговые доходы местного бюджета	Нет данных	Нет данных
	<i>Налоги на землю и недвижимость</i>	Нет данных	26,49

Источник: составлено автором по данным тех же интернет-ресурсов, что и таблица 1.

²⁸ Банк России. Официальные курсы валют на заданную дату. URL: https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.01.2023 (дата обращения: 06.12.2023).

²⁹ Использованы данные по сбору только имущественного налога (получены от налогового ведомства Туркменистана) и сравнены с исполнением бюджета страны. URL: <https://www.turkmenistan.gov.tm/ru/post/58623/zakon-turkmenistana-o-gosudarstvennom-byudzhetе-turkmenistana-na-2022-god> (дата обращения: 06.12.2023).

³⁰ Министерство финансов Республики Казахстан. Отчет об исполнении консолидированного бюджета на 1 января 2023 года.

³¹ Министерство финансов Республики Казахстан. Отчет об исполнении государственного бюджета на 1 января 2023 года.

³² Национальный статистический комитет Кыргызской Республики. Доходы государственного бюджета. URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.stat.kg%2Fru%2Fstatistics%2Fdownload%2Foperational%2F355%2F&wdOrigin=BROWSELINK> (дата обращения: 06.12.2023).

³³ Национальный статистический комитет Кыргызской Республики. Доходы местного бюджета. URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2F> (дата обращения: 06.12.2023).

³⁴ Министерство финансов Республики Таджикистан. Отчет об исполнении государственного бюджета Республики Таджикистан за 2022 год. URL: <http://moliya.tj/wp-content/uploads/2023/02/otchet-ob-ispolnenie-gosudarstvennogo-byudzheta-za-2022-god.pdf>.

³⁵ Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан. Общий объем доходов государственного бюджета за 2019-2023 гг. URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fmoliya.tj%2Fwp-content%2Fuploads%2F2023%2F01%2F4> (дата обращения: 06.12.2023).

³⁶ Министерство экономики и финансов Республики Узбекистан. Бюджет для граждан: исполнение в 2022 году. URL: https://api.mf.uz/media/filestore/%D0%98%D0%91_2022_ru_comp.pdf (дата обращения: 06.12.2023).

При этом принципиально все рассмотренные пять различных систем налогообложения соответствуют наиболее распространенным системам налогообложения объектов недвижимости (несколько выделяется только система Туркменистана).

В мировой практике принципиально можно выделить четыре действующих модели экономического обоснования налогооблагаемой базы³⁷.

1. Применение нормативного подхода (*Area Based Property Tax*), где налоговой базой является площадь объекта недвижимости с учетом его местонахождения, вида использования и состояния путем принятия специального нормативного правового акта (НПА) на уровне правительства с передачей возможностей ограниченной дифференциации на местном уровне этих базовых показателей для расчета суммы взимания налогов на недвижимость. Такая модель действовала в СССР [2] по земельным участкам, она действует и сейчас, например, в республиках Словакия и Таджикистан.

2. Применение адвалорного подхода (*Ad Valorem Property Tax*), когда для этих целей проводится периодическая переоценка недвижимости, однако налоговая база по налогу на земельные участки и другие объекты недвижимости устанавливается путем применения к полученным величинам стоимости специальных поправочных (понижающих) коэффициентов. Это позволяет формировать налоговую базу с учетом тенденций рынка, но без учета всех его колебаний, и решать задачу бюджетной обеспеченности путем активизации других механизмов регулирования социальной и экономической жизни. Данная модель характерна для большинства стран с развитым рынком недвижимости, в том числе и для Российской Федерации (за исключением ряда объектов промышленного назначения и инфраструктуры) [3].

3. Установление налоговой базы в непосредственной связи с рыночной стоимостью недвижимых имуществ (*Market Value Tax*). Такой подход может быть реализован в странах или территориях с высоким качеством государственного и муниципального управления при наличии полного контроля за всеми объектами недвижимости и их оборотом. Он работает только в странах с высоким уровнем доверия между государством и его гражданами, когда проводимая на всех уровнях государственного и муниципального управления политика отличается полной прозрачностью, а бюджетные расходы имеют однозначную социальную направленность на повышение качества жизни

на всей территории. Пример – Королевство Нидерланды, где для этого пришлось перестроить всю систему налогообложения: как по налогам на имущество, так и по налогам на доходы и потребление [4].

4. Введение одновременно или вместо налога на объекты недвижимости налога на имущество (собственность – *Property Tax*) физических и юридических лиц, который основан на формировании единой налоговой базы по всем принадлежащим им объектам гражданских прав, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, в том числе цифровые рубли, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. При этом учитываются и финансовые обязательства, например, ипотечные у правообладателей объектов недвижимости. Такая система, к примеру, действует в ряде кантонов и муниципалитетов Швейцарской конфедерации [5]. Развитие цифровизации существенно расширяет возможности внедрения таких моделей.

Каждая из данных систем может быть эффективной применительно к конкретным условиям развития отдельных стран. Руководство по диагностике налога на недвижимость Всемирного банка содержит рекомендации о том, как анализировать и оценивать системы налогообложения недвижимого имущества, выявлять сильные и слабые стороны таких систем и разрабатывать стратегию вмешательства в налогообложение недвижимости там, где это необходимо [6]. Его высшей целью является поддержка все более справедливых и стабильных налоговых систем в странах с низким и средним уровнем дохода, обладающих значительным потенциалом для устойчивого улучшения в достижении ключевых целей в области доходов, справедливости и эффективности. Более конкретные исследования Европейской комиссии показывают, что несмотря на единство 27 стран ЕС (и близких других стран Европейской экономической зоны – это еще и Норвегия, Исландия, Лихтенштейн и частично Швейцария) по вопросам финансово-экономической политики и налогообложения недвижимых имуществ существует значительное разнообразие систем. Европейская комиссия в 2022 г. выработала только общие рекомендации по проведению необходимых реформ. Было признано, что экономическое обоснование перио-

³⁷ Всемирный банк выделяет только две первых модели, однако тенденции последних лет заставляют обратить внимание на принципиальное отличие от них двух предлагаемых автором систем.

дического налогообложения жилой недвижимости во многих государствах-членах ЕС находится на относительно низком уровне [7]. Были сделаны выводы о том, что наиболее эффективно будут развиваться системы налогообложения объектов недвижимости на основе больших полномочий, переданных местным органам власти, на основе регулярной стоимостной переоценки всех таких объектов, применения более высоких налоговых ставок для земельных участков по сравнению с другими объектами недвижимости, использования прогрессивной шкалы налогообложения при снижении льгот по ипотечным кредитам.

Анализ систем налогообложения стран пяти бывших союзных республик Центральной Азии показывает, что они внедрили или первую модель, или смешанную со второй модель в соответствии с вышеизложенной четырехуровневой классификацией. Однако в каждой из этих стран действует своя уникальная система налогообложения, которая уже не копирует российский опыт. Различия между странами Центральной Азии по системам взимания обязательных платежей за землю и других объектов недвижимости во многом определяются структурой производства, в том числе в недропользовании и аграрной сфере, различной ориентацией на иностранные инвестиции, демографическими факторами (численность и темпы прироста населения, его национальный состав и занятость за пределами стран). Важны и цели декларируемых реформ, по-разному направленных, в конечном счете,

на диверсификацию экономики как основу национального суверенитета.

ВВП стран Центральной Азии последние 20 лет увеличивался в среднем на 6,2 %, 10 лет – на 3,6 % в год. Как показано в региональном отчете Евразийского банка развития (ЕАБР), в 2021 г. суммарный показатель пяти стран составил \$347 млрд. Самая крупная экономика «пятерки» – Казахская, далее следуют Узбекистан и Туркменистан. Важно понимание и требования реформирования системы рабочих мест и в целом структуры экономики в силу быстрого роста населения региона – он увеличивается ежегодно на 2 %. По итогам прошлого года оно составило около 77 млн человек³⁸ (см. табл. 3).

При этом можно утверждать, что многие культурно-исторические традиции и природно-климатические условия во многом идентичны, так как исторически вся эта территория Мавераннахра (в основе – междуречье Амударьи и Сырдарьи) с близким культурным кодом. Президенты и Правительства новых государств декларируют проведение реформ во всех сферах и во многом реализуют их, опираясь на созданную централизованную систему управления. Во всех из них за годы реформ были внедрены системы регистрации объектов недвижимости и прав на них, введены базовые принципы частной собственности на помещения и здания, а также частично на земельные участки. Эффективность каждой из систем трудно оценить, как это трудно сделать было применительно к анализу стран европейского

Таблица 3

Общие показатели по республикам Центральной Азии (2023 г.)

Страна	Размер ВВП, млн долларов США	ВВП 2023 года, номинальный на душу населения, доллары США	ВВП по потребительской способности на душу населения, доллары США	Численность населения, 2022 г., млн чел.
Казахстан	245 695	12 968	28 849	19,23
Киргизстан	12 309	1 830	4 056	6,69
Таджикистан	12 796	1 180	3 589	9,86
Туркменистан	82 649	12 934	20 410	6,14
Узбекистан	85 050	2 509	8 999	34,23

Источник: База данных World Economic Outlook, октябрь 2023 // Международный валютный фонд. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023> (дата обращения: 24.11.2023).

³⁸ Едовина Т. Центральная Азия смещается на восток / Газета Коммерсант № 208 от 10.11.2022. URL: [https://www.kommersant.ru/doc/5653582#:~:text=В%20прошлом%20году%20суммарный%20показатель, \(%2463%2C4%20млрд\)](https://www.kommersant.ru/doc/5653582#:~:text=В%20прошлом%20году%20суммарный%20показатель, (%2463%2C4%20млрд)) (дата обращения: 23.11.2023).

сообщества в вышеприведенном обзоре Европейской комиссии. При этом все страны Центральной Азии нацелены на проведение радикальных реформ в направлении формирования системы налогообложения, основанной на регулярной переоценке рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости.

Выводы. В настоящее время фактически правительства всех стран мира или проводят реформы систем имущественного налогообложения, или обсуждают их. Во многом это объясняется тем, что за последние годы (особенно в период коронакризиса), во-первых, многие страны существенно нарастили государственные долги. Во-вторых, резко выросли стоимости объектов недвижимости, в том числе в силу фантастического снижения базовых ставок Центральных банков и ипотеки. В итоге у правительств есть большое желание компенсировать хотя бы частично возросшие расходы государственных и местных бюджетов повышенным налогом на недвижимые имущества.

Эти цели изложены в программах стратегий развития всех стран Центральной Азии. Традиционно именно российский опыт перехода на кадастровую стоимость как налоговую базу для земельных участков и других объектов недвижимости считается наиболее применимым для рассмотренных стран. При этом в силу существенных различий с Россией – например, в части роли мест традиционного проживания народов, демографической ситуации или особенностей самих объектов недвижимости (к примеру, дефицит водных ресурсов) просто копировать российский опыт не получится, хотя он им исторически близок и понятен с точки зрения стратегии и тактики реформ. Важно одновременно с его имплементацией в налоговую систему и в целом в механизм регулирования земельно-имущественных отношений не рассчитывать на быстрое достижение стратегических целей реформ. Реформы в этой сфере в силу сложившихся многовековых традиций не могут быть быстротеч-

ными. Соответственно, важно всем консультантам и самим реформаторам ориентироваться на более осторожную по эффектам и длительную по срокам конкретные этапы дорожную карту реформ.

Литература

1. Качур О. В. Роль имущественного налогообложения в стимулировании инвестиций // Современная экономика: проблемы и решения. 2012. № 6 (30). С. 47–57.

2. Попова Л. В., Дрожжина И. А., Маслова И. А., Коростелкин М. М. Теория и история налогообложения: учебник. – М. : Дело и Сервис, 2011. – 368 с.

3. Логинова Т. А. Подходы к формированию налоговой базы по налогу на недвижимость в мировой и российской практике // Экономика и предпринимательство. 2015. № 11-2 (64). С. 1092–1095.

4. Бервоотс Б., Волович Н. В. Система контроля качества массовой оценки недвижимости для целей налогообложения в Нидерландах // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 8 (203). С. 12–33. DOI: 10.24411/2072-4098-2018-18001

5. Родионова А. П. Особенности налогообложения недвижимости в Швейцарии // Проблемы экономики. 2011. № 6. С. 149–151.

6. Келли Р., Вайт Р., Ананд А. Руководство по диагностике налога на недвижимость // Всемирный банк. Вашингтон, округ Колумбия. 2022. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/61063f54-50a0-501e-95aa-ae55e60dc35f> (дата обращения: 06.12.2023).

7. Леодольтер А., Принсен С. Налогообложение недвижимого имущества для устойчивого развития и инклюзивного роста // Европейская комиссия. Документ для обсуждения 156. 2022. 44 с. URL: https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/immovable-property-taxation-sustainable-and-inclusive-growth_en (дата обращения: 06.12.2023).

Сведения об авторах

Волович Николай Владимирович – доктор экономических наук, директор Общества с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»), Томск, Россия.

ORCID: 0000-0003-2130-5084

E-mail: wolowitsch@list.ru

Беломытцева Ольга Святославовна – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры финансов и учета, директор Центра финансово-экономической экспертизы Национального исследовательского Томского государственного университета, Томск, Россия.

ORCID: 0000-0001-9350-8660

E-mail: olbel2001@mail.ru

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE TAXATION SYSTEM OF REAL ESTATE
IN CENTRAL ASIAN COUNTRIES**

N. Volovich

*LLC "Institute of Assessment",
Tomsk, Russia*

O. Belomytseva

*National Research Tomsk State University,
Tomsk, Russia*

In the context of an increase in public debt and an increase in the value of real estate, the implementation of reforms of property taxation systems is becoming especially important. This article analyzes the features of the real estate tax systems in Kazakhstan, Kyrgyzstan, Tajikistan, Turkmenistan and Uzbekistan. The author considers the need for reforms of property taxation systems in Central Asian countries, taking into account the peculiarities of their functioning. During this study, similarities and differences between the systems under consideration were identified, as well as the impact of property taxation on the development of economies and the well-being of the population of Central Asian countries was assessed.

Keywords: real estate, tax, tax base, tax revenues.

References

1. Kachur O. V. The role of property taxation in stimulating investment, *Sovremennaja jekonomika: problemy i reshenija*, 2012, No. 6 (30), pp. 47–57. (In Russ.).
2. Popova L. V., Drozhzhina I. A., Maslova I. A., Korostelkin M. M. *Teorija i istorija nalogooblozhenija: uchebnik* [Theory and history of taxation: textbook], Moscow: Delo i Servis, 2011, 368 p.
3. Loginova T. A. Approaches to the formation of the tax base for real estate tax in world and Russian practice, *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, 2015, No. 11-2 (64), pp. 1092–1095. (In Russ.).
4. Bervoots B., Volovich N. V. Quality control system for mass valuation of real estate for tax purposes in the Netherlands, *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 2018, No. 8 (203), pp. 12–33. (In Russ.). DOI: 10.24411/2072-4098-2018-18001
5. Rodionova A. P. Peculiarities of real estate taxation in Switzerland, *Problemy ekonomiki*, 2011, No. 6, pp. 149–151. (In Russ.).
6. Kelli R., Vait R., Anand A. Property Tax Diagnostic Manual. World Bank, Washington, DC. 2022. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/61063f54-50a0-501e-95aa-ae55e60dc35f> (date of application: 06.12.2023).
7. Leodolter A., Princen S., Rutkowski A. Immovable Property Taxation for Sustainable and Inclusive Growth. Discussion paper 156 | January 2022. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2022. 44 p. URL: https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/immovable-property-taxation-sustainable-and-inclusive-growth_en (date of application: 06.12.2023).

About the authors

Nikolaj V. Volovich – Doctor of Economics, Director of the Limited Liability Company "Institute for the Assessment of Property and Financial Activities" (LLC "Institute of Assessment"), Tomsk, Russia.

ORCID: 0000-0003-2130-5084

E-mail: wolowitsch@list.ru

Ol'ga S. Belomytseva – Doctor of Economics, Professor of the Department of Finance and Accounting, Director of the Center for Financial and Economic Expertise of the National Research Tomsk State University, Tomsk, Russia.

ORCID: 0000-0001-9350-8660

Email: olbel2001@mail.ru | olbel2001@mail.ru