

## **АКТУАЛЬНОСТЬ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ, В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

**Елена ДОМИНИК**

*Universitatea Tehnică a Moldovei, Școală Doctorală Știința Alimentelor, Inginerie Economică și Management, Economie și management în domeniul de activitate*

**Резюме.** Исследования направлены на обоснование актуальности проведения массовой оценки недвижимости, расположенной в сельской местности, в целях налогообложения. В статье рассмотрены основные направления внедрения Проекта регистрации и оценки имущества, финансируемого Международной Ассоциацией Развития. Внедрение Проекта в период 2019 – 2023 гг. позволит выполнить массовую регистрацию и оценку недвижимости, расположенной в сельской местности, что увеличит объем налоговых поступлений в местные бюджеты, будет способствовать повышению качества жизни и развитию инфраструктуры в сельской местности и, соответственно, приведет в последствии к устойчивому развитию Республики Молдова.

**Ключевые слова:** массовая оценка, налогообложение недвижимости.

В настоящее время в Республике Молдова используются две системы налогообложения недвижимости, соответственно применяются и две разные системы оценки недвижимого имущества. Основой налогообложения недвижимости является «оцененная стоимость», которая по своей сути является рыночной стоимостью, определенной с помощью стандартных методов анализа рынка и оценки. Согласно законодательству, работы по оценке стоимости объектов недвижимости в целях налогообложения являются монополией государства и выполняются кадастровыми органами [5].

Для старой системы налогообложения используется инвентаризационная стоимость объектов жилого назначения. Недостатком такой оценки является полное пренебрежение фактором местоположения объекта недвижимости, что приводит появлению неких абстрактных, часто символических стоимостей, на основе которых рассчитывается налог на недвижимое имущество.

Разработка новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения началась в конце 90-х годов прошлого века, одновременно с началом работ по созданию кадастра недвижимости в Республике Молдова. С начала внедрения новой системы оценки в целях налогообложения в Молдове были достигнуты хорошие результаты. Выполнена оценка всех объектов жилья в городах, объектов коммерческого и промышленного назначения, гаражей в гаражно-строительных кооперативах, земельных участков в садово-огороднических товариществах. К концу 2011 года оценены земельные участки сельскохозяйственного назначения с расположенными на них строениями, индивидуальные жилые дома в селах муниципиев Кишинев и Бельцы. Начат массовый сбор данных об индивидуальных жилых домах в сельской местности по всей территории страны. Таким образом, был создан задел для выполнения оценки недвижимости, расположенной в сельской местности в последующие годы.

К объектам недвижимого имущества, расположенным в сельской местности относятся:

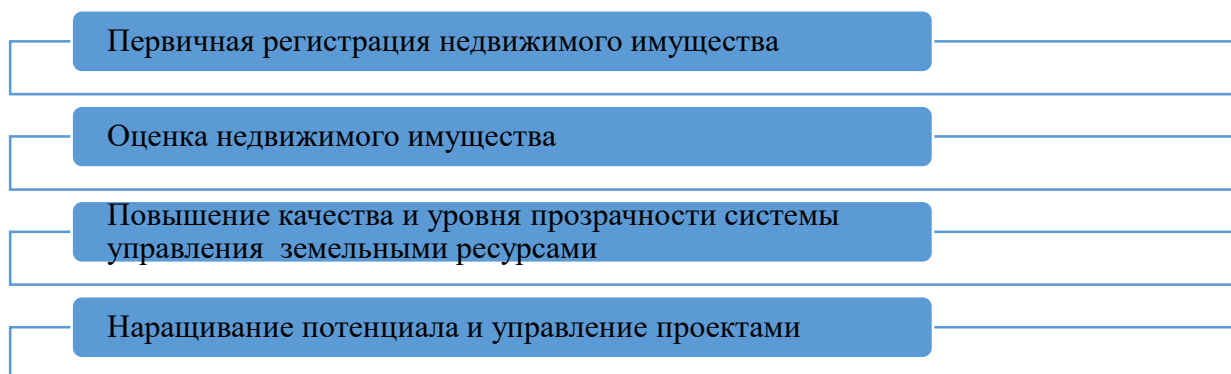
- земля сельскохозяйственного назначения с расположенными на ней строениями (30 000 ед.),
- земля сельскохозяйственного назначения (3 000 000 ед.),
- земельные участки в садово-огороднических товариществах с расположенными на них строениями (80 000 ед.),
- огороды за чертой населенных пунктов (80 000 ед.) [1].

Все эти категории объектов недвижимого имущества подлежали массовой оценке за счет финансирования как из государственного, так и из местного бюджета. Однако с 2008 года ввиду отсутствия финансирования не была произведена как массовая оценка недвижимого имущества, расположенного в сельской местности, так и не были переоценены группы объектов, оцененные ранее.

Все это привело к тому, что оцененные стоимости ранее оцененных объектов не отражают реальных цен продаж объектов недвижимого имущества, так же как и инвентарная стоимость в случае жилых домов в сёлах. Как следствие, местные бюджеты недополучают поступления от налогов, которые могли быть уплачены в случае проведения своевременной переоценки (на 2016 год, по оценкам экспертов, эти суммы составляли до 5-8 миллионов леев) [1]. Именно это и подтверждает актуальность массовой оценки недвижимости, расположенной в сельской местности, в целях налогообложения.

Для того, чтобы улучшить качество управления земельными ресурсами и качество оценки недвижимости, а также повысить прозрачность системы налогообложения недвижимости, учитывая отсутствие финансирования как на местном, так и на государственном уровнях, Республика Молдова получила помощь от Всемирного Банка.

Международная ассоциация развития (группа Всемирного банка) предоставила Молдове кредит в размере более 30 млн евро на реализацию Проекта регистрации и оценки имущества. Это предусматривает соглашение, подписанное сторонами 17 сентября 2018 г., ратифицированное парламентом и промульгированное президентом страны [3]. Проект состоит из 4-ёх частей и будет реализован с 2019 по 2023 годы. Части проекта представлены на рисунке 1.



**Рисунок 1. Части Проекта регистрации и оценки имущества**

Средства, предусмотренные в бюджете проекта, будут направлены на:

- повышение качества и уровня прозрачности системы администрирования земельными участками,
- повышения качества и уровня оценки собственности,
- обеспечение повышенной защиты прав собственности граждан, местных и иностранных инвесторов, госучреждений,
- развитие рынка недвижимости.

Помимо этого, внедрение проекта позволит повысить прозрачность данных о недвижимости, обеспечит эффективность кадастровой системы, а также позволит властям провести массовую оценку и регистрацию имущества на национальном уровне без дополнительных затрат для граждан и экономических субъектов.

Оценка недвижимого имущества, согласно проекту, включает в себя как осуществление массовой оценки ранее не оцененных объектов, так и переоценку ранее оцененных объектов недвижимого имущества (Рисунок 2).



Рисунок 2. Массовая оценка недвижимого имущества, согласно Проекту

Таким образом, сначала после массовой регистрации недвижимого имущества будет осуществлена оценка недвижимости, расположенной в сельской местности. Как следствие, будут увеличены размеры поступлений в местные бюджеты от налогообложения недвижимости, что приведет к расширению возможностей местных администраций: позволит направлять ресурсы на социальные проекты, развитие дорог и инфраструктуры. А это, в свою очередь, приведет в долгосрочной перспективе к повышению качества и уровня жизни местного населения, что соответствует Национальной Стратегии устойчивого развития Республики Молдова.

Реализация этого проекта будет способствовать развитию рынка недвижимости в сельской местности, позволит реализовать принцип справедливого налогообложения, повысит качество оценочных услуг, управления земельными ресурсами и будет способствовать повышению привлекательности Республики Молдова перед иностранными инвесторами.

### Литература

1. БУЗУ, О.В., ГУЦУ, В.Г., ГУЦУ, Д.В. *Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова: Опыт междисциплинарного исследования: Монография*. Кишинев: CEP USM, 2016.
2. Financing agreement between Republic Of Moldova and International Development Association. [онлайн]. [посещен 01.03.2020]. Доступ: <http://documents.worldbank.org/curated/en/253281538510180437/pdf/ITKWB532331-20189021552.pdf>
3. Закон №. 989 от 18.04.2002 об оценочной деятельности. [онлайн]. [посещен 01.03.2020]. Доступ: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=312892&lang=2>
4. Постановление Правительства №. 1303 от 24.11.2004 об утверждении Положения об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения. [онлайн]. [посещен 01.03.2020]. Доступ: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=294269&lang=2>
5. Налоговый Кодекс №. 1163 от 24.04.1997, раздел VI Налог на недвижимое имущество. [онлайн]. [посещен 01.03.2020]. Доступ: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=326971&lang=2>