

**4000 лет истории  
налоговых оценщиков и современность**

**Владислав Мягков, MRICS, CCIM**  
Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com

**1 ноября 2016 г.**



# Введение.

---

## Содержание

Краткая история налоговой оценки и налоговых оценщиков.

Налоговый оценщик и налоговая оценка в наше время за рубежом

## Периоды истории налогообложения

А) **Ранняя история** (земледельческие города-государства Ближнего Востока) – 20-11 вв до н.э. Шумер, Египет, Вавилон. Налог, «дар» и «долг» не различались, все выращенное и добытое принадлежало общине. Однако с усилением государства развилась предварительная оценка а) требуемого от каждого хозяйства вклада в «закрома государства/храма/дворца в) для целей залогового кредитования.

В) **Древний мир** (после появления регулярных армий) – средние века (царства, империи): от грабежей покоренных территорий к «полюдию» и взимания регулярной дани с поселений (хозяйств).

С) **Новое время** (17-21 вв): разделение налогов на общегосударственные и местные (безопасность, дороги, коммунальное хозяйство, самоуправление).

На всех трех этапах развития система исходила из плана и разверстки и много позже - «от подразверстки к продналогу».

Установление регулярной налоговой системы (ежегодный или полугодовой сбор) тесно связано с оценкой возможного «выхода» с каждой территориальной или хозяйственной единицы, не угнетающего производства и не снижающей поступления.

# Сборщик налогов и оценщик

Профессия **«сборщик налогов»** существует более 4тыс лет. Она включала: инвентаризацию/учет, оценку производительности (позже доходности) налогооблагаемого хозяйства, установление приемлемой ставки налога, сбор налога, ведение учетных записей (недоимки, учет поступлений, задолженностей).

В течение четырех тысяч лет, с 30 в до н.э. (образование первых городов-государств) до начала 19 в (до Великой Французской революции) сборщик налогов был

- a) уполномоченным охраняемым представителем власти,
- с) ответственным за сбор налогов на определенной территории
- в) определял налогооблагаемую базу (инвентаризация, учет)
- с) оценивал доходность и стоимость объектов налогообложения
- d) самостоятельно устанавливал «подходящую» ставку/норму, собирал налоги и отчитывался перед руководством

Профессия **«налоговый оценщик»**, как отдельная специальность по оценке налогооблагаемой базы и объектов налогообложения существует только 200 лет....  
Причины – см. далее.

## История налоговой оценки

Один из 12 апостолов Св. Матфей, автор Евангелия от Матфея, до встречи с Христом был сборщиком налогов. Картина Караваджо «Призвание Матфея». 1600. Рим.



# История налоговой оценки

На всех представленных картинах: сборщик налогов, его вооруженная охрана, письменный стол, учетные книги, деньги



# История налоговой оценки

**«Есть Бог, есть Царь, но боится человек сборщика налогов»**  
(клинописная табличка из Лагаша (Шумер, 25 век до н.э).

**Налогообложение — это искусство ощипывать гуся так, чтобы получить максимум пуха с минимумом шипения.**

Министр финансов Франции Жан-Батист Кольбер, XVII век

**Ничто не требует столько мудрости и ума, как определение той части, которую у подданных забирают, и той, которую оставляют им.** Французский правовед и философ Шарль Л. Монтескьё, XVIII век

**«Остерегайся крепких напитков. Под их парами ты можешь выстрелить в налогового оценщика... и промахнуться».** Роберт Хайнлайн. 20 в нашей эры, США. *Beware of strong drink. It can make you shoot at tax assessor.. and miss. ~ Robert Heinlein*

Начиная с времен 4000-летней давности (распространение животноводства и земледелия как прибыльной деятельности) объектом налогообложения была **хозяйственная единица** (не люди и не вещи, а в нашем понимании – бизнес!).

«Уполномоченный сборщик налогов был наиболее грамотным чиновником. Как сейчас выясняется, письмо и счет возникли в 30-25 вв в Шумере, в 20 в д.н.э в Египте именно в целях хозяйственного учета. В обязанности сборщика налогов входили

- А) выявление и учет хозяйственных единиц (скот, земля, орудия, работники) на подведомственной территории,
- В) установление налоговых ставок,
- С) сбор налогов и их представление в казну правителя (правительства).

Податной Устав египетского царя Птолемея Филадельфа. (3-й в д.н.э, Papyrus Revenue Laws, SB, Bh.1) содержит подробные инструкции, нормы и законы по сбору налогов в Др.Египте. Откуда ясно видно, что единицей обложения было **хозяйство**, обязанное вести детальную бухгалтерию, практически не отличающуюся от нынешней. Сборщик налогов проверял отчетность по полугодовым налоговым периодам. За двойную бухгалтерию или укрытие полагались строгие наказания.

# История налоговой оценки

Поскольку единых реестров еще не было, все древние системы сбора налогов держалась на социальной иерархии: налоговое задание определялось сверху-вниз: определялась сумма сбора, затем разверстывалась по провинциям. За провинцию отвечал наместник (правитель, квестор, принцепс, князь, воевода, губернатор), за отдельный район – уполномоченный сборщик, он же оценщик и нормировщик.

В отсутствии реестра/кадастра и пока основной производительной силой является натуральное хозяйство, налоговая система по необходимости базируется на сословной пирамиде организации общества. Основным принципом налогообложения была «разверстка централизованного задания» как сейчас бы сказали «проекта бюджета сверху вниз». Наместники должны были к сроку поставить в центр заданный объем товаров, позднее - денег. Если могли, - взымали в свою пользу или «перевыполняли план».

Например, надгробная плита одного из провинциальных наместников Древнего Египта (стелла Билгаи) гласит «Я всегда перевыполнял налоговые задания. Вместо 70 тысяч корзин зерна собрал для фараона 140 тысяч. Вместо 70 кувшинов меда – собрал 700» (см.[3], стр. 180).

# История налоговой оценки

Принцип оценки налоговой базы не по фактической, а по нормативной доходности (наилучшее и наиболее эффективное использование) применялся еще в древности.

В современном виде принцип НиНЭИ при определении налоговой базы был обоснован и узаконен в Древнем Риме указом императора Августа в 1 в д.н.э. До этого оценка опиралась на фактическую доходность.

В развитых цивилизациях напр. в Др.Египте, это принцип применялся гораздо раньше - норму продналога определяли на текущий год по уровню разлива Нила. Выше уровень разлива – выше требуемая норма поставки зерна с десятины. Но выше и нормы выдачи хлеба из храмов народу. Цари Вавилона издавали указы, разрешавшие изменять налоговые задания в случае засухи, или других бедствий, то есть, действовал принцип НиНЭИ.

# Объект оценки для налогообложения



Как видно из истории с самого начала и в течении тысячелетий базой налогообложения выступало **доходная единица**: хозяйство и торговая деятельность.

Не вещи, не имущество, а доходное хозяйство.

Типичная фраза из множества статей в интернете: «*В Римской империи главным источником доходов служил **поземельный налог**, в размере **10% доходов с участка***» (обсудить – все-таки **поземельный** или **подходный?**).

## Имущественные налоги

Идея взимания налога с имущества (с потенциально доходного имущества как наличного богатства, способного быть капиталом), проста и понятна, но для ее реализации нужна инвентаризация объектов, их постоянный учет, учет потенциальной доходности, учет владельцев, и изменений того и другого.

С 17 по 19 в в Европе были попытки введения налогов на имущество «по стоимости объектов», но строго говоря, это были более или менее успешные попытки.

Имущественные налоги (на землю, на здания, то есть на имущество как таковое) возникают очень поздно, первые попытки - с начала 18 века (см. ниже Великобритания). Идея такого налога несложная, однако она не могла полноценно реализоваться до введения на государственном уровне актуального реестра объектов налогообложения и государственной статистики.

## 200 лет специальности налогового оценщика

Практиковались и до нашего времени практикуются два вида имущественных налогов, по разному действующих на активность рыночных операций –

- регулярный налог на объект по его рыночной стоимости (ad valorem tax)
- разовый налог на сделки – Sale Stamp Duty (*обсудить действие, + и -, в особенности сделки с объектами или сделки с бизнесом*)

Налог «ad valorem» - от «рыночной стоимости» появился в новое время после 1700 г. Для введения этого налога требуется а) ведение актуального реестра объектов и владельцев, что вначале не удавалось, в) регулярная переоценка рыночной стоимости (или оценки рыночных ставок аренды), что вначале заменялось все-таки оценкой доходности производящего хозяйства через урожайностью основных культур или доходность соответствующего производства (пример пахотное поле с крестьянами или без, с мельницей или поле-пастбище).

Разделение деятельности сборщика налогов на несколько профессий - отдельно учет, отдельно оценка и отдельно собственно сбор налогов - произошло только в начале 19 века после Великой Французской Революции и создания общегосударственного кадастра недвижимости. (крестьянские восстания при захвате замка прежде всего стремились уничтожить налоговые реестры). ВФР отменила сословия и дала права любому гражданину иметь в собственности землю и строения.

## 200 лет специальности налогового оценщика

Проблема фиксации и хранения права собственности и границ участков решилась только с созданием (изобретением) общенационального земельного кадастра. Наполеоновский «Закон о кадастре» принят в 1807 г. В Европе широко отмечали его 200-летие в 2007 г. Наполеоновский кадастр стал первым не только налоговым реестром, но и инструментом охраны прав земельной собственности и объектов недвижимости.

После 1807 г существуют взаимосвязанные специальности:

- кадастрового топографа (фиксация объектов, границ, ведение карт и описаний – то есть, инвентаризация объектов налогообложения),
  - регистратора (регистратор сделок, ведение реестра объектов и владельцев, регистрация переход прав, слияния, поглощения, разделения и проч.),
  - налогового оценщика (анализ рынка, рыночных цен и арендной платы, оценка рыночной стоимости).
- 
- Например, в настоящее время в США, обычно муниципалитет имеет:
  - Office of the Tax Assessor,
  - Office of the Tax Collector and
  - the Cadastral Section

(примечание: во Франции до сих пор в некоторых округах налоговый оценщик является и сборщиком налогов)

# Налоговый оценщик на Западе

## Британия.

В Британии т.н. земельный налог Land Tax введен с 1692 г в . «Т.н», так как а) земельного кадастра не было, поэтому **учет велся по церковным приходам, а учетной единицей был местный собственник или арендатор земли**, который платил не только это налог, но и в) в него включали плюс за лавку и за доход от ремесла, если они были. Так что это все тот же налог с «сохи», что у шумеров, египтян, греков, римлян и в Древней Руси, с учетом мельниц, маслобоен, пивоварен и полотняных заводов. Списки землевладельцев велись по церковным приходам, где традиционно записывались и сделки с землей. Земля стоимостью менее 20 шиллингов этим налогом не облагалась .

Именной регистр создавал массу проблем. Трудности учета были серьезными и именно с ними были связаны многочисленные редакции и изменения налога. Наиболее существенная реформа относится к 1789 г.

Налоговые задания, как и в Др.Египте, разверстывались по иерархии: общегосударственная сумма, задание на графство, затем по округам, затем по муниципалитетам, приходам и районам (township). Базовую ставку налога назначала Земельная Комиссия графства как процент от среднерыночной арендной ставки.

**На каждый приход или муниципалитет назначался оценщик tax assessor, который вводил коэффициенты к ставкам от местоположения по кварталам.**

# Налоговый оценщик на Западе

## Британия.

К 1700 г поступления в казну о этого налога составили около 35% госбюджета.

Закон 1745 г дал право участия в выборах в Парламент Британии только зарегистрированным землевладельцам.

С 1798 г этот налог можно было выкупить за 15 годовых. Более того, с 1798 по 1802 г можно было обменять эту сумму на гособлигации, которые давали ежегодный доход, выше суммы налога. Через три года в 1802 г этот льготный обмен отменили.

Однако возможность выкупа оставалась. А в 1949 г выкуп этого налога сделали обязательным, чтобы перераспределить земли в пользу фермеров. После чего **в 1963 этот налог Land Tax в Англии ОТМЕНИЛИ...**

Его заменили ныне действующим налогом на жилую недвижимость (Council Tax ) и налогом на сделки с землей и недвижимостью Stamp Duty Land Tax. **(обсудить справедливость налога на сделки)**

Сейчас в Британии действуют муниципальные оценщики жилья. В зависимости от текущей рыночной стоимости жилье относят к одному из 8 разрядов со своими ставками ежегодного налога ad valorem.

# Налоговый оценщик на Западе

## Франция.

В современной Франции кроме прочих действуют четыре **имущественных налога**, рассчитываемых на базе оценки государственных кадастровых оценщиков

1) **на богатство** (*Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)*) - движимую и недвижимую личную собственность совокупной стоимостью свыше 1.5 млн евро. Включает бизнес, ценные бумаги, дома, автомобили, подарки, коллекции и наследство (под этот налог подпадает примерно 1% населения).

2) **на проживание** (*taxe d'habitation*) - налог на владельца или арендатора основного жилья и рассчитываемый от среднерыночной ставки аренды аналогичного жилья.

3) **на недвижимость** (*taxe foncière*), земля, здания, сооружения как таковые.

4) **на доходную недвижимость** (*contribution économique territoriale (CET)*).

Три последних – местные, их база - среднерыночная ставка аренды аналогичных объектов.

# Налоговый оценщик на Западе

## Франция.

Оценка и переоценка базы налога делается общегосударственной службой кадастровых оценщиков (методика и сбор), хотя налоги на проживание и недвижимость являются местными.

**Налог на проживание (*Taxe d'Habitation*) платят собственники и арендаторы жилья.** Общая формула: рыночная ставка годовой аренды\*50%-(1-3%)\*ставку налога. Действуют многочисленные скидки и льготы в зависимости от среднегодового дохода на члена семьи: каждый ребенок до 18 лет дает скидку с налога 10-15%, малоимущим (менее 25 000 евро в год на человека) если жилье до 130% рын.стоим. Не платят: старше 60 лет, вдовы, инвалиды, граждане на социальном пособии и проч.

Комментарии ВМ. **Внимание – это опять знакомый нам с Др.Египта и Вавилона налог на доходное домохозяйство, привязанный к адресу и рынку аренды(!)**

# Налоговый оценщик на Западе

## Франция.

**Налог на недвижимую собственность (*taxe foncière*).** Платят ее собственники недвижимости ежегодно, поквартально или ежемесячно. Налог распределяется между тремя локальными уровнями: муниципалитет, округ, департамент.

Оценку объектов, расчет и сбор выполняет гос.налоговая служба (не местная).

База налога: 50%\*рыночная ставка аренды объекта (не пересматривалась с 1970 г, корректируется коэффициентами). Ее можно оспорить в местном Отделении госкадастра. Жилая недвижимость подразделяется на основное жилье (ставка налога 0.2%) и вторичное (1,5%-2%). Практикуются скидки по уровню коммунальных платежей и затрат на содержание (часть муниципалитетов вместо скидок практикует надбавки за обслуживание, вывоз мусора и проч!). Как и в случае налога на проживание практикуются скидки на состав семьи (дети, иждивенцы) и доходность (!). (опять отметим учет принципа доходности! Яркий пример – во Франции освобождается от земельного налога земля, если в данном году она не могла быть сдана в аренду (рекультивация, земельные работы, прокладка коммуникаций, строительство и проч.!) Налоговые ставки и коэффициенты сильно варьируют от типа объектов (жилые, коммерческие, производственные, офисные), от местоположения и местной политики (льготы и освобождения для новостроек, энергосберегающих объектов и проч., а также лиц старших возрастов). Лесные и с/х земли имеют свои особенности по этому налогу.

**Итак оценщик и сборщик все еще во многом в одном лице!**

# Налоговый оценщик на Западе

## Франция.

### Налог на имущество предприятий (*contribution économique territoriale (CET)*).

- ▶ Налог относительно новый, введен с 2010 г, со сложной формулой.
- ▶ Примерно 20% базы составляет рыночная ставка аренды имущества, а 80% стоимость-в-пользовании эксплуатируемых машин и оборудования (аналог добавленной стоимости, при годовом обороте свыше €500 тыс).
- ▶ Ставки зависят от оборотов и доходности компании.

Французские налоговые оценщики выполняют для этого налога оценки рыночных ставок аренды недвижимости на данном рынке, и оценки стоимости-в-пользовании эксплуатируемого оборудования.

# Налоговый оценщик на Западе

## Германия.

Налог на недвижимость (Grundsteuer) платят в Германии все собственники земли и строений. Ставки налога зависят от категории:

- ▶ категория «А»: объекты лесного и сельского хозяйства.
- ▶ категория «В»: земля под застройку, здания и строения.

Схема расчета: налог рассчитывается перемножением следующих величин

Кадастровая оценка объекта\*Ставка налога\*Муниципальный коэффициент

Кадастровая оценка объектов недвижимости определяется налоговыми оценщиками в соответствии с Кодексом Налоговой Оценки Германии (Bewertungsgesetz). Базой этого кодекса является историческая стоимость, привязанная по типам к уровню цен 1964 года. Ставки налога составляют от 0.26 % до 1% в зависимости от местоположения, типа и характера использования объекта. К тому же применяются и муниципальные коэффициенты.

**Пример:** торговое здание, категория «В», расположено в одной из западных земель с муниципальным множителем 441 %

Налоговая оценка	EUR 1,000,000
х базовая ставка налога недвиж.	х 0.35 процента
х муниципальный множитель "В"	х 441 процента
= сумма налога	= EUR 15,435 (примерно 1.54%)

# Налоговый оценщик на Западе

Германия.

Схема расчета налога на жилую недвижимость аналогична: **базовая стоимость (историческая стоимость объекта, приводится к 1964 г, затем коэффициентами по типу и дате приводится к текущему году) умножается на ставку налога и на коэффициент, устанавливаемый для местоположения, зоны, типа дома местным налоговым органом.**

В результате на 2016г в Баварии средняя сумма налога составляет от €100 до €400 в год на жилую единицу среднего уровня (примерно, 0.1-0.2% рыночной стоимости. к примеру, в США – в среднем около 1%)

См.

<https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html>

# Налоговый оценщик на Западе

## Германия. Налог на сделки с недвижимостью

- ▶ Одноразовый налог на сделки (*Grunderwerbssteuer*) с цены покупки превышающей EUR 2,500. Платится формально покупателем. Ставка этого налога в каждой земле (регионе) своя

### Ставки налога на сделки с недвижимостью по федеральным землям, 2015 г

3.5%	Bavaria, Saxony
4.5%	Hamburg
5.0%	Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saxony-Anhalt, Thuringia
6.0%	Berlin, Hessen
6.5%	Brandenburg, North Rhine-Westphalia, Saarland, Schleswig-Holstein

Налог на сделки с недвижимостью платят также компании/инвестиционные фонды, владеющие недвижимостью, если в течение года меняются 95% и более их акционеров.

# Налоговый оценщик на Западе

## Германия. Самооценка и оспаривание налогов.

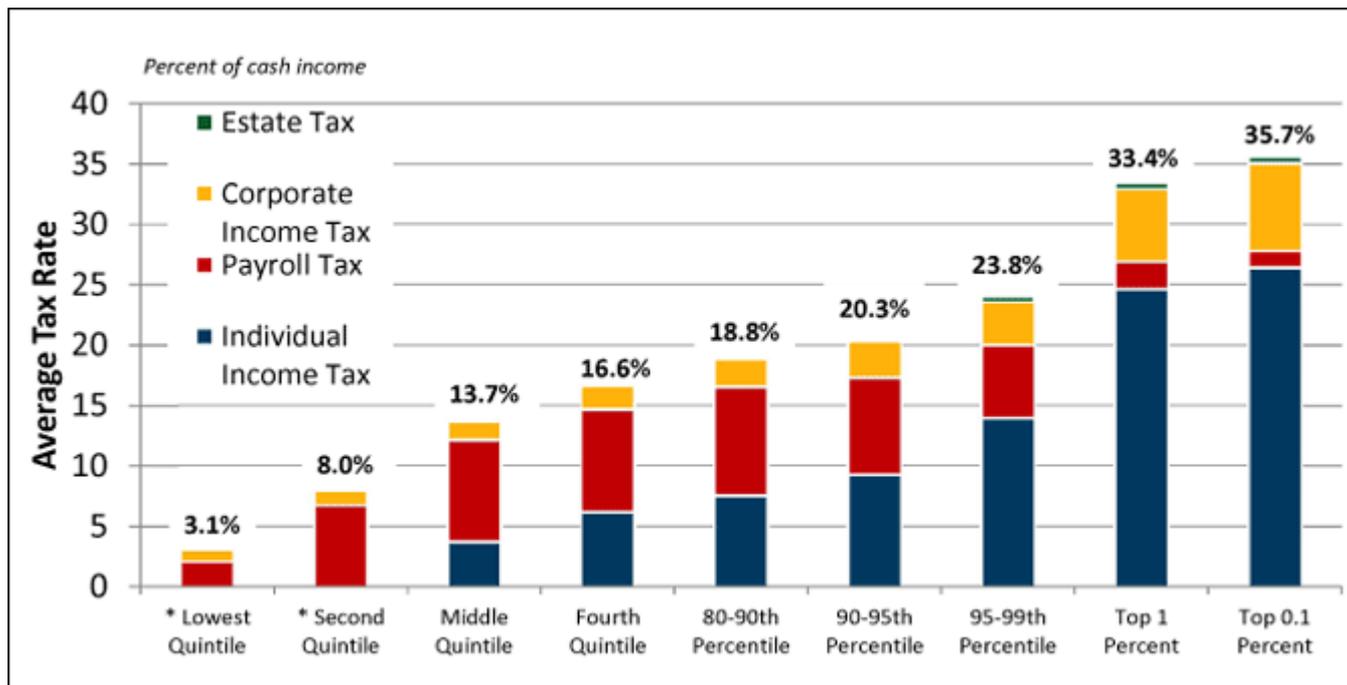
- ▶ В Германии самооценка не практикуется. Там действуют налоговые оценщики. Налогоплательщики в Германии должны декларировать все доходы, подпадающие под налогообложение, и расходы, относимые на налоговые вычеты. Декларации подаются до определенной законом даты в налоговую инспекцию. Сумму налога рассчитывают официальные налоговые оценщики, а гражданин или организация платят налог после получения соответствующего налогового уведомления (Finanzamt), где и указывается сумма налога.
- ▶ Налогоплательщик в течение месяца может оспорить расчет и его итог, подав соответствующее заявление.
- ▶ В случае, если налогоплательщик ожидает расходы будущих периодов и вычеты после даты подачи декларации, он должен подать соответствующее заявление и получить два налоговых уведомления – с расчетом налога и с признанием (или не признанием) будущих затрат и соответствующих налоговых вычетов. Дается месяц на подачу заявления об оспаривании.
- ▶ Важно отметить, что при оспаривании налоговых расчетов, налогоплательщик несет риски. Налоги за прошлый год должны уплачиваться до 31 мая следующего года. Если рассмотрение спорного дела затягивается и стороны или суд придут к соглашению, скажем, к марту последующего года, то итоговая сумма налога должна будет уплачиваться с процентами 0.5% за каждый месяц после 31 мая. Так что, если заявитель проиграет, он уплатит весь выписанный налог плюс 5%. А если заявитель выиграет, то его усилия окупятся, если только удастся снизить первоначальную сумму более чем на 5%

# Налоговый оценщик на Западе

## США.

Налог на имущество (недвижимость и зарегистрированное движимое - машины оборудование) – местный муниципальный налог, почти полностью остающийся в бюджете низшего уровня.

Рассчитывается налог так: **справедливая стоимость имущества** (оценивается офисом налоговой оценки) \* **налоговый коэффициент** \* **ставку налога**.



# Налоговый оценщик на Западе

## США.

Три основных элемента системы налогообложения имущества в США:

- регистрация недвижимого имущества (общенациональная система ведения записей о сделках и владельцах),
- оценка имущества, ведение публичных записей о текущей рыночной стоимости;
- сбор налогов и проверка налоговых деклараций (IRS – национальная налоговая служба).

**Налоговый оценщик – tax assessor, муниципальный служащий, работающий в Офисе налоговой оценки.** В обязанности налогового оценщика входит определение справедливой (рыночной) стоимости движимого и недвижимого имущества округа, муниципалитета, городского района, на основании статистики сделок за последние 3 года с аналогами по классам и по состоянию рынка. Включает натурные обследования объектов, замеры и составление технических отчетов. Предполагает специальное образование, знание и практический опыт в сборе и анализе рыночных и финансовых данных. Работа в государственных организациях и частных компаниях. Средняя з/п tax assessor в 2015 г составляла \$ 4200 в месяц. (max 6000 в федеральных органах, в крупной частной компании может получать до 7000 в мес).

Не путать с **Tax preparer - налоговый консультант** по подготовке налоговых деклараций. Частная услуга физлицам и компаниям в квалифицированной подготовке налоговых деклараций, налоговых вычетов, определении налогооблагаемой базы, обосновании льгот, расчете налогов. Средняя зарплата Tax preparer на 10-20% выше, чем у **tax assessor**.

# Налоговый оценщик на Западе

## США.

Практическая работа местного офиса оценки см. <http://ltg.gov.vi/office-of-the-tax-assessor-cadastral.html>

Налог на имущество включает налог на недвижимость (застроенная земля (свыше 5 акров), дома, гаражи, сараи, коммерческие здания, сооружения и проч.) и налогооблагаемое **движимое** имущество, фактически и потенциально доходное: автомобили, коммерческое и производственное оборудование компаний, включая мебель, компьютеры и проч.

Офис налоговой оценки обязан ежегодно к началу налогового года готовить списки налогооблагаемого недвижимого и движимого имущества, оценку справедливой стоимости объектов, и зарегистрированные льготы, включая освобождения.

Процедура **оспаривания налоговой оценки** определена в каждом штате. Обычно, это комиссия по рассмотрению жалоб. Ее решения и даже устав можно оспорить в вышестоящей комиссии или в суде. (см. [Appealing Property Taxes A Guide To Tax Appeal Hearings](#)). В каждом штате свои варианты процедуры (комиссия – суд, или сразу суд и проч)

В ряде штатов введено ИЗВЕЩЕНИЕ владельца с возможностью ОБСУЖДЕНИЯ налоговой оценки (как мы видели практикуется в Германии).

# Налоговый оценщик на Западе

## США.

### Налоговый коэффициент (Assessment ratio)

Устанавливается на низшем уровне (городской район, муниципалитет, община), но регулируется законами штата.

Пример, в Вашингтоне D.C для пустующей жилой недвижимости 5%, для занятой – 85% от рыночной стоимости. **(внимание – опять мы видим фактическую доходность!. НиНЭИ или как есть? В большинстве штатов и случаев - как есть!**

Переоценка базовой рыночной/справедливой стоимости – каждый 3-4 года

**Кто оценивает? Налоговый оценщик, но может сам владелец (rendition).** Его могут проверить Офис сбора налогов и Налоговая инспекция. Они могут принять самооценку, а могут оставить свою кадастровую оценку. См. «оспаривание...»,

Если объект куплен, то, несмотря на сумму сделки, оценка идет по его официальной рыночной стоимости, определенной налоговым оценщиком, внесенной в реестр.

Если недвижимость относится к нескольким юрисдикциям – штат, округ, район, то по закону они должны исходить из одной налоговой базы. (Действует принцип уравнивания. **Equalization among jurisdictions**).

Методика достаточно развита и учитывает тип и качество объекта/земли.

Есть закон об ограничении на ежегодный прирост налоговой стоимости

**Важно:** пока налог не уплачен, сумма фиксируется как **обременение объекта недвижимости** со всеми последствиями. После уплаты обременение автоматически удаляется из реестра.

# Налоговый оценщик на Западе

## США.

### Промилльная ставка (MILLAGE RATE)

Налог на имущество рассчитывает и платит сам налогоплательщик так:

**Сумма налога на этот год = Налоговая оценка справедливой/рыночной стоимости\* Налоговый коэффициент\*Промилльная ставка**

Коэффициент (налоговой стоимости) и Промилльная ставка устанавливаются администрацией низшего уровня (муниципалитет. городской округ).

Пример: дом справедливой/рыночной стоимостью \$200 000 долл, в районе где налоговый коэффициент составляет 20% от рыночной стоимости. Тогда владелец должен платить налог с \$40 000. Если промилльная ставка для домовладений 70‰, то владелец платит \$70 с каждой тысячи налоговой стоимости, то есть  $\$70 * 40 = \$2800$ . Это и будет налог за год. (как видим, он составил 1.4% рыночной стоимости)

В США, как правило, объект облагают одновременно: графство, муниципалитет, окружной офис МЧС и РОНО. Промилльная ставка 70‰ из примера - результат комбинации: 20‰ идет в бюджет графства (район), 15‰ - муниципальная часть, 10‰ – от МЧС, 15‰ – РОНО.

Справка: на 2015 г итоговая ставка налога на домовладение составила по США в среднем 0.9% рыночной стоимости, по графствам штата Нью Йорк (наивысшая в стране) – от 2.1 до 2.6%.

Офис налогового оценщика регистрируют также льготы и освобождения налогоплательщика (старше 65 лет, инвалиды, объекты общественного пользования и проч).

# Налоговый оценщик на Западе

## США.

### Налоговый оценщик

Оценщик может быть избран, назначен, нанят по контракту в зависимости от правил штата. Может также в некоторых случаях быть и сборщиком имущественных налогов

В некоторых штатах обязательно специальное образование, экзамены на сертификацию, обязательный стаж работы оценщиком. Часто требуется определенный стаж работы на полной ставке в оценочном офисе, иногда полставки или почасовое участие в работе оценочного офиса достаточны.

-  
-

# Самооценка

Во многих странах, в том числе во Франции, Великобритании и США, возможна самостоятельная оценка объекта налогообложения и расчет подоходного налога. Обычно имеется разработанная подробная форма, которую налогоплательщик заполняет самостоятельно, или с помощью tax preparer - налогового консультанта. В случае самостоятельной подготовки декларации по подоходному налогу налогоплательщик декларирует все доходы за налоговый период, и соответствующие вычеты и учитываемые расходы. Сам же рассчитывает сумму налога. То же относительно налога на недвижимость. Законом определены даты подачи декларации и уплаты налогов.

И в США и во Франции налоговые инспекции ежегодно проверяют определенный (небольшой процент) деклараций. Но проверка обычно очень тщательная, и в случае найденных нарушений штрафы и меры наказания зависят от абсолютного и относительного размера недоплаченной суммы.

# Налоговый оценщик на Западе

## Размывание и деградация городских территорий – «сабурбанизация» и налоги

И в США и в Европейских странах активно обсуждаются социальные последствия налогов на рынок недвижимости и на городское развитие (размывание городских территорий).

- ▶ **Размывание городских и пригородных территорий** - это процесс переселения людей из центральных городских районов в монофункциональные, менее плотно заселенные пригороды, связанные с центральной частью агломерации автомагистралями. Процесс известен как *суб-* или *сабурбанизация*. В Европейском Союзе называют «*peri-urbanisation*».
- ▶ European Environment Agency рассматривает процесс как негативный, способствующий социальному расслоению, ухудшению и обеднению среды, способствующий образованию различных «гетто» и «чайна-таунов».
- ▶ В этой связи в целях контроля и противодействия процессу предлагается отказываться от налогов “ad valorem” и переходить на разовые налоги на сделки с недвижимостью. Налог “ad valorem” способствует социальному напряжению и мобильности. Отказ от налога по рыночной стоимости и замена его разовыми налогами на сделки наоборот, способствуют «удержанию» состава населения и снижает активность рынка земли и недвижимости.

# Имущественный или подоходный

Как видно из предыдущих примеров роль налоговых оценщиков и сборщиков состоит в проведении принципа «уплаты в качестве налога части доходов налогоплательщика». То есть, эффективная система налогообложения, несмотря на название «имущественного» налога, с древних времен фактически является формой подоходного или потенциально подоходного (учитывая принцип НиНЭИ).

**Форму имущественного налога** система налогообложения недвижимости имеет по причине

- ▶ **удобства идентификации, инвентаризации, учета** (многовековые попытки учета персон, хозяйств, домохозяйств или их доходов не увенчались успехом, пока в 1807 г не был изобретен кадастр, привязавший недвижимость к земле топографией, уникальным обозначением, и единым реестром).
- ▶ **удобства объективной оценки имущества, в т.ч. недвижимого**, к рыночным публичным реалиям (ставка аренды, ценам сделок).

# История налоговой оценки

## Когда они появились - налоговые оценщики?

Definition of assessor: Government official who determines the value of a property for property taxes, or for levying on the orders of a court.

***Ассессор: правительственный уполномоченный, определяющий стоимость имущества для целей налогообложения, или в целях взыскания по приговору суда.***

Со времен Шумера и Древнего Египта (-21 в до н.э) вплоть до 19 века н.э., то есть, на протяжении 4000 лет налоговый инспектор, оценщик и сборщик – был одним лицом. Это был самый высококвалифицированный чиновник. Он владел а)письмом в)счетом с)бухгалтерией d)был экономистом e)гос.служащим f) знающим территорию, «своих» налогоплательщиков и доходность основных активов (земля, скот, зерно, пиво, рыбные тони). Методика оценки: в течение сезона инспектор контролирует все движения активов в одном-двух-трех хозяйствах района/селения. Сам взимает налоги, оценивает результат взимания и влияния на хозяйство. Потом с других – по аналогии.

В древней Руси 12-16 вв налоговый оценщик и инспектор назывался «метельник» (от греческого корня «мета», «методика», то что сейчас называется «сметчик»).

В словаре В. И. Даля, составленном в середине 19 века, имеются "оценочное дело", "оценочная комиссия", "присяжные оценщики в городах".

«Присяжный оценщик» - это, собственно, и есть российский аналог ассессора.

# История налоговой оценки

---

Налоговые оценщики и кривая Лаффера

# Заключение

В настоящее время, в западных странах труд оценщиков наиболее востребован в оценке для налогообложения недвижимой собственности (заказчик - местные администрации), и оценка рыночной и залоговой стоимости для целей залогового кредитования (банки, кредитные ассоциации, инвестиционные фонды). Остальные случаи оценки занимают меньшую долю работ оценщиков.

Как показывают изыскания - те же цели требовали оценки стоимости на протяжении всей письменной и до-письменной истории человечества там, где существовали торговля и собственность.

Сбор налогов всегда сопровождался а) идентификацией налогооблагаемой базы и объектов налогообложения, б) оценкой доходности/рыночной стоимости объектов. Основной принцип налоговой системы – оценка совокупного сбора, “плановое задание”, его разверстка на местах и корректировка, применительно к каждому типу объекта налогообложения. Налоговый сборщик (налоговый оценщик) выполнял и выполняет эти функции.

# Источники

1. Richard Henry Carlson. A Brief History of Property Tax. Boston. 2004.
2. William N. Goetzmann. Financing Civilization. Yale University. 2004.
3. Elizabeth Froid. Biographical Texts from Ramessid Egypt. 2007. p.180. Stela Bilgai.
4. Генрих Вильгельм Штоль. История Древней Греции в биографиях. 14 Аристид Афинский.
5. Magazine of the Friends of The National Archives Vol. 22 No.3, December 2011.