**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. Теоретические аспекты взимания налога на недвижимость..………………....7

1.1 Сущность, значение, история развития налога на недвижимость..7

1.2 Опыт применения налога в зарубежных странах…………....…......14

2 Анализ практики взимания налога на недвижимость в

ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”…………………………….......…………………...24

2.1 Краткая экономическая характеристика

ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”..................................................................................24

2.2 Анализ практики исчисления и уплаты налога на недвижимость в ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”…………….…………………………..…………...32

2.3 Недостатки действующей системы налогообложения недвижимости………………………………………………………………….…...39

3 Рекомендации по совершенствованию налогообложения налога на недвижимость……………………………………………………………..……......37

3.1 Усовершенствование налога на недвижимость на макроуровне….37

3.2 Рекомендации по оптимизации налоговых платежей в

ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”………………………………………….………....41

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………….....…....45

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ………………………..…….47

ПРИЛОЖЕНИЕ А-Налоговая декларация по налогу на недвижимость

за 2009 год ……………………………………………………………………...…..52

ПРИЛОЖЕНИЕ Б- Налоговая декларация по налогу на недвижимость

за 2010 год ……………………………………………………...…………………..55

ПРИЛОЖЕНИЕ В-Справка по начислению налога на недвижимость

за 2010 год…………………………………………………………………………..61

ПРИЛОЖЕНИЕ Г-Справка о платежак в бюджет и

внебюджетные фонды………..……………………………..……………………..62

ПРИЛОЖЕНИЕ Д-Ведомость переоценки основных фондов по состоянию

на 1 января 2010 года.……………………………………………………………..64

ПРИЛОЖЕНИЕ E-Решение Витебского горсовета депутатов

О ставках земельного налога и налога на недвижимость на 2010 год………...66

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж-Налоговая декларация по налогу на прибыль

за 2009 и 2010 года………………………………………..……………………….68

**ВВЕДЕНИЕ**

Налог – это одно из основных понятий финансовой науки. Сложность понимания природы налога обусловлена тем, что налог – это одновременно экономическое, хозяйственное и правовое явление реальной жизни.

Налоговые системы западноевропейских стран весьма различаются между собой. В то же время проводимые с конца 80-х гг. налоговые реформы, и современные широкомасштабные интеграционные процессы, несколько сближают их. Многие страны перед вступлением в общий рынок серьезно изменяют налоговую систему, приближая ее к системам других стран. Тенденция к экономическому объединению, расширение международных хозяйственных связей, стремление избежать двойного налогообложения способствуют этому процессу. С учетом специфических особенностей экономики и традиций населения европейские страны усваивают общие черты системы налогов.

С налогообложением недвижимости связаны значительные сложности как экономического, так и политического характера. В число первых входят в основном вопросы выбора формы налогообложения недвижимости, определения налогооблагаемой базы, расчета стоимости объектов налогообложения, ставки налога, льгот и изъятий из налогооблагаемой базы, а также различий в налогообложении некоторых видов недвижимости (например, сельскохозяйственных угодий, индустриальных районов, частного жилья). Принятие решений о последних двух моментах налогообложения недвижимости находятся в области политики, так как затрагивают интересы не всего общества в целом, а лишь некоторой его части, причем, как правило, значительной, имеющей сильные политические лобби.

Актуальность работы объясняется необходимостью изменения и совершенствования налогообложения недвижимости в нашей стране и приведения налоговой системы в соответствие с европейскими и мировыми нормами.

Целью работы является всестороннее изучение налогообложения недвижимости и понятие его основных принципов на примере Витебского филиала ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”.

Задачи, поставленные для достижения цели:

- ознакомление с основными принципами белорусского налогообложения недвижимости;

- изучение функции налога на недвижимость;

- рассмотрение систем налогообложения недвижимости в зарубежных странах;

- проведение сопоставительного анализа налогообложения недвижимости ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”;

- рассмотрение перспективы по усовершенствованию налога на недвижимость в Беларуси, и в частности в ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”.

Теоретической и методологической базой исследования послужили научные труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области налогообложения, бухгалтерского учета, менеджмента, а также нормативные акты и другие нормативно-правовые и методические документы по изучаемой проблеме.

Объектом исследования является налог на недвижимость, предметом – налогообложение недвижимости ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”.

Информационную основу работы составили материалы предприятия, а также сведения, содержащиеся в научных публикациях по исследуемой проблеме.

Временной период исследования налогообложения недвижимости в ОАО “ПРОМТЕЗМОНТАЖ” – 2009-2010 гг.

1. **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЗИМАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ**
   1. **Сущность, значение и история развития налога на недвижимость**

Налоговая система появилась с возникновением государства, а проблемы теории налогообложения начали разрабатываться в Европе в конце XVIII века. Французский ученый Ф. Кене впервые обозначил органическую связь налогообложения и народно – хозяйственного процесса. Ключевую роль налогов в экономической системе общества А. Смит выразил следующим образом (1755г): «Для того чтобы поднять государство с самой низкой ступени варварства до высшей ступени благосостояния, нужны лишь мир, легкие налоги и терпимость в управлении; все остальное сделает естественный ход вещей» [5,с.149]. Впервые экономическая сущность налогов была исследована в работах Давида Рикардо (1772–1823 гг.), последователя А. Смита. «Налоги, – писал он, – составляют ту долю продукта и труда страны, которая поступает в распоряжение правительства, они всегда уплачиваются, в конечном счете, из капитала или из дохода страны» [6, с. 100].

Рассматривая современные точки зрения ученых-экономистов на экономическую сущность налога, можно отметить, что сегодня не существует единого подхода при исследовании данного вопроса.

Наиболее распространенной точкой зрения является рассмотрение экономической сущности налога как изъятие государством в свою пользу определенной части валового внутреннего продукта в виде обязательного взноса для формирования централизованных и децентрализованных денежных фондов.

Налог на имущество организаций относится к категории прямых (подоходно-поимущественных) налогов и взимается с владельца имущества (как собственника, так и обладателя иных вещных прав на имущество). Экономическая сущность данного налога - изъятие части предполагаемого среднего дохода, получаемого в конкретных экономических условиях от использования облагаемого налогом имущества.

Из этого вытекает фискальная и стимулирующая функции. Первая - благодаря тому, что налог на имущество обеспечивает стабильные поступления в доходы территориальных бюджетов, так как вносится в первоочередном порядке с отнесением расходов по его уплате на себестоимость продукции; вторая - через заинтересованность предприятия в уплате меньших сумм, чем стимулируется стремление плательщика быстрее освобождаться от излишнего, неиспользуемого имущества.

Налог является комплексной категорией, имеющей как экономическое, так и юридическое значение. Поэтому важным моментом является определение налога в рамках законодательства. В свою очередь это будет способствовать правильному применению норм законодательства, определению объема и полномочий налоговых органов, реализации налоговой ответственности и пр.

В Беларуси институт имущественного налогообложения получил свое основное развитие в составе Российской империи в середине XIX века. Потребности капиталистического развития требовали реформировать и упорядочить все сферы жизни феодальной России, в том числе и финансовую.

В налоговой системе мирские повинности были переоформлены в земские повинности и земские сборы, подушная подать с мещан заменена налогом на недвижимое имущество, подушная подать с крестьян заменена на поземельный налог, для кочевых народов введена кибиточная подать, вместо винных откупов введен акциз на производство спиртных напитков и введен промысловый налог (сбор за выдачу и оформление документов на право заниматься торговлей и промыслами).

Земские (местные) сборы были установлены как государственные, так и общие губернские и частные. Они функционировали наравне с государственными прямыми налогами. Земским учреждениям предоставлялось право определять сборы с земли, фабрик, заводов, торговых заведений. Был установлен налог на доходы с ценных бумаг, квартирный налог, сбор с проезда по шоссе.

В 1898 году Николай II утвердил Положение о Государственном промысловом налоге. Промысловые свидетельства, согласно этому Положению, должны были выбираться на каждое промышленное предприятие, торговое заведение, пароход. Свидетельство могло получить как физическое, так и юридическое лицо. Так обеспечивался единый подход ко всем юридическим лицам.

Основной промысловый налог состоял из налога с торговых заведений и складских помещений, налога с промышленных предприятий и налога со свидетельств на ярмарочную торговлю. Дополнительный промысловый налог по размеру превосходил основной и зависел от размера основного капитала, прибыли предприятия и от характера предприятия – являлось ли оно гильдейским или акционерным обществом.

До 1917 года имущественный налог в России в ранее существовавшей государственной системе налогов и сборов взимался с различного рода имущества, находящегося в основном в личной собственности. Налогом облагалось недвижимое имущество по внешним признакам и твердым нормам доходности с применением кадастра (реестра), содержащего сведения об оценке имущества и средней доходности объектов.

Налог на имущество имел большое значение в доходах государственной казны России. Во-первых, этот налог был удобен для бюджета. Он обеспечивал заранее гарантированную долю поступлений в государственную казну от всех собственников независимо от уровня экономической деятельности, то есть не зависел от результатов использования имущества в предпринимательской деятельности. Во-вторых, при одинаковых ставках налога, определенных для отдельных видов имущества, этот налог давал производителю определенные выгоды. При владении равными производственными ресурсами, но более эффективном их использовании и одинаковых налоговых платежах выигрывали те производители, которые выпускали больше продукции (то есть имели более высокую производительность труда) и за счет этого фактора увеличивались доходы производителей. Следовательно, повышались доходы государственной казны в результате увеличения поступлений от налогообложения доходов производителей [11].

В результате революций 1917 года произошло изменение политической и государственной власти в России. С приходом к управлению страной партии большевиков начинается время военного коммунизма, которое характеризуется, в частности, отсутствием четкой налоговой системы.

Основным доходом молодого советского государства выступили эмиссия денег, контрибуции и продразверстка, поэтому первые советские налоги не имели большого фискального значения, а носили ярко выраженный характер классовой борьбы. В то же время отменялись налоги, которые противоречили вновь изданным декретам или не устраивали власть по политическим или экономическим причинам. В связи с национализацией земель был отменен поземельный налог, а также земские и мирские сборы.

Дальнейшие преобразования в налоговой системе произошли к концу 1922 года, когда ее построение принципиально было закончено.

В период новой экономической политики (1921 год) был введен промысловый налог в форме первого денежного налога, который включал патентный и уравнительный сборы. Патентный сбор оплачивался лицами при получении патента на открытие промысла или торговой деятельности. Уравнительным сбором облагался оборот предприятия в размере 3 процентов. Позднее ставки были дифференцированы от 0,25 до 6 процентов в зависимости от вида хозяйственной деятельности. В 1928 году оба сбора объединили в один промысловый налог, который в результате налоговой реформы 1930-1932 годов, был сохранен для частных предприятий, а затем заменен налогом с оборота [9].

В 1930-1932 гг. в СССР была проведена кардинальная налоговая реформа (постановление ЦИК и СНК СССР от 2 сентября 1930 года), в результате которой была полностью упразднена система акцизов, а все налоговые платежи предприятий (около 60) были унифицированы в двух основных платежах – налоге с оборота и отчислениях с прибыли. В сущности, говорить о налогообложении, и конкретно имущественном налогообложении, в данный исторический период было бы не совсем справедливым, так как вся прибыль промышленных и торговых предприятий, за исключением нормативных отчислений на формирование фондов, изымалась в доход государства. Таким образом, доход государства формировался не за счет налогов, а за счет прямых изъятий валового национального продукта, производимых на основе государственной монополии.

С конца 70-х годов имущество предприятий облагалось в форме платы за производственные фонды. Объектом налогообложения являлись основные промышленно-производственные фонды и нормируемые оборотные средства.

Плата за фонды должна была стимулировать предприятия лучше использовать закрепленные за ними производственные основные фонды, способствовать повышению материальной заинтересованности в экономии новых капитальных вложений, служить важным источником формирования доходов госбюджета и централизованных фондов государства. Плата за фонды вносилась в бюджет независимо от выполнения плана по прибыли. В 1979 году плата за фонды начала исчисляться по установленным нормативам (ставкам), дифференцированным по отраслям промышленности.

Например, в пищевой промышленности норма платы за основные фонды была установлена в размере 6 процентов от среднегодовой стоимости основных промышленно-производственных фондов и нормируемых оборотных средств; по строительно-монтажным организациям норма платы колебалась от 2 до 6 процентов. Плата за фонды не взималась:

- с производственных основных фондов, созданных за счет кредита банка, до полного погашения ссуды;

- с вновь вводимых в действие предприятий, цехов в течение срока их освоения;

- опытных производств, зданий и оборудования НИИ;

- сооружений, предназначенных для очистки водного и воздушного бассейнов, зеленых насаждений, числящихся на балансе предприятия в составе основных средств.

Плата за фонды рассчитывалась на год и на каждый квартал (плата за квартал составляла 1/4 годовой нормы) [11].

К началу реформ середины 1980-х гг. более чем 90% государственного бюджета Советского Союза, как и его отдельных республик, формировалось за счет поступлений от народного хозяйства. Налоги с населения (прямые) занимали незначительный удельный вес, примерно 7-8% всех поступлений в бюджет.

С принятием Закона СССР «О государственном предприятии» начинается реформа системы обязательных платежей государственных предприятий в бюджет. А 14 июня 1990 года введен Закон СССР № 1560-I «О налогах с предприятий, объединений и организаций», который установил обязанность предприятий, объединений и организаций уплачивать общесоюзные налоги: налог на прибыль, налог с оборота, налог на экспорт и импорт [8].

Налоговая система в Республике Беларусь начала создаваться 13 декабря 1991 года впервые в истории суверенной Беларуси был принят [Закон Республики Беларусь «О налоге на недвижимость» № 1337-XII](http://pravo.by/webnpa/text.asp?RN=V19101314).

C развитием налоговой системы Республики Беларусь, менялся и совершенствовался налог на недвижимость путем внесения дополнений в существующие законодательные акты и принятия новых нормативно-правовых документов, касающихся данного налога.

Проследим развитие налога на недвижимость за последние годы.

До 2008 года налог на недвижимость исчислялся ежеквартально исходя из наличия основных средств на первое число первого месяца каждого квартала, в связи с чем приобретенные либо созданные основные средства подлежали налогообложению налогом на недвижимость с квартал, следующего за датой ввода в эксплуатацию данных основных средств.

Указом Президента Республики Беларусь от 6 марта 2008 года № 145 «Об отдельных вопросах уплаты налогов, сборов, арендной платы и предоставления налоговых деклараций (расчетов)» было определено, что налог на недвижимость организациями исчислялся ежегодно исходя из остаточной стоимости средств и стоимости объектов незавершенного строительства на первое число отчетного года.

В дальнейшем нормы Указа № 145 нашли отражение в Законе Республики Беларуси от 23 декабря 1991 года № 1337-XII «О налоге на недвижимость» и главе 17 Налогового кодекса Республики Беларусь.

Установление данной нормы вызвало вопрос, необходимо ли в текущем году исчислять налог на недвижимость по зданиям и сооружениям, введенным в эксплуатацию после 1 января.

Законом Республики Беларусь от 13 ноября 2008 года № 449-3 «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам налогообложения» в Закон № 1337-XII, действовавший до 1 января 2010 года, были внесены дополнения, согласно которым при приобретении организациями зданий, сооружений либо возникновении объектов незавершенного строительства по которым истекли сроки строительства нового объекта, в течении года годовая сумма налога, подлежащая уплате, увеличивалась на суммы налога, исчисленные исходя из остаточной стоимости объектов незавершенного строительства на 1-е число первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором имело место такое приобретение (возникновение), и ставки налога, рассчитываемой на основании годовой ставки пропорционально числу полных кварталов, оставшихся до окончания текущего календарного года.

С 1 января 2009 года из объекта обложения налогом на недвижимость исключена активная часть основных средств. Налог стал исчисляться исходя из остаточной стоимости имеющихся в наличии задний и сооружений, сверхнормативного незавершенного строительства.

При приобретении, возведении новых объектов для исчисления налога на недвижимость необходимо, чтобы эти объекты являлись зданиями или сооружениями.

Следует отметить, что для целей налогообложения:

- зданием признается строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкции, образующих наземный (по мере необходимости и подземный) замкнутый объем, предназначенная для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов;

- сооружением признается объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций, предназначенная для выполнения различного вида производственных процессов, хранения имущества, временного пребывания людей, перемещения людей и (или) грузов. Для целей исчисления налога на недвижимость к сооружениям относятся передаточные устройства – устройства электропередачи и связи, трубопроводы и газопроводы (в том числе магистральные), канализационные, водопроводные сети, илопроводы, цементопроводы и иные основные средства, относимые в установленном порядке к передаточным устройствам.

Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 21 ноября 2001 года № 186, с изменениями и дополнениями, утвержден Временный республиканский классификатор амортизируемых основных средств и нормативные сроки их службы.

В вышеуказанном классификаторе приводится перечень основных средств, относимых к зданиям, сооружениям и передаточным устройствам. Все основные средства, перечисленные в названых группах, соответствуют определению Налогового кодекса «здания и сооружения, подлежащие обложению налогом на недвижимость».

Налоговая база налога на недвижимость определяется исходя из остаточной стоимости зданий и сооружений. Понятие «остаточная стоимость» приводится в законодательных актах по бухгалтерскому учету и применяется в отношении основных средств.

По сравнению с редакцией Закона Республики Беларусь от 23 декабря 1991 г. N 1337-XII «О налоге на недвижимость» редакция, предлагаемая главой 17 Особенной части Налогового кодекса, не содержит концептуальных изменений, т.е. в 2010 г. сохраняется прежний механизм исчисления и уплаты налога на недвижимость, в том числе в части признания организаций в качестве плательщиков, порядка определения налоговой базы, ставок налога, налоговых льгот, особенностей исчисления налога на недвижимость, корректировки годовой суммы налога на недвижимость и т.д.

В 2010 году по зданиям и сооружениям, расположенным на территории Республики Беларусь и взятым организациями в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное или безвозмездное пользование у белорусских организаций, плательщиком признается организация, у которой эти здания и сооружения находятся на балансе по условиям договора аренды (финансовой аренды (лизинга)), иного возмездного или безвозмездного пользования.

В отношении применения налоговых льгот установлено ограничение в части освобождения зданий и сооружений жилищного фонда местных Советов депутатов, организаций. С 2010 г. принадлежащие организациям жилые помещения (квартиры, комнаты) в многоквартирных жилых домах, не используемые для проживания физическими лицами, будут облагаться налогом на недвижимость в общеустановленном порядке.

В 2010 г. от налога на недвижимость освобождаются как здания, так и сооружения, относящиеся к объектам благоустройства городов, поселков городского типа и других населенных пунктов, содержащиеся за счет средств бюджета. В 2009 г. подобную льготу можно было применить только в отношении сооружений.

Дополнительные преференции предусмотрены для организаций, осуществляющих социально-культурную деятельность и получающих субсидии из бюджета на возмещение убытков от этой деятельности, при сдаче в аренду, иное возмездное либо безвозмездное пользование зданий и сооружений (их частей), освобожденных от налога на недвижимость, не утрачивают право на применение льготы.

С 2010 г. устанавливается особенность определения налоговой базы по налогу на недвижимость по зданиям и сооружениям, расположенным на территории Республики Беларусь и взятых организациями и физическими лицами в аренду (финансовую аренду (лизинг)), иное возмездное и безвозмездное пользование у физических лиц. В изложенной ситуации налоговая база будет определяться исходя из стоимости зданий и сооружений, указанной в договорах аренды (финансовой аренды (лизинга)), иного возмездного и безвозмездного пользования, но не менее стоимости этих зданий и сооружений, определенной исходя из их оценки, произведенной в порядке, утвержденном Президентом Республики Беларусь. В 2009 г. такой подход фактически применялся в практике налогообложения.

С 2010 г. годовая ставка налога на недвижимость для организаций, имеющих в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты сверхнормативного незавершенного строительства и осуществляющих строительство новых объектов, устанавливается в размере 2% от стоимости зданий и сооружений сверхнормативного незавершенного строительства, в том числе и по объектам сверхнормативного незавершенного строительства, финансируемым из бюджета, и по объектам сверхнормативного незавершенного строительства, относящимся к жилищному строительству.

В 2010 г. суммы налога на недвижимость включаются в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении, кроме сумм налога на недвижимость, исчисленных со стоимости зданий и сооружений сверхнормативного незавершенного строительства. В 2009 г. указанные суммы налога на недвижимость в затраты по производству и реали зации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении, не включались, однако учитывались в составе сумм, уменьшающих налогооблагаемую прибыль.

С 2010 года, в целях упрощения порядка уплаты физическими лицами налога на недвижимость, налоговое сообщение с указанием подлежащего уплате размера налога на недвижимость, которое ежегодно до 1 августа текущего года вручается налоговыми органами плательщикам - физическим лицам, заменено на извещение, на основании которого плательщики налога на недвижимость смогут непосредственно производить уплату этого налога в бюджет.

«В целях обеспечения в 2010 году дополнительных поступлений денежных средств в местные бюджеты Указом предоставлено право местным Советам депутатов увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, ставки земельного налога и налога на недвижимость отдельным категориям плательщиков».

Понятно, что дополнительные поступления денежных средств в местные бюджеты можно обеспечить только путем увеличения ставок налогов. Решения местных Советов депутатов об увеличении ставок указанных налогов не будет распространяться только на юридические лица и индивидуальных предпринимателей, получающих государственную поддержку в виде изменения установленного законодательством срока уплаты налогов, сборов, таможенных платежей и пени, финансовой помощи из республиканского бюджета.

Правовую основу взимания налога на недвижимость составляет положение главы 17 особенной части налогового кодекса Республики Беларусь, а также декреты и указы президента о предоставленных льготах.

* 1. **Опыт применения налога в зарубежных странах**

Налогообложение имущества, в том числе недвижимого, общепринято в развитых странах. Поимущественный налог был известен с древнейших времен, когда-то рассматривался как самый справедливый из возможных налогов. Во все времена делалась попытка облагать имущество налогом в соответствии с его стоимостью.

В силу того, что на данный момент за рубежом накоплен достаточно богатый опыт налогообложения недвижимости, можно выделить основные принципы, характеризующие иностранные системы налогообложения недвижимости, которые также в той или иной степени отражены в законодательстве зарубежных государств.

К этим принципам можно отнести следующие:

1. Объектом налогообложения как правило выступают земля, здания и сооружения, поскольку их в отличие от движимого имущества относительно легко выявить и идентифицировать. В большинстве случаев налог уплачивается владельцами недвижимости, также налогоплательщиком может являться арендатор или оба вышеупомянутых лица.

2. При определении налогооблагаемой базы обычно используется рыночная стоимость облагаемых объектов, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование. В одних странах в качестве основы берется арендная стоимость, в других странах - капитальная, то есть аккумулированная стоимость объекта на указанную базовую дату. Сама методика определения оценочной стоимости базируется:

- на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости;

- на капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества;

- на затратном методе, то есть расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости;

- на сочетании всех трех перечисленных методов.

Сам налог может служить основой для разнообразных вычетов.

(Открытая) рыночная стоимость обычно определяется на основе лучшей и (или) наивысшей стоимости собственности. Данный подход может стать поводом к возникновению потенциальных проблем при оценке в том случае, если собственность используется для таких целей, которые не могут привести к появлению лучшей или наивысшей стоимости этой собственности. В некоторых случаях налогоплательщик может оспорить вопрос о том, какая стоимость является лучшей и (или) наивысшей, особенно в том случае, если речь идет о коммерческих участках, где собственность используется для различных целей; налогоплательщик может также оспаривать стоимость собственности при таком использовании.

3. При определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. Это позволяет оценить большое число объектов при относительно небольших затратах. Во многих странах имеются те или иные системы кадастров, предназначенные для учета информации о собственности. Принципы построения и реализации таких систем могут быть разными и варьироваться от ведения нескольких реестров, которое зачастую осуществляется на различных уровнях государственной власти, до ведения единого реестра в государственном масштабе. В большинстве стран для хранения и обработки информации используются компьютерные технологии.

В качестве одного из элементов оценочного процесса, как правило, предусмотрен обмен информацией между различными заинтересованными уровнями государственной власти, а от налогоплательщиков может требоваться предоставление дополнительной информации в случае необходимости. Права налогоплательщика на получение доступа к информации, которая хранится на централизованной основе, значительно различаются в разных странах, при этом в одних государствах такие права у налогоплательщиков отсутствуют, а в других им могут направляться выдержки из реестра в том случае, если проведена корректировка или внесены изменения. Кроме того, по запросу налогоплательщика может предоставляться информация об оценке и аналогичные данные.

4. Льготы предоставляются либо по категориям налогоплательщиков (социально незащищенным налогоплательщикам, как правило, пенсионерам и инвалидам, кроме того, в некоторых странах при предоставлении льготы учитывается семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов), либо с учетом характера собственности (по недвижимости, обеспечивающей осуществление общественно-полезных видов деятельности, либо по объектам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности, чтобы избежать "перекладывания денег из одного кармана в другой"). Также, к видам недвижимости, полностью или частично освобождаемым от уплаты налога, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, для религиозных целей. Освобождение от уплаты налогов может даваться и на некоторой фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности. Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков, в соответствии с принципом: налогом непосредственно облагается сама недвижимость, а не ее владелец. В некоторых странах имеет место сочетание того и другого, но в основном все равно льготы обычно распространяются на объекты.

5. Налог на недвижимое имущество является, по преимуществу, местным налогом, поступает в местные бюджеты. Он может также являться федеральным налогом, но распределяться между бюджетами всех уровней.

Что же касается ставок налога, то здесь все зависит от конкретной законодательной и экономической практики в той или другой стране. В зависимости от установленного государством способа определения ставки налога различают фиксированные и переменные ставки. Фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. При этом размер налоговых поступлений не определим заранее, поскольку величина налогооблагаемой базы - переменная величина. В других странах местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в одних случаях местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок, в большинстве же других случаев действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, ограничивающие минимальную или максимальную величину ставки, или и то и другое вместе. Конкретный же размер ставки может варьировать по странам от долей процента до 7-10% при различных коэффициентах налогообложения [8, с.81]. Логично, что если налог на недвижимость исторически вводился с одновременной отменой других имущественных налогов, как например в Индонезии в 1986 году, где новый налог заменил семь ранее действовавших [8, с.133], то эффективная ставка нового налога выбирается с учетом требования компенсации отменяемых видов платежей.

Естественно, конкретные системы налогообложения недвижимости в каждой стране отличаются своими особенностями.

В Канаде налог на недвижимую собственность (realestate tax) является самым крупным местным налогом. Он уплачивается собственниками недвижимости как некоторый, установленный конкретным муниципалитетом процент от ее стоимости. Обычно при этом налогообложении исходят из стоимости земли, на которой ведется застройка. Оценка облагаемой собственности входит в функцию провинциальных властей для формирования единого подхода в провинции. Облагаются земля и здания, оборудование налогом не облагается. При оценке учитываются три фактора: расходы на создание данной стоимости; доход, который она реально приносит владельцу; учет рыночной стоимости на момент оценки. Налог с недвижимости взимается обычно в размере 0,5-1,0% от стоимости собственности. Ставка резко повышается, если недвижимость используется для определенных видов деятельности. Например, налог с парикмахерской устанавливается в размере 30% стоимости здания, налог с адвокатских контор и врачебных кабинетов -- 50%. А если здание используется для производства алкогольной продукции, налог на недвижимость составляет 140%. Правительственные и провинциальные здания и сооружения освобождены от налога на недвижимость, но помимо общих дотаций и субвенций муниципалитетам выделяются суммы, равные тому налогу, который они не уплачивают.

В Великобритании взимается единый налог на имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности (national non-domestic rate - NNDR). Органы местного самоуправления взимают налог на недвижимость (universal business rate - UBR). Налогооблагаемая база в данном случае - предполагаемая сумма годовой арендной платы. Налог, выплаченный на недвижимость, занимаемую для целей торговли, бизнеса, профессиональной деятельности, может служить основанием вычета для налога на доходы компаний.

Во Франции есть три различных налога: налог на землю с постройками, на землю без построек, на жилье. Налог на имущество (taxe fonci&eagrave;re) и налог на жилье (taxe d'habitation) - это различные виды налогов и они могут налагаться одновременно. Таким образом, на собственника жилья могут налагаться оба налога.

В Германии налог на недвижимость (Grundsteuer) налагается ежегодно органами местного самоуправления на недвижимое имущество, вне зависимости от его назначения (коммерческое пользование или нет). Он налагается на налоговую стоимость имущества по общей федеральной ставке 0,35%. Результат умножается на местный коэффициент, который может составлять от 280 до 600%, в силу чего конечная ставка составляет от 0,98% до 2,1% налоговой стоимости имущества. Средняя ставка составляет около 1,5%. Для юридических лиц налог может служить основой вычетов для целей налога на прибыль компаний и налога на предпринимателей. От уплаты налога освобождены государственные предприятия, религиозные учреждения.

Недвижимое имущество, находящееся в Дании может облагаться тремя видами налога на недвижимость:

1) местный налог на недвижимость (kommunal grundskyld);

2) окружной налог на недвижимость (amtskommunal grundskyld);

3) местный налог на недвижимость, используемую как офисы, отели, заводы, мастерские и иные сходные коммерческие цели (dœkningsafgift).

Для целей местных и окружных налогов на недвижимость налогооблагаемая база - это стоимость только земли, здания и прочая недвижимость в нее не включается. Для местного налога на недвижимость, используемую в коммерческих целях, налогооблагаемая база - это стоимость здания, но не земли. Ставка муниципального налога на недвижимость может в среднем быть от 0,6% до 2,4%. Ставка окружного налога на недвижимость составляет 1%. Ставка местного налога на недвижимость на здания, используемые в определенных целях не может превышать 1%. Предоставляемые по налогу льготы относятся только к объектам недвижимости.

В Голландии налог на недвижимость (onroerende zaakbelasting) ежегодно налагается местными органами. Налог состоит из первой части, налагаемой на собственников недвижимости, и второй части, налагаемой на пользователей недвижимости. Когда собственник и пользователь являются одним и тем же лицом, на это лицо налагаются обе части налога. Налогооблагаемая база устанавливается государственной оценкой. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок (налоговая ставка различается для каждого органа местного самоуправления, в целом между примерно 0,1% и 0,9% стоимости). Различные ставки могут применяться для собственности, используемой в коммерческих целях и частной собственности. Налог на недвижимость может быть основой вычетов для целей налога на прибыль компаний.

Освобождение от уплаты налога предоставляется по новостройкам на период строительства здания.

В Испании налог взимается ежегодно органами местного самоуправления. Налогооблагаемая база - кадастровая стоимость. Она переоценивается каждые 8 лет Кадастровым управлением (государственной структурой, которая занимается переписью, оценкой и переоценкой имущества) со ссылкой на рыночную стоимость имущества, включая стоимость земли и сооружений. Это налог может быть основой вычета для целей налога на доходы компаний.

В среднем налоговые ставки составляют 0,4% для имущества, находящегося в городе и 0,3% - в сельской местности, но могут применяться и более высокие ставки.

В Швеции государственный налог на недвижимость (statlig fastighetsskatt) налагается на все виды недвижимости, которая может быть использована для проживания, в коммерческих и производственных целях. Налогооблагаемая база - оцененная стоимость имущества на дату на два года ранее, чем соответствующий налоговый год.

Налоговая ставка составляет 1,3% на дома, разделенные на арендуемые квартиры и блоки квартир (hyreshus), 1,0% на помещения, используемые в коммерческих целях и 0,5% на промышленную собственность. Новые жилые помещения освобождаются от налога на первые 5 лет, на следующие 5 лет ставка снижена на 50%. Вообще, все предоставляемые льготы относятся к объектам недвижимости.

В США и Швейцарии не существует единого налога на федеральном уровне. Налоги на недвижимость налагаются в некоторых штатах (США), либо кантонах (Швейцария) либо уровне кантонов - штатов, либо на местном уровне. Местные власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Они наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок.

Налог на недвижимость относится к местным налогам и приносит в муниципальный (или окружной) бюджет наибольшие поступления. Кроме налога на недвижимость существует налог на движимое имущество: автомашины, грузовики, дома-трейлеры, катера, яхты и др. Налог на движимое имущество приносит примерно 10 процентов поступлений.

Япония - налог уплачивается юридическими и физическими лицами по единой фиксированной ставке - 1,4% стоимости имущества. Переоценка его производится один раз в три года, в налогооблагаемую базу входит как земля, так и все недвижимое имущество на ней. Освобождение от уплаты налогов дается по новостройкам в течении нескольких лет. Предоставляемые в Японии льготы относятся к исключительно объектам недвижимости [6].

На современном этапе налог на недвижимое имущество существует приблизительно в 130 странах, но значимость его различна. В большинстве стран поступления от этого налога составляют от 1 до 3% от общих налоговых поступлений на всех уровнях структур власти. Поскольку в подавляющем большинстве зарубежных стран данный налог является местным, поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти. В большинстве случаев для юридических лиц налог может служить основой вычетов для целей налога на прибыль или доход организации.

Европейское налогообложение недвижимости базируется на пяти основных принципах:

· объект налогообложения – земля, здания, сооружения; землям сельхозназначения имеют во Франции, как и в других странах Европы, особый статус. Строения на таких землях являются принадлежностью земли, тогда как в населенных пунктах земельный участок является принадлежностью строения и следует его судьбе.

· налогооблагаемая база – рыночная стоимость облагаемых объектов;

· использование при определении стоимости массовой оценки на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения;

· льготы предоставляются либо по категориям налогоплательщиков, либо с учетом характера собственности;

· налог на недвижимое имущество является, по преимуществу, местным налогом и поступает в местные бюджеты.

В каждой стране имеются свои особенности, но общей прогрессивной чертой является то, что средства от уплаты налога на недвижимость направляются на развитие городской инфраструктуры, поэтому гражданам выгодно платить этот налог. Поступления от этого налога составляют от 1 до 3% от общих налоговых поступлений на всех уровнях структур власти (за исключением Великобритании). Поскольку в подавляющем большинстве зарубежных стран данный налог является местным, поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти.

Германия, Швейцария и Австрия – наиболее мягкие налоговые системы в Европе.

В большинстве развитых европейских стран отказались от взимания налога с дохода от продажи недвижимости, зато практически повсеместно действует налог на владение ею, что нельзя сказать про страны бывшего СССР пока ещё только происходит становление налоговых систем. Необходимо новое налогообложение недвижимости и в Республики Беларусь, при этом полезно учесть положительный опыт западноевропейских стран.

1. **АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ВЗИМАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”**

**2.1 Краткая экономическая характеристика ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”**

Арендное строительно-монтажное предприятие “ПРОМТЕХМОНТАЖ” создано на базе Государственного строительно-монтажного предприятия “ПРОМТЕХМОНТАЖ” Министерства монтажных и специальных работ БССР.

Предприятие АСМП ”ПРОМТЕХМОНТАЖ” было создано в соответствии с потребностями единого народнохозяйственного комплекса СССР в 1970 году на базе уже существующих отдельных строительно-монтажных управлений. Тогда же была определена специализация предприятия и его организационная структура.

В соответствии со специализацией предприятие прикреплялось к соответствующим постоянным заказчикам – строительно-монтажным трестам, которые не могли выполнить сложные монтажные работы своими силами, и промышленным предприятиям, на которых приходилось часто монтировать новое оборудование, новые корпуса, и т.д.

Предприятие “Промтехмонтаж”, как и многие монтажные предприятия, было довольно прибыльным, поэтому его трудовой коллектив, как только стало возможно перешел на арендный подряд, а в 1991 году – на аренду.

В результате преобразования арендного строительно-монтажного предприятия в процессе приватизации государственного имущества в 1998 году было создано ОАО ”ПРОМТЕХМОНТАЖ”

Филиал Витебское монтажное управление ОАО „ПРОМТЕХМОНТАЖ“

сокращенное название: Филиал ВМУ ОАО „ПРОМТЕХМОНТАЖ“

адрес: 210017, г. Витебск, ул. Полярная, 8а

тел.: + 375 212 23 24 12, fax: + 375 212 23 13 36.

Уставный фонд Общества составляет 343202400 (триста сорок три миллиарда двести два миллиона четыреста тысяч) белорусских рублей.

Уставный фонд делится на 2288016 (два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч шестнадцать) простых именных акций номинальной стоимостью 150 (сто пятьдесят ) тысяч рублей каждая. Акции могут выпускаться в виде отпечатанных на бумаге бланков или в форме записей на счетах.

Чистая прибыль Общества используется по следующим направлениям резервный фонд, фонд накопления, фонд потребления, благотворительные цели, на выплату дивидендов, на другие цели

Динамика производства и реализации представлена в (табл. 2.1).

Таблица 2.1 Динамика производства и реализации продукции ОАО«ПРОМТЕХМОНТАЖ» в сопоставимых ценах

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Объем производства продукции, млн. руб. | Темпы роста, % | | Объем реализации, млн. руб. | Темпы роста, % | |
| базисные | цепные | базисные | цепные |
| 2005 | 16033 | 100,0 | 100 | 15801 | 100 | 100 |
| 2006 | 16348 | 102,0 | 102,0 | 15615 | 98,8 | 98,8 |
| 2007 | 16950 | 105,7 | 103,7 | 15901 | 100,6 | 101,8 |
| 2008 | 16 649 | 103,8 | 98,2 | 15766 | 99,8 | 99,2 |
| 2009 | 17834 | 111,2 | 107,1 | 16289 | 103,1 | 103,3 |

\*Источник: составлено автором на основе данных предприятия.

Из таблицы видно, что за пять лет объем производства возрос на 11,2 %, а объем реализации — на 3,1 %. Если за предыдущие годы темпы роста производства и реализации примерно совпадали, то за последний год темпы роста производства значительно выше темпов реализации продукции, что свидетельствует о накоплении остатков нереализованной продукции на складах предприятия и неоплаченной покупателями.

Оценка выполнения плана по производству и реализации продукции за отчетный период(месяц, квартал, год) производится по данным, приведенным в таблице 2.2. Из таблицы видно, что за отчетный год план по выпуску готовой продукции перевыполнен на 8 %, а по реализации – не выполнен на 0, 53 %. Это свидетельствует о росте остатков нереализованной продукции.

Таблица 1.2 Анализ выполнения плана по выпуску и реализации продукции ОАО «ПРОМТЕХМОНТАЖ» за 2009 год

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Изделие | Объем производства продукции, млн. руб. | | | | Реализация продукции, млн. руб. | | | |
| план | факт | +, - | % к плану | план | факт | +, - | % к плану |
| Технические ремонты | 5309 | 5312 | 3,2 | 0,06028 | 5253 | 4470 | -783 | -14,9 |
| Монтаж оборудования | 5760 | 5702,4 | -57,6 | -1 | 5760 | 5451 | -309 | -5,4 |
| Производство | 4000 | 4600 | 600 | 15,0 | 3937 | 4448 | 510 | 13,0 |
| Строительные работы | 1440 | 2220 | 780 | 54,1667 | 1425 | 1920 | 495 | 34,7 |
| Итого | 16509 | 17834 | 1326 | 8,0 | 16376 | 16289 | -86,6 | -0,53 |

\*Источник: составлено автором на основе данных предприятия.

**2.2 Анализ практики исчисления и уплаты налога на недвижимость в ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”**

Сбором, подготовкой и расчетом налогов и сборов на ВМУ ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ” занимается главный бухгалтер. Бухгалтерский учет на предприятии ведется согласно Закону Республики Беларусь «О бухгалтерском учете и отчетности». При ведении бухгалтерского учета на данном предприятии применяют автоматизированный способ подготовки данных для расчета и самого расчета налогов.

В организации используются различные источники информации по налогообложению:

1. налоговый кодекс РБ;
2. законы, регулирующие вопросы налогообложения;
3. постановления Правительства Республики Беларусь, регулирующие
4. декреты, указы и распоряжения Президента РБ, содержащие вопросы налогообложения;
5. вопросы налогообложения;
6. нормативно-правовые акты (решения) республиканских и местных органов государственного управления по вопросам налогообложения;

ж) журналы «Налоги Беларуси»;

з) журнал «Главный бухгалтер»;

и) программа «КонсультантПлюс».

Налог на недвижимость исчисляется обществом ежеквартально не позднее 22-го числа первого месяца каждого квартала в размере одной четвертой годовой суммы налога.

В соответствии с пунктом 2 Указа Президента Республики Беларусь от 9 марта 2010г. №143 “Об отдельных вопросах налогообложения” Витебский городской совет депутатов решил увеличить на территории города Витебска на 2010 год ставки налога на недвижимость для юридических лиц в 1,7 раза.

В таблице 2.3 отображен расчет суммы налога на недвижимость на предприятии за исследуемые года.

**Таблица 2.3 – Расчет налоговой базы и суммы налога на недвижимость в ВМУ ОАО «ПРОМТЕХМОНТАЖ» за 2009-2010 гг.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателей | 2009 | 2010 |
| 1 | 2 | 3 |
| **Расчет налоговой базы (облагаемой налогом на недвижимость) (тыс.руб)** | | |
| 1.Стоимость зданий и сооружений | 2 631 739,981 | 2 568 423,647 |
| 2.Стоимость льготируемых зданий, сооружений | - | - |
| 3.Стоимость зданий и сооружений, подлежащих налогообложению | 2 631 739,981 | 2 568 423,647 |
| 4.Износ зданий и сооружений | 1 509 720,957 | 1 427 039,826 |
| 5.Износ льготируемых зданий и сооружений | - | - |
| 6.Остаточная стоимость зданий и сооружений, подлежащих налогообложению | 1 122 019,024 | 1 141 383,821 |
| 7.Ставка налога, рассчитанная пропорционально числу кварталов, оставшихся до окончания года,% | 1,00 | 1,00 |
| **Продолжение таблицы 2.3** | | |
| 1 | 2 | 3 |
| 8.Коэффициент к ставке налога | 1,7 | Со второго квартала повышающий коэффициент 1,7 |
| 9.Начисленный налог | 19 074,323 | 11 413,838 |
| 10.Зачитываемая сумма налога на недвижимость, уплаченного в иностранном государстве | - | - |
| 11.Налог к уплате которого плательщик освобожден с последующим целевым использованием | - | - |
| Налог к уплате | 19 074,323 | 17 406,104 |
| 12.1 По сроку на 22 января | 4768,581 | 2 853,460 |
| 12.2 По сроку на 22 апреля | 4768,581 | 4 850,881 |
| 12.3 По сроку на 22 июля | 4768,581 | 4 850,881 |
| 12.4 По сроку на 22 октября | 4768,580 | 4 850,881 |

\*Источник: составлено автором на основе деклараций по налогу на недвижимость за 2009-2010 гг.

Из таблицы видно, что стоимость зданий и сооружений за год практически не изменилось, однако сумма налога к уплате сократилась на 1 668,219 тыс. бел. рублей за счет того, что в первом квартале 2010 года отсутствовал повышающий коэффициент.

Помимо налога на недвижимость ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ” уплачивает и другие налоги и сборы:

-налог на недвижимость;

-налог на прибыль;

-налог на добавленную стоимость;

-налог на приобретение транспортных средств;

-сбор в республиканский фонд поддержки производителей с/хозпродукции;

-земельный налог;

- экологический налог;

-подоходный налог с физических лиц;

-местные налоги и сборы;

-отчисления в инновационный фонд;

Налоги и другие начисления в бюджет за исследуемый период, которые исчисляет и уплачивает предприятие можно рассмотреть в таблице 2.4.

**Таблица 2.4 - Состав налоговых платежей, уплачиваемых ВМУ ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ” за период I-II квартал 2009- 2010 гг.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Перечислено в бюджет, млн. рублей** | | | Абсолю-тное откло-нение |
| **2009(I-II квартал)** | | **2010(I-II квартал)** |
| 1.Налог на недвижимость | 10 | | 10 | 0 |
| 2.Налог на прибыль | 259 | | 227 | -32 |
| 3.Налог на добавленную стоимость | 270 | | 764 | 494 |
| 4.Налог на приобретение транспортных средств | 4 | | 5 | 1 |
| **Продолжение таблицы 2.4** | | | |
| **Наименование показателя** | **2009(I-II квартал)** | **2010(I-II квартал)** | | Абс.  откло-нение |
| 5.Сбор в республиканский фонд поддержки производителей с/хозпродукции | 47 | - | | -47 |
| 6.Земельный налог | 17 | 16 | | -1 |
| 7.Экологический налог | 2 | 0 | | -2 |
| 8.Подоходный налог с физических лиц | 150 | 168 | | 18 |
| 9.Местные налоги и сборы | 24 | 20 | | -4 |
| 10.Отчисления в инновационный фонд | 279 | 364 | | 85 |
| **Итого** | **1062** | **1574** | | 512 |

\*Источник: составлено автором на основе справке о платежах в бюджет и внебюджетные фонды за I-II квартал 2009-2010

Данные таблицы свидетельствуют об увеличении абсолютной суммы налогов на 512 млн. или на 49,3 %. В первую очередь это связано с увеличением суммы по налога на добавленную стоимость на 494 млн. или на 282,9%. Можно заметить большой удельный вес подоходного налога с физических лиц. Это говорит о том, что на предприятии много рабочих мест. Также можно отметить, что в 2010 году был отменен сбор в республиканский фонд поддержки с/хозпродукции. Остальные отчисления в бюджет и внебюджетные фонды остались практически неизменными, что не оказало особого влияния на абсолютную сумму налогов.

Для характеристики налоговой нагрузки необходимо изучить структуру уплачиваемых налогов. Анализ структуры налогов и сборов на предприятии представлен в таблице 2.5.

**Таблица 2.5 – Анализ структуры налогов в ОАО «ПРОМТЕХМОНТАЖ»**

**в %**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование налога | за январь-июнь 2009 | за январь-июнь 2010 | Отклонение, п.п. | Темп роста 2009г. к 2010 г. |
| 1.Налог на недвижимость | 0,094 | 0,063 | -0,064 | 0,67 |
| 2.Налог на прибыль | 24,3 | 14,4 | -9,9 | 0,59 |
| 3.Налог на добавленную стоимость | 25,4 | 48,5 | 23,1 | 1,9 |
| 4.Налог на приобретение транспортных средств | 0,037 | 0,031 | -0,006 | 0,83 |
| 5.Сбор в республиканский фонд поддержки производителей с/хозпродукции | 4,4 | - | - | - |
| 6.Земельный налог | 1,6 | 1,0 | -0,6 | 0,62 |
| 7.Экологический налог | 0,01 | - | - | - |
| 8.Подоходный налог с физических лиц | 14,1 | 10,6 | -3,5 | 0,75 |
| 9.Местные налоги и сборы | 2,2 | 1,2 | -1,0 | 0,54 |
| 10.Отчисления в инновационный фонд | 26,2 | 23,1 | -3,1 | 0,88 |
| **Итого** | **100** | **100** |  |  |

\*Источник: составлено автором на основе форм отчетности предприятия.

Наибольший удельный вес в общей сумме налогов за 2009 год занимают отчисления в инновационный фонд, то есть 26,2%. В 2010 году удельный вес отчислений в инновационный фонд уменьшился, а именно 23,1%, но в реальном выражении увеличился. Это произошло из-за большого увеличения в удельного веса налога на добавленную стоимость в 2010 году, что прямо пропорционально зависит от реализованной продукции.Следом идут налог на прибыль и налог на недвижимость 25,4% и 24,3% соответственно. Удельный вес налога на недвижимость в 2009 году составляет 0,094% и 0,063% в 2010 году соответственно. Следовательно, в 2010 году увеличилась сумма остальных налогов по отношению к налогу на недвижимость в 1,5 раза.

Налоговая нагрузка номинальная − это отношение начисленной суммы налогов организации к выручке от реализации за данный период (в %), которая определяется по формуле (2.1):

НН = Н / В от реал. \* 100%, (2.1)

где НН – налоговая нагрузка,

Н – сумма начисленных налогов,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН2009=1062/4893,16\*100%=21,7%

НН2010=1574/9109,09\*100%=17,27%

Также рассчитаем налоговую нагрузку на организацию по группам налогов:

1. налоговая нагрузка по налогам из выручки определяется по формуле (2.11):

НН из выручки = Н из выручки  / В от реал \* 100%, (2.2)

где НН из выручки – налоговая нагрузка по налогам из выручки,

Н из выручки – сумма налогов из выручки,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН из выручки 2009 = 32733,6 / 4893,16 \* 100% = 16,81%

НН из выручки 2010  = 23952,1 / 9109,09 \* 100% = 14,96 %

1. налоговая нагрузка по налогам, уплачиваемым из прибыли определяется по формуле (2.3):

НН из прибыли = Н из прибыли / В от реал \* 100%, (2.3)

где НН из прибыли – налоговая нагрузка по налогам из прибыли,

Н из прибыли – сумма налогов, начисленная из прибыли,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН из прибыли 2009 = 293/4893,16 \*100% = 5,98%

НН из прибыли 2010 = 257/9109,09 \*100% = 2,82%

1. налоговая нагрузка по налогам с физических лиц определяется по формуле(2.4):

НН с физ. лиц = Н с физ. лиц / В от реал \* 100%, (2.4)

где НН с физ. лиц – налоговая нагрузка по налогам с физических лиц,

Н с физ.лиц – сумма налогов с физических лиц,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН с физ. лиц 2009 = 150/ 4893,16\*100% = 3,06%

НН с физ. лиц 2010 = 168/ 9109,09\*100% = 1,84%

1. налоговая нагрузка по налогам, относимым на себестоимость определяется по формуле (2.5):

НН из с/с = Н из с/с / В от реал. \* 100%, (2.5)

где НН из с/с – налоговая нагрузка по налогам из себестоимости,

Н из с/с – сумма налогов, относимых на себестоимость,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН из с/с 2009 = 298/ 4893,16 \*100% =6,09%

НН из с/с 2010  = 380/ 9109,09 \*100% = 4,17%

1. налоговая нагрузка по налогам на недвижимость определяется по формуле(2.6):

НН на недвижмость = Н на недв/ В от реал. \* 100%, (2.6)

где НН на недвижмость – налоговая нагрузка по налогам на недвижимость,

Н из с/с – сумма налогов на недвижимость,

В от реал. – выручка от реализации продукции товаров (работ, услуг).

НН на недвижмость 2009 = 10/ 4893,16 \*100% =0,2%

НН на недвижмость 2010  = 10/ 9109,09 \*100% = 0,1%

Налоговая нагрузка на организацию в 2010 году по сравнению с 2009 годом снизилась на 4,43% и составила 17,27%. Наибольшую налоговую нагрузка на организацию по группам налогов оказывают налоги, уплачиваемые из выручки: 16,81% в 2009 году и 14,96% в 2010 году соответственно. Налоговая нагрузка налога на недвижимость также уменьшилась в 2 раза и составила в 2010 году 0,1%.

Из приведённых выше расчётов можно сделать вывод о том, что произошло облегчение налогового бремени на данное предприятие, что позволило получить дополнительную прибыль. Уменьшение налоговой нагрузки на предприятии в целом, говорит об улучшении финансовой деятельности ОАО «ПРОМТЕХМОНТАЖ».

**2.3 Недостатки действующей системы налогообложения недвижимости**

1. Главным недостатком существующей системы налогообложения недвижимости является взимание платежей за землю и налога на недвижимое имущество как двух самостоятельных налогов.

2. Практикуемая форма налогообложения недвижимости не играет роли справедливого перераспределения имущества через местные бюджеты. В реальности недвижимость в большинстве своем доходна, но отсутствие механизма, контролирующего уплату части дохода в бюджет, приводит к утечке капиталов мимо госбюджета и снижению инвестиционной активности.

При существующем порядке налогообложения недвижимости собственники имеют возможность на протяжении длительного срока держать недвижимость "про запас", никак ее не используя и не испытывая никаких вытекающих из этого финансовых затруднений.

3. Сегодня база налогообложения недвижимости не имеет ничего общего с рыночной стоимостью, отличаясь от нее порой в 20-30 раз, как правило, в меньшую сторону. В результате в бюджет не поступают значительные средства. Нарушается также и принцип социальной справедливости, поскольку рассчитанная по действующим методикам стоимость объекта в центре столицы и точно такого же где-нибудь в сельской местности будет отличаться незначительно, хотя на самом деле разница очень большая.

4. Расчет суммы налога в одних случаях осуществляет плательщик, в других государство. Это также дает дополнительные возможности налогоплательщикам искать способы снижения платежей в госбюджет[12].

Недостатки налогообложения недвижимости ещё раз показывают на необходимость реформирования налоговой системы в части налога на недвижимость.

В результате проведенного исследования в данной главе была дана характеристика предприятия и проведен анализ по исчислению и уплате налога на недвижимость в ВМУ ОАО «ПРОМТЕХМОНТАЖ».

1. **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

**3.1 Усовершенствование налога на недвижимость на макроуровне**

Налог на недвижимость должен стимулировать ее эффективное использование. Он должен побуждать собственника искать пути наибольшей отдачи от объекта недвижимости, ориентировать его на требования рынка. Продуманная система налогообложения недвижимости должна стимулировать переориентирование нерентабельных производств на более доходные виды деятельности путем вынужденной передачи недвижимости от неэффективного собственника к более рачительному хозяину. Налог на недвижимость должен стать одним из факторов, регулирующих землепользование, градостроительство, размещение производств и т. д. Этот налог должен являться средством цивилизованного перераспределения доходов, когда богатые платят за бедных. К сожалению, действующая в нашей стране система налогообложения недвижимости не решает этих задач, поскольку обладает рядом существенных недостатков.

С точки зрения налогообложения недвижимость обладает исключительно выгодными особенностями. Ее невозможно скрыть, спрятать или вывезти в другое государство. В отличие от прибыли или заработной платы, при наличии развитых институтов государственной и независимой оценки, практически невозможно существенно занизить ее стоимость. Использование этих особенностей и должно лежать в основе системы налогообложения недвижимости. Это является гарантией того, что налоги на недвижимость в отличие от всех иных налогов и сборов будут поступать в казну в полном объеме. Продуманная система штрафных и конфискационных мер даст гарантию регулярности и своевременности этих поступлений. Важнейшее изменение принципа налогообложения недвижимости: земля и строения на ней должны стать единым объектом налогообложения.

***Плательщики налога***

Плательщиками налога должны быть собственники объектов или лица, у которых эти объекты находятся в оперативном управлении или в хозяйственном ведении. Не должно быть никаких различий в том, кто конкретно является собственником: юридическое или физическое лицо. Собственник должен платить налог по утвержденной ставке. Только такой подход будет способствовать эффективному использованию недвижимости.

***База налогообложения***

Базой налогообложения должна стать рыночная стоимость объекта. Однако отсутствие в Республике Беларусь цивилизованного рынка недвижимости не позволяет в данный момент определить рыночную стоимость каждого налогооблагаемого объекта недвижимости. Поэтому необходимо ежегодное проведение переоценки числящихся в бухгалтерском учете организаций основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования, что предусмотрено Указом Президента Республики Беларусь от 20 октября 2006 г. № 622 «О вопросах переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования».

***Ставка налога***

Обычно ставка налога исчисляется в виде процента к оценочной стоимости недвижимости. Налог составляет в разных странах от 5 до 10% потенциального рентного дохода, который может извлекать из недвижимости ее собственник при сложившемся на данный момент оптимальном способе эксплуатации недвижимости данного типа. Основным принципом налогообложения недвижимости в странах, переходящих на рыночный путь развития, стала небольшая (0,1-1%) ставка налога на недвижимость с организацией массового его сбора. Для отдельных видов недвижимости (социальные объекты) ставка налога может быть равна нулю. По мере роста платежеспособности населения необходимо предусмотреть плавное увеличение ставки налога[12].

***Оценка недвижимости***

Параллельно с системой государственной оценки должна развиваться система независимой оценки недвижимости. Такая оценка будет более точно определять рыночную стоимость недвижимости, поскольку независимые оценщики имеют возможность более гибко применять различные методики оценки, используя самые современные достижения науки в этой области. Основываясь на результатах независимой экспертизы, граждане и юридические лица будут иметь возможность оспаривать государственную оценку, если она ущемляет их интересы. Кроме того, независимая оценка найдет широкое применение в системе ипотечного кредитования, страхования недвижимости и в других случаях.

Государство должно предъявить высокие требования к организации деятельности независимых оценщиков. Целесообразно ввести сертификацию или лицензирование этой деятельности. Профессиональная деятельность независимых оценщиков должна подвергаться регулярному контролю. Важную роль в этом должны сыграть общественные объединения независимых оценщиков. Необходимо принятие государственных стандартов в оценочной области, в которых нужно установить требования к оценщику и процедуре оценки[12].

**3.2 Рекомендации по совершенствованию налога на недвижимость на ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ”**

В данном разделе необходимо рассмотреть и разработать варианты и рекомендации по оптимизации налогообложения недвижимости. Это в первую очередь необходимо для снижения затрат предприятия, идущих на погашение налога на недвижимость, что составляет порядка 20 млн. рублей в год.

Новые экономические условия, ужесточение конкуренции, необходимость выхода на новый уровень требует от отечественных компаний оптимизации бизнеса и, в первую очередь, расходной части. А уж оптимизация налогообложения является задачей №1 для собственников бизнеса. Переоценка имущества компании позволяет как оптимизировать налогообложение, так и улучшить финансовое состояние предприятия в целом.

Речь идет о том, что организациям предоставлено право самостоятельно выбирать один из методов переоценки для каждого отдельного объекта основных средств: метод прямой оценки, индексный метод и метод пересчета валютной стоимости. Оно закреплено указом президента № 622 от 20.10.2006 "О вопросах переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования". Согласно указу № 543 от 6 октября 2008 г. переоценку основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования могут производить оценочные организации любой формы собственности.

В общем и целом, главной целью грамотно проведенной переоценки является оптимизация налогообложения, поскольку при переоценке основных фондов может быть достигнуто оптимальное соотношение между налогом на прибыль и налогом на недвижимость.

Как показывает практика, ежегодное применение многими предприятиями индексного метода переоценки с использованием коэффициентов пересчета стоимости, доводимых Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, приводит к существенному завышению стоимости основных средств. Переоценка основных средств предприятий прямым методом позволяет снижать налоговое бремя предприятий, а также оптимизировать структуру основных средств.

Переоценка основных средств позволяет приблизить балансовую стоимость имущества к рыночной стоимости и оптимизировать налогообложение, поскольку при переоценке основных фондов может быть достигнуто оптимальное соотношение между налогом на прибыль и налогом на имущество.

Результатом ежегодного применения в ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ” индексного метода переоценки с использованием коэффициентов пересчета стоимости, доводимых Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, стало завышение стоимости основных средств, что можно увидеть в таблице 3.6.

**Таблица 3.6 – переоценка основных фондов на 1 января 2010 года**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование обеъкта | Перв. стоим.на 1 янв. 2009г, руб | Индекс | Восстан. ст-сть  (гр2\*гр3) | Амортизация(износ) | | Остат ст-сть после переоцен  (гр4-гр6) | Амортизир стоимость на 1 января 2010 | |
| удел вес% в перв. ст-сти до пер | Сумма после переоц в руб гр4\*гр5/100 |
| до пер | Посл пер |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Администр.-быт. здание | 245477776 | 1,0411 | 255566913 | 33,61 | 85896038 | 169670874 | 162967669 | 169670874 |
| Здание проходной | 11674957 | 1,0411 | 12154798 | 81,55 | 9912238 | 2242660 | 2154182 | 2242660 |
| Трансформатор подстанция | 47952141 | 1,0411 | 49922974 | 81,55 | 40712185 | 9210789 | 8847779 | 9210789 |
| Трансформатор силовой | 2181545 | 1,1266 | 2457729 | 97,18 | 2388421 | 69308 | 61413 | 69308 |
| Домик кирпич | 305770652 | 1,0411 | 318337826 | 40,28 | 128226476 | 190111350 | 182613437 | 190111350 |
| Произв авт дороги | 423691719 | 1,0411 | 441105449 | 98,72 | 435459299 | 5646150 | 5423252 | 5646150 |
| Консоль -ный край | 1308420 | 0,9947 | 1301485 | 91,48 | 1190598 | 110887 | 111464 | 110887 |

\*Источник: составлено автором на основе ведомости переоценки основных фондов на 1 января 2010 года

Завышенная стоимость активов, в свою очередь, влечет переплату суммы налога на недвижимость, поскольку налогооблагаемая база в виде стоимости основных фондов значительно завышена и может отличаться от реальной рыночной стоимости на несколько порядков.

С другой стороны, если балансовая стоимость основных средств предприятия занижена, то увеличивается сумма налога на прибыль. А предприятие, занижая суммы амортизационных отчислений, лишается тем самым возможности пополнить в должной мере амортизационные фонды и аккумулировать средства для закупки нового оборудования.

Если предприятие намерено осуществить в ближайшем будущем сделки по отчуждению (продаже, передаче) части имущества, то необходимо уже сейчас провести переоценку прямым методом с целью определения реальной рыночной стоимости отчуждаемого имущества, так как отчуждение имущества в дальнейшем будет осуществляться по наибольшей стоимости, то есть либо балансовой, либо рыночной.

Законодательство Республики Беларусь позволяет урегулировать эту проблему посредством проведения переоценки основных средств на 1 января не только индексным методом, но и прямым счетом, то есть с использованием рыночных методик.

Переоценка 2010 прямым методом позволяет приблизить балансовую стоимость имущества к рыночной и оптимизировать налогообложение. Многие предприятия уже воспользовались предоставленным им правом. Как следствие, финансово-экономические возможности организации расширяются, что особенно актуально в ситуации недостатка свободных финансовых ресурсов.

Законодательство Республики Беларусь позволяет урегулировать эту проблему проведением переоценки основных средств по состоянию на 1 января 2010 года методом прямой оценки с использованием рыночных методик.

Президент Беларуси Александр Лукашенко 30 сентября подписал указ №512, которым снял ограничения на применение методов переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования. Тем самым глава государства приблизил национальное законодательство к международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) "Основные средства".

МСФО предусматривают необходимость регулярного проведения переоценки основных средств без установления ограничений по методам ее проведения.

Документ отменил ограничения, действующие согласно указу №622 от 20 октября 2006 года. Кроме того, он предоставил возможность выбора одного из трех методов переоценки: прямой оценки, пересчета валютной стоимости либо индексного. Указ №512 вступает в силу с 1 января 2011 года[18].

ОАО “ПРОМТЕХМОНТАЖ” использует линейный метод начисления амортизации. При линейном способе годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования объектов определяется организацией самостоятельно при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды)[17].

Особое внимание следует уделить вопросу переоценки объектов недвижимости. Согласно действующему законодательству, переоценка объектов недвижимости проводится индексным методом. Однако, если их оценка проведена оценщиком в период, прошедший с даты предыдущей переоценки, то отраженная в заключении оценщика восстановительная и остаточная стоимость, умножается на коэффициент, соответствующий дате оценки. Если предприятию надо привести стоимость объектов недвижимости, находящихся на балансе во время переоценки к их реальной рыночной стоимости, то необходимо уже сейчас провести оценку вышеуказанных объектов.

При проведении переоценки 2010 прежде всего следует руководствоваться Постановлением Минэкономики, Минфина, Минстата, МАиС от 20.11.2006 N 199/139/185/34 "О порядке проведения переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов, неустановленного оборудования" (вместе с "Инструкцией о порядке переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования").

Правильно проведенная переоценка – это самый простой способ улучшить финансовое состояние предприятия и оптимизировать налогообложение.

Отсутствие неиспользуемых объектов недвижимости – ещё один важный показатель. Если же у предприятия всё же имеется неиспользуемая недвижимость, то рекомендуется избавиться от таковой в случае, если недвижимость не понадобится в будущем периоде. Это повлечет за собой увеличение денежных средств с продажи имущества и уменьшение налогооблагаемой базы.

**ЗАКЛЮЧЕНИ**Е

В данной работе были рассмотрены особенности налогообложения недвижимости организаций в соответствии с нормами действующего законодательства. Таким образом, после рассмотрения основных положений налогов на недвижимости организаций, можно сделать заключение о том, что налоги на недвижимость представляют огромный интерес при их изучении.

Согласно нормам законодательства, плательщиками налога на имущество являются предприятия, учреждения (включая банки и другие кредитные организации) и организации, в том числе с иностранными инвестициями, считающиеся юридическими лицами по законодательству РБ, филиалы и другие аналогичные подразделения указанных предприятий, учреждений и организаций, имеющие отдельный баланс и расчетный (текущий) счет.

Максимальная ставка налога в соответствии с Главой 17 ст. 188 Налогового кодекса составляет 2% (конкретная ставка устанавливается на региональном уровне-1.5% для Витебска).

В качестве объекта налогообложения для белорусской организации законодательство определяет только имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Налоговая база определена исходя из наличия на 1 января календарного года зданий и сооружений по остаточной стоимости, то есть в оценке, принятой правилами ведения бухгалтерского учета. Для иностранных фирм, которые не образуют на территории Беларуси постоянных представительств, в качестве налоговой базы определена исходя из стоимости таких зданий и сооружений, указанной в договорах аренды, но не менее стоимости этих зданий и сооружений, определенной исходя из их оценки.

Налоговым периодом по налогу на имущество организаций признается календарный год. Уплата налога на недвижимость производится организациями ежеквартально не позднее 22-го числа первого месяца каждого квартала в размере одной четвертой годовой суммы налога.

Налоговые расчеты и налоговые декларации налогоплательщики обязаны представлять в налоговые органы по своему местонахождению, местонахождению каждого обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс, местонахождению каждого объекта недвижимого имущества, в отношении которого установлен отдельный порядок исчисления и уплаты налога.

Наблюдается тенденция к постоянно усиливающемуся контролю со стороны налоговых органов с одной стороны, и упрощение налоговой системы, осуществляемое, в том числе, посредством совершенствования контрольной работы налоговых органов, с другой.

Преимуществом данного вида налога является высокая степень стабильности налоговой базы в течение налогового периода и независимость от результатов финансово-хозяйственной деятельности предприятий - налог уплачивается даже в том случае, когда финансовый результат деятельности за отчетный период принимает форму убытка.

Оценка недвижимости является наиболее серьезной проблемой, которая существует в настоящий момент. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости. Следующим этапом должна быть оценка для целей налогообложения стоимости недвижимости на основе методик, установленных в законодательном порядке.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1.Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть)

2.Закон Республики Беларусь от 23.12.1991 № 1337-XII О налоге на недвижимость.

2.Гусева Д., Склярова И. Куда движется налог с недвижимости. // Время новостей. 2007, №51.(1.3)

4.Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование». 2006, №1.(1.3)

5. Евстигнеев Е Н. Налоги и налогообложение, 2-е издание, СПб-М.: Питер, 2006 – 282с.

6. Рикардо Д. Сочинения. Т.2-й: Начало политической экономии и податного обложения. - М., 1935.- 294 С.

7. Хритина О.Х. Новый налог на имущество организаций: «горячая линия» // Российский налоговый курьер, 2004, №9.- Интернет версия.

8.Youngman J.M., Malme J.H. An International Survey of Taxes on Land and Building. - Dtventer - Boston : Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994

9. [www.r66.nalog.ru](http://www.r66.nalog.ru)

10.[www.pravo.by](http://www.pravo.by)

11.[www.spbustavsud.ru](http://www.spbustavsud.ru)

12.[www.nestor.minsk.by](http://www.nestor.minsk.by)

13.[www.infobank.by](http://www.infobank.by)

14.[www.law.sb.by](http://www.law.sb.by)

15.www.charter97.org

16.www.interfax.by

17.www.amortization.ru

18.www.telegraf.by