

ВЛИЯНИЕ НАЛОГОВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ ПРИ УПРОЩЕННОЙ  
СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

О.С. ГОЛУБОВА<sup>1</sup>, Е.С. ГАВРИЛЮК<sup>2</sup>, А.О. КРУГЛОВА<sup>2</sup>

<sup>1</sup> к.э.н., доцент, заведующий кафедрой «Экономика,  
организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация  
производства»

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*Жилищное строительство – одно из приоритетных направлений социально-экономического развития Республики Беларусь. Целью данной работы является рассмотрение влияния используемой строительными организациями системы налогообложения на стоимость одного метра квадратного жилья. В статье приведены расчёты показывающие, что использование упрощенной системы налогообложения, применяемой субъектами малого предпринимательства увеличивает стоимость строительства жилья на 5,26 % или 3,09 % в зависимости от того, являются ли они плательщиками НДС или нет.*

Ключевые слова: единый налог, жилищное строительство, стоимость одного метра квадратного строительство жилья, налогообложение, стоимость строительства.

INFLUENCE OF TAXES PAYED UNDER SIMPLIFIED SYSTEM OF  
TAXATION ON THE COST OF CONSTRUCTION OF  
RESIDENTIAL HOUSES

V.S. HOLUBAVA<sup>1</sup>, E. GAVRILYUK<sup>2</sup>, A.O. KRUGLOVA<sup>2</sup>

<sup>1</sup> PhD in Economics, associate professor, Head of the Department  
«Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

<sup>2</sup> student of the specialty 1-27 01 01 "Economics and organization of  
production"

Belarusian National Technical University

Housing construction is one of the priority areas of socio-economic development of the Republic of Belarus. The aim of this work is to consider the impact of the taxation system used by construction organizations on the cost of one meter of square housing. The article presents the calculations showing that the use of a simplified taxation system used by small businesses increases the cost of housing construction by 5.26% or 3.09%, depending on whether they are VAT payers or not.

Keywords: single tax, housing construction, the cost of one meter of square housing construction, taxation, construction costs.

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с Директивой № 8, подписанной Президентом Республики Беларусь 4 марта 2019 года в направлении жилищного строительства одной из важнейших задач является обеспечение средней стоимости квадратного метра жилья, строящегося с господдержкой, в размере, не превышающем среднемесячную зарплату [1]. По Республике Беларусь средняя стоимость одного метра квадратного общей площади жилья в 2018 году составила 1 672,8 тыс. руб., увеличившись на 13,9 % по сравнению с 2017 г. Однако, уже в 2019 г. рост стоимости замедлился до 7,8 % по сравнению с предыдущим годом [2]. В 2018 для города Минска, «рекордсмена» по цене квартир, стоимость одного квадратного метра составила 2 463,8 руб., что на 1 442,9 руб. или на 58,57 % больше, по сравнению с Гомельской областью, где наблюдается самая низкая стоимость одного метра квадратного общей площади жилья [3].

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

На рыночную стоимость строительства одного метра квадратного общей площади жилых зданий, которая оплачивается заказчиком, могут влиять разные факторы: тип постройки, количество комнат, планировка, этажность, конструктивная схема здания. Кроме этого важно, какая инфраструктура будет вокруг будущего дома, новостройка ли это. Также важен географический фактор: квартиры в старых домах, но в центре города, стоят намного

больше аналогичных по размерам квартир в новостройках в спальных районах города [4]. Если рассматривать стоимость одного метра квадратного общей площади жилья, то самую значительную роль в ней играет стоимость строительства зданий.

В данной работе была проанализирована стоимость строительства одного метра квадратного общей площади жилого дома при формировании стоимости строительства организациями, применяющими общеустановленную и упрощённую систему налогообложения. В качестве объекта исследования был выбран проект здания жилищного строительства из каталога объектов-аналогов: 10-этажный 80-квартирный 2-секционный жилой КПД № 72 в микрорайоне № 96 г. Гомеля, общей площадью квартир 4 182,0 м<sup>2</sup>.

В таблице приведен расчет стоимости строительства жилого дома при использовании строительными организациями различных систем налогообложения. Важной особенностью расчета стоимости строительства жилых домов является то, что в соответствии с указом Президента Республики Беларусь № 138 [5] «освобождаются от НДС обороты по реализации на территории Республики Беларусь объектов жилищного фонда, не завершенных строительством объектов жилищного строительства и работ по строительству и ремонту объектов жилищного фонда, гаражей и автомобильных стоянок» по перечню таких работ, утвержденному Указом № 138. При этом субъекты малого предпринимательства, выполняющие работы на объектах жилищного строительства уплачивают налог, при упрощенной системе налогообложения в размере 3 % или 5 %, в зависимости от того, являются ли они плательщиками НДС или нет.

Таблица – Расчет стоимости строительства жилого дома при использовании разных систем налогообложения

№ п/п	Показатели	Общеустановленная система налогообложения	УСН без НДС (ставка единого налога 5 %)	УСН с НДС (ставка единого налога 3 %)
1	Всего сметных затрат, тыс. руб.	3 435,60	3 435,60	3 435,60

№ п/п	Показатели	Общественная система налогообложения	УСН без НДС (ставка единого налога 5 %)	УСН с НДС (ставка единого налога 3 %)
2	Плановая прибыль, тыс. руб.	271,00	271,00	271,00
3	Сметная стоимость СМР, тыс. руб.	3 706,60	3 706,60	3 706,60
4	Единый налог с выручки, тыс. руб.	-	195,08	114,64
5	Стоимость строительства, всего, тыс. руб.	3 706,60	3 901,68	3 821,24
6	Стоимость 1 м <sup>2</sup> строительства, руб./м <sup>2</sup>	886,32	932,97	913,73
7	Увеличение стоимости строительства от включения в стоимость налога при УСН, руб. / %	-	46,65 / 105,26%	27,41 / 103,09%

## ВЫВОДЫ

Подводя итоги выполненных расчетов, можно отметить, что стоимость строительства жилья в данном случае была принята без учета затрат на создание инфраструктуры, землеотвода и других затрат, не учитываемых сводным сметным расчетом. Применение УСН с уплатой единого налога формирует более высокую стоимость одного метра квадратного жилья. При уплате единого налога по ставке 3 % стоимость строительства каждого метра квадратного общей площади жилья выше на 27,41 рублей, а при уплате единого

налога по ставе 5 %, выше на 46,65 рублей. Освобождение от уплаты НДС объектов жилищного строительства позволяет снизить стоимость строительства жилья, но делает привлечение к строительству субъектов малого предпринимательства, плательщиков единого налога, экономически нецелесообразным.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Директива № 8 о развитии строительной отрасли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belta.by/infographica/view/direktiva-8-o-razvitii-stroitelnoj-otrasli-15616/>. – Дата доступа: 04.05.2020

2. Годовые данные / Национальный статистический комитет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/tseny/prochie-tseny/godovye-dannye/>. – Дата доступа: 04.05.2020

3. Медведева, В.И. Инвестиции и строительство в Республики Беларусь / В.И. Медведева. – 2019. – 122 с.

4. Сколько стоит квадратный метр в Минске [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://domovita.by/wiki/term/skolko-stoit-kvadratnyj-metr-v-minske>. – Дата доступа: 04.05.2020

5. О некоторых вопросах обложения налогом на добавленную стоимость : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 март 2007, № 138 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2020.

## REFERENCES

1. Directive No. 8 on the development of the construction industry [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.belta.by/infographica/view/direktiva-8-o-razvitii-stroitelnoj-otrasli-15616/>. - Access date: 04.05.2020

2. Annual data / national statistical Committee [Electronic resource]. - Access mode: <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya->

statistika/realny-sector-ekonomiki/tseny/prochie-tseny/godovye-dannye/- Access date: 04.05.2020

3. Medvedeva, V. I. Investment and construction in the Republic of Belarus / V. I. Medvedeva. - 2019. - 122 p.

4. How much is a square meter in Minsk [Electronic resource]. - Access mode: <https://domovita.by/wiki/term/skolko-stoit-kvadratnyj-metr-v-minske>. - Access date: 04.05.2020

УДК 331.31  
ББК 65.244