

Другим видом обложения недвижимых имуществ является подомовый налог. Этот налог стал практиковаться позднее поземельного, с которым он был прежде слит и из которого он постепенно выделился в самостоятельный налог. Возникновение подомового налога в виде самостоятельной формы обложения относится к тому времени, когда городская жизнь уже достигла известной степени развития и стала практиковаться отдача домов в наем. В настоящее же время дома образуют столь значительную и постоянную возрастающую долю народного имущества, и такая доля народного дохода ежегодно помещается в новые постройки, что теперь в финансовом хозяйстве каждого цивилизованного государства обложению домов принадлежит видное место.

Лоренц Штейн указывает, как постепенно происходило усовершенствование подомового обложения, и что на разных степенях развития народного хозяйства практикуется 3 способа обложения домов: 1) обложение домов в поземельном налоге, 2) классный налог на дома, 3) налог на домовую ренту, т. е. на приносимый домами доход.

Обложение жилищ в виде сборов с очагов и дыма существовало уже в глубокой древности; но это была скорее форма личного или посемейного обложения. Впоследствии практиковался налог на окна и двери.

Позднейшим видом подомового налога явилось такое его устройство, при котором на каждое жилище стали смотреть, как на признак известного дохода у его обитателя, свидетельствующий о его податной способности.

Стали группировать дома в определенные классы, причем дом, по отнесении его в тот или другой класс, приравнивался известному имуществу или доходу и облагался соответствующим окладом налога. Так возникли классные налоги на дома, получившие особое развитие в Австрии. Но классификация домов всегда сопровождается некоторым произволом в выборе исходных пунктов для группировки домов по классам; при этом руководствуются разными признаками: числом жителей в городе, количеством этажей в домах и др. К тому же дома, отнесенные к одному классу обыкновенно представляют не вполне одинаковую ценность и приносят разные доходы, а облагаются в равной мере. А потому стали стремиться к приведению налога на дома в большее соответствие их доходности, и возникают налоги, взимаемые в размере определенного процента с предполагаемого дохода домов. Такой налог был введен в Пруссии в 1861 г.

Но для устройства такого налога необходимо предварительно произвести подомовый кадастр.

Объектом подомового налога при нынешней организации последнего является обыкновенно каждый жилой дом в городе. Деревенские постройки обыкновенно облагаются в поземельном налоге; строения же, предназначенные для промышленных и торговых целей, облагаются в налогах на торговлю и промыслы, так как они составляют часть вложенных в последние постоянных капиталов.

На вопрос, следует ли облагать только те жилые дома, которые приносят доход своим

владельцам через отдачу в наем, или также и те, которые только служат помещением для их владельцев, - приходится высказаться за распространение налога на те и на другие дома, так как обстоятельство, что владелец дома сам живет в нем, равносильно получению им известного дохода.

Часто смешивают с подомовым налогом квартирный, полагая, что последний есть вид первого. Но их следует различать. В то время, как подомовый налог относится к числу реальных налогов на источники доходов, квартирный налог примыкает к личным подоходным налогам, хотя и является косвенным способом обложения доходов плательщиков.

Подомовый налог имеет своим объектом даваемый домом доход или ценность, представляемую домом и могущую стать источником дохода для домовладельца. Субъект подомового налога - домовладелец, а если окончательными его плательщиками при известных условиях оказываются квартиранты, то это совершается благодаря переложению налогов.

Напротив того, квартира всегда составляет предмет расхода; если же она кладется в основу обложения, то потому, что по ней заключают о доходах, получаемых квартирантом из разных источников. При существовании самостоятельного общеподоходного налога, квартирный налог явился бы двойным обложением одних и тех же доходов лица. С этой точки зрения квартирный налог во Франции, где нет общеподоходного налога вполне, уместен.

В современных податных системах подомовому налогу принадлежит обыкновенно видное место.

Существующий теперь в России подомовый налог появился сравнительно недавно.

В 1863 году мещане были освобождены от подушной подати. Сумма, отпадающая вследствие этого из доходов казны, была разложена на всех владельцев недвижимой собственности в городах. Эта мера сначала не коснулась Бессарабии и Сибири, но на первую она была распространена в 1870 г., а на вторую - в 1873 г.

Так возник у нас налог на недвижимую собственность в городах, посадах и местечках. В сущности, это не есть исключительно подомовый налог в смысле обложения одних жилых домов в городах, - а это налог на всякую доходную недвижимую собственность, расположенную на городской земле, как в черте города, так и вне ее, причем облагаются не только жилые дома, но и фабрики, заводы, бани, склады, сады, огороды и даже пустопорожние земли.

По закону названному налогу подлежат:

- 1) все недвижимые имущества, составляющие частную собственность;
- 2) из числа принадлежащих земству, городам, духовным ведомствам (как христианских,

так и нехристианских исповеданий), благотворительным и ученым обществам и установлениям и учебным заведениям, те недвижимые имущества, или те части оных, которые посредством отдачи их внаем, приносят доход.

Не подлежат налогу:

- 1) имущества, содержимые непосредственно на счет государственного казначейства;
- 2) те, принадлежащие земству, городам и означенным выше ведомствам, обществам, установлениям и заведениям, имущества или части оных, которые не приносят дохода; 2 малоценные имущества, на которые пришлось бы налога менее 25 копеек; 3 дворцовые имущества;
- 5) имущества, находящиеся в заведывании Кабинета Его Императорского Величества, и
- 6) принадлежащие Удельному ведомству здания, в тех их частях, которые заняты под помещение Главного управления уделов и удельных округов.

От платежа налога с недвижимых имуществ освобожден навсегда г. Севастополь.

Наш государственный налог на городскую недвижимость является раскладочным налогом. Распределение его между губерниями происходит в законодательном порядке. Раскладка же суммы, назначенной с губернии, между городами, а в городах между владельцами имуществ предоставляется земским и городским общественным учреждениям.

Губернское земское собрание, а где земские учреждения не введены, то там Губернский распорядительный комитет распределяет губернский контингент налога между разными городскими поселениями губернии. При этом руководствуются сведениями о числе и ценности городских недвижимостей и о выгодах ими приносимых, собираемыми Уездными Земскими Управами, по соглашению с Городскими Управами.

Губернская раскладка печатается в губернских ведомостях и рассылается всем Городским управам, а где не введено Городовое Положение, Думами или заменяющим их учреждениям.

Раскладка суммы налога, следующей с каждого города, посада или местечка, между отдельными недвижимыми имуществами производится, по усмотрению Городских Дум, или Городскими Управами или назначаемыми Думами особыми раскладочными комиссиями; в городских же поселениях, в коих не введено Городовое Положение, эта раскладка производится особой раскладочной комиссией, члены которой избираются владельцами недвижимостей в том городе, посаде или местечке, где раскладка происходит.

Раскладка налога между отдельными недвижимостями происходит на основании стоимости оных. В основу раскладки может быть положена оценка городских

недвижимостей для взимания с них городского сбора, если такая оценка существует в городе и будет признана Городской Управой или раскладочной комиссией удовлетворительной, но может быть произведена и самостоятельная оценка.

Раскладочным комиссиям предоставлено право освобождать от налога отдельные бездоходные имущества, а также понижать оклады налога до наименьшего допущенного законом размера его, т. е. до 25 коп.; но от подобных льгот в пользу отдельных плательщиков не должна уменьшаться общая сумма назначенного на город налога

Произведенная вышеизложенным способом раскладка должна быть составлена и напечатана, для сведения всех подлежащих налогу лиц, не позже 15 апреля; в городских же поселениях, в которых нет типографий и будет встречено затруднение к напечатанию раскладки в других городах, раскладка выставляется в Думе или заменяющем ее учреждении на видном месте.

В течение месяца со дня объявления раскладки владельцам недвижимостей предоставляется подавать возражения на раскладку в Городскую Управу или раскладочную комиссию, которая обязана рассмотреть эти возражения и уведомить о своем решении лиц, подавших возражения. Недовольные решением Городской Управы или раскладочной комиссии могут обращаться с жалобами в Думу или заменяющее таковую учреждение.

Окончательное утверждение раскладки налога с городских недвижимостей совершается Думами или заменяющими их учреждениями, составляющими немедленно окладные листы, которые чрез городских сборщиков или чрез местную полицию и передаются по назначению не позже 1 сентября.

Налог уплачивается в один срок в течение сентября. Налог, не внесенный к 1 октября, считается недоимкой и взыскивается с наложением пени по одному проценту в месяц.

При своем установлении этот налог был назначен в сумме несколько большей двух миллионов руб.; затем сумма этого налога определялась ежегодно особым законом и постепенно увеличивалась.

В последнее время (с 1886 по 1892 г.) Министерство финансов собирало чрез податных инспекторов обильный материал по оценкам городских недвижимостей: были проверены оценки городских общественных учреждений посредством сравнения их со страховыми и залоговыми оценками и продажными ценами; была произведена также оценка доходности городских недвижимых имуществ путем определения при помощи опросов и выборки из документов валовой доходности имуществ и вычетом из таковой определенного таким же образом среднего процента на ремонт и прочие обязательные расходы по содержанию имуществ.

Добытые данные показали, что, во-первых, городские оценки недвижимых имуществ по большей части ниже действительности, и что, во вторых, распределение налога с городских недвижимостей между отдельными местностями Империи происходит

неравномерно.

Ввиду этого, в 1893 г. сумма государственного налога с недвижимостей в городах, посадах и местечках была в общем повышена в 800 тыс. рублей в год, причем вклады в некоторых губерниях были повышены, а в других понижены.

В 1901 г. этот налог поступил в сумме 8.350 т. р. Особые сборы с недвижимых имуществ существуют в губерниях Царства Польского, в Закавказье, в Туркестане и на других окраинах России. Среди них наиболее существенное финансовое значение имеют сборы в городах, посадах и селениях Царства Польского, давшие в 1901 г. 6.125 т. р. Существовавшая в городах Царства Польского подымная подать Законом 3 июня 1902 г. заменена налогом с городских недвижимостей в размере 10 % с чистой их доходности.

С 1898 г. подымная подать в городских поселениях Закавказья и Кубанской Области заменена налогом на недвижимость в городах, посадах и местечках.

Сверх государственного налога, с городской недвижимости взимаются еще земские и городские налоги, которые и образуют ее главное податное бремя.

В западноевропейских государствах городская жизнь развилась раньше и шире, чем в России, а потому и подомовый налог имеет там большее значение, чем у нас.

Лоренц Штейн говорит, что из существующих в настоящее время в разных государствах налогов на дома самый рациональный Австрийский подомовый налог. Но с таким мнением трудно согласиться.

Австрийский налог на дома крайне тяжел. Он составляет в среднем около 20%, а в больших городах доходит с надбавками до 40 % с наемной стоимости домов. И, хотя в Австрии было положено много забот на организацию подомового налога, тем не менее поступает много жалоб на неравномерность его раскладки.

В Австрии самостоятельное обложение домов, выделилось из поземельного налога в 1820 году. С нежилых строений взимается по прежнему поземельный налог, жилые строения облагаются подомовым налогом, но с находящейся под последними земли берется и поземельный налог.

В Австрии существуют два вида подомового обложения: процентный налог с доходов от домов (Hauszinssteuer) и классный подомовый налог (Hausklassensteuer). Первый налог взимается в местностях, где более половины зданий отдается в наем, со всех зданий, а в прочих местностях только с тех зданий которые отдаются в наем: в местностях, где меньше половины зданий отдается в наем, со всех не сдаваемых в наем жилых зданий взимается классный подомовый налог, причем классификация зданий происходит на основании числа их этажей и жилых помещений (комнат). При вычислении доходности домов, с которых взимается процентный налог, из валового дохода вычитается известный процент на содержание дома и на погашение представляемого им капитала.

В последнее время обложение домов приносит государству и Австрии около 70 мил. крон и в Венгрии около 32 мил. крон.

В Пруссии подомовой налог также заключался прежде в поземельном и выделился из последнего только при преобразовании его в 1861 г. Взимание же самостоятельного налога на дома началось в Пруссии с 1865 г. Этому налогу подлежат жилые и промышленные строения с принадлежащими к ним дворами и садами, если последние не занимают больше 1 моргена пространства (сады, занимающие больше 1 моргена, платят поземельный налог).

По идее - это процентный налог на доход от домов, причем с жилых домов и с таких, которые служат и для жилья и для промышленных целей, одним словом, с домов по преимуществу жилых берется 4% с дохода; с помещений по преимуществу промышленных берется 2%, но театры и другие здания для увеселительных собраний отнесены в первую категорию и платят 4%. На практике при группировке строений по этим двум категориям встречается много затруднений. Так как было бы крайне трудно назначить для каждого строения особый оклад налога, соответственно его доходности, то Прусский налог на дома был устроен в виде классифицированного подомового налога по доходности строений. Каждый класс приравнивается определенному доходу, и все отнесенные к нему дома уплачивают одинаковый налог в размере законного процента с принятого дохода. Число классов не определено, так что они умножаются с возрастанием доходности строений.

Объектом налога считается валовой доход строения без вычетов на ремонт, страхование, погашение постоянного капитала и убытки.

В 1894/95 г. прусский подомовой налог дал государству около 40 мил. марок. С 1 апреля 1895 г. доходы от этого налога в числе других реальных налогов переданы общинам.

В Италии налог на дома также взимается в процентном отношении к их доходности, именно в размере  $12\frac{1}{2}$  процентов с их чистого дохода. Этому налогу подлежат одни городские строения.

Италия получает в последнее время от подомового налога около 90 м. лир в год.

Во Франции обложение домов совершается в составе поземельного налога и в виде налога на окна и на двери - *contribution des portes et des tenetres*.

Налог на окна и двери был введен во Франции в 1798 г. в дополнение к квартирному налогу, установленному в 1791 г. вместе с личным налогом.

В настоящее время налогу подлежат не только все окна и наружные двери, но и все другие внешние отверстия, служащие для входа, освещения и даже для притока воздуха. От налога освобождаются только внутренние отверстия, и из внешних - заколоченные. Не освобождаются от налога и казенные квартиры чиновников.

На практике освобождаются от налога отверстия на фабриках, за исключением отверстий в жилых квартирах при фабриках. Хотя закон не дает для этого точных указаний, но в видах охранения здоровья рабочих, вошло в обычай не облагать отверстий на фабриках.

Взимание налога на окна и двери происходит по двум тарифам, из которых один определяет оклады налога для домов, имеющих от 1 до 5 включительно отверстий, другой - для домов, имеющих более 5 отверстий. Кроме числа отверстий, при назначении окладов налога принимается во внимание число жителей общины, в которой расположен облагаемый дом, именно низший размер налога взимается в общинах, имеющих менее 5 тыс. жителей, следующие оклады в общинах с населением в 5 - 10 тыс. человек и т. д.; высшую категорию образуют общины с населением свыше 100 тыс.

Низший оклад этого налога, взимаемый с жилищ с одним отверстием в общинах с населением не свыше 5 тыс., равняется 30 сантимам.

В тариф для домов, имеющих более 5 отверстий, на назначение окладов влияет характер отверстий, напр. ворота и магазинные двери облагаются выше обыкновенных окон и дверей. Этаж, в котором находятся облагаемые отверстия, также влияет на высоту налога.

Для Парижа, Лиона и Бордо составлены еще более сложные тарифы, в которых приняты во внимание и наемные цены домов и квартир.

Несмотря на то, что налог на окна и двери взимается по тарифам, он является раскладочным налогом в том смысле, что общий контингент его на все государство устанавливается законом. Эти два противоположных начала примиряются следующим образом: на каждую общину назначается известный контингент налога на окна и двери; этот контингент изменяется ежегодно согласно со сведениями о происшедших в течение истекшего года изменениях в числе отверстий домов, расположенных в общине. В пределах каждой общины назначаются оклады налога по тарифу, все они складываются, и если полученная сумма меньше требуемого контингента, то недобор распределяется между всеми домами пропорционально окладам по тарифу; если же получается сумма, превышающая требуемую, то во всех окладах делаются пропорциональные скидки.

Налог на окна и двери, почти по общему признанию, является весьма нерациональным налогом. Принимаемые в основу его раскладки моменты, именно число жителей общины, род отверстий и этаж, в котором таковые расположены, - являются недостаточными признаками для определения налогоспособности. Здание с малым числом больших отверстий может представлять большую ценность, чем небольшой дом с большим количеством маленьких окон и дверей.

Главным же недостатком налога на окна и двери является то, что он, в сущности, сводится к налогу на свет и воздух, которые так необходимы для здоровья человека.

Французская практика может служить примером, как под влиянием этого налога сокращается количество отверстий в домах, причем многие посещения устраиваются с одним лишь отверстием, служащим и для входа, и для освещения и для притока воздуха.

Налог на окна и двери во Франции крайне непопулярен и отмена его стоит на очереди.

Этот налог приносит теперь около 64 мил. франков в год.

Как было сказано выше, налог на окна и двери не является во Франции единственным видом обложения строений. Рядом с ним взимается поземельный налог с застроенных недвижимостей, который до 1890 г. входил в состав раскладочного поземельного налога, а с 1891 г. выделен в особый долевого налог, взимаемый пропорционально наемной стоимости строений, причем при обложении домов вычитается  $1/4$ , а при обложении фабрик  $1/8$  этой стоимости на погашение капитала и на содержание и ремонт строений. Перед этой реформой в течение времени 1885-1890 г. была выполнена оценка строений. Налог был назначен в размере 3,20% с чистого дохода от строений.

Государственный доход от этого налога (*contribution fonciere sar les proprietes baties*) дает теперь около 90 мил. франков в год.

Можно предполагать, что Франция, вводя у себя налог на окна и двери, подражала при этом Англии, где подобный налог возник в конце XVII века и продержался более 150 лет. Впоследствии к этому налогу присоединился налог на дома по наемной стоимости квартир, отмененный в 1834 г. Налог на окна и двери был отменен в Англии в 1851 г., с введением вместо него налога на жилые строения - *inhabited houses duty*.

Этот налог взимается пропорционально наемной стоимости домов.

С домов, служащих только для жилья, налог взимается в размере  $3\frac{3}{4}\%$  их наемной стоимости, а со зданий, служащих и для жилья и для промысловых целей, налог берется в размере  $2\frac{1}{2}\%$  их наемной стоимости. Дома, наемная стоимость которых не превышает 20 фун. ст. в год, освобождаются от налога.

В 1900/1901 г. Англия получила от этого налога 1.701 т. ф. ст.