

Аналитическая записка

об оценке эффективности налоговой льготы по освобождению от уплаты НДС при поставке банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием

Оценка проведена в соответствии с Порядком оценки эффективности налоговых льгот, утвержденного постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об оценке эффективности налоговых льгот» от 4 августа 2023 года №388.

Итоговая оценка эффективности действующих налоговых льгот, проведена Межведомственной рабочей группой, образованная приказом Министерства экономики и коммерции КР от 23 мая 2025 года № 80, на основании предварительной оценки уполномоченного налогового органа.

Паспорт налоговой льготы:

Измерение	Описание
Этапы	3 этап
Вид налога	НДС
Название и описание	Не облагается НДС поставки банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием (Статья 270 части 2,3 НК КР)
Юридическая справка	Налоговый кодекс Кыргызской Республики от 18 января 2022 года № 3
Тип меры	Законодательное освобождение
Цели	Развитие экономики страны, увеличение сбережение населения, развития банковского сектора и привлечение инвестиций в (Основная цель - стимулирование устойчивого развития экономики Кыргызской Республики)
Бенефициары/ Категория получателей	Коммерческие банки
Период оценки	2020-2024 годы

Источники данных	Информация НБКР
Виды оценки	Оценка эффективности действующих налоговых льгот
Сумма льгот	332 771,9 тыс.сом – за 2024 год

Анализ по оценке эффективности налоговой льготы по освобождению от уплаты НДС при поставке банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием

Предоставление налоговых льгот является одним из инструментов государства по достижению приоритетов развития страны и выступают одним из главных инструментов реализации, регулирующей и стимулирующей функций налогообложения. Налоговые льготы являются важнейшим инструментом государственного регулирования деятельности крупных и малых предприятий, частных предпринимателей и реальных доходов физических лиц.

На современном этапе эффективность деятельности банков зависит от снижения рисков и от качества выполнения банковских операций, банки – это часть экономики, перед которой государством поставлена задача повышения экономического роста.

Кредит представляет собой опору современной экономики, неотъемлемый элемент экономического развития. Кредит используют как крупные организации, так и малые производственные, сельскохозяйственные и торговые структуры; как государства, правительства, так и отдельные граждане.

Отсюда следует рассматривать роль кредитования как важную функцию развития экономики.

Благодаря кредиту можно:

- 1) сократить время на удовлетворение хозяйственных и личных потребностей;
- 2) получить возможность приобрести дорогие вещи, предметы, ценности;
- 3) увеличить ресурсы предприятия, расширить хозяйство, ускорить достижение производственных целей;
- 4) приобрести жилое помещение, участок земли для строительства дома.

По данным Национального банка Кыргызской Республики по состоянию на 31 марта 2025 года (далее – отчетная дата) на территории Кыргызской Республики действовал 21 коммерческий банк и 305 филиалов коммерческих банков. Пять коммерческих банков предоставляли услуги в соответствии с исламскими принципами банковского дела и финансирования в национальной и/или иностранной валюте.

Объем кредитного портфеля клиентов банковского сектора составил 371,5 млрд сомов и увеличился с начала года на 9,0 процента (на конец 2024 года – 340,7 млрд сомов), в том числе в разрезе отраслей:

- кредиты на промышленность составили – 13,6 млрд сомов (уменьшение на 2,9 процента);
- кредиты на сельское хозяйство – 48,5 млрд сомов (увеличение на 2,4 процента);
- кредиты на торговлю – 96,8 млрд сомов (увеличение на 7,6 процента);
- кредиты на строительство – 13,4 млрд сомов (уменьшение на 1,3 процента);

- кредиты на ипотеку – 42,4 млрд сомов (увеличение на 8,3 процента);
- потребительские кредиты – 115,4 млрд сомов (увеличение на 16,3 процента);
- прочие кредиты – 41,3 млрд сомов (увеличение на 10,6 процента).

Залог как правовой институт имеет длительную историю развития. Однако сущность его всегда была одинакова: это было одно из средств обеспечения обязательств. Залог появился вместе с появлением частной собственности. Упоминания о нем встречаются еще в законах Хаммурапи (VI век до нашей эры). В Индии в законах Ману (II век до нашей эры) залог упоминается как одно из оснований для судебного разбирательства. Наиболее развитая форма залога существовала в Древнем Риме, так как именно там широкое развитие получил институт ссуды. А это вызывало необходимость установления гарантий возврата кредита, иными словами, способа обеспечения обязательства.

В Кыргызской Республике развитие законодательства о залоге начало отсчет с 12 марта 1992 года с принятием Закона «О залоге». Затем в 1996 году была принята первая часть Гражданского кодекса КР, глава 19 которой посвящена залогам. Далее, в июне 1997 года была принята последующая версия Закона КР «О залоге».

С 12 марта 2005 года действует новый Закон КР «О залоге», который унифицировал в одном законе регулирование отношений как по залогам, так и по ипотеке (отдельный закон «Об ипотеке» действовал с 1999 года).

Залог – это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на имущество.

В силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Сущность залога заключается в предоставлении кредитору залогодержателю права на приоритетное удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества. Для должника опасность потерять заложенное имущество является хорошим стимулом исполнить свои обязанности надлежащим образом.

Основные признаки залога:

- дополнительный (акцессорный) характер залогового обязательства к основному обязательству между кредитором – залогодержателем и должником – залогодателем;
- вещно-правовой характер залога;
- право преимущественного залога для кредитора залогодержателя по отношению к другим кредиторам.

Залог возникает:

- на основании закона;
- на основании договора.

Возникновение залога в силу закона возможно в тех случаях, когда в законе прямо предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается имуществом, находящимся в залоге. Так, например, согласно пункта

6 статьи 451 ГК КР, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. В большинстве случаев залог возникает на основании договора. При этом у должника перед другими кредиторами должно быть главное, основное обязательство, которое требует обеспечения (займ, банковская ссуда, обязательства по договору купли-продажи, имущественного найма и др.). Если отсутствует основное обязательство, то у кредитора нет права на преимущественное удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества. Также в случае признания недействительным основного обязательства признается недействительным и обязательство по залоговому обеспечению.

Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права, в частности:

- право собственности на любое движимое или недвижимое имущество или права, которые могут быть отчуждены;

- любое движимое или недвижимое имущество, в том числе товары, основные фонды и оборотные средства, строения, здания, сооружения, оборудование, товарно-материальные запасы, готовая продукция, драгоценные металлы, насаждения;

- объекты материальной и предметы духовной культуры, денежная наличность, кредитно-денежные инструменты и их производные;

- сертификаты на ценные бумаги;

- принадлежащие залогодателю имущественные права (например, право на получение денег по договору займа, право пользования земельным участком и т.д.);

- вещи или права, которые возникнут в будущем (например, будущие запасы произведенной продукции должника).

По договору о залоге могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, а также право пользования земельными участками. Земельные участки, являющиеся предметом залога, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок.

Самостоятельным предметом ипотеки не может быть часть неделимого в натуре имущества. Если участок признан неделимым, то такая часть данного участка не может быть предметом ипотеки самостоятельно.

Ипотека зданий, сооружений, жилых домов допускается только с одновременной ипотекой земельного участка, который необходим для использования их по назначению. Но если на земельном участке расположен дом, принадлежащий на праве долевой собственности двум лицам, то каждый из них вправе осуществить залог своей части дома вместе с земельным участком, на котором он находится. Таким образом, закон следует принципу – земля следует судьбе расположенного на ней строения.

Собственник квартиры в многоквартирном доме самостоятельно принимает решение о передаче ее в залог. При залоге квартиры, принадлежащей залогодателю на праве собственности в многоквартирном жилом доме, части

которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается, наряду с квартирой, соответствующая доля в правах на общую собственность и земельный участок. Залогодатель имеет право сдать нанимателю находящуюся в жилом доме, свободную квартиру, лишь с согласия залогодержателя.

Договор о залоге недвижимого имущества считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным государственным органом. Договор об ипотеке также должен быть нотариально удостоверен.

Несоблюдение нотариальной формы или требований о государственной регистрации залога на недвижимость влечет его недействительность. Такая сделка считается ничтожной (статья 185 ГК), что не означает недействительности основного обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 55 Закона «О залоге» взыскание на предмет залога для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) обращается в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в частности:

- 1) нарушения срока оплаты обязательства;
- 2) невыполнения должником требований залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства

Реализация предмета залога, на который обращено взыскание, происходит путем публичных торгов, которые проводятся в форме открытого аукциона или конкурса.

Льгота по НДС поставки банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием был включен в пункты 2 и 3 статьи 270 Налогового кодекса Кыргызской Республики, как необлагаемый доход, который введен Законом Кыргызской Республики от 18 января 2022 года № 4 и дополнен пунктом 5 Законом Кыргызской Республики от 3 апреля 2023 года № 78, то есть расширился.

Рассматривая влияние налоговых льгот и освобождений на состояние экономики и общества, необходимо в первую очередь определить их место в налоговой системе и соответствие ее необходимым качественным характеристикам.

В настоящее время налоговое законодательство Кыргызской Республики имеет множество видов освобождений и льгот в различных отраслях экономики. При этом не всегда налоговые льготы предоставляются с учетом социальной, экономической и бюджетной эффективности.

Экономическое регулирование осуществляется установлением налоговых льгот отдельным категориям налогоплательщиков. При этом обязательным условием выступает получение бюджетного и социального эффекта.

Налоговые льготы должны оцениваться на предмет эффективности достижения поставленных перед льготой целей, то есть с позиции «цель» -

«результат», что означает наличие, во-первых, строго определенных параметров, на достижение которых направлены усилия государства и, во-вторых, проведение оценки эффективности установленных привилегий, которая отражает достижение поставленных целей.

В связи с чем, проводится оценка эффективности по необлагаемому доходу НДС по поставкам банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием в рамках норм Налогового кодекса КР по повышению эффективности предоставления налоговых льгот.

По необлагаемому доходу НДС по поставкам банками имущества, включая земельные участки, в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием, в соответствии с Налоговым кодексом КР за 2020-2024 годы, сумма поддержки, то есть финансирования государством за 2024 год всего составило 198 676,3 тыс. сомов, из них по исламским финансированием 1 510,6 тыс. сомов, а с 2020 года по 2024 год составило всего 804 705,0 тыс. сомов, из них по исламским финансированием 8 584,3 тыс. сомов.

По необлагаемому доходу НДС по поставкам банками жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием, в соответствии с Налоговым кодексом КР за 2020-2024 годы, сумма поддержки, то есть финансирования государством за 2024 год составило 129 450,0 тыс. сомов, из них по исламским финансированием 3 135,0 тыс. сомов, а с 2020 года по 2024 год составило 476 031,4 тыс. сомов, из них по исламским финансированием 18 414,1 тыс. сомов.

Сумма потерь НДС от освобождения по поставкам банками имущества, включая земельные участки, в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием

Тыс. сомов

2020г	2021г	2022г	2023г	2024г	Всего сумма льгот за 2020-2024гг.
182 025,2	96 982,3	179 548,8	147 472,3	198 676,3	804 705,0
96,4	449,2	5 339,8	1 188,5	1 510,6	8 584,3

Сумма потерь НДС от освобождения по поставкам банками жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием

Тыс. сомов

2020г	2021г	2022г	2023г	2024г	Всего сумма льгот за 2020-2024гг.
75 049,0	68 182,9	93 208,8	110 140,7	129 450,0	476 031,4
1 881,4	2 023,1	3 267,1	8 107,6	3 135,0	18 414,1

По данным Национального банка Кыргызской Республики:

- динамика общих объемов реализации банками имущества, включая земельные участки, в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием выглядит следующим образом.

№ п/п	Показатели	2020г	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	Динамика показателей в % 2024г. к 2020г.
1	Количество имущества шт	159	160	182	205	162	101,9
2	Общий объем реализации тыс.сом	1 516 877,0	80 186,0	1 496 240,0	1 228 936,0	1 655 636,0	109,1
3	Количество имущества шт	1	6	5	6	12	1200,0
4	По исламским тыс.сом	803,0	3 743,0	44 498,0	9 904,0	12 588,0	1567,6

- динамика общих объемов реализации банками жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием выглядит следующим образом.

№ п/п	Показатели	2020г	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	Динамика показателей в % 2024г. к 2020г.
1	Количество имущества шт	255	245	258	255	256	100,4
2	Общий объем реализации тыс.сом	625 408,0	568 191,0	776 740,0	917 839,0	1 078 750,0	172,5
3	Количество имущества шт	10	8	14	11	7	70,0
4	По исламским тыс.сом	15 678,0	16 859,0	27 226,0	67 563,0	26 125,0	166,6

Объем реализации банками имущества, включая земельные участки, в счет погашения задолженности заемщиков банка за 2024 год составил - 1 655 636,0 тыс. сомов. По сравнению с 2023 годом увеличился на 426 700,0 тыс. сомов, а темп роста по сравнению с 2020 годом составил 109,1%. В том числе по исламскому финансированию за 2024 год объем реализации составил 12 588,0 тыс. сомов, что по сравнению с 2023 годом на 2 684,0 тыс. сомов больше, а темп роста по сравнению с 2020 годом составил 1567,6 %.

Объем реализации банками жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка за 2024 год составил - 1 078 750,0 тыс. сомов. По сравнению с 2023 годом увеличился на 160 911,0 тыс. сомов, а темп роста по сравнению с 2020 годом составил 172,5 %, в том числе по исламскому финансированию за 2024 год составил - 26 125,0 тыс. сомов, объем которых, в свою очередь, по сравнению с 2023 годом уменьшился на 41 438,0 тыс. сомов, а темп роста по сравнению с 2020 годом составил 166,6 %.

Реализация банками имущества в счет погашения задолженности играет важную роль в общей деятельности банков по нескольким причинам:

1. Управление рисками: Когда заемщик не выполняет свои обязательства, банк сталкивается с кредитным риском. Реализация заложенного имущества позволяет банкам минимизировать потери и управлять своими рисками.

2. Повышение ликвидности: Продажа имущества, которое было передано в залог, помогает банкам восстановить ликвидность. Полученные средства могут быть использованы для финансирования новых кредитов или других операций.

3. Улучшение финансовых показателей: Реализация активов может положительно сказаться на финансовых показателях банка, таких как уровень просроченной задолженности и коэффициенты достаточности капитала.

4. Поддержание репутации: Эффективное управление проблемными активами и их реализация могут способствовать поддержанию хорошей репутации банка на рынке, что важно для привлечения новых клиентов и инвесторов.

5. Соблюдение нормативных требований: Банки обязаны соблюдать определенные нормативы, касающиеся уровня проблемной задолженности. Реализация имущества помогает им оставаться в рамках этих требований.

6. Стимулирование экономической активности: В случае успешной реализации активов на рынке, это может способствовать экономическому росту, так как освобожденные активы могут быть использованы другими участниками рынка.

Таким образом, процесс реализации имущества в счет погашения задолженности является неотъемлемой частью стратегического управления активами и пассивами банка, способствуя его устойчивости и финансовой стабильности.

Предварительный анализ проведен по данным Национального банка Кыргызской Республики по информации коммерческих банков об объемах реализации банками имущества, полученных в счет погашения задолженности заемщиков коммерческих банков.

В связи с чем, в соответствии с пунктами 14 и 15 Порядка оценки эффективности налоговых льгот произвести оценки социальной, экономической и бюджетной эффективности представленной налоговой льготы при налогообложении дохода от реализации банками имущества, полученных в счет погашения задолженности заемщиков коммерческих банков Государственной налоговой службой при Кабинете Министров Кыргызской Республики не представляется возможным из-за отсутствия учета и большого объема заемщиков банков.

Отмена льгот по НДС для банков при реализации имущества в счет погашения задолженности может иметь несколько значительных последствий как для самих банков, так и для заемщиков, а также для экономики в целом.

1. Увеличение налоговой нагрузки на банки: Отмена льгот может привести к увеличению налоговых расходов для банков, которые вынуждены будут уплачивать НДС при реализации имущества. Это может негативно сказаться на их финансовых результатах и, соответственно, на способности предоставлять новые кредиты.

2. Повышение стоимости активов: Если банки начнут включать НДС в стоимость реализуемого имущества, это может привести к увеличению цен на такие активы. Заемщики, которые не могут позволить себе купить имущество по новой цене, могут столкнуться с трудностями.

3. Снижение ликвидности активов: Увеличение стоимости может привести к снижению интереса со стороны потенциальных покупателей, что, в свою очередь, может замедлить процесс реализации активов и увеличить время, необходимое для погашения задолженности.

4. Влияние на заемщиков: Заемщики, которые рассчитывают на реализацию своего имущества для погашения задолженности, могут оказаться в

более сложной ситуации. Увеличение стоимости активов может сделать их менее доступными для других покупателей, что может затруднить процесс погашения долгов.

5. Экономические последствия: В более широком смысле, отмена льгот может сказаться на рынке недвижимости и других активов, что может привести к снижению экономической активности в этих секторах.

6. Изменение стратегий банков: В ответ на отмену льгот банки могут изменить свои стратегии по работе с проблемными активами, возможно, увеличив использование альтернативных методов взыскания задолженности или сосредоточившись на других типах активов.

В целом, отмена льгот по НДС может создать дополнительные сложности как для банков, так и для заемщиков, что в конечном итоге может оказать негативное влияние на финансовую стабильность и экономическую ситуацию в стране.

Заключение Межведомственной рабочей группы:

Налоговая льгота по освобождению от уплаты НДС при поставке банками имущества, включая земельные участки, жилых сооружений, отнесенных к жилищному фонду в соответствии с документами государственного регистрационного органа, полученных в счет погашения задолженности заемщиков банка, в том числе по договорам в соответствии с исламским финансированием является эффективной и подлежит продлению без указания срока льготы, поскольку указанная налоговая льгота отвечает государственным интересам и направлена на развитие финансового сектора в стране и способствует снижению уровня проблемных активов банков при одновременном стимулировании развития рынка недвижимости.