

УДК 336.226.212.1

Крючкова Н.М.,
к.е.н., доцент, ОНУ імені І.І. Мечникова

ПРОБЛЕМИ ВПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ, ВІДМІННУ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

В статті досліджено оподаткування нерухомості, відмінної від земельної ділянки в провідних країнах світу та країнах СНД. Визначено основні проблеми впровадження податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки в Україні. Запропоновано шляхи ефективного використання цього податку.

Ключові слова: нерухомість, нерухоме майно, податок, оподаткування, модель оподаткування, база оподаткування, ставка оподаткування.

ВСТУП

Ефективним інструментом державного регулювання ринкової економіки, що застосовується в усіх розвинених країнах світу протягом багатьох десятиріч, є податки. Держава шляхом зміни обсягу податкових надходжень, ставок податків, форм і методів оподаткування, застосування податкових пільг може суттєво впливати на процеси розподілу і перерозподілу ВВП між окремими секторами економіки, регіонами, верствами населення. Інтегрування української економіки у світовий ринок неможливо без створення ефективної системи оподаткування нерухомості. Як матеріалізований капітал нерухомість повинна приносити дохід, тому податок на нерухомість є однією з вагомих статей доходної частини бюджетів у багатьох країнах світу. На цей час податок на нерухомість є традиційним податком для майже 130 країн світу й забезпечує значну частину надходжень до місцевих бюджетів. У структурі доходної частини місцевих бюджетів Канади він забезпечує 38 % надходжень (в окремих провінціях — до 81%), у Франції — 33%, у США та від 10% до 70%, залежно від штату. В країнах з економікою, що розвивається, податок на нерухомість становить 40-80% платежів до місцевих бюджетів [2].

В Україні податок на нерухомість при правильному запровадженні міг би стати одним з вагомих джерел доходної частини місцевих бюджетів і буде посилювати принцип самостійності. Крім того введення цього податку дає можливість сформувати ефективного власника житла, зменшити спекуляції на ринку нерухомості, підвищити роль майнового оподаткування в реалізації фіскальної політики, тому тема дослідження є актуальною.

Питання оподаткування взагалі та оподаткування нерухомості зокрема, досліджували у своїх працях як зарубіжні, так і вітчизняні науковці: М. Аллен, Дж. Альтман, Р. Беднарз, Б. Гамільтон, П. Гензель, Дж. Зодроу, Р. Нетцер, В. Андрущенко, В. Вишневський, В. Заяць, С. Лекар, О. Піхоцька та інші. Всі вони висвітлюють досвід впровадження податку на нерухомість: на землю і окремо на поліпшення, що відбулися на ній, та перспективи розвитку і адміністрування. В той же час, українські науковці недостатньо розкриваються питання щодо стану системи оподаткування нерухомості в Україні, бази оподаткування, порядку стягнення, платників, об'єкту, ставок та інших елементів податку на нерухоме майно.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою дослідження є визначення проблем впровадження податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ

Податки є важливою і необхідною ланкою економічних відносин у суспільстві, головним знаряддям реалізації державної податкової політики. Зі зміною економічної системи держави постійно змінюються їх форми, методи та принципи. Причому рушійною силою цих змін є розвиток продуктивних сил суспільства.

Податки посідають провідне місце серед різних методів мобілізації бюджетних ресурсів та інструментів державного регулювання економіки. Податкова система покликана забезпечити суспільству якнайбільші доходи і справедливий їх розподіл, тому оптимальною структурою податків можна вважати ту, за якої максимізується суспільний добробут, а вибір між справедливістю та ефективністю якнайкраще відповідає сподіванням суспільства.

Податки відіграють основну роль у формуванні доходної частини як державного, так і місцевих бюджетів. Частка податкових надходжень у доходах бюджету в останні роки стабільно утримується на рівні 55-65% [1]. Сьогодні склалася досить непроста ситуація у сфері наповнення

місцевих бюджетів податками і зборами. Проблемаю лишається збалансування державних і місцевих інтересів у бюджетному процесі. Систему наповнення місцевих бюджетів не можна вважати досконалою, бо найбільша питома вага в доходах місцевих бюджетів сьогодні належить надходженням від загальнодержавних податків, зборів, обов'язкових платежів та інших надходжень, а питома вага надходжень від власних джерел, насамперед від місцевих податків і зборів дуже мала. Такий стан певною мірою суперечить одному з головних принципів місцевого самоврядування, — принципу правової, організаційної та матеріально-фінансової самостійності місцевого самоврядування, що зафіксовано в Європейській хартії про місцеве самоврядування, Конституції України та Закону України «Про місцеве самоврядування».

Згідно Податкового кодексу України (ПКУ), який прийнято 2 грудня 2010 року, відбулися зміни в місцевих податках та зборах [4]. До місцевих належать податки та збори, що встановлені відповідно до переліку і в межах граничних розмірів ставок, визначених ПКУ. Останні приймаються рішеннями сільських, селищних і міських рад у межах їх повноважень, і є обов'язковими до сплати на території відповідних територіальних громад. К місцевим податкам віднесено і податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Оподаткування нерухомого майна має давні традиції. Податки на нерухомість — один із найстаріших видів прямих податків, відомих фінансовій науці. Вперше вони отримали юридичне закріплення у Вавилоні понад 3300 років тому. Як наука, економіка нерухомості почала формуватися в епоху Древнього Риму. Становлення інституту оцінки нерухомості відбулося в середині XIX століття у Великій Британії.

Нерухомість — це багатство. Справляння податку на багатство має базуватися на таких принципах: науковій обґрунтованості, законності, простоти адміністрування, узгодженості з чинною нормативно-правовою базою, політичною та соціально-економічною ситуацією в країні, справедливості, підзвітності, стабільності ставок податку та методики оцінки активів впродовж тривалого терміну часу, нейтральності, ефективності та раціональності, відповідальності [4].

Науковці вважають, що доцільно нерухомість при оподатковуванні розділяти, тобто оподатковувати землю і окремо оподатковувати поліпшення, що відбулися на ній, тобто нерухомість, відмінну від земельної ділянки.

Впровадження податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки у систему оподаткування зумовлена рядом об'єктивних причин:

- податок на нерухомість прозорий, бо нерухомість матеріальна, має фізичні характеристики і конкретне місцезнаходження, вона довговічна, її неможливо транспортувати та складувати; характеризується низькою ліквідністю; реалізується як товар за бажанням власника;
- цей податок є фіксованим бо переоцінка нерухомості відбувається у визначений термін. Термін переоцінки нерухомості у США і Швеції кожні два роки, у Японії та Німеччині — один раз у три роки, а у Італії — кожні 10 років;
- виконує розподільчу функцію, перерозподіляє кошти від більш заможних менш заможним верствам населення, тим самим обумовлює соціальну функцію;
- сприяє кращій оцінці власних активів підприємствами і дозволяє реалізувати обидві функції податків — фіскальну та економічну. Фіскальна, через податок на майно, забезпечує стабільні надходження у бюджет, та тим самим поповнює фінансові ресурси регіонів. Стимулююча функція, через систему податкових пільг і привілеїв, створює орієнтири для розвитку або згорання виробництва стимулює суб'єкти господарювання щодо ефективного використання майна, яке здійснює у виробничому процесі. З одного боку вони виконували фіскальну функцію, бо формували доходну частину бюджету держави. З другого — регулюючу функцію, бо були інструментом, у руках держави, у перерозподілу доходів.
- забезпечує стабільні надходження до місцевих бюджетів.

Для кожної країни характерні свої особливості стягнення податку на нерухомість. це стоїть модель, щодо визначення об'єкта і бази оподаткування, ставка податку, а також термін переоцінки.

У Великій Британії впроваджено єдиний податок на майно, яке використовується для ведення підприємницької діяльності і не використовується для проживання. Базою оподаткування виступає річна орендна плата. Ставка береться по відповідній шкалі з терміном переоцінки кожні п'ять років.

У Німеччині існує податок землі типу «А» і типу «Б» саме по останньому типу оподатковується нерухомість. Базою оподаткування виступає вартість майна. Ставку встановлюють місцеві органи влади. Переоцінюють майнову нерухомість кожні три роки.

В Італії податок на нерухоме майно є місцевий податок. Нерухомість поділяють на п'ять груп, в кожену з яких входить 60 підгруп. База — вартість нерухомого майна із врахуванням місця розташування. Термін переоцінки кожні десять років.

В Іспанії також майнова нерухомість підлягає оподаткуванню. За базу оподаткування приймається кадастрова вартість, яка визначається на державному рівні. Органи місцевого самоврядування самостійно встановлюють ставку податку, яка коливається від 0,4 до 1% бази оподаткування. Термін переоцінки кожні вісім років.

У США податок з стягується з фізичних і юридичних осіб. Базою для визначення податку є оцінена вартість. Переоцінка відбувається один раз на два роки.

Для країн, які використовують модель, що базується на ринковій вартості нерухомості характерним є використання кадастру нерухомості та автоматизованої системи її масової оцінки, що призводить до високого рівня адміністрування.

У всіх пострадянських республіках також впроваджено податок на нерухомість: у Росії базою оподаткування є сумарна інвентаризаційна вартість; у Литві базою є ринкова вартість нерухомості; у Азербайджані — інвентарна вартість будівель для фізичних осіб і середньорічна залишкова вартість майна для підприємств; у Вірменії — вартість.

В Україні в цілях удосконалення системи оподаткування і зміцнення фінансової бази органів місцевого самоврядування з часів незалежності намагалися запровадити податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, де-юре набрав чинності в Україні з 1 січня 2012 р.[4]

В Податковому кодексі України (ст. 10) до місцевих податків було віднесено податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який встановлюється місцевими радами. Кодексом визначено, що платниками податку є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості. Об'єктом оподаткування є житлова нерухомість, а базою оподаткування — житлова площа об'єкта житлової нерухомості. Остання є більш зручною і значно дешевшою в адмініструванні. Такий вид оподаткування нерухомості найчастіше зустрічається в країнах де відсутній розвинутий ринок нерухомості і рівень доходів у населення низький.

Мешканці квартир загальною площею до 240 квадратних метрів і будинків житлова площа яких не перевищує 500 квадратних метрів повинні сплачувати 1 % розміру мінімальної зарплати за один квадратний метр площі. Ті, хто живе у квартирах і будинках з більшою площею сплачують вже — 2,7 % розміру мінімальної зарплати. Звільнені від оподаткування мешканці квартир площею до 120 квадратних метрів і будинків — до 250 квадратних метрів. Недоліком введення даного податку є можливість зловживання з метою ухилення від сплати податку. Позитивними наслідками податку на нерухомість є регулярне джерело поповнення бюджету та полегшення адміністрування податку.

Введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який прийняли у 2010 році постійно відкладається. Це пов'язане із певними труднощами: не визначено методик оцінки нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, а також функціонування органу, який буде займатися оцінкою нерухомості у цілях оподаткування. Відсутній розподіл населення за пільговими групами.

Введення в дію Державного реєстру прав на нерухоме майно прискорило запровадженню де-факто податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки. Роком його започаткування став 2014 рік.

Законом України від 04.07.13 № 403-VII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості» внесено зміни до статті 265 Податкового кодексу України щодо податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. введено додаткові ставки: 1% — для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна житлова площа яких не перевищує 740 кв. метрів, та 2,7% — для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна житлова площа яких перевищує 740 кв. метрів [5].

Хоча за ПКУ прийнято оподатковувати нерухомість, але не вирішена головна стратегічна задача, яка модель оподаткування нерухомості може бути найбільш прийнятною для України. В багатьох країнах світу саме вартість майна є базою оподаткування, а в Україні розмір податку на нерухомість залежить від кількості квадратних метрів. Водночас, впровадження зміни бази оподаткування з площі об'єкта нерухомості на ринкову вартість, потребує саме заздалегідь внесення змін в ПКУ. Це необхідно, щоб уникнути ситуації з призупиненням справляння податку на нерухомість,

відмінну від земельної ділянки, та недовиконання планових показників наповнення місцевих бюджетів (як це вже відбувалося в Україні).

ВИСНОВКИ

В Україні, яка вибрала Європейський вектор розвитку, необхідно запроваджувати податок на нерухомість приймаючи за базу оподаткування — ринкову вартість. Для цього необхідно розробити методику оцінки вартості майна для цілей оподаткування.

Для ефективної дії податку на нерухомість, відмінної від земельної ділянки необхідно сформувати Єдину державну систему реєстру нерухомості, яка б містила виключно повну інформацію про усю нерухомість в країні.

Впровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в Україні, повинно стати одним із головних джерел забезпечення самостійності і фінансової стабільності місцевого самоврядування. Аналіз майбутньої ефективності застосування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є перспективою подальших досліджень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Державна податкова адміністрація України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.sta.gov.ua>
2. Лютий О.І. Податкова система / О.І. Лютий. — [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://ebooktime.net/book_271.html
3. Мельниченко О.А. Податок на багатство як засіб державного регулювання рівня та якості життя населення / О.А. Мельниченко // Актуальні проблеми державного управління: зб. наук. пр. — Дніпропетровськ: Вид-во ДРІДУ НАДУ. — 2007. — №3 (29). — С. 112–119.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості: Закон України від 04.07.13 №403-VII. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/403-18>.

Стаття надійшла до редакції 24 січня 2014 року