

Наталія Бобох

Волинський національний університет імені Лесі Українки

Податок на нерухомість: яким він повинен бути в Україні.

Одним з пріоритетних напрямів поповнення місцевих бюджетів повинен стати податок на нерухомість, передбачений в проекті Податкового кодексу України та Законі України «Про систему оподаткування».

Варто врахувати, що податок на нерухомість не застосовується тільки у двох країнах на пострадянському просторі - Україні та Таджикистані [1]. У той же час оподаткування нерухомості ефективно використовується приблизно в 130 країнах світу. У деяких штатах Австралії надходження від цього податку становлять більше 90% місцевого бюджету, у США – до 75% (у м. Нью-Йорк - 40% власних доходів бюджету), Канаді - до 80%, у Франції - 40% [2].

Запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння, інакше можуть виникнути не передбачувані наслідки як для держави в цілому, так і для окремих юридичних і фізичних осіб. Це, зокрема, пов'язано з тенденцією розшарування суспільства за майновою ознакою. Щоб пом'якшити ці процеси, слід передбачити широку базу пільг для фізичних осіб. З метою уникнення обвального податкового навантаження на вітчизняних товаровиробників слід ввести цей податок на об'єкти виробничого призначення поетапно.

Надходження від податку на нерухомість повинні, без сумніву, спрямовуватись до місцевих бюджетів, тому що, по-перше, створення інфраструктури є прерогативою власне місцевих органів влади (місцевим бюджетам завжди для цього бракує коштів), по-друге, хто, як не місцева влада, повинен мати в руках важелі впливу на кон'юнктуру ринку технологій, виробництв, які використовуються на цій території.

Ця спрямованість підвищує ефективність податку та надає можливість сформувати міцну фінансову базу для органів місцевого самоврядування, наповнюючи реальним змістом задекларовану самостійність місцевих органів влади. Це стане конкретним шляхом розв'язання суперечностей у міжбюджетних відносинах, які сьогодні досягли свого апогею.

Заходи, пов'язані з введенням податку на нерухомість, потребують певних витрат для формування інформаційної системи даних про об'єкти нерухомого майна, проведення вартісного оцінювання нерухомості із занесенням цих даних у відповідну базу тощо. Однак подібні адміністративні витрати будуть меншими порівняно з очікуваними надходженнями від цього податку, хоча слід враховувати часовий лаг, що виникає при цьому.

Об'єктом оподаткування податком на нерухомість в Україні має бути сукупна вартість землі і будівель, при цьому оцінка вартості складових частин нерухомості проводиться окремо. Це обумовлено тим, що механізми оподаткування землі на цей час достатньо розроблено і недоцільним є замінювати його заради впровадження єдиного об'єкту оподаткування земельних поліпшень, яке зараз відсутнє.

Платником податку слід визначити особу, що володіє нерухомістю; встановлювати порядок за яким платником податку може бути орендар, на наш погляд не доцільно — відносини між власником і користувачем є їх особистою справою, яка відношення до порядку стягнення податку не має.

Податок повинен відноситися на фінансові результати і зменшувати податкові зобов'язання по інших платежах, насамперед по податку на прибуток підприємств. Це дозволить уникнути штучної збитковості підприємств в Україні, тому що цей податок буде сплачуватися навіть у випадку збиткової діяльності. Прибутки стане не вигідно приховувати, адже все одно прийдеться платити або податок на прибуток, або податок на нерухомість. Застосування нового податку без урахування дії старих може призвести до посилення податкового тиску та до подальшого зuboжіння величезної частки населення [3, с.18].

Впровадження оподаткування нерухомості за надвисокими ставками викличе протест більшої частини населення, податкове навантаження на яку вступить у протиріччя з низькою платоспроможністю. Для запобігання цьому ставки оподаткування мають бути диференційованими в залежності від призначення нерухомості та її вартості або площі. Стягнення більшої суми податку за ціннішу нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливим чином. Всі країни з ринковою економікою, в яких застосовується оподаткування нерухомості, використовують диференційовані ставки оподаткування. Для більшості населення, яке має дуже низькі доходи, податкова ставка має бути символічною. А от для багатих податок на нерухомість повинен бути серйозним і великим. Адже цей податок – це по суті податок на багатство. Таким чином вдається реалізувати соціальну функцію податку на нерухомість.

Для цих цілей нерухомість доцільно типізувати на 4 категорії:

- використовується у бізнесових цілях;
- особиста житлова нерухомість;
- нерухомість, як інвестиція (на відміну від використовуваної у бізнесових цілях, приносить власнику чисту ренту).

Відповідно ставки оподаткування мають різнитися для виділених типів нерухомості. Диференціація нерухомості за ознакою напрямів її використання, а саме для особистих і виробничих потреб, сприятиме створенню передумов стабільного та ефективного володіння нею. Зокрема, стосовно суб'єктів господарювання, у напрямі оптимізації структури майна, мінімізації витрат на виробництво і підвищення рентабельності.

Стосовно використання нерухомості як споживчого блага вона формуватиме ефективного власника житла, зменшуватиме розбіжності у рівнях добробуту членів суспільства.

Пільгове оподаткування нерухомості (з огляду на низьку платоспроможність окремих верств населення, наприклад, доходи пенсіонерів, воно має бути встановлено обов'язково), може використовуватись багатими власниками, як спосіб уникнення оподаткування. Перешкодити цьому можливо завдяки ефективному застосуванню даних реєстру прав на нерухомість, а також розширення практики непрямого визначення справжніх власників та розміру їх доходів.

Власниками нерухомості, які повинні звільнитися від сплати податку, на нашу думку є такі: органи державної влади та управління, церкви, установи, що надають суспільні послуги. Обов'язковою вимогою до їх майна має бути його використання виключно для основних цілей діяльності [6,с.9].

Економічно виправданим є встановлення неоподаткованого мінімуму для приватного житла. Ведуться суперечки щодо методики його визначення: у вигляді неоподаткованої площі або у вигляді грошової суми. Більш економічно обґрунтованим, враховуючи реалії нашого суспільства є перший варіант, оскільки він зменшує ймовірність зловживань (заниження вартості житла при застосуванні як неоподаткованого мінімуму грошової суми) та є більш нейтральним щодо валютних коливань і зміни кон'юнктури ринку нерухомості. Він дозволить зробити надходження з податку на нерухомість більш прогнозованими [2].

Література

1. <http://www.moydomik.com.ua/articles.php?page=2> – Податок на нерухомість: необхідність чи неминучість.
2. <http://www.swan.com.ua/doc>. – Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості.
3. Стіпахно В.І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість// Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. - № 9(64). – с.18-25.
4. <http://www.ukrjurist.com/> – Нерухомий платіж.
5. Карлін М.І. Державні фінанси України: Навч. посіб. – К.: Знання, 2008. – 348с. – (Вища освіта ХХІ століття).
6. Музиченко С.А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні//Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. - № 8 – с.8-15.
7. Ринок нерухомості: Навч. посіб./ За ред. д-ра екон. наук, проф. І.І. Пилипенка, канд. екон. наук, доц. Н.В.Павліхи, канд. екон. наук, доц. І.В. Кривов'язюка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. - с.227-228.

Nataliya Boboch

Property tax: functions and objectives of establishment in Ukraine as an important part of tax system. The importance and functions of property tax as a source of budget revenues and macroeconomic regulator are elucidated, the necessity of its establishment in Ukraine taking into account world experience is proved.