

Податок на нерухомість: функції та цілі запровадження в Україні як необхідної складової частини податкової системи

Роботу виконано на кафедрі державних фінансів ВНУ ім. Лесі Українки

Висвітлено значення та функції податку на нерухоме майно як джерела бюджетних доходів та макроекономічного регулятора, обґрунтовано необхідність його запровадження в Україні з урахуванням світового досвіду.

Ключові слова: нерухомість, податок, система оподаткування, податок на нерухоме майно, платник податку на нерухомість, об'єкт оподаткування, база оподаткування, ринкова вартість, функції податку.

Бобох Н. М. Налог на недвижимость: функции и цели ввода в Украине как необходимой составной налоговой системы. Отражено значение и функции налога на недвижимое имущество как источника бюджетных доходов и макроекономического регулятора, обосновано необходимость его внедрения в Украине с учетом мирового опыта.

Ключевые слова: недвижимость, налог, система налогообложения, налог на недвижимое имущество, плательщик налога на недвижимость, объект налогообложения, база налогообложения, рыночная стоимость, функции налога.

Boboch N. M. 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.

Key words: property, tax, system of taxation, property tax, payer of property tax, the tax object, base of taxation, market value, functions of tax.

Актуальність дослідження. Податкова система України існує вже понад сімнадцять років. За час розвитку оподаткування в нашій державі робилися спроби змінити регулювання окремих податків та їхніх елементів, у тому числі шляхом передачі повноважень місцевим органам влади. Однак останнім часом спостерігається надмірна централізація податкових надходжень. На регіональному рівні податки, як правило, не виконують своєї функції – поповнення місцевих бюджетів, що змушує місцеве самоврядування вдаватися до залучення різних трансфертів, позик, пошуку інвесторів і меценатів.

Важлива роль у формуванні регіонального бюджету повинна належати податку на нерухомість, передбаченому в проекті Податкового кодексу України та Законі України “Про систему оподаткування”.

Його необхідність багато в чому визначена історичним досвідом існування такого податку й результативністю застосування в більшості розвинутих країн світу, а також у країнах СНД. Ще Адам Сміт пропонував перенести основну частину податкового тягаря з прибутку і заробітної плати на земельну ренту. Це, на його думку, повинно було сприяти, по-перше, вкладенню коштів у розвиток виробництва, по-друге, стримуванню росту цін і, по-третє, перерозподілу обов'язків зі сплати податків в основному на найбільш матеріально забезпечений прошарок населення того часу – великих земельних власників (лендлордів) [1, 46].

Варто врахувати, що податок на нерухомість не застосовується тільки у двох країнах на пострадянському просторі – Україні та Таджикистані [2]. У той же час оподаткування нерухомості використовується приблизно в 130 країнах світу, причому воно відрізняється істотним розмаїттям із погляду правового статусу платника податків, об'єкта оподаткування, способів визначення оподаткованої бази, прийнятих процедур стягнення податку та ін. Оскільки в більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. Наприклад, у деяких штатах Австралії надходження від цього податку становлять більше 90 % місцевого бюджету, у США – близько 75 % (у м. Нью-Йорк – 40 % власних доходів бюджету), Канаді – близько 80 %, у Франції – 40 % [4].

Місцевий характер податку на нерухомість обумовлюється тим, що він є платою за послуги, пов'язані з нерухомістю, а саме: стан доріг, центральне освітлення, каналізаційні мережі, державне управління, прибирання вулиць, забезпечення громадського порядку. Така практика існує в Канаді, Естонії, Фінляндії, Франції, Ірландії, Польщі, Туреччині, США [3, 241].

Аналіз останніх досліджень. Проблеми, пов'язані зі зміною системи оподаткування взагалі та нерухомості зокрема, через свою актуальність є предметом наукового дослідження у працях багатьох вітчизняних авторів. Серед учених, які присвячували свої публікації різним аспектам оподаткування нерухомості, можна назвати таких: А. А. Багрій, О. А. Гриценко, А. С. Даниленко, І. С. Качурець, М. А. Коваленко, І. В. Кривов'язюк, А. І. Крисоватий, Н. П. Лебідь, Н. В. Павліха, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Л. М. Радванська, А. М. Соколовська, В. І. Стіпахно та ін. Вони висвітлюють окремі аспекти світового досвіду використання податку на нерухомість, перспективи його запровадження та значення у формуванні доходів бюджету України. Водночас на сьогодні низка питань не вирішена; серед них: методика оцінювання вартості майна для цілей оподаткування, критерії надання системи пільг із податку на нерухомість, механізми оскарження неправильного нарахування податку, відсутність єдиного реєстру нерухомості й інформаційне забезпечення та ін.

Метою дослідження є обґрунтування необхідності практичного введення податку на нерухоме майно в Україні з урахуванням світового досвіду, визначення цілей, які можуть і повинні бути досягнуті завдяки запровадженню цього податку, та наукове обґрунтування його загальних та специфічних функцій як важливого елементу податкової системи України.

Виклад основної частини матеріалу. Об'єктом оподаткування нерухомості, як правило, є земля та розміщені на ній будівлі і споруди, у тому числі незавершене будівництво. Земля рідко є предметом продажу, але на вартість будь-якого об'єкта (будинку, квартири, магазину, ресторану, складу) значною мірою впливає місце розташування, тому система оподаткування автоматично враховує такий показник, як вартість землі.

Другою важливою складовою частиною податку на нерухомість є ринкова вартість самого об'єкта, застосування якої більш справедливе на ринку нерухомості, ніж використовувана сьогодні балансова вартість. Ще одна особливість податку на нерухомість – ставка податку може бути єдина для всіх видів нерухомості, проте частка у вартості об'єкта, яка підлягає оподаткуванню, дуже відрізняється, залежно від способу використання цього об'єкта нерухомості. Тобто оподатковувана база значно змінюється від того, чи належить об'єкт нерухомості до житла, об'єкта соціально-культурного призначення, промисловим чи комерційним організаціям [7, 18].

Як критерії, що задовольняють оподаткування нерухомості, найчастіше виділяють:

- стабільність і тривалість надходження податку;
- простота визначення вартості, процедури оцінки, оформлення податкових розрахунків, забезпечення збору податку;
- можливість забезпечити платникам податку право перевірити правильність оцінки вартості нерухомості;
- нейтральність податку щодо прийняття економічних рішень про інвестування в нерухомість або поліпшення її стану;
- використання єдиної бази обкладання землі й будинків, щоб не допустити подвійного оподаткування;
- забезпечення справедливості в оподаткуванні на основі обліку платоспроможності платників [1, 46].

Для повного розуміння сутності податку на нерухомість необхідно розглянути його функції, які відображають суть та значення цього податку як необхідного елементу податкової системи країни. Як і кожному податку, йому притаманні такі загальновідомі функції, як фіскальна, соціальна, регулююча, розподільча та стимулююча.

На нашу думку, головною функцією оподаткування нерухомості є фіскальна – забезпечення стабільності надходжень до бюджету за рахунок відносної незалежності об'єкта оподаткування від результатів господарської діяльності. На відміну від основних податків (на додану вартість, прибуток, доходи громадян), які важко прогнозуються через невизначеність і вірогідність результатів господарської діяльності, податок на нерухомість можливо впровадити таким чином, щоб при цьому не враховувалася результативність господарської діяльності. Для цього нерухомість має всі необхід-

ні риси: візуальний контроль, сталість місця розташування, тривалість існування, обов'язковість державної реєстрації, що забезпечують безперешкодний доступ до неї фіскальних органів. Тим самим досягається стабільність і прогнозованість податкових надходжень до бюджету.

Податок на нерухомість у розвинутих країнах відіграє значну роль як у всій структурі оподаткування, так і в соціальному плані. Диференціація податку на нерухомість є похідною від соціальної функції цього податку. Стягнення більшої суми податку за ціннішу нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливо. Усі країни, в яких застосовується оподаткування нерухомості, використовують диференційовані ставки оподаткування з огляду на асоціальний характер єдиної ставки. Для більшості населення, яке має дуже низькі доходи, податкова ставка має бути символічною. Для більшості податок на нерухомість повинен бути серйозним і великим. Адже – це, по суті, податок на багатство.

Ще однією функцією податку на нерухомість є стимулююча – вона має сприяти інвестиціям у технічне переоснащення пасивної частки активів підприємств; примушувати раціонально використовувати нерухомість, передавати її від власників, що неефективно експлуатують нерухомість, до тих, хто може використовувати її з більшою вигодою; прискорити розвиток вторинного ринку нерухомості, втягнувши в його орбіту нові об'єкти; покращити планування міської території [4].

Тож податок на нерухомість потрібний насамперед для того, щоб був стимул для розвитку нового будівництва, ремонту аварійних будівель, зносу нерухомості, що не використовується [6].

Реалізація регулюючої функції податку на нерухоме майно в напрямі оподаткування суб'єктів господарювання може здійснюватися шляхом розроблення податкових інвестиційних пільг для певних галузей економіки, які мають пріоритетне значення або перебувають у кризовому та “зародковому” стані.

Через податок на майно фізичних осіб держава може регулювати процеси споживання в суспільстві та перерозподіл багатства. Послаблений контроль із боку держави за формуванням доходів фізичних осіб призвів до численних порушень законодавства і значної диференціації у доходах населення. В Україні 75–80 % населення живе нижче середнього рівня матеріального забезпечення, 15–20 % – має середній рівень статків і лише 3–5 % населення вважається багатими. Цю нерівність слід нівелювати у найкоротший термін за допомогою податку на нерухомість, і, враховуючи низький рівень доходів більшості населення, сплату цього податку слід спрямувати лише на багаті верстви населення [12, 196].

Іншою важливою функцією оподаткування нерухомості є використання його як засобу боротьби з приховуванням доходів і ухиленням від сплати інших податків, особливо це стосується фізичних осіб, бо він реально спроможний вивести з “тіні” частину, причому нерідко значну, доходів і у такий спосіб забезпечувати справедливість – багатший має платити більше. Податок на нерухомість дає змогу хоча б частково стягувати податок із незаконних доходів. Ті, хто збагачується за рахунок незаконного бізнесу та приховування доходів від оподаткування, у результаті стають власниками нерухомості й дорогих речей, які неможливо приховати і за які вже доводиться платити податок. Отже, оподаткування нерухомого майна може стати “лакмусовим папірцем” реальних, а не тільки задекларованих, доходів і призвести до детінізації економіки, що також є однією зі стратегічних цілей його запровадження в Україні [4; 9].

Податок на власність є ще й стимулюючим фактором безупинного продовження діяльності прошарку заможних громадян, які змушені заробляти кошти на його виплату, щоб не втратити власність. Адже невіплата цього податку загрожує втратою цієї приватної власності через механізм продажу з аукціону [8].

Спеціалісти розглядають податок на нерухомість також як засіб боротьби із підвищенням цін на житло, що відбувається в останні роки шаленими темпами. За 5 років (до кінця 2005 року) ціни збільшилися по Україні в 5–7 разів, що відповідає 40–45 % у рік. Однією з причин такого зростання називають спекулятивні операції на ринку нерухомості. Високий рівень цін – це наслідок того, що нерухомість є привабливим об'єктом для інвестицій. Часто купують житло не тому, що планують там жити, а тому, що це вигідна інвестиція, тобто нерухомість використовується як засіб нагромадження багатства. Навіть у гривнях ви не зможете розмістити свої гроші на депозитах більше ніж під 16–17 % річних, а в доларах США – не більше 9–10 %. У разі розміщення коштів на

банківських депозитах рівень прибутковості, як видно з наведених вище показників, нижчий майже в три рази.

Як наслідок, багато квартир порожніх, а в кращому разі здаються в оренду. Якби за кожен з них довелось сплачувати хоча б мінімальний податок, то, мабуть, ця комерція стала б менш привабливою й ціни на квартири трохи б знизилися. Непопулярним, але економічно виправданим методом також може бути прийняття закону про стягування податку з громадян за володіння другою квартирою. Ця ідея міститься у проектах закону про податок на нерухомість, розроблених нашими законодавцями. У Росії, де існує схожа проблема забезпечення житлом, взагалі пропонується запровадити прогресивну шкалу оподаткування за володіння другою, третьою і кожною наступною квартирою. Такі кроки зроблять не вигідним вкладення грошей у нерухомість та стимулюватимуть їх спрямування у виробництво, щоб гроші працювали на економіку [10].

Від податку на нерухомість може бути користь, якщо гроші від нього йтимуть на цільові соціальні програми. Такий податок може допомогти вирішити головну житлову проблему – квартирні черги. Для цього потрібно, щоб усі зібрані гроші йшли у спеціальний фонд. І за рахунок фінансування з цього фонду держава могла б зводити соціальне житло. Чи житло за програмою 50 на 50, коли держава фінансує половину вартості нерухомості. Головне, що цей податок принесе величезні кошти у системотворчу галузь – будівництво. Це створить тисячі, якщо не сотні тисяч, нових робочих місць по всій Україні і в кожному її куточку зокрема.

Отже, до основних завдань, які можуть і повинні бути досягнуті під час оподаткування нерухомості, належать:

- забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів;
- оптимізація рівня споживання нерухомості й формування ефективного власника житла;
- усунення стимулів до спекулятивного обороту нерухомості;
- підвищення ролі майнового оподаткування в реалізації фіскальної політики;
- створення передумов стабільного, ефективного й довгострокового володіння нерухомістю для господарських цілей та ін. [3, 243].

Якщо податок на нерухомість для фізичних осіб із 2009 року буде запроваджено, то, за прогнозами КМУ, надходження від нього становитимуть 471,2 млн грн, або 0,06 % ВВП, за цей рік, 2010 року – 553 млн грн, або 0,06 % ВВП [11].

Цілі запровадження системи оподаткування нерухомості, на нашу думку, доцільно поділити на:

- тактичні (у складі яких виокремлюються короткострокові (до 1 року) та середньострокові (до 3 років);
- стратегічні – довгострокові (5 і більше років).

Тактичні цілі полягають у розробці на основі передового зарубіжного досвіду прийнятної для України моделі оподаткування нерухомості, яка б зважала на національні особливості господарювання та органічно вписувалася в загальну систему оподаткування з урахуванням перспективних напрямів її трансформації.

Короткострокові цілі впровадження податку на нерухомість проявляються у збільшенні податкових платежів, забезпеченні стабільності їх надходжень до місцевих бюджетів.

У середньостроковій перспективі (середньострокові цілі) податок на нерухомість дає можливість поліпшити інвестиційний клімат регіону за рахунок: диференціації ставок оподаткування для різних типів нерухомості, узгодження їх з розміром орендної плати та платою за користування землею, застосування податкових пільг для пріоритетних регіональних об'єктів комерційної нерухомості.

Зміст стратегічних цілей застосування податку на нерухомість обумовлений, по-перше, взаємозв'язком податкової системи та економічним зростанням, по-друге, завданням узгодження фінансування видатків за рахунок загальнодержавного та місцевих бюджетів завдяки збільшенню фінансових можливостей останніх. Отже, у довгостроковій перспективі мета введення податку на нерухомість може бути сформульована так: забезпечення фінансування сталого територіального розвитку за рахунок власних ресурсів, створення нових (реконструкція існуючих) об'єктів комунальної інфраструктури та підвищення рівня громадських послуг [4].

Висновки

1. Проведення економічних реформ в Україні, розвиток інститутів самоврядування, розширення їхніх функцій та обов'язків неможливе без визначення реальних джерел доходів місцевих бюджетів, до яких мають насамперед належати місцеві податки і збори. Саме податок на нерухомість може стати стабільним та достатнім джерелом надходжень до місцевих бюджетів і водночас інструментом державного регулювання у різних сферах економічної і соціальної політики (ціноутворення, зайнятість, капітальне будівництво, соціальний захист).

2. Введення податку на нерухомість в Україні багато в чому обумовлено необхідністю підвищувати ефективність системи оподаткування шляхом пошуку найбільш надійних, стабільних й об'єктивних джерел сплати податків, що не порушують господарські процеси як на мікро-, так і на макрорівні.

3. Податок на нерухомість стане необтяжливим для населення за умови встановлення науково обгрунтованих ставок, які забезпечать звільнення від оподаткування малозабезпечені верстви населення. Він сприятиме ефективному використанню житлових та комерційних приміщень, зниженню цін на житло, спрямуванню вільних коштів у виробництво та виведенню економіки з тіні.

Література

1. Багрій А. А. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // Макроекономічні аспекти сучасної економіки.– 2006.– № 6(61).– С. 46–49.
2. Податок на нерухомість: необхідність чи неминучість // <http://www.moydomik.com.ua/articles.php?page=2>.
3. Гриценко Е. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення і функціонування.– Х., 2002.– 283 с.
4. Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості // <http://www.swan.com.ua/doc>
5. Инвестиционно-финансовый портфель (Книга инвестиционного менеджера. Книга финансового посредника) / Отв. ред. Ю. Б. Рубин, В. И. Солдаткин.– М., 1993.– 638 с.
6. Податок без ринку // http://www.kontrakty.com.ua/ukr/gc/номер/2000/2000-33_prakt.html.
7. Стіпахно В. І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість // Макроекономічні аспекти сучасної економіки.– 2006.– № 9(64).– С. 18–25.
8. Козак Л. Ю. Реформа податкової системи // <http://www.piar.org.ua/article/?rub 84>
9. Нерухомий платіж // <http://www.ukrjurist.com/>
10. Слухов Юрій. Уряд може обвалити ціни на житло // <http://www.piar.org.ua/article/?rub 84>
11. Черговий варіант їхнього збагачення за наш рахунок // <http://www.personal-plus.net/229/>
12. Карлін М. І. Державні фінанси України: Навч. посіб.– К.: Знання, 2008.– 348 с.– (Вища освіта ХХІ століття).
13. Музиченко С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // Макроекономічні аспекти сучасної економіки.– 2006.– № 8(63).– С. 8–15.
14. Ринок нерухомості: Навч. посіб. / За ред. І. І. Пилипенка, Н. В. Павліхи, І. В. Кривов'язюка.– К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004.– С. 227–228.
15. Мировой опыт налогообложения недвижимости / <http://www.nalog.ru/document.php?id=6150&topik=experience>

Статтю подано до редколегії
06.10.2008 р.