

ПРОБЛЕМИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

Бобох Н.М., аспірант

Волинський національний університет ім. Лесі Українки

В умовах дефіцитності місцевих бюджетів в Україні постає питання про пошук нових джерел їх наповнення. В багатьох зарубіжних країнах цю роль виконують податки на нерухоме майно (нерухомість).

Податок на нерухоме майно в Україні передбачений Законом «Про систему оподаткування», але введення його в дію з року в рік відкладається. Питання оподаткування нерухомості певною мірою належить до категорії політичних, оскільки політики не завжди бажають, щоб електорат вважав, що саме вони примушують його сплачувати податок на нерухомість. З іншої сторони, більшість народних депутатів – багаті люди, власники значної нерухомості, тому очевидно, що вони не виявлятимуть ініціативи щодо запровадження цього податку. Саме через це податок не запроваджується в Україні протягом такого тривалого періоду [1, 26]

Введення податку на нерухомість потребує вивчення міжнародного досвіду, а також узгодження окремих норм Закону про податок на нерухомість із проектом Податкового кодексу.

Насамперед в Україні потрібно створити інформаційну базу даних про всі об'єкти оподаткування та їх власників, тобто провести повну інвентаризацію майна.

Мова йде про надзвичайно великий масив інформації та обсяг роботи. Адміністрування податку на нерухомість вимагатиме значного поповнення штатів податкової на місцях, а також навчання персоналу. Технічна складова передбачає також злагоджену роботу усіх відомств: податкової, БТІ, Міністерства юстиції, нотаріусів, оцінювачів.

Проблемою на даний час є те, що повноваження та функції державних органів нечітко визначені та іноді перетинаються, натомість всі вони мають бути технічно та технологічно інтегрованими в єдину інформаційну систему, що є істотною передумовою запровадження оподаткування нерухомості. На сьогодні ми маємо розпорошену інформацію, що акумулюється різними суб'єктами та групується в локальні інформаційні бази даних. Так, до компетенції міськвиконкомів віднесено облік та реєстрацію об'єктів нерухомості незалежно від форми власності; управління у справах архітектури та містобудування залучені до процесів надання дозволів на забудову; бюро технічної інформації залучені до проведення технічної паспортизації окремих об'єктів нерухомого майна і також накопичують інформацію; адміністратором єдиного Реєстру об'єктів державного майна (нерухомого) є Фонд державного майна України, а інформаційну базу окремих підсистем до нього формують всі

центральні органи влади та управління (щодо об'єктів права державної власності); управління земельних ресурсів та земельного Кадастру накопичують інформацію про земельні ділянки; агентства з нерухомості мають особисті інформаційні бази даних щодо нерухомості тощо. З метою врегулювання відносин у сфері функціонування ринку нерухомого майна доцільно запровадити Єдиний реєстр нерухомого майна незалежно від форми власності, характеру використання, призначення.

Збір та систематизація інформації, розробка програмного продукту, технічне забезпечення на місцях потребуватимуть значного часу та коштів. Поки що така робота тільки починається, і за неї постійно ведуться суперечки між Фондом держмайна, БТІ і Міністерством юстиції, які борються за повноваження у цьому питанні, адже ідеться про великі фінансові надходження, до яких відомствам пощастить в такий спосіб долучитися.

Однією з перешкод, які заважають використанню найбільш точного метода розрахунку вартості нерухомості - цін ринкових угод - є низька ринкова активність в деяких регіонах країни, що не дозволяє впровадити цей підхід у масовому масштабі. Крім того, ринок нерухомості в Україні дуже нестабільний і нерегульований.

Тому на перших порах (на період складання кадастру і проведення робіт з оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування) за базу оподаткування слід взяти площу нерухомості і залишити чинну систему оподаткування майна (землі) [2, 12]. Це дозволить уникнути зловживань у вигляді заниження вартості нерухомості як державними органами, які будуть оцінювати майно, так і незалежними оцінювачами. Крім того, цей метод забезпечує менші витрати, пов'язані з адмініструванням податку на нерухомість та створенням бази даних про нерухоме майно.

За відсутності досвіду у справлянні податку на нерухомість та значних пілг, через які з числа платників буде виведена значна частина громадян, витрати на адміністрування податку, особливо спочатку, будуть значними, а надходження - невисокими.

Отже, основними проблемами, які затримують запровадження податку на нерухомість є: значний обсяг підготовчої роботи щодо інвентаризації та оцінки майна, обґрунтування доцільності надання пілг певним категоріям громадян, розподіл функцій та активізація діяльності різними органами державної влади, а також небажання законодавців запроваджувати цей податок.

Список використаної літератури:

1. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно // Економіст. – 2008. - №6. – с.23-27.

2. Музиченко С.А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // Формування ринкових відносин. - 2006. №8. – с.8-15.