

Бобох Наталія – аспірант першого року навчання економічного факультету Волинського національного університету ім. Лесі Українки

Науковий керівник: Карлін М.І. - д.е.н., проф.,
завідувач кафедри менеджменту організацій
Волинського національного університету
ім. Лесі Українки

Функції податку на нерухоме майно

Важлива роль у формуванні місцевих бюджетів в Україні повинна належати податку на нерухоме майно, передбаченому в проекті Податкового кодексу України та Законі України «Про систему оподаткування».

Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн даний 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 – до 75%, Канаді - до 80%, у Франції - 40% [1].

Податок на нерухоме майно реалізується через ряд функцій, які мають свої особливості.

На нашу думку, головною функцією оподаткування нерухомості є фіскальна — забезпечення стабільності надходжень до бюджету за рахунок відносної незалежності об'єкту 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 необхідні риси: візуальний контроль, сталість місця розташування, тривалість існування, обов'язковість державної реєстрації, що забезпечують безперешкодний доступ до неї фіскальних органів [2, с.47].

Диференціація податку на нерухомість є похідною від соціальної функції цього податку. Стягнення більшої суми податку за ціннішу нерухомість розподіляє податковий тягар більш справедливим чином. Майже всі 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 низькою. А от для багатих податок на нерухомість повинен бути значним, тому що він є різновидом податку на багатство.

Ще однією функцією податку на нерухомість є стимулююча — він має сприяти інвестиціям в 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; покращити планування міської території.

Реалізація регулюючої функції податку на нерухоме майно в напрямку оподаткування суб'єктів господарювання може здійснюватись 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. В Україні 75-80% населення живе нижче середнього рівня матеріального забезпечення. 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 [3, с.196].

Іншою важливою функцією оподаткування нерухомості є використання його як засобу боротьби з приховуванням доходів і ухиленням від сплати інших податків, особливо у випадку з фізичними особами. Ті, хто збагачується за рахунок незаконного бізнесу і приховування доходів від оподаткування, в кінцевому результаті стають власниками нерухомості і дорогих речей, які неможливо приховати, і за які вже доводиться платити податок. Отже, оподаткування нерухомого майна може стати мірилом реальних, а не тільки задекларованих, доходів і призвести до детінізації економіки.

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 всі зібрані гроші йшли у спеціальний фонд. І за рахунок фінансування з цього фонду держава могла б зводити соціальне житло.

Запровадження цього податку є надзвичайно високим інвестиційним акселератором. Він урівноважує попит і пропозицію житла, практично зводить нанівець спекуляцію, адже чекати на підвищення цін, не здавши квартиру в оренду, у разі сплати податку не вигідно для власника. Вирішується також проблема знесення старих кварталів. У міській раді з'являються кошти для викупу житла, що зноситься, за ринковими цінами відповідно до законодавства про порядок примусового вилучення власності для суспільних потреб.

Отже, основними функціями, які можуть і повинні бути досягнуті в процесі оподаткування нерухомості, є: перерозподіл багатства, забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів, стимулювання найефективнішого розпорядження нерухомістю й формування ефективного власника житла, підрич стимулів до спекулятивного обороту нерухомості та ін.

Література

1. <http://www.swan.com.ua/doc>. – Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості.
2. Багрій А.А. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // *Макроекономічні аспекти сучасної економіки*. – 2006. - № 6. – с.46-49.
3. Карлін М.І. *Державні фінанси України: Навч. посіб.* – К.: Знання, 2008. – 348с. – (Вища освіта XXI століття).