

ОСОБЛИВОСТІ ЗАПРОВАДЖЕННЯ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

В умовах формування ринкових форм господарювання та фінансової кризи розвиток податкового законодавства має суттєве значення. Протягом тривалого періоду науковцями та експертами досить активно обговорюється тема оподаткування майна. На сьогодні оподаткування майна в Україні представлено податком на землю. Проте з кожним роком виникає все більша необхідність введення в дію податку на нерухоме майно, що допоможе вирішити фінансові проблеми органів державної та місцевої влади.

Ключові слова: податки; майно; податок на нерухомість; право власності; трансферти; суб'єкт оподаткування; об'єкт оподаткування; бюджетне асигнування.

N. Kolinko

PROPERTY TAXATION INTRODUCTION IN UKRAINE

In terms of market forms of management and financial crisis, the development of tax laws is essential. The issue of property taxation has been actively discussed by scientists and experts for a long time. Today property taxation in Ukraine is presented by the land tax. However, every year there is an increasing need for property tax introduction to help solve the financial problems of state and local authorities.

Keywords: taxes, property, property tax, ownership, transfers, subject of taxation, object of taxation, budgetary allocation.

Вступ. Оподаткування нерухомого майна має довгу історію, проте з кожним роком проблеми побудови ефективної системи оподаткування нерухомості не зменшуються. Механізм майнового оподаткування постійно вдосконалюється, зокрема, реформування системи оподаткування нерухомого майна відбувається в США, Великобританії, Росії. Оскільки формування місцевих бюджетів у багатьох країнах засноване на традиційних податках на нерухомість (землю та покращення на ній у вигляді будівель і споруд), при обґрунтуванні напрямів реформування податкової системи в Україні значну увагу приділяли створенню ефективної системи майнового оподаткування, зокрема, введенню податку на нерухоме майно, відмінне від землі. Зарубіжні дослідження з оподаткування нерухомого майна відображають традиції та досвід побудови систем майнового оподаткування в розвинених країнах зі стійким інституційним середовищем та розвиненими ринковими відносинами. А роботи вітчизняних вчених не охоплюють всього комплексу питань щодо формування системи оподаткування нерухомого майна, особливо податків на нерухоме майно, відмінне від землі. При побудові системи майнового оподаткування в Україні доцільно приділити більше уваги формуванню базових положень з оподаткування нерухомого майна, відмінного від землі, аналізу економічних наслідків запровадження податку на нерухомість. Необхідність подальших досліджень у цій сфері зумовила вибір теми наукової статті, її цільову спрямованість і задачі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Інтерес до питань ефективного оподаткування нерухомого майна не зменшується з часів його введення. Широко відомі роботи, присвячені дослідженню майнового оподаткування, сучасних зарубіжних економістів: М. Аллена, Дж. Альтмана, Р. Арно, Р. Беднарза, Б. Беррі, Дж. Брюкнера, Б. Гамільтона. Їхні роботи стали поштовхом до різносторонніх досліджень впливу майнових податків на вартість нерухомості й поведінку економічних суб'єктів.

В Україні питання майнового оподаткування в контексті складу і структури податкової системи розглянуто в роботах таких вчених як: А. Бережна [1], О. Василика [2], В. Зайця [4], В. Ігнатко [5], О. Кириленко, В. Кравченка, С. Лекарь [7], Ю. Мелько [8], В. Мельника, С. Музиченка [9], П. Пацурківський [11], О. Піхоцької, Н. Попадюка [12], В. Робака, А. Соколовської, О. Шкрабтака [5].

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз стану майнового оподаткування в Україні на сучасному етапі, визначення основних проблем і перешкод на шляху до його вдосконалення, розгляд досвіду інших країн світу з питань оподаткування майна та окреслення напрямків реформування податкового законодавства з цього питання. Для досягнення мети в дослідженні поставлено і вирішено такі завдання:

– досліджено економічну сутність нерухомого майна й уточнено поняття нерухомого майна з позицій оподаткування;

– визначено місце податку на нерухоме майно в податковій системі та його відповідність класичним принципам оподаткування;

– проаналізовано існуючі концепції сфери дії податків на нерухоме майно;

– виконано аналіз діючої системи оподаткування нерухомого майна в Україні (плати за землю) і узагальнено зарубіжний досвід побудови систем оподаткування нерухомості;

– обґрунтовано базові положення щодо формування системи оподаткування нерухомого майна, відмінного від землі;

– проведено оцінку економічних наслідків запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від землі;

– розроблено рекомендації щодо формування системи оподаткування нерухомого майна, відмінного від землі.

Виклад основного матеріалу дослідження. Одним із важливих питань, що має вагоме значення для економічного розвитку України, є введення податку на нерухомість. Запровадження такого податку, на думку фахівців, зробить неможливими спекуляції на ринку нерухомості, зможе вплинути на політику регулювання цін у цій сфері; податок на нерухомість виконає функцію компенсаційного податку, стане додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Крім того, податок на нерухомість:

– відносно простий та прозорий в адмініструванні;

– у короткостроковій перспективі такий податок є фіксованим;

– заохочує перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника, що є надзвичайно важливим в Україні, зважаючи на непрозорий та часто неефективний розподіл власності в процесі приватизації;

– сприяє кращій оцінці власних активів підприємствами;

– передбачає оподаткування тіньової діяльності, зменшується стимул до приховування прибутків;

– забезпечує відносно стабільні надходження до бюджету [5].

Нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується, починаючи з XVIII ст. Податок на нерухомість у вигляді податку з володіння нерухомим майном – один із найстаріших видів податків відомих фінансовій науці. Володіння нерухомістю здавна вважалось проявом багатства людей. Завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього фіскальних органів.

Податок на нерухомість країн з ринковою економікою завдяки розвиненій системі пільг виконує роль податку із заможних. Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу, податок на нерухомість може стати однією з вагомих статей доходної частини бюджету. Відтак, Німеччина отри-

мує 1,1% загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія – 0,46%, бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9% від усіх надходжень.

На основі аналізу міжнародного досвіду оподаткування нерухомості можна сформулювати такі основні положення:

1. Об'єктом оподаткування є сукупна вартість землі та будівель, що знаходяться на ній.

2. Суб'єкт оподаткування – це конкретна особа, яка володіє чи користується нерухомістю.

3. Базою оподаткування може бути капітальна вартість нерухомості або вартість рентних платежів.

4. Ставки оподаткування визначаються у вигляді:

– фіксованих, як відсоток від бази оподаткування (Японія, Корея);

– змінних, з огляду на непередбачувані бюджетні витрати і величини бази оподаткування (США, Канада, Австралія, Франція).

5. Методика визначення розміру бази оподаткування може ґрунтуватися на:

– порівняльному підході на основі цін ринкових угод (Австралія, Швеція);

– капіталізації ренти від потенційного найкращого та найефективнішого використання (Швейцарія, Данія);

– витрати на повне заміщення нерухомості (Японія, Корея);

– поєднання зазначених вище підходів (США, Канада).

6. Пільги з оподаткування надаються:

– соціально незахищеним платникам податку (пенсіонерам, інвалідам);

– власникам окремих видів нерухомості, як правило, об'єктів культури, освіти, призначених для суспільних, релігійних цілей, державного управління.

Сьогодні податок на нерухомість стягується приблизно в 130 країнах по всьому світі й приносить істотну частину доходів у місцеві бюджети.

Міжнародний досвід показує, що податок на нерухомість є досить привабливим для окремих адміністративно-територіальних одиниць, оскільки він сприяє ефективному використанню житлових та комерційних приміщень. Зважаючи на те, що податок на нерухомість належить до місцевих зборів, органи муніципальної влади можуть активно використовувати цей інструмент для підтримки стратегічних соціально-економічних програм на користь громади міста.

Звертаючись до міжнародного досвіду, потрібно зазначити, що податок на нерухомість може бути однією з вагомих статей доходної частини бюджету. Він забезпечує 38% надходжень до місцевих бюджетів у Канаді (в окремих провінціях – до 81%), 33% – у Франції та близько 30% – у США (від 10% до 70%, залежно від штату). В країнах з економікою, що розвивається, податок на нерухомість становить 40-80% платежів до місцевих бюджетів.

В Канаді єдиний податок на нерухомість ґрунтується на її щорічному оцінюванні ринкової вартості землі з усіма спорудами, які на ній знаходяться. Ставки розрізняються залежно від виду майна та адміністративного району. Місцеві влади планують ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Ставка податку, таким чином, є змінною величиною.

Податок на нерухоме майно є винятково місцевим податком в країнах ЄС, хоча його граничні ставки визначаються на центральному рівні. Об'єктом оподаткування є земля та споруди. Питома вага цього податку у власних надходженнях місцевих бюджетів становить від 10% в Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі, до 50% в Бельгії, Литві, Латвії, Словенії, Польщі, Словаччині, Іспанії.

У Великобританії стягується єдиний податок на майно, що використовується для ведення підприємницької діяльності – NNDR, а органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість – UBR. Оподатковувана база в цьому випадку – очікувана сума річної орендної плати. Цей податок є основним місцевим податком, який включає і плату за земельну ділянку.

У Франції є три різних податки: податок на майно – забудовані й незабудовані ділянки та податок на житло. Податок на майно і податок на житло – це різні види податків, і вони можуть накладатись одночасно. Податок на житло – місцевий і сплачується щорічно будь-якою особою, яка проживає в житловому приміщенні. Обчислюється шляхом множення вартості умовної орендної плати житла, що визначається місцевим земельним реєстром, на коефіцієнти, що встановлюються муніципалітетом. Різні пільги надаються залежно від сімейного та матеріального становища платника податків.

У Німеччині податок на нерухомість накладається місцевою владою щорічно, незалежно від її призначення. Він накладається на податкову вартість майна за загальною федеральною ставкою, а результат множиться на місцевий коефіцієнт, який може складати від 280 до 600%, в силу чого кінцева ставка становить від 1 до 2,1% податкової вартості майна.

Нерухоме майно в Данії, що використовується як офіси, готелі, заводи тощо, може обкладатись трьома видами податку на нерухомість: муніципальний, окружний і місцевий податок на нерухомість. Ставки — від 0,6% до 2,4%.

В Іспанії податок стягується щорічно органами місцевого самоврядування. Оподатковувана база – кадастрова вартість, яка переоцінюється кожні 8 років кадастровим управлінням з посиленням на ринкову вартість землі та споруд. У середньому податкові ставки становлять 0,4% для майна, що знаходиться в місті, і 0,3% – у сільській місцевості.

У Швеції державний податок на нерухомість накладається на всі види нерухомості, яка може бути використана для проживання, в комерційних і виробничих цілях. Податкова ставка становить 1,3% при оренді квартири; 1,0% – на приміщення,

які використовуються в комерційних цілях, і 0,5% – на промислову власність. Нові житлові приміщення звільнюються від податку на перші 5 років, а на наступні 5 років ставка знижується на 50%.

У США податок на нерухомість встановлюється на місцевому рівні, і його розмір залежить від стану будинку, місця розташування і використання (проживає в ньому власник чи ні). Ставка податку може сильно варіюватися, залежно від міста. Наприклад, у Нью-Йорку розмір податку становить 7,8%, а в Лос-Анджелесі – 1,08% [8].

Найбільша перевага цього податку полягає в тому, що він забезпечує відносну автономію місцевої влади в питаннях самоврядного розвитку та можливість оперативно реагувати на гострі соціальні проблеми на місцях.

В Україні про необхідність подібного оподаткування сперечаються вже більше десятиліття, а перший законопроект, що пропонував його ввести і у нашій країні, з'явився ще в 1998 році. За цей період було представлено декілька, так і не прийнятих аналогічних документів, що прописують різні схеми стягнення податку з нерухомого майна, автори яких намагалися врахувати як світовий досвід, так і українські реалії. Як правило, у низці цих законопроектів пропонувалося стягувати відсотки з метражу, що перевищує визначену неоподатковувану податком площу. Логіка була така: людина повинна десь жити. Крім того, власники нерухомості не повинні бути ущемлені, порівняно, з тим, наприклад, що живуть у державних квартирах.

Сьогодні дискусії про те, чи потрібен в Україні подібний податок, відійшли в минуле. Експерти зазначають, що в ринковій економіці нерухоме майно є важливим індикатором платоспроможності населення.

За період незалежності України було чимало пропозицій та законопроектів щодо встановлення податку на нерухомість. Першим кроком у впровадженні податку на нерухоме майно можна вважати реалізацію проектів 2006 року в Івано-Франківській та Луганській областях, де була змодельована спрощена форма оподаткування на основі дуже низьких ставок податку з квадратного метра площі будівель (0,1 грн з житлових і 2,9 грн з комерційних). Навіть за таких умов додаткові доходи від сплати цього податку склали у середньому 25% доходів бюджетів нижчого рівня з власних доходів [11]. 16 січня 2007 року в Проекті закону України “Про податок на майно юридичних осіб” диференціюється база оподаткування та податкові періоди, залежно від платника податку – резидента чи не резидента. Особливістю цього законопроекту є те, що пропонувалося встановити так званий альтернативний мінімальний податок: зменшувати податок на прибуток підприємства на суму, що становить 70% від податку на майно юридичних осіб.

Прийнятий у 2010 році Податковий кодекс України вводить новий податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, платниками якого є всі без винятку фізичні та юридичні особи, – власники, включно з нерезидентами.

Спочатку, після введення нового податку, його планувалося стягувати, починаючи з перших днів 2012 р., але реальність, як завжди, внесла свої корективи, у зв'язку з чим термін фактичного введення податку неодноразово переносився, останній з них був встановлений з 01.01.2013 р. І ось чергові зміни в порядку оподаткування на податок на нерухоме майно встановлені Законом України № 1166-VII “Про запобігання фінансовій катастрофі та створення передумов для економічного зростання в Україні”. Цей податок планували як справедливий збір на користь держави за розкіш, однак тепер його сплачуватимуть і люди з малими статками.

Запровадження податку на нерухомість в Україні на сучасному етапі соціально-економічного розвитку потребує надзвичайно виважених підходів до механізму його функціонування. Існують певні складнощі в цьому питанні, є лише обмежений досвід запровадження такого податку в Україні й побутує проблема інституційного та юридичного забезпечення.

Висновки. Ефективність застосування податку на нерухомість засвідчує світовий досвід. Він потрібен для стимулювання розвитку нового будівництва, ремонту аварійних будівель і споруд, зносу не використовуваної нерухомості, економічного розвитку країни. Наша країна повільно, проте впевнено входить в міжнародний ринок нерухомості. Про це свідчить уже існуючий інтерес закордонних підприємців до купівлі квартир, офісів та інших об'єктів у великих містах. Тому наша податкова система повинна відповідати світовим стандартам.

Застосування цих дієвих інструментів дозволить призупинити хаотичне скуповування житла окремими особами з метою його перепродажу за підвищеними цінами, тобто практика спекулювання нерухомістю стане не вигідною. Запровадження податку на нерухоме майно дозволить значною мірою стабілізувати ціни на ринку житла та зробить його більш доступним для різних категорій населення.

Введення податку на нерухомість повинно покласти край практиці “вічного будівництва” через визначення чітких термінів здачі готового житла та його оподаткуванням протягом всього процесу будівництва, навіть якщо об'єкт є незавершеним. Наприклад, в штаті Айова, США, власник, який буде будинок, протягом п'яти років сплачує податок на нерухомість, виходячи з вартості цієї нерухомості, оціненої на момент до початку будівництва (власник сплачує за будівлю, яка знаходиться ще на стадії проектування). Таким чином, ніхто не зацікавлений у довгобуді, адже рівно через 5 років відбувається оцінка поточного стану будівлі, і власник платитиме податок чітко з тієї суми, у яку будуть оцінені як всі завершені споруди, так і “об'єкти незавершеного будівництва”.

Розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні безпосередньо пов'язаний з розвитком системи місцевих податків і зборів і зі стабільним джерелом доходів до місцевого бюджету, тому залежить від якості й термінів проведення реформи місцевого самоврядування в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бережна А. Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 327-329.
2. Василик О. Д. Податкова система України : навч. посібник / О. Д. Василик. – К. : Поліграфкнига, 2014. – 478 с.
3. Про систему оподаткування : Закон України від 18 лютого 1997 р. №77/97 ; [зі змінами та доповненнями] : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1251-12>.
4. Заяць В. М. Напрями розвитку системи оподаткування та оцінки нерухомості в Україні / В. М. Заяць // Фінанси України. – 2007. – № 3. – С. 41-49.
5. Ігнатко В. Запровадження податку на нерухоме майно – позиція профспілок / В. Ігнатко, О. Шкрабтак : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.fpsu.org.ua/news/Ukraine-world>.
6. Концепція реформування податкової системи України : розпорядження КМУ від 19 лют. 2007 р. № 56-р // Офіційний вісник України. – 2007. – № 13. – С. 26.
7. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / С. Лекарь // Економіст. – 2008. – № 6. – С. 23-27.
8. Мелько Ю. Податок на нерухомість в Україні: перспективи впровадження / Ю. Мелько : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.city-institute.org>.
9. Музиченко С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні / С. А. Музиченко // Формування ринкових відносин. – 2006. – № 8. – С. 8-15.
10. Пацурківський П. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави / П. Пацурківський // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – № 6 (61). – С. 46-49.
11. Податковий кодекс України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
12. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи / Н. Попадюк // Юридичний журнал. – 2013. – № 12 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2232>.