

ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ЗАРУБІЖНИЙ ПРАКТИЦИЗМ, УКРАЇНСЬКІ ПЕРСПЕКТИВИ

Сьогодні Україна стрімко входить на міжнародний ринок нерухомості, дієве функціонування якого є необхідною умовою для досягнення оптимально рівноважного стану економічної системи. Його дослідження, як важливого елемента структури сучасної економіки, є надзвичайно актуальним, тому система оподаткування нерухомості повинна відповідати світовим стандартам.

Нинішній вітчизняний ринок нерухомості далекий від існуючих у зарубіжних країнах, де функціонує розвинута інфраструктура, яка обслуговує усіх його учасників. Більшість суб'єктів господарювання не можуть легально продати свою власність, земля під приватизованими об'єктами не належить на правах власності суб'єктам господарювання, а без ринку будь-які методики оцінки не зможуть точно відобразити вартість об'єктів нерухомості [1]. При такому стані речей не можна буде швидко, ефективно та справедливо провести ринкову оцінку об'єктів нерухомого майна в Україні.

Питання, пов'язані з оподаткуванням нерухомості, через свою актуальність є предметом наукового дослідження у працях багатьох вчених-економістів. Серед них є такі, в яких аналіз системи оподаткування нерухомого майна здійснено супутньо. Разом з тим, є й роботи, спеціально присвячені цьому питанню. Особливо хотілося б зазначити вітчизняних дослідників, що активно займаються даною проблематикою, а саме: Гриценка О., Корнілову Л., Левицького О., Малого І., Павленка В., Терена С. та інших [2]. У працях наведених авторів досить ґрунтовно розглядаються історичні аспекти розвитку податку на нерухоме майно та системи оподаткування нерухомості у зарубіжних країнах. Водночас у літературі недостатньо розкриваються питання сучасного стану оподаткування нерухомості в Україні, напрями її реформування в контексті зміни податкової системи.

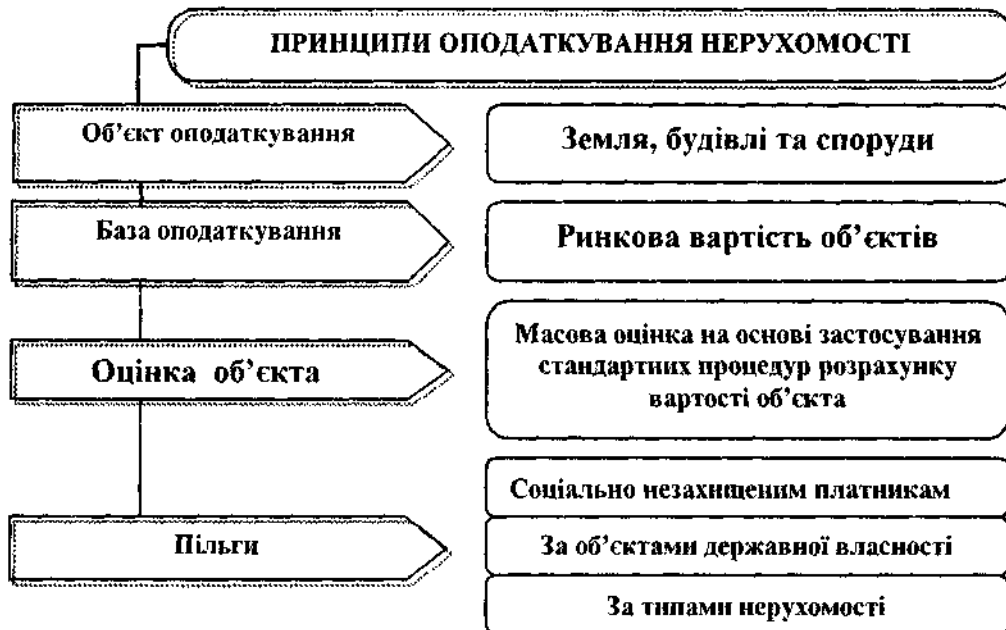
Метою статті є розгляд новітнього стану та дефініція головних напрямів змін у чинній системі оподаткування нерухомого майна для підвищення ефективності податкової системи України. Крім цього, важливим є визначення ролі та значення ринку нерухомості у формуванні і функціонуванні економіки держави. Для досягнення поставленої мети необхідно виконати наступні завдання: проаналізувати стан системи оподаткування нерухомості у зарубіжних країнах; узагальнити особливості формування та розвитку сегментів ринку нерухомості в нашій державі; визначити напрями удосконалення системи оподаткування нерухомості в Україні; обґрунтувати перспективи запровадження податку на нерухоме майно у нашій державі.

Перехід до ринкових відносин змушує звернути увагу на економічний досвід розвитку зарубіжних країн, зокрема у сфері оподаткування нерухомості. Податок на нерухоме майно успішно застосовується у багатьох країнах світу; він є основним джерелом доходів бюджетів у більшості держав. У Сполучених Штатах за його рахунок формується 20-40 % доходів місцевих органів управління, надходження від оподаткування нерухомості в окремих провінціях Канади складають більше 40 % прибуткової частини бюджетів, а у Великобританії майновий податок є єдиним прямим податком, який справляють місцеві органи влади, тому він дорівнює 100 % їх надходжень.

У багатьох країнах світу податок на нерухомість вводився одночасно з відміною існуючих майнових платежів, а саме податку на майно фізичних осіб, податку на майно підприємств, плати за землю. У практиці розвинутих держав він найчастіше сплачується з вартості нерухомого майна, земельних ділянок, розташованих на них будівель і споруд. У Росії та Узбекистані – це податок на майно юридичних та фізичних осіб, специфічною особливістю якого є „спадковий характер” від плати за основні виробничі фонди і обігові кошти [2]. Загалом же, податок на нерухоме майно у країнах колишнього Радянського Союзу відіграє незначну фінансову роль у формуванні дохідної частини бюджетів. На основі світового досвіду

розроблено основні принципи, які дозволяють організовувати оподаткування нерухомості найбільш раціональним чином. Вони знайшли своє відображення у законодавстві багатьох зарубіжних країн (див. рисунок 1).

Рис. 1. Основні принципи оподаткування нерухомості *



*Рисунок побудований на основі матеріалів сайту – <http://www.tax-nalog.km.ru/>

Об'єктом оподаткування нерухомості виступає земля, розміщені на ній будівлі і споруди, в тому числі незавершене будівництво. Оскільки земля рідко виступає предметом купівлі-продажу, проте у вартості будь-якого об'єкта в значній мірі враховується місце розташування, то система оподаткування автоматично враховує такий показник, як вартість землі. Іншою важливою складовою податку на нерухомість є ринкова вартість об'єкта, застосування якої більш справедливе на ринку нерухомості, ніж балансова вартість.

Ще однією особливістю податку на нерухомість є те, що ставки податку єдині для всіх видів нерухомості, проте частка у вартості об'єкта, яка підлягає оподаткуванню, відрізняється у залежності від способу використання об'єкта нерухомості. Тобто оподатковувана база змінюється від того, чи належить об'єкт нерухомості до житла, об'єктів соціально-культурного призначення, промислових або комерційних організацій.

У залежності від встановленого юридичного способу визначення ставок податку, розрізняють фіксовані та перемінні. Такий порядок встановлення ставок прийнятий у Великобританії, Швейцарії та Японії. В Канаді, США, Нідерландах і Франції місцева влада планує ставки податку на нерухомість, виходячи із передбачуваних бюджетних витрат та величини існуючої бази оподаткування. Крім цього, загальнодержавними і регіональними нормативними актами обмежуються мінімальні та максимальні величини ставок, розмір яких може змінюватися від 7 до 10 % при коефіцієнтах оподаткування 20-100 % [1].

При визначенні вартості нерухомого майна використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а загальна оцінка на основі використання стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів. Це дозволяє оцінювати більшу кількість об'єктів при відносно невеликих затратах. Загалом же, методика визначення оціночної вартості базується на порівнянні цін купівлі-продажу об'єктів нерухомості (Данія, Швеція, Японія); капіталізації доходів від потенційно найкращого та найвигіднішого використання нерухомості (Швейцарія, Данія); витратному методі (Японія, Пд. Корея) [3].

Стосовно пільг з податку на нерухомість, то вони різняться у зарубіжних країнах. У Данії, Швеції та Японії пільги, які надаються, належать до об'єктів нерухомості. До видів нерухомості, які повністю або частково звільняються від сплати податків, відносяться об'єкти культури, освіти, державного управління, релігійних установ. З метою стимулювання певних видів діяльності звільнення від сплати податків може надаватися на фіксований термін. Так, у Швеції та Японії пільги по новобудовах надаються протягом кількох років, а в Нідерландах – на період будівництва споруди. У Великобританії не оподатковуються майновим податком землі та споруди, що використовуються в сільському господарстві. З метою заохочення інвестиційної діяльності, для розширення зайнятості майновий податок із нових промислових, комерційних бу-

дівель та іншої власності не стягується протягом 10 років. Крім цього, при сплаті податку з нерухомого майна інваліди, люди похилого віку, а також особи з низькими доходами користуються податковими пільгами [4].

Серед функцій системи оподаткування нерухомості слід виділити фіскальну, стимулюючу та соціальну (див. таблицю 1).

Таблиця 1. Функції оподаткування нерухомості*

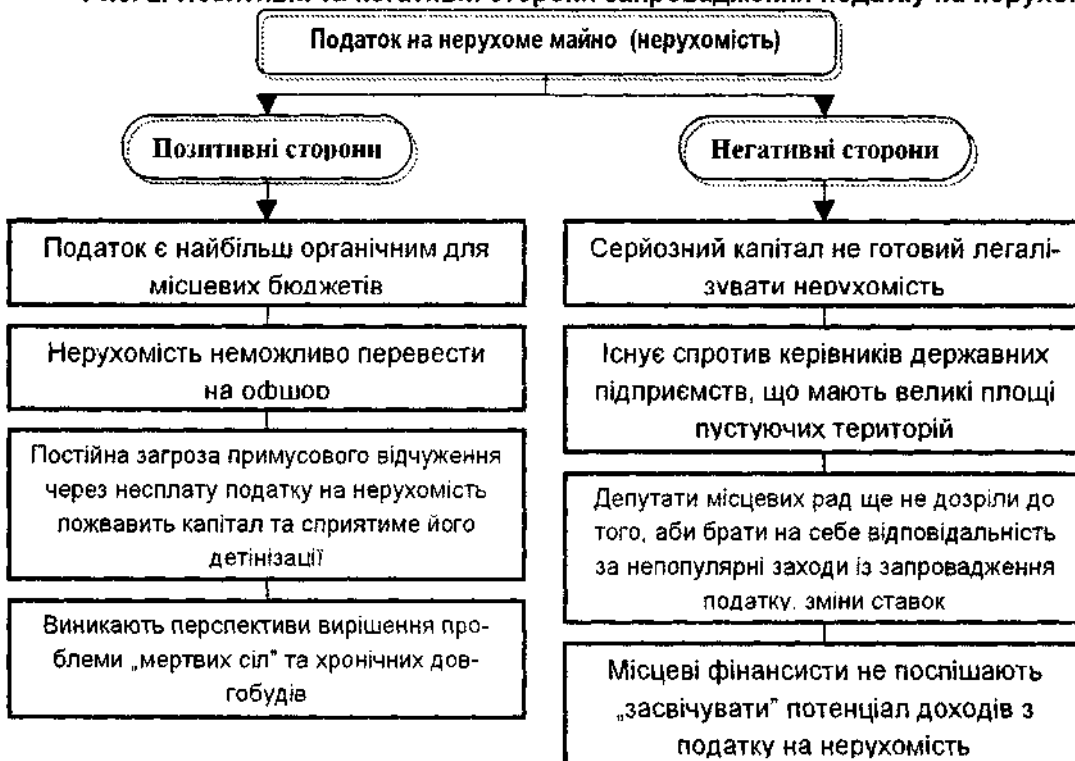
№ з/п	Функції	Характеристика
1.	Фіскальна	Податок на нерухомість повинен забезпечити необхідний рівень надходжень до бюджетів, оскільки саме нерухоме майно є найбільш стабільним об'єктом оподаткування у порівнянні з іншими видами доходів та активів
2.	Стимулююча	Податок на нерухомість необхідний для забезпечення розвитку економіки. Для підприємств справляння цього податку повинне здійснюватись тільки з нерухомого майна, а не з вартості активів
3.	Соціальна	Справляння більшої суми податку за дорожчу нерухомість розподіляє податковий тягар справедливніше, ніж інші види платежів

*Таблиця побудована на основі матеріалів сайту – <http://www.tax-nalog.km.ru/>

Перші згадки про податок на нерухоме майно в Україні відносяться до 1996 року. Передбачалося, що за допомогою оподаткування нерухомості будуть виявлені та узаконені реальні власники оподатковуваного майна; країна отримає реєстр нерухомого майна. Податок мав стати додатковим стимулом для власників позбутися неефективної, непрацюючої власності, а також одним із джерел доходів бюджетів [1].

Згідно із законопроектом про податок на нерухоме майно об'єктами оподаткування є житлові будинки або їхні частини (квартири), садові будинки, дачі, гаражі тощо, а також споруди – матеріальні об'єкти, що підпадають під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України „Про оподаткування прибутку підприємств”. Платниками податку визначено фізичних і юридичних осіб, які є власниками чи користувачами нерухомого майна на правах фінансового лізингу. Якщо житловий будинок введено в експлуатацію, але квартири в ньому не продані, оподаткування вестимуть за фактичним власником, тобто податок платитиме та юридична особа, на чиєму балансі перебуває будівля. У разі, якщо житлова нерухомість перебуває у власності фізичної особи й використовується з метою отримання прибутку, а не для проживання, то вона є об'єктом оподаткування.

Рис. 2. Позитивні та негативні сторони запровадження податку на нерухомість*



*Рисунок побудований на основі матеріалів літературного джерела – „Дзеркало тижня” за № 29 (464) від 11-17 жовтня 2003 року

Проект закону передбачає можливість наділення органів місцевого самоврядування правом встановлювати ставки оподаткування будівель і споруд у межах 0,5-1 % бази оподаткування. Фізичні особи сплачують податок рівними частками двічі на рік до 15 серпня та 15 грудня, юридичні особи сплачують його щоквартально. При оподаткуванні нерухомого майна громадяни користуються певними пільгами. Не підлягають оподаткуванню будівлі (квартири), що є основним місцем проживання для фізичної особи, з розрахунку 21 квадратний метр загальної площі на кожного члена сім'ї, а також 20 квадратних метрів на сім'ю. Також не оподатковуватимуть 80 квадратних метрів загальної площі в разі проживання самотнього пенсіонера чи двох осіб пенсійного віку.

Світовий досвід переконує, що нерухомість є унікальним об'єктом оподаткування, здатним забезпечити стабільний та прогнозований дохід. Ця унікальність зумовлена низкою особливостей, таких як: наочність, а саме наявність блага, очевидність рівня доходу, добробуту; постійність місця розташування; тривалість існування; обов'язковість державної реєстрації об'єкта власності й застави [2]. Загалом же, позитивні та негативні сторони запровадження податку на нерухоме майно показані на рисунку 2.

З оподаткуванням нерухомості пов'язані труднощі як економічного, так і політичного характеру. До числа перших належать питання вибору форми оподаткування нерухомості, визначення оподатковуваної бази, розрахунку вартості об'єктів оподаткування, ставок податку, пільг, а також відмінностей в оподаткуванні деяких видів нерухомості (сільськогосподарських угідь, індустріальних районів, приватного житла). Крім цього, ухвалення рішень стосовно оподаткування нерухомого майна знаходяться у сфері політики, оскільки зачіпають інтереси не всього суспільства в цілому, а лише деякої його частини, причому, має місце сильного політичного лобі.

Однією із найістотніших помилок у чинному законопроекті стосовно оподаткування нерухомого майна є надане українським податківцям право входити на територію оподатковуваного об'єкта з метою уточнення його вартості. Така норма порушує право на недоторканність житла, передбачене Конституцією України. Не цілком зрозумілою є відсутність у списку пільговиків вищих навчальних закладів: оподаткування нерухомості вузів автоматично збільшить вартість навчання. Не встановлено порядок проведення оцінки нерухомого майна, а також не визначено орган, який має вести державний реєстр прав власності на майно. Загалом же, застосування оціночного методу призведе до додаткових витрат й не виключає елементів корупції у разі необхідності оперативного отримання даних щодо оцінки майна. З іншого боку, податкові органи фізично будуть не в змозі вести облік усіх змін нерухомого майна, що може призвести до необмеженого зростання повноважень податкових органів [6].

Інше питання, яке знайшло досить оригінальне вирішення в проекті Закону України „Про податок на нерухоме майно (нерухомість)”, – до яких бюджетів повинен справлятися податок. Законопроектом передбачено, що надходження від податку, сплаченого фізичними особами, зараховуються до бюджетів міст, сіл, селищ, а юридичними – до державного бюджету. Тобто реальні надходження Міністерство фінансів України планує отримати до державної казни, а місцевим бюджетам залишаться тільки пільги, так як фізичні особи у більшості випадків звільнені від сплати податку. Не вирішеним залишається механізм оподаткування нерухомості, яка знаходиться за кордоном, але належить резидентам нашої держави. У відповідності до законопроекту податок має зараховуватися до місцевих бюджетів за місцем реєстрації його платника в Україні.

Серед технічних проблем не вироблено чіткої системи стандартизованого електронного обліку будівель та споруд. Практично в жодному місті немає геоінформаційної системи кадастру, створеної за європейськими стандартами. За відсутності вітчизняного зразка складно вести мову про певну методологію проведення інвентаризації, яку можна було б визначити як стандарт, а точність та достовірність даних тут повинні бути дуже високими [7].

Варто закріпити обов'язок сплати податку за власником нерухомого майна, а у разі несплати – за фактичним користувачем. При спільному володінні власністю потрібно передбачати солідарну відповідальність користувачів з призначенням особи, відповідальної за сплату податку. Доцільно звільняти від оподаткування об'єкти, будівництво яких ведеться і не перевищує певного терміну від моменту його початку. Такий підхід буде ефективним з погляду на уникнення можливості не сплати податку у зв'язку із затримкою строків закінчення будівництва. Для промислових підприємств як інвестиційний стимул може бути передбачено вирахування податку на нерухомість з податкової бази податку на прибуток. Для населення, з метою стимулювання участі в іпотечному кредитуванні житла, також можуть бути передбачені

пільги у вигляді вирахування амортизаційних сум за іпотечними кредитами із податкової бази щодо податку на нерухомість [2].

У подальшому необхідно застерегти від помилок та недоліків зарубіжних аспектів оподаткування нерухомого майна. Аналіз справляння цього податку за кордоном, а також дослідження останніх публікацій слугують перш за все удосконаленню науково-теоретичної бази досліджень, без чого просто неможливе розв'язання прикладних проблем.

Введення у дію Закону України „Про податок на нерухоме майно (нерухомість)” планується з 1 січня 2006 року. Міністерство фінансів України розраховує за його рахунок щорічно поповнювати скарбницю на півтора мільярда гривень. Враховуючи те, що для нерухомості притаманні такі риси як візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, державна реєстрація, вона є ідеальним об'єктом оподаткування. Тому є підстави вважати, що даний податок стане стабільним і прогнозованим джерелом наповнення доходів бюджетів. На нашу думку, за своїм характером податок на нерухомість повинен бути місцевим податком, а головне таким, який буде сприяти більш раціональному використанню майна та економічному розвитку країни.

Література

1. Матеріали сайту – <http://www.comfort.kiev.ua/>. 2. Чубук Л. П. Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики. – Фінанси України, № 3, 2004. 3. Матеріали сайту – <http://www.tax-nalog.km.ru/>. 4. Суторміна В.М. та ін. Держава – податки – бізнес: (Із світового досвіду фіскального регулювання ринкової економіки): Монографія. – К.: Либідь, 1992. 5. „Дзеркало тижня” за № 29 (464) від 11-17 жовтня 2003 року. 6. „День” за №154 від 1 вересня 2004 року.

Анотація

Проаналізовано стан системи оподаткування нерухомості у зарубіжних країнах. Узагальнено особливості формування та розвитку сегментів ринку нерухомості в нашій державі. Визначено напрями удосконалення системи оподаткування нерухомості в Україні. Обґрунтовано перспективи запровадження податку на нерухоме майно у нашій державі.

Annotation

The state of the system of taxation of the real estate in foreign countries is analyzed. The features of forming and development of segments of market of the real estate in our state are generalized. Certainly send the improvement of the system of taxation of the real estate in Ukraine. The prospects of introduction of property tax are argued.