

АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ ТА ПЕРСПЕКТИВ УВЕДЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ

Резюме. Висвітлено основні проблеми введення податку на нерухомість в Україні, а також перспективи його використання з метою формування стабільного джерела надходжень до державного бюджету та детінізації майнових відносин через встановлення реального власника майна.

The summary. This article reviews the main issues tax on real estate in Ukraine, and the prospects for the formation of a stable source of revenue to the state budget and shadowing property relationships through a real property owner. The purpose of this paper is the analysis of property taxation in Ukraine today, identifying key issues and obstacles to its improvement and review the experience of other countries on issues of property taxation.

Ключові слова: податок на нерухомість, ринок нерухомості, нерухоме майно, об'єкт оподаткування, ставка податку на нерухомість, оцінка вартості майна.

Постановка проблеми. Перехід до ринкових відносин змушує звернути увагу на досвід економічно розвинених країн, зокрема на розвиток податкової системи як найважливішого інструмента державної економічної політики і регулювання ринкових відносин. Адже податки розглядаються з двох сторін: вони або стимулюють, або, навпаки, обмежують розвиток окремих галузей.

Як бачимо, Україна має одну з найбільш обтяжливих податкових систем у світі. Тому першочерговим завданням на шляху реформування українського податкового законодавства є зниження податкового навантаження, оскільки податкова система повинна забезпечувати акумуляцію фінансових ресурсів, достатніх для виконання конституційно закріплених функцій держави.

Очевидно, що при будь-якому зниженні податкового навантаження реальний сектор буде зростати швидше, ніж при збереженні податкових ставок на стабільному рівні. Однак скорочення податкових ставок веде до зменшення доходів бюджету. Проте, на нашу думку, на початкових етапах реформування податкової системи України втрати від зменшення ставок компенсуватимуться, крім ефекту детінізації, ще й надходженнями від податку на нерухоме майно, запровадження якого є доцільним і необхідним для нашої держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми майнового оподаткування в Україні та дослідження світового досвіду висвітлені в працях багатьох вітчизняних учених і фахівців, зокрема: Бережної А. [1], Жданова О., Козиріна О., Кучерявенка М., Ігнатка В. [2], Пацурківського П. [3], Попадюк Н. [4], Тихонова Ю. [5], Флісак Н. [6], Шкрабтак О. та ін.

Крім наукових праць вітчизняних учених широко відомі роботи, присвячені дослідженню майнового оподаткування, сучасних зарубіжних економістів М. Аллена, Дж. Альтмана, Р. Арно, Р. Беднарза, Б. Беррі, Дж. Брюкнера, Б. Гамільтона, Дж. ДіМазі, Дж. Зодроу, Дж. Йінгера, П. Мішковського, Д. Нетцера, С. Роса, А. Саллівана, В. Фішела, Л. Харріса та ін.

Виходячи з праць світових і вітчизняних учених-економістів, варто зазначити, що при використанні правильного підходу податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Зокрема, Німеччина отримує 1,1 % загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія – 0,46 %, а бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9 % від усіх надходжень. Він забезпечує до 95 % надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, від 10 % до 70 % – США, 52 % – Франції, 81 % – Канаді. В країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового Банку, податок на нерухомість становить 40–80 % платежів до місцевих бюджетів.

Заслужують на увагу способи стягнення цього податку у різних країнах світу. В Канаді єдиний податок на нерухомість ґрунтується на щорічно оцінованій ринковій вартості землі з усіма спорудами, які на ній знаходяться. Місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат та величини наявної бази оподаткування. У Великобританії стягується єдиний податок на майно, що використовується для ведення підприємницької діяльності – NNDR, а органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість – UBR, тому оподатковувана база в даному випадку – це приблизна сума річної орендної плати. У Німеччині податок на нерухомість накладається місцевою владою щорічно незалежно від її призначення на податкову вартість майна за загальною

федеральною ставкою, а результат множиться на місцевий коефіцієнт, який може складати від 280 до 600%, в міру чого кінцева ставка становить від 1 до 2,1% податкової вартості майна. В Іспанії оподатковувана база податком на нерухомість – це кадастрова вартість, яка переоцінюється кожні 8 років спеціальним Кадастровим управлінням з посиланням на ринкову вартість землі та споруд. У Швеції державний податок на нерухомість накладається на всі види нерухомості, яка може бути використана для проживання, в комерційних і виробничих цілях. У США податок на нерухомість встановлюється на місцевому рівні, його розмір залежить від стану будинку, місця розташування і використання. Ставка податку може сильно варіюватися залежно від міста. Наприклад, у Нью-Йорку розмір податку становить 11,6%, а в Лос-Анджелесі – 1,08%. У Японії і юридичні особи, і фізичні платять податок на нерухомість за єдиною фіксованою ставкою – 1,4% вартості майна. Переоцінка його проводиться один раз на три роки, в оподатковувану базу входить як земля, так і все нерухоме майно на ній, а звільнення від сплати податків надається по новобудовах протягом кількох років [5].

Метою цієї статті є аналіз стану майнового оподаткування в Україні на сучасному етапі, визначення основних проблем і перешкод на шляху до його вдосконалення та розгляд досвіду інших країн світу з питань оподаткування нерухомості.

Постановка завдання. Проблема введення податку на нерухомість часто піднімається перед черговими парламентськими або президентськими виборами, що, по суті, відбувається й сьогодні, і ще й досі не врегульована на законодавчому рівні. Важливо зазначити, що введення даного податку в Україні багато в чому зумовлено необхідністю підвищувати ефективність системи оподаткування шляхом пошуку найбільш надійних, стабільних й об'єктивних джерел сплати податків, що не порушують господарські процеси як на мікрорівні, так і на макрорівні.

Тому завданням цієї статті є дослідження основних проблем та перешкод на шляху до вдосконалення оподаткування нерухомості в Україні, а також окреслення напрямків реформування податкового законодавства з питання введення податку на нерухомість.

Виклад основного матеріалу. Кажучи про податок на нерухомість, слід з'ясувати ситуацію, яка склалася на сьогодні на ринку нерухомості України. Нині український ринок нерухомості знаходиться не в найкращому стані, оскільки кількість незаселених будівель стрімко збільшується, а ціни знижуються. Тому власнику об'єкта нерухомості важко його продати. Крім того, сьогодні дуже важко знайти точку дотику між умовами продавців та бажаннями покупців, які згодні купити об'єкт нерухомості за значно нижчими цінами, які виставлені продавцями.

Цикли в розвитку ринку нерухомості не збігаються в часі з циклами розвитку в національній економіці. Спад на ринку нерухомості передуює спаду економіки в цілому, відповідно розквіт на ринку нерухомості настає раніше, ніж в економіці. Це означає, що стан ринку нерухомості є своєрідним індикатором тенденцій в економіці: якщо на ринку нерухомості ситуація погіршується, то незабаром настане погіршення стану у національній економіці, і навпаки – за поліпшенням ситуації на ринку нерухомості спостерігається в найближчому часі зростання у національній економіці.

В цілому, на ринку нерухомості України, який розвивався в період 2004 – 2008 років високими темпами і мав реальні стратегічні перспективи, представлені всі види об'єктів житлового, громадського, комерційного, туристичного, оздоровчо-рекреаційного та промислового призначення. За останнє десятиліття значно збільшилася кількість угод у житловому секторі, прослідковується тенденція зростання обсягів та кількості договорів з об'єктами комерційного призначення тощо. При цьому визначився новий конструктивний підхід, що розглядає нерухомість не тільки як засіб задоволення найважливіших суспільних потреб, а й як об'єкт інвестиційної діяльності [1].

Запровадження податку на нерухомість потребує поглибленого вивчення міжнародного досвіду. Адже система оподаткування нерухомості базується на таких основних критеріях: стабільність і тривалість надходження податку; простота визначення вартості нерухомості; можливість забезпечити платникам податку право перевірки правильності оцінювання вартості нерухомості; нейтральність податку стосовно прийняття економічних рішень про інвестування в нерухомість або поліпшення її стану; використання єдиної бази обкладання податком землі й будинків, для того щоб не допустити подвійного оподаткування; забезпечення справедливості в оподаткуванні на основі вивчення платоспроможності платників податку.

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 поліпшення на ній у вигляді будівель і споруд), при обґрунтуванні напрямів реформування податкової системи в Україні значну увагу доцільно приділити створенню ефективної системи майнового оподаткування, зокрема введенню податку на нерухоме майно, відмінне від землі [7].

Важливим є визначення основних функцій, які можуть і повинні бути досягнуті в процесі оподаткування нерухомості:

- забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів;
- оптимізація рівня насиченості ринку нерухомості;
- руйнування стимулів до спекулятивного обороту нерухомості;
- підвищення ролі майнового оподаткування в реалізації фіскальної політики;
- створення передумов стабільного, ефективного й довготермінового володіння нерухомістю для господарських цілей та ін.

Важливою для розуміння ідеї появи податку саме на будівлі та споруди є та обставина, що земельні ділянки як об'єкти власності вже оподатковуються відповідно до положень окремого закону [8]. Тобто поняття «нерухомість», яке в загальному розумінні включає й землю, не можна використовувати для визначення цього податку. Інакше виникає проблема подвійного оподаткування або специфічного трактування цього терміна, яке не збігається з існуючими мовними нормами та реаліями. У контексті законопроекту про податок на нерухомість терміном «будівлі та споруди», власне, охоплюється вся нерухомість, за винятком землі [8].

Одним з найскладніших питань побудови податку на нерухомість є проблема оцінювання вартості майна, що ввійде до складу об'єктів оподаткування. Оцінювання нерухомості на основі ринкових цін припускає приведення цінкових характеристик нерухомості до об'єктивних величин, тому що ні балансова, ні інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про справжню ціну об'єкта.

Існує певна проблема в тому, що при оподаткуванні нерухомості, яка належить юридичним особам, виникає ситуація, коли значна частка цього майна може бути вже значно зношеною і за балансовою вартістю не представлятиме фіскального інтересу з метою оподаткування. Реальна ринкова вартість та її визначення – саме те основне завдання, яке мають вирішити місцеві органи самоврядування для отримання стабільного і надійного грошового потоку, аби поповнити власний бюджет. Необхідною підготовчою роботою для введення такого податку має бути створення кадастрового обліку та застосування постійного моніторингу стану нерухомості місцевими органами самоврядування та податковими органами.

Податок на нерухомість має особливе значення з огляду на комплекс соціально-економічних проблем. З точки зору принципів соціальної справедливості необхідність його запровадження полягає в тому, що він дає змогу нівелювати значний рівень диференціації доходів і їх накопичення в руках окремих осіб. Водночас слід наголосити, що запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння. В іншому випадку, можуть виникнути непередбачувані наслідки як для держави загалом, так і для окремих юридичних і фізичних осіб. Це, зокрема, пов'язано з тенденцією розшарування суспільства за майновою ознакою. Річ у тім, що є багато власників майна, які не мають необхідних доходів для того, щоб сплатити податок. Насамперед, це стосується осіб із фіксованими доходами – пенсіонерів. Податок на власність може змусити їх відмовитися від нерухомого майна. З одного боку, дилема «сплатити податок чи відмовитися від власності» є болючою та небезпечною за своїми соціальними наслідками, а з іншого – змушує до ефективнішого використання нерухомого майна. Проте система пільг, відпрацьована в країнах, які використовують податки на майно, дає змогу уникнути ймовірних небажаних наслідків і захистити найвразливіші верстви населення. Щоб уникнути сильного податкового навантаження на вітчизняних товаровиробників, слід вводити цей податок на об'єкти

виробничого призначення поетапно.

Диференціація нерухомості за ознакою напрямів її використання (для особистих і виробничих потреб), з одного боку, сприятиме створенню передумов для стабільного та ефективного володіння нею, оптимізації структури майна господарюючих суб'єктів, мінімізації витрат на виробництво та підвищення рентабельності, а з іншого (щодо використання нерухомості як споживчого блага) – формуватиме ефективного власника житла, зменшуватиме різницю в рівнях добробуту членів суспільства.

Запровадження податку на нерухомість, крім розв'язання зазначених проблем, матиме й інші позитивні наслідки.

По-перше, сприятиме детінізації майнових відносин через встановлення реального власника майна, зменшенню можливостей отримання необґрунтованих соціальних пільг та субсидій.

По-друге, розвиватиме інститут приватної власності, створення середнього класу, на який спирається стабільне демократичне суспільство. Це також стане поштовхом до формування ринкової свідомості у переважної більшості населення [4].

Кабінет Міністрів України ініціює введення податку на нерухомість 10 грн / кв. м на рік для приміщень площею від 100 кв. м у містах і від 200 кв. м у сільській місцевості. У разі, якщо в об'єкті житлової нерухомості зареєстровано понад дві особи в місті і більш ніж 5 осіб у сільській місцевості, за нульовою ставкою обкладається площа по 40 кв. м на кожного зареєстрованого. З урахуванням місця розташування об'єкта житлової нерухомості і його технічного стану сільські, селищні та міські ради можуть встановлювати до ставки податку коефіцієнти від 0,5 до 1,5. Про це зазначено у новому проекті Податкового кодексу України [9].

Звичайно, платники податків будуть знаходити елементарні способи мінімізації цього виду податку, а саме, реєструвати «зайву» площу на родичів, знайомих або на інших юридичних осіб. Тобто теоретично ставки податку на нерухомість не є чітко регламентовані і передані на власний розсуд місцевим органам самоврядування, а на практиці депутати місцевих рад встановлюватимуть ставки податку, враховуючи власні інтереси, тобто власне житло. Тому першочерговим завданням при введенні цього податку є створення диференційованої шкали, яка б містила відповідність площі будівлі певній ставці податку [10].

Що стосується наповнення місцевих бюджетів, то в більшості європейських країн – це дійсно найголовніше завдання податку на нерухомість. У Європі кошти, що надійшли до місцевих бюджетів внаслідок сплати цього податку, спрямовуються на ремонт інфраструктури ринку нерухомості – електро- і тепломереж, водопостачання тощо. Проте в Україні, перш ніж казати про подібні заходи, потрібно провести адміністративно-територіальну реформу.

У 2006 році як пілотний проект податок на нерухомість був введений у Луганській та Івано-Франківській областях. Збори від нього склали кілька мільйонів гривень у кожному випадку. В цілому проект було визнано успішним. Адже не зацікавлений у цьому податку не пересічний українець, а великі власники, які платитимуть більше.

Експерти ринку нерухомості не вірять ні в ефективність подібного закону, ні взагалі в те, що він буде прийнятий, а також не думають, що ухвалення закону якимось позначиться на спекулятивних операціях на ринку нерухомості, оскільки було багато таких спроб і жодна не була успішною. А це пояснюється такими основними причинами: катастрофічна ситуація з реєстрацією прав власності та відсутність реєстрів і кадастрів.

На сьогодні не визначено порядок проведення оцінки нерухомого майна та не названо орган, який вестиме Державний реєстр прав власності на нерухоме майно. Крім того, при введенні ставок оподаткування промислових споруд, житлових будинків, квартир, дач, гаражів та земельних ділянок слід виходити насамперед із місцевих реалій. А для цього в Україні потрібно створити базу даних про всі об'єкти оподаткування і визначити критерії їх оцінювання, адже вартість нерухомості у різних регіонах неоднакова, а така робота тільки розпочинається. На жаль, в існуючих умовах є вірогідність того, що цей податок стане «конфіскаційним». Тобто, умовно кажучи, тим, хто заробляє мало, доведеться багато платити. А ті, хто заробляє багато, знайдуть спосіб назвати себе пільговиками і платити мало. Така ситуація є типовою для України і стосується будь-якого податку.

І, нарешті, найбільш важливим питанням, яке гостро стоїть при справлянні будь-якого

податку, є пільги зі сплати податку на нерухомість. Український уряд вкотре здійснює одну і ту ж помилку: при введенні будь-якого податку формується ціла низка пільг, які дають змогу ефективно уникати сплати таких податків. Тому виникає проблема: з кого ж тоді стягувати податки, якщо українські «олігархи» здебільшого є або пільговиками, або знаходять спосіб уникнення їх сплати. Тому, як правило, податки обтяжують бідніші верстви населення.

Тому запровадження податку на нерухомість потребує вивчення міжнародного досвіду, зокрема це стосується і системи пільг щодо сплати цього податку. Адже в багатьох економічно розвинених країнах до пільговиків належать пенсіонери та інваліди, окрім цього, в деяких країнах при наданні пільг враховується рівень прибутків платників податків. До видів нерухомості, які повністю або частково звільнюються від сплати податків, у більшості країн належать об'єкти культури, освіти, державного управління, релігійних установ. Звільнення від оплати податків може надаватися і на фіксований термін із метою стимулювання певних видів діяльності. В Чилі, Швеції, Японії та двох штатах США пільги по новобудовах надаються протягом кількох років, а в Нідерландах – на період будівництва споруди. Для захисту платників податків ідеальна податкова система повинна бути прозорою та мати положення щодо гарантування платникові податків справедливого ставлення.

Висновки. Україна повільно, проте впевнено виходить на міжнародний ринок нерухомості. Про це свідчить уже існуючий інтерес закордонних підприємців до купівлі квартир, офісів та інших об'єктів у великих містах. Враховуючи те, що українська податкова система повинна відповідати світовим стандартам, варто зауважити, що просто скопіювати ефективну систему оподаткування нерухомості однієї країни неможливо через місцеві особливості і традиції іншої.

На думку вітчизняних фахівців, незважаючи на певні зауваження і застереження щодо можливих негативних наслідків подібного кроку, запровадження податку на нерухомість унеможливить спекуляції на ринку нерухомості, зможе вплинути на політику регулювання цін у цій сфері, виконає функцію компенсаційного податку, створить додаткове джерело збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Крім того, податок на нерухомість характеризується такими ознаками: відносно простий та прозорий в адмініструванні; у короткотерміновій 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 тіншової діяльності, зменшується стимул до приховування прибутків; забезпечує відносно стабільні надходження до бюджету. Податок на нерухомість сприятиме не тільки збільшенню податкових надходжень до бюджету, а й дасть змогу визначити реальні на сьогодні ціни на нерухомість. Адже склалася ситуація, коли між вартістю житла на первинному і вторинному ринках є велика різниця.

Запровадження податку на нерухоме майно дозволить значною мірою зупинити неконтрольоване збільшення вартості житла та зробить його доступнішим для різних категорій громадян. Податок на нерухомість потрібен для стимулювання розвитку нового будівництва, ремонту аварійних будівель і споруд, економічного розвитку країни. Адже мета введення такого податку – забезпечити збалансування доходів і витрат бюджету держави та сприяти підвищенню ефективності використання нерухомості суб'єктами господарювання.

Використана література

1. Бережна А. Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 327–329.
2. Ігнатко В., Шкрабтак О. Запровадження податку на нерухоме майно – позиція профспілок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.fpsu.org.ua/news/ukraine-world>. – офіційний веб-портал Федерації професійних спілок України. – укр.
3. Пацурківський П. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – № 6 (61). – С. 46–49.
4. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gustinian.com.ua/article>. – Видавнича організація Юстініан, юридичний журнал. – 2007. – № 12. – С. 12–15.
5. Про податок на нерухоме майно (нерухомість): Законопроект України від 22.02.2008 № 2113 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.

6. Тихонова Ю. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / Ю Тихонова // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – № 9 (64). – С.18–24.
7. Фліссак Н. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / Н. Фліссак // Консультант. – 2007. – № 34. – С.23–30.
8. Проект податкового кодексу: Законопроект України від 21.09.2010 № 7101-1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
9. Беляєв В.В. Формування дохідної частини місцевих бюджетів на прикладі бюджету АР Крим: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.04.01 “Фінанси, грошовий обіг і кредит” / В.В. Беляєв. – Ірпінь, 2006. – 17 с.
10. Чекіна В. Д. Формування системи оподаткування нерухомого майна в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.00.08 “Гроші, фінанси і кредит” / В. Д. Чекіна. – Донецьк, 2008. – 20 с.