

Необхідність і правові основи впровадження податку на нерухомість

Для того, щоб місцеві бюджети були самостійними і задовольняли в достатній мірі потреби своїх територіальних громад вони повинні мати власну дохідну базу. Так, в останній час податкові надходження надмірно централізовані, а тому на місцевому рівні податки не виконують в повній мірі своєї фіскальної функції (наповнення місцевих бюджетів). За час існування податкової системи України робились спроби зміни регулювання окремих податків шляхом передачі повноважень місцевим органам влади. Одним із напрямків вирішення цієї проблеми є удосконалення формування податкових надходжень шляхом впровадження податку на нерухомість.

Метою і завданнями статті є виявлення і обґрунтування об'єктивно існуючої на сьогоднішній день необхідності для впровадження податку на нерухомість та надання рекомендацій щодо правових основ впровадження цього виду податку.

Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість свідчить, що цей податок успішно застосовується в багатьох країнах світу. Найбільш ефективно він стягується в Канаді, де надходження до місцевих бюджетів від оподаткування нерухомого майна складають біля 40 % дохідної частини бюджету. Більшість країн з перехідною економікою, серед яких Росія, Польща, Естонія, Чехія, Словаччина ввели цей податок і відповідно вже мають від нього надходження.

Необхідність впровадження цього податку обумовлена і історичним досвідом його стягнення, і результативністю його застосування в більшості країн світу. І хоча податок на нерухомість стягується більш ніж в 100 країнах світу, але по різних країнам різняться по об'єкту оподаткування, способам

визначення оподатковуваної бази, правовому статусу платників податків. Як уже визначалось вище, податок на нерухомість – місцевий податок, який складає суттєву частину доходів місцевих бюджетів. Місцевий характер цього податку обумовлений використанням отриманих від нього доходів на послуги, пов'язані з нерухомістю, такі як обслуговування доріг, центральне освітлення, каналізація і т.п.

Введення податку на нерухомість також обумовлено необхідністю підвищення ефективності існуючої системи оподаткування, пошуку більш стабільних і об'єктивних джерел сплати податків, а також таких джерел, що не порушували б процеси господарювання як на мікро-, так і макрорівнях. Податок на нерухомість найбільше відповідає цим вимогам, є прогнозованим і стабільним. Практика використання такого податку в світі свідчить, що притаманні нерухомому майну такі ознаки, як стаціонарність, сталий зв'язок із земельною ділянкою, довговічність, роблять його таким об'єктом оподаткування, який здатний забезпечити стабільний і прогнозований дохід.

В Україні вже довгий час ведеться робота по створенню системи майнового оподаткування, ведуться дискусії про доцільність впровадження цього виду податку, розробляються законопроекти (так, цей вид податку передбачений в проекті Податкового кодексу України, законопроекті “Про податок на нерухоме майно громадян” та інших). Однак ще залишається цілий ряд невирішених питань, в тому числі і недостатність теоретичного обґрунтування оподаткування нерухомості.

Все це свідчить про об'єктивно існуючу на сьогодні необхідність впровадження вказаного податку в Україні.

Визначимо основні функції, які повинні бути досягнуті в процесі оподаткування нерухомого майна:

- забезпечення стабільності поповнення місцевих бюджетів;
- оптимізація рівня споживання нерухомості;
- підриив стимулів до спекулятивного обороту нерухомості;

- підвищення ролі майнового оподаткування в реалізації фінансової політики;
- створення передумов стабільного, ефективного й довгострокового володіння нерухомістю для господарських цілей та ін. [1, с.243]

З точки зору оподаткування вказаний податок можна охарактеризувати (враховуючи світовий досвід) таким чином:

- об'єктом оподаткування є земельні ділянки, будинки, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, визначені, як об'єкти оподаткування у відповідних законодавчих актах;

- суб'єкт оподаткування – у більшості випадках власник нерухомості, орендар чи обидві зазначені особи;

- база оподаткування – ринкова вартість об'єктів оподаткування. В одних країнах за її основу беруть розмір орендної плати, в інших – капітальну вартість майна, тобто акумульовану вартість об'єкта на визначену дату. Методика базується на порівнянні продажів (Швеція, Австралія, Японія – для земельних ділянок); на капіталізації доходу від потенційно найвигіднішого використання нерухомого майна (Швейцарія, Данія), на розрахунку витрат, що необхідні на повне відновлення конкретного об'єкта нерухомості (Японія), на поєднанні всіх трьох перелічених видів визначення бази оподаткування (США, Нідерланди, Канада). При визначенні вартості нерухомого майна використовують не індивідуальну оцінку кожного окремого об'єкта, а масову – на основі застосування стандартних процедур розрахунку для цілей оподаткування, що дозволяє значно скоротити витрати на такі операції. [4, с.181]

- податкові пільги з податку на нерухомість диференціюються за суб'єктним складом (преференції надаються соціально незахищеним особам, як правило, пенсіонерам та інвалідам, громадським установам, церквам і т.п.) за характером власності (історичні пам'ятки архітектури, будівлі, що потребують капітального ремонту, об'єкти державної форми власності тощо);

- ставка податку. В залежності від встановленого юридичного способу визначення ставки податку розрізняють фіксовані та змінні ставки. В зв'язку із неможливістю завчасно визначити розмір податкових надходжень, величина бази оподаткування із року в рік змінюється. Такий порядок встановлення ставок прийнятий у Великобританії, Індонезії, Японії, Швейцарії. В інших країнах (зокрема, Австралії, США, Канаді, Франції) місцева влада встановлює ставку податку на нерухомість виходячи із передбачуваних бюджетних витрат та величини існуючої бази оподаткування. Ставка податку є перемінною величиною. При цьому в одних випадках, як наприклад в Швейцарії та Нідерландах, місцева влада наділена найбільш широкими повноваженнями у виборі розміру ставок. У більшості ж інших випадків діють загальнодержавні і регіональні нормативні акти, які обмежують мінімальну чи максимальну величину ставки.[3, с.18]

Основним законодавчим актом в сфері оподаткування - законом України “Про систему оподаткування” цей податок передбачений, але і досі не прийнятті спеціальні нормативно-правові акти в цій сфері, які б створили правові основи, відповідну базу регулювання відносин стосовно справляння податку на нерухоме майно. При розробці і прийнятті таких нормативно-правових актів необхідно визначити основні функції, врахувати світовий досвід визначення суб'єкту, об'єкту, ставки, бази оподаткування (розглянути вище).

Розробці і прийняттю вказаних нормативно-правових актів багато в чому заважають об'єктивно існуючі сьогодні на ринку нерухомості обставини:

- основний тягар податку на нерухоме майно припадатиме на фізичних осіб, тому найбільшні прошарки населення потребуватимуть соціального захисту;
- інфраструктура ринку нерухомого майна залишається не розвинутою. Процедури оцінки нерухомого майна є недосконалі, отже, податкову базу буде визначено не адекватно;

- збільшаться адміністративні витрати, пов'язані із стягненням податків.[2, с.112]

При розробці вищевказаних нормативних актів також доцільно врахувати такі обставини:

- з метою виконання функції перерозподілу доходів між членами територіальної громади і захисту найбідніших суспільних прошарків встановити межі вартості нерухомості. Тобто визначити вартість нерухомого майна, нижче якої воно буде звільненим від оподаткування (так званий неоподаткований мінімум). До того ж цей податок стимулюватиме підприємства до більш ефективного використання основних фондів, позбавлення надлишкових фондів.
- диференціювати ставки податку для різних територіальних громад, що стимулюватиме розвиток ринку нерухомості у відсталих районах (в зв'язку з меншою ставкою податку в них).

Отже, у даний час податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах світу. У більшості країн надходження від цього податку складають від 1% до 3% від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади. Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн даний податок є місцевим, надходження від нього є надійним інструментом наповнення, перш за все, місцевих бюджетів. Практично в кожній країні, де справляється цей вид податку, існує своя методика визначення фіскальної бази, яка максимально адаптована до місцевих умов господарювання. Отже при запровадженні цього податку державні органи повинні враховувати національні особливості економіки з метою прийняття соціально орієнтованих нормативно-правових актів, які регулюватимуть суспільні відносини по нарахуванню і стягненню цього виду податку.

Література:

1. Гриценко Е.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення й функціонування. – Х. – 2002р. –283с.
2. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти – Х.: Олді-Плюс, 2002р. – 160 с.
3. Стіпахно В. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / Макроекономічні аспекти сучасної економіки № 9 (64), 2006р. – с. 18-25
4. Хорошаєв Є. Правові аспекти функціонування податку на нерухомість / Економіка № 6, 2008р. – с. 181-185