

Хомутенко В.П.

к.е.н., професор,

Одеський національний економічний університет, м. Одеса, Україна

Хомутенко А.В.

к.е.н., доцент,

Одеський національний економічний університет, м. Одеса, Україна

ТЕОРЕТИКО-ПРАГМАТИЧНІ АСПЕКТИ ПОДАТКОВОГО СТИМУЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Питання поліпшення становища у сфері забезпечення населення України доступним житлом набуло останнім часом особливого значення. Вирішення цього питання позитивно вплине на зниження рівня соціальної напруженості, підвищення легітимності реалізованої соціально-економічної політики та досягнення суспільного консенсусу щодо напрямків та пріоритетів соціально-економічних перетворень. У цьому контексті дослідження інструментів ефективною системи оподаткування діяльності суб'єктів господарювання у сфері будівництва житла набуває особливої актуальності.

Проблемам розробки теоретичних засад податкового стимулювання економіки взагалі та будівельної галузі, зокрема, присвячували наукові праці В. М. Геєць, З. С. Варналій. Ю.Б. Іванов, Я.В. Литвиненко, Т.І. Соколовська, Л.Л. Тарангул, О.І. Авраменко, Е.В. Балабенко, Н.С. Бушуєва, А.О. Касич, Л.В. Лисяк та інші. Разом з тим, проблеми податкового стимулювання сфери будівництва житла в Україні з урахуванням диференціації податкових інструментів, а також особливостей сучасного етапу розвитку фінансово-кредитної системи країни не достатньо досліджені в науковій літературі. Крім того, відсутні комплексні розробки теоретичного обґрунтування мети, принципів та важелів податкового стимулювання будівельної діяльності. Все це й обумовило актуальність даного дослідження.

Зауважимо, що податкове стимулювання будівництва житла представляє собою комплекс заходів впливу держави на діяльність суб'єктів господарювання у сфері будівництва житла через податковий механізм за допомогою яких відбувається заохочення до здійснення фінансово-господарської діяльності через створення прозорих, адміністративно зручних, привілейованих умов діяльності. Метою податкового стимулювання будівництва житла є, перш за все, поліпшення становища у сфері забезпечення населення України житлом на засадах системності, комплексності, цілеспрямованості та рівноправності інтересів держави й населення.

Офіційні повідомлення свідчать, що 85% житлового фонду України – це застарілий фонд, на модернізацію якого необхідно 1 трлн. грн. [1]. Такі фінансові ресурси, необхідні для фінансування витрат на оновлення та модернізацію житлового фонду України, у держави відсутні, що підтверджується щорічним дефіцитом державного бюджету (у 2011 р. – 23,6 млрд. грн., у 2012 р. – 53,5 млрд. грн., у 2013 р. – 64,7 млрд. грн., у 2014 р. – 78,1 млрд. грн. [2]) та зростанням державного боргу (з 478,12 млрд. грн. у 2011 р. до 1100,83 млрд. грн. у 2014 р. [2]). Крім того, бойові дії на сході України призвели до знищення значної частини житлового фонду у Луганській та Донецькій областях, що суттєво погіршило загальний стан забезпечення населення України житлом. Так, станом на 2015 рік забезпеченість житлом в Україні в середньому складала 23,2 кв. м загальної площі на одного жителя, у т. ч. у міських поселеннях цей показник становив 22,1 кв. м, а у сільській місцевості – 27,2 кв. м. [3]. Разом з тим, обсяги введених у експлуатацію житлових будинків в Україні до 2014 року мали стійкий тренд до росту, що з часом позитивно вплинуло б на забезпеченість населення України житлом (рис. 1).

На сьогоднішній день українське суспільство, яке прагне вступу до Європейського Союзу, має вирішити питання житлового забезпечення, оскільки цей показник вказує на рівень життя нації, на наявність та кількісну

характеристику прошарку середнього класу, розвиток економіки та правову справедливість у державі.

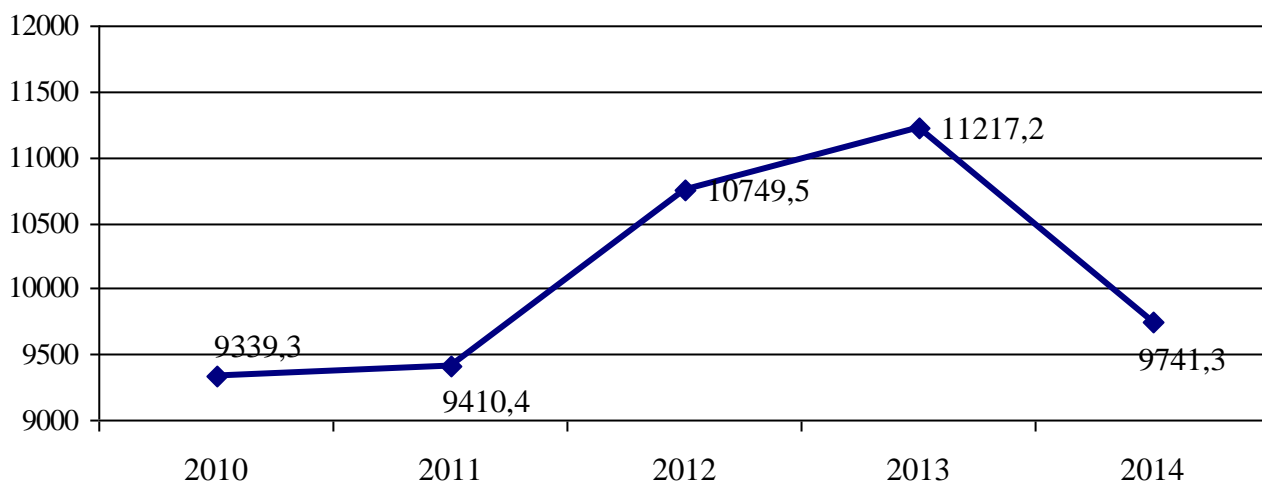


Рис. 1. Обсяги введення в експлуатацію житлових будинків, тис. кв. м
[складено автором за даними 4]

Відповідно до ст. 47 Конституції України «кожен має право на житло» а «держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» [5, ст. 47]. Водночас, показник доступності житла (housing affordability), під яким розуміють здатність сім'ї покрити витрати на купівлю житла, не погіршуючи рівня свого життя, свідчить, що середньостатистична українська родина може придбати квартиру площею 55 кв. м. лише за 12,5 років, а площею – 73 кв. м. за 16 років [6]. Держава, у свою чергу, повною мірою не забезпечує реалізацію зазначеної конституційної норми, про що свідчить частка сімей, які отримали житло з тих, що перебували на квартирному обліку (0,46-0,96% (рис. 2)).

Оцінюючи процеси, які мають місце у житловій сфері, можна стверджувати про необхідність державної підтримки цієї галузі, в першу чергу за рахунок податкового стимулювання її розвитку та удосконалення правового поля.

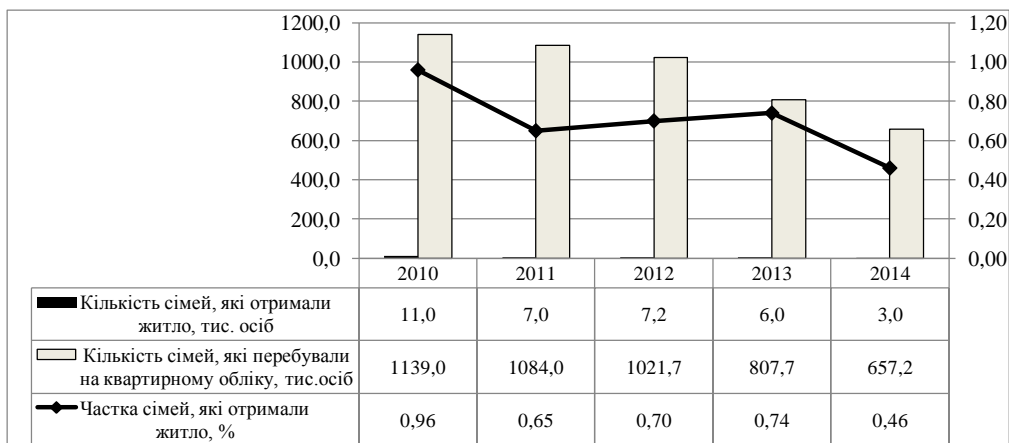


Рис. 2. Обсяги забезпечення громадян житлом [складено автором за даними 4]

Слід зазначити, що правовідносини у сфері будівництва житла з початку 2006 року для усіх учасників будівельного ринку істотно змінилися у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України» [7], яким було внесено зміни до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [8] та до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [9]. Так, ч. 3 ст. 4 ЗУ «Про інвестиційну діяльність» передбачено, що «інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва» [9]. Водночас, господарська діяльність із здійснення будівництва житла буде підпадати під регулювання зазначених законів за умови, якщо вона пов'язана із залученням коштів в управління, метою якого є фінансування масового будівництва житла. Крім того, таке управління залучених коштів повинно здійснюватись фінансовими установами з виключним видом діяльності. Такою фінансовою установою за Законом

України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [8] може виступати: банк або фінансова компанія (фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування).

На сьогоднішній день найбільш поширеним способом інвестування в житлове будівництво є використання фондів фінансування будівництва (далі – ФФБ). Так, станом на 1 січня 2015 року діючу ліцензію на здійснення діяльності по залученню коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю та від свого імені діяти в їхніх інтересах, здійснюючи управління майном отримала 51 фінансова компанія. Загальний обсяг залучених коштів фізичних та юридичних осіб такими фінансовими компаніями станом на 1.01.2015 р. складав 14535,7 млн. грн. проти 7827 млн. грн. у 2011 році [10], а загальна кількість довіритель, які уклали договори з фінансовими компаніями-управителями щодо участі у фонді фінансування будівництва (ФФБ) становила 17762 особи проти 12790 осіб у 2011 році [10]. Таким чином, протягом останніх років спостерігається поступове збільшення кількості довіритель ФФБ та надходжень коштів до них. Разом з тим, станом на 1.01.2015 р. лише 16 фінансових компаній мають дозвіл, який дає їм право здійснювати емісію сертифікатів фондів операцій з нерухомістю та лише 16 фізичних осіб є власниками таких сертифікатів. Загальний обсяг коштів фізичних та юридичних осіб, залучених фондами операцій з нерухомістю (далі – ФОН) станом на 1.01.2015 року складав 43,1 млн. грн., що на 14492,6 млн. грн. менше коштів, залучених в інвестування будівництва житла через ФФБ (ФФБ залучили 14535,7 млн. грн.) [10]. Таким чином, залучення коштів за допомогою сертифікатів ФОН не набуло масового характеру.

Слід зазначити, що схема діяльності ФФБ і ФОН схожа, різниця полягає лише в тому, що ФФБ створюють з метою отримання їх довірителями житла у власність, а метою ФОН є отримання доходу власників його сертифікатів, зокрема, через участь у фінансуванні будівництва житла.

З метою податкового стимулювання операцій з інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб через ФФБ, ФОН, інститути спільного інвестування (далі – ІСІ [11]) в Україні встановлено особливий порядок оподаткування податком на прибуток та податком на додану вартість операцій, які вони здійснюють, (з 1.01.2011 р. з податку на додану вартість та з 1.04.2011 р. з податку на прибуток (табл. 1)).

Таблиця 1

Порядок оподаткування операції з інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва в Україні з використанням коштів залучених від фізичних та юридичних осіб через ФФБ та ІСІ за період з 1.01.2004 р. по 1.01.2015 р. [складено автором за даними 12, 13, 14]

	Податок на прибуток		Податок на додану вартість	
	до 1.04.2011 р.	з 1.04.2011 р. до 1.01.2015 р.	до 1.01.2011 р.	з 1.01.2011 р. до 01.01.2015 р.
1. ФФБ – платник податків, в том числі:	+	+	+	+
1.1. Грошові кошти залучені в довірче управління, а також повернуті кошти або майно з довірчого управління	-	-	-	-
1.2. Винагорода ФФБ	+	+	+	+
1.3. Операції з передачі забудовником новозбудованого житла установнику - фізичній чи юридичній особі у власність	-	-	+	+
2. ІСІ – платник податків	+	+	-	-
2.1. Кошти залучені від інвесторів	-	-	-	-
2.2 Прибуток, отриманий від будівельного проекту	-	-	-	-
2.3. Передача об'єкта нерухомості інвестору (тобто фактичного обміну нерухомості на облігації)	-	-	-	-
3. ФОН - платник податків	+	+	-	-
3.1. Випуск (розміщення) та операції з кінцевого погашення сертифікатів ФОН	-	-	-	-

3.2. Винагорода управителя ФОН	+	-	+	-
3.3. Передача об'єкта нерухомості інвестору (тобто фактичного обміну нерухомості на сертифікати ФОН)	-	-	+	+

* з 1 січня 2005 року об'єктом оподаткування ПДВ є перша поставка новозбудованого житла, згідно ст. 5.1.20 Закону України «Про податок на додану вартість» [12]

За результатами ретроспективного аналізу механізму податкового стимулювання наведеного у таблиці 1 встановлено, що при оподаткуванні ФФБ та ІСІ, грошові кошти не оподатковуються податком на прибуток та податком на додану вартість доти, поки вони знаходяться у цих фондах. Щодо забудовника, то відмітимо, що протягом усього терміну будівництва він зобов'язаний сплачувати податки на загальних підставах з суми прибутку, яку такий забудовник отримує від здійснення господарської діяльності. Крім того, у момент введення в експлуатацію та передачі об'єкта будівництва інвесторам, виходячи з правила першої події, у забудовника виникають зобов'язання зі сплати податку на додану вартість на суму переданого об'єкта житлового будівництва (до 1.01.2011 р.– п.5.1.20 ст.5 Закону України «Про податок на додану вартість» [12], а після 2011 р.– ст. 187 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) [14]).

Разом з тим, в оподаткуванні операцій з інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням коштів залучених від фізичних та юридичних осіб через ФФБ та ІСІ є такі відмінності: при використанні ФФБ для інвестування базою оподаткування ПДВ з поставки нерухомості буде реальна (ринкова) вартість реалізованої нерухомості, зафіксована в договорах з інвесторами (вкладниками), а при використанні ІСІ – дохід, отриманий від випуску (емісії), розміщення та продажу цінних паперів, випущених у обіг (емітованих) суб'єктами підприємницької діяльності, не обкладається ПДВ (пп. 196.1.1 ст. 196 ПКУ [14]).

Варто зазначити, що інвестування та фінансування будівництва житла через ФФБ має переваги порівняно з ІСІ, а саме:

- права інвестора на нерухомість гарантовані;
- діє солідарна відповідальність забудовника та фонду;
- наявний страховий резерв ФФБ та можливість у певних випадках швидко вийти з інвестицій;
- цільове використання коштів для будівництва об'єкта нерухомості у який вкладає кошти інвестор;
- незалежно від змін забудовника, у ФФБ за інвестором надійно закріплюється право на конкретний об'єкт будівництва.

Зауважимо, що крім розглянутих форм інвестування та фінансування будівництва житла, на сьогодні в Україні збереглося право інвесторів на створення житлово-будівельних кооперативів (далі – ЖБК). Відповідно до Закону України «Про кооперацію» громадяни, об'єднавши свої грошові кошти (пайові внески), організують кооператив або вступають в нього через членство, а правління ЖБК організовує будівництво житлових комплексів для забезпечення житлом членів кооперативу, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками) [15].

Оподаткування ЖБК є ще одним методом податкового стимулювання будівництва житла в Україні, оскільки, відповідно до податкового законодавства, вони включені до складу неприбуткових організацій (абз. «є» ст. 7.11.1 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» до 1.04.2011 р. [13] та підп. «є» ст. 157.1 ПКУ – з 1.04.2011 р.). З цього слідує, що доходи, отримані ЖБК у вигляді внесків, коштів або майна, які призначені для забезпечення основної діяльності та у вигляді пасивних доходів звільняються від оподаткування податком на прибуток [13, 14]. Отже, отримання ЖБК пайового внеску від члена або асоційованого члена не обкладається податком на прибуток. Крім того, відповідно до ст. 196.1.1 ПКУ не є об'єктом оподаткування операції з випуску та розміщення в будь-яких формах управління та продажу (погашення, викупу) корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах. Тобто, пайовий внесок в ЖБК, як одна з форм корпоративних прав, не є об'єктом оподаткування ПДВ. Водночас, ознака

неприбутковості не впливає на статус ЖБК як платника ПДВ або на особливості оподаткування цим податком. У випадку коли ЖБК здійснює оподатковувані операції, наприклад, продає невикористані будівельні матеріали та їх обсяг перевищить 1 млн. грн. (до 1.01.2015 р. 300 тис. грн. [14]), кооператив буде зобов'язаний зареєструватися платником ПДВ.

Ще однією формою інвестування та фінансування будівництва житла фізичними та юридичними особами є договір про спільну діяльність. Відповідно до ст. 1130 Цивільного кодексу України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить закону [16]. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без об'єднання вкладів учасників. За договором простого товариства сторони (учасники) зобов'язуються об'єднати свої вклади та спільно діяти з метою одержання прибутку або досягнення іншої мети [16, ст. 1132]. Виходячи з цього, розглянемо господарську діяльність, пов'язану з будівництвом житла в рамках договору про спільну діяльність без створення юридичної особи.

Слід зазначити, що спільна діяльність без створення юридичної особи здійснюється за рахунок вкладів учасників спільної діяльності, а не залучених коштів фізичних чи юридичних осіб. В свою чергу, вкладом учасника вважається все те, що він вносить у спільну діяльність (спільне майно), у тому числі кошти, інше майно, професійні й інші знання, навички та вміння, а також ділова репутація та зв'язки. Вклади учасників вважаються рівними за вартістю, якщо інше не впливає з договору про спільну діяльність або фактичних обставин. Грошова оцінка вкладу учасника здійснюється за погодженням між учасниками [16, ст. 1133]. Крім того, «внесене учасниками майно, яким вони володіли на праві власності, а також вироблена у результаті спільної діяльності продукція та одержані від такої діяльності плоди і доходи є спільною частковою власністю учасників, якщо інше не встановлено договором або законом» [16, ст. 1134].

Договір спільної діяльності на території України без створення юридичних осіб підлягає обов'язковій реєстрації в органах фіскальної служби. Разом з тим, кожен учасник таких договорів перебуває на обліку в органах державної фіскальної служби та виконує обов'язки платника податків самостійно. До того ж, слід зазначити, що на практиці практично неможливо реалізувати договір про спільну діяльність на основі об'єднання вкладів та виникнення спільної часткової власності без наявності одного учасника, який здійснює бухгалтерський облік спільної діяльності. Таку особу називають оператором спільної діяльності. На нього покладається не тільки функція ведення бухгалтерського та податкового обліку, але й ведення справ спільної діяльності.

Стосовно оподаткування спільної діяльності з будівництва житла, варто зазначити, що діючим податковим законодавством визначено, що спільна діяльність не є платником податку на прибуток, так як вона не може бути юридичною особою. Так, спільна діяльність не вказується в переліку платників податку на прибуток, як до 1.04.2011 р. (ст. 2 Закон України «Про оподаткування податку підприємств» [12]), так і після 1.04.2011р. (ст. 133 ПКУ [13]). За результатами спільної діяльності сплачується не податок на прибуток, а податок на прибуток її учасників. При цьому, прибутком кожного з учасників є частина нарахованого прибутку, отриманого у результаті спільної діяльності, яка розподіляється згідно з умовами договору. Такий прибуток підлягає оподаткуванню під час його виплати чи нарахування. До прийняття ПКУ, відповідно до пп. 4.2.11 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» [12], не включалися до складу валового доходу платника податку доходи від спільної діяльності на території України без створення юридичної особи, що були оподатковані у порядку, визначеному таким законом. Таким чином, українське податкове законодавство не передбачає подвійного оподаткування доходів, отриманих учасником від спільної діяльності.

Слід зазначити, що грошові вклади учасників у спільну діяльність не мають податкових наслідків. Разом з тим, для окремої особи в межах спільної

діяльності як платника ПДВ, передача товарів (робіт, послуг) на окремий баланс платника податку уповноваженого вести облік результатів такої спільної діяльності, вважається постачанням товарів (робіт, послуг) [13, ст. 196.1.7] та оподатковується за базовою ставкою 20% [13, ст. 193.1].

Дослідження показало, що заходів податкового стимулювання, які сьогодні застосовуються в Україні, недостатньо для вирішення проблем забезпечення населення житлом. Це обумовлює необхідність перегляду податкового законодавства та механізму оподаткування сфери будівництва житла шляхом встановлення системи податкових пільг, податкових преференцій та спеціальних податкових режимів. Вважаємо, що формування та реалізація системи податкового стимулювання сфери будівництва житла в Україні має розглядатися як пріоритетний напрям бюджетно-податкової політики держави. Цього вимагають як зовнішньополітичні та зовнішньоекономічні інтереси країни, так і внутрішньо економічна ситуація.

Література

1. Названа вартість модернізації житлового фонду України [Електронний ресурс]: // – Режим доступу: <http://www.biznews.com.ua/nazvana-varartist-modernizatsiyi-zhitlovogo-fondu-ukrayini/>
2. Міністерство фінансів України [Електронний ресурс]: // – Режим доступу: http://minfin.gov.ua/control/uk/publish/archive/main?&cat_id=43000&stind=71
3. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс]: // – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]: // – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
5. Конституція України [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html>.
6. Звіт про науково дослідну роботу «Проведення аналізу та розроблення пропозицій щодо підвищення функціональних властивостей житла у частині

доступності та екологічності» [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/attachments/files/bydivnitstvo/tehnichne-regulyuvannya/nauk>

7. Закон України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України» від 15.12.2005 р. № 3201-I [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3201-15>

8. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

9. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.2001 р. № 1560-XII [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>

10. Річні звіти Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://nfp.gov.ua/content/rzviti-nackomfinposlug.html>

11. Закон України «Про інститути загального інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 5.07.2012 р. №5080-VI [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>

12. Закон України «Про податок на додану вартість» від 03.04.1997 р. №168/97-ВР [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/168/97-%D0%B2%D1%80>

13. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 22.05.1997 р. №283/97-ВР [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/334/94-%D0%B2%D1%80>

14. Податковий кодекс України від 2.12.2010 р. №2755-VI [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

15. Закону України «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. №1087-IV [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>

16. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV [Електронний ресурс]. : // – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
