

УДК 347.73

Н.В. ШКІЛЬОВА, Національний університет Державної податкової служби України

ПРО НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ПОДАТКОВО- ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Ключові слова: податок, нерухомість, податкове право, місцеві податки, майнові податки, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки

Фінансово-правовий режим регулювання передбачає або безпосередню участь публічного суб'єкта, або реалізацію в діях учасників відносин публічного інтересу. Тому, на перший погляд, видається, що нерухомість як об'єкт правового регулювання, перш за все, характерна для приватноправових відносин. В основному це так. Однак, абсолютно виключати особливості публічно-правових режимів у русі об'єктів нерухомості, мабуть, не слід. Навряд чи правові норми, що регулюють ці відносини, однаково представлені у всіх фінансово-правових інститутах, але найбільш яскраві прояви цього все-таки характерні і для фінансового права.

Метою цієї статті є поглиблення наукових знань щодо оподаткування нерухомості та визначення особливостей податково-правового регулювання нерухомого майна. Новизна роботи зумовлена недостатнім ступенем наукової розробленості проблем оподаткування нерухомого майна відмінного від земельної ділянки.

Перш за все, зі специфічним режимом об'єктів нерухомості пов'язані певні контрольні функції органів спеціальної компетенції. Не має сенсу зупинятися детально на всебічному аналізі методів фінансового контролю, об'єктом якого є дослідження руху грошових потоків при будівництві або капітальному ремонті об'єктів нерухомості, що здійснюються за рахунок бюджетних коштів. Навіть поверхневий погляд на принципово розмежування податкових перевірок за місцем їх здійс-

нення (камеральні виїзні) виділяє в якості критерію місцезнаходження як суб'єкта, що здійснює ту чи іншу діяльність, так і об'єктів, з якими зв'язуються ті чи інші імперативні обов'язки. Подібні ж приклади можна навести і щодо інших методів фінансового контролю, що дозволяє говорити нам про специфічний фінансово-правовий режим нерухомості при реалізації контролюючої функції фінансів.

Крім того, об'єкти нерухомості, безумовно, пов'язані з особливостями бюджетного регулювання. Участь одержувачів бюджетних коштів у новому будівництві, капітальному ремонті об'єктів нерухомості вторинного ринку визначається можливостями тих бюджетів, з яких вони отримують асигнування. Тому, коли мова йде в особливості про виконання бюджетів за видатками та при цьому акцентується увага на цільовому витрачанні коштів, ми опосередковано орієнтуємося на якісних змінах об'єкта нерухомості (формуванні, перетворенні і т.д.). Більше того, необхідність у підтримці основних виробничих фондів, можливість використання офіційних трансфертів знову-таки зв'язується з рухом публічних грошових коштів щодо, в тому числі й об'єктів нерухомості.

І, нарешті, як нам представляється, найбільш знакову участь у сфері фінансово-правового регулювання складають податкові відносини. Фактично мова буде йти про багато аспектів, які стосуються оподаткування доходів, отриманих від реалізації майна; непрямих податків, об'єкт оподаткування яких зв'язується з реалізацією майна. Однак, найбільш яскравим є інститут оподаткування нерухомості, який зв'язується з виникненням імперативних податкових обов'язків, опосередкованих нерухомістю. У найбільш закінченому вигляді в даному випадку мова йде про існування податку на нерухоме майно.

Приклад Російської Федерації вже досить тривалий час свідчить про перспективність застосування майнових податків. При цьому в Російській Федерації один законодавчий акт охоплює оподаткування як рухомого, так і нерухомого майна.

В Україні з цим податком склалася досить суперечлива ситуація. Незважаючи на те, що вже довгий час він фігурує в закритому переліку загальнодержавних податків і зборів, до 2011 року даного платежу в податковій системі України не існувало. В Україні тривалий час існувало оподаткування рухомого майна (транспортних засобів).

Хотілося би зауважити, що спроби оподаткування майна вже відбувались в українській сучасності. На межі 1992–1993 років з'являвся проект Декрету Кабінету Міністрів України «Про податок з майна». Але до прийняття Податкового кодексу України ні цього акту, ні схожого з ним не з'явилося. Були пропозиції про об'єднання оподаткування транспортних засобів з оподаткуванням нерухомості, та прийняття єдиного акту, який би стосувався особливостей справляння податку власниками та орендарями як рухомого, так і нерухомого майна. Але до 01.01.2011 р. це питання так і не було вирішене.

В науковій літературі зустрічаються позиції, які обґрунтовують доцільність розмежування нерухомості та нерухомого майна. Відповідно до них, нерухомість включає як об'єкти створені людиною, так і земельні ділянки, на яких вони розташовані, тоді як нерухоме майно охоплює виключно об'єкти, які є наслідками трудової діяльності людини [1]. Таким чином, нерухомість пов'язується з об'єктами та земельними ділянками, тоді як нерухоме майно виключно з об'єктами.

На наш погляд, така деталізація скоріше шкодить, ніж допомагає в упорядкуванні відносин оподаткування. Будь-яке розмежування та класифікація повинні передбачати та обумовлювати різні правові наслідки. В цій же ситуації, ми з різних боків підходимо до одного і того ж правового режиму оподаткування майна. Воно нічого не додає. Більш того, мабуть, включати земельні податки до майнових на рівні наукових досліджень, теоретичних обґрунтувань можливо. В той же час, оподаткування землі в системі прямих податків склалося в досить змістовний, самостійний інститут, щоб розглядати ці податки як

різновид податків на нерухомість. Податки на нерухомість орієнтовані на встановлення податкового обов'язку для власників об'єктів нерухомості (будівель, споруд і т.д.). Оподаткування ж землі здійснюється в дуже специфічному режимі, щоб поєднувати ці податки таким чином.

У той же час, з прийняттям Податкового кодексу України спеціальний податковий режим закріплено для оподаткування виключно об'єктів житлової нерухомості. Законодавець, визначивши загальне визначення їх, деталізує всі аспекти відповідного податку в ст.265 Податкового кодексу України [2].

Підпункт 14.1.129 п.14.1 ст.14 Податкового кодексу України відносить до об'єктів житлової нерухомості – будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. Визначивши загальну конструкцію житлової нерухомості, в Податкового кодексу України деталізовано їх типи. До об'єктів житлової нерухомості відносяться:

а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених Законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості;

б) житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

в) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

г) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

г) котедж – одно-, півтора поверховий будинок невеликої житлової площі для постійного та тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

д) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирних наймачів;

е) садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;

є) дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку [2].

Показово, що типи об'єктів житлової нерухомості законодавець закріпив у вигляді

вичерпного переліку, куди увійшов виключно цей набір об'єктів. Це означає, що будь-які інші варіації об'єктів житла не можуть породжувати податкових наслідків та у їх власників не можуть виникати податкові обов'язки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Смирнов Д. А. Теория и методология имущественного налогообложения : автореф. дисс. на соискание ученой степени докт. экон. наук / Д. А. Смирнов. – Москва, 2010. – 45 с.
2. Податковий кодекс України // ВВР України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.

Шкільова Н. В. Про нерухомість як об'єкт податково-правового регулювання / Н. В. Шкільова // Форум права. – 2013. – № 1. – С. 1205–1207 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13snvppr.pdf>

З'ясовуються проблеми правового регулювання оподаткування нерухомості. Аналізуються як податкові норми національного законодавства, так і зарубіжний досвід правового регулювання майна. Наводиться авторське бачення напрямів удосконалення податкового законодавства України.

Шкилева Н.В. О недвижимости как объекте налогового-правового регулирования

Выясняются проблемы правового регулирования налогообложения недвижимости. Анализируются как налоговые нормы национального законодательства, так и зарубежный опыт правового регулирования имущества. Приводится авторское видение направлений совершенствования налогового законодательства Украины.

Shkilova N.V. About the Property as the Object of Taxation and Regulation

It was investigated the problems of legal regulation of taxation house-estate. Analyzed how tax rules of national law and international experience of legal regulation of property. We give author's vision of improving tax legislation of Ukraine.