

Сніжана Я. Скворцова (Національний університет державної податкової служби України, м. Ірпінь, Україна)

ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЕФЕКТИВНЕ ДЖЕРЕЛО НАПОВНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

У статті висвітлено теоретичні аспекти оподаткування нерухомості. Проаналізовано зарубіжний досвід застосування податку на нерухоме майно, а також розглянуто основні проблеми та перспективи його використання в Україні з метою формування стабільного й ефективного джерела надходжень до місцевих бюджетів.

Ключові слова: Податковий кодекс України, податок на нерухомість, нерухоме майно, місцеві бюджети, доходи місцевих бюджетів.

Літ. 12.

Снежана Я. Скворцова (Национальный университет государственной налоговой службы Украины, г. Ирпень, Украина)

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ ИСТОЧНИК НАПОЛНЕНИЯ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ

В статье рассмотрены теоретические аспекты налогообложения недвижимости. Проанализирован зарубежный опыт применения налога на недвижимое имущество, а также рассмотрены основные проблемы и перспективы его использования в Украине с целью формирования стабильного и эффективного источника поступлений в местные бюджеты.

Ключевые слова: Налоговый кодекс Украины, налог на недвижимость, недвижимость, местные бюджеты, доходы местных бюджетов.

Snizhana Y. Skvortsova (National University of State Tax Service of Ukraine, Irpin, Ukraine)

REAL ESTATE TAX AS AN EFFICIENT SOURCE OF LOCAL BUDGETS' REVENUES

The article considers the theoretical aspects of real estate taxation and analyzed the foreign experience in real estate taxation, considering inter alia the key problems and prospects for its application in Ukraine in order to form a stable and effective source of local budgets' revenues.

Keywords: Tax Code of Ukraine; real estate tax; real estate; local budgets; revenues of local budgets.

Постановка проблеми. Проблема формування доходної бази місцевих бюджетів перебуває у центрі уваги науковців, працівників органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та фінансових органів. Практика надання місцевим бюджетам власних доходів в обсязі, недостатньому для фінансування видатків, успадкована ще з часів соціалізму, коли вважалося, що обмежений обсяг власних доходів місцевих бюджетів спонукатиме місцеві органи влади до пошуку додаткових джерел фінансування [3, 4].

Але реалізація гарантій самостійності органів місцевого самоврядування залежить саме від законодавчого закріплення достатніх і стабільних власних джерел доходів місцевих бюджетів, оскільки тільки стосовно власних доходів органи місцевого самоврядування мають реальні повноваження щодо їх запровадження та збирання. Одним із таких стабільних та ефективних, з фіскальної точки зору, власних джерел наповнення місцевих бюджетів в Україні повинен стати податок на нерухоме майно, тому що при використанні пра-

вільного підходу, податок на нерухомість може стати однією з вагомих статей дохідної частини місцевих бюджетів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження тенденцій оподаткування нерухомого майна й особливостей формування місцевих фінансів досить глибоко висвітлювалися в працях таких вітчизняних дослідників, як: В.Л. Андрущенко [7], О.П. Кириленко [5], І.О. Луніна [3], С.В. Орлик [6], А.М. Соколовська [9], Ю.О. Сурков [10], Л.Л. Тарангул [11] та інших.

Невирішені частини проблеми. Українськими вченими особлива увага приділяється проблемам підвищення ефективності формування доходів місцевих бюджетів за рахунок майнового оподаткування, проте чимало питань оподаткування нерухомості потребують свого уточнення та застосування нових підходів до їх вирішення. Важливо визначити напрями розширення дохідної бази місцевих бюджетів за рахунок податку на нерухомість і здійснити аналіз специфічних особливостей його впровадження у вітчизняних умовах.

Метою дослідження є аналіз стану оподаткування нерухомості в Україні на сучасному етапі, визначення основних проблем і перешкод на шляху до його вдосконалення, розгляд досвіду інших країн світу з питань майнового оподаткування, а також окреслення напрямків вдосконалення податкового законодавства у цій сфері.

Основні результати дослідження. На економічній значущості податку на нерухоме майно свого часу наголошував А. Сміт у праці «Дослідження про природу та причини добробуту націй» [8]. Деталізація елементів податкового механізму справляння податку на будівлі, після першого видання цієї книги в 1776 р., дала змогу запровадити такий податок в Англії. Крім того, А. Сміт звернув увагу й на те, що зазначений податок повинен, до того ж значною мірою, «за загальним правилом, лягати найбільшим тягарем на багатих і в такій нерівномірності немає, мабуть, нічого надто несправедливого. Зовсім не є несправедливим, аби багаті брали участь у державних видатках не тільки пропорційно своєму доходу, а й дещо більшою часткою» [8, 516]. Саме нерухомість розглядалася А. Смітом як предмет розкоші для її заможних власників і посилювала акцент на їхньому особливому статусі: «Предмети розкоші й марноти спричиняють головний видаток багатих, а розкішний будинок ще прикрашає й виставляє в найвигіднішому світлі всі інші предмети розкоші та марнотні прикраси, якими вони володіють» [8, 516].

Податки на нерухоме майно підприємств і громадян належать до групи податків на власність. Вони мають давню історію, зародилися ще в античні часи і стали важливою складовою прямого оподаткування. До початку XIX ст. податки на власність домінували у складі бюджетних доходів і лише пізніше разом із розвитком капіталізму поступилися іншим прямим і непрямим податкам [5, 112].

Як відомо, в багатьох теоріях оподаткування і навіть в законодавствах країн Європи XVIII ст. податок на нерухоме майно розглядався здебільшого як місцевий податок. Податок на нерухомість як місцевий податок існував і в радянський період, навіть під час Великої Вітчизняної війни. Слід відмітити, що базою оподаткування для обрахунку податку завжди була вартість нерухомості [6].

У міжнародній практиці податок на нерухоме майно здебільшого розглядається як дохідне джерело місцевих бюджетів, що є природним з огляду на його визначення як ціни суспільних послуг, які надаються органами місцевого самоврядування [9, 224].

Податок на нерухоме майно є засобом задоволення потреби місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів з кількох причин. Як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно – відносно мало мобільна, а тому ухилитися від сплати цього податку важко. Крім того, чимало послуг, які фінансуються за рахунок податку на нерухоме майно, призначаються саме для власників майна, тож існує прямий зв'язок між тим, хто платить, і тим, хто одержує користь від цього. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена таким чином, щоб обмежити тягар податку на платників з низьким рівнем доходів, в такий спосіб дотримуючись принципу платоспроможності. Податок на нерухоме майно може бути ефективним засобом оподаткування доходів, одержаних у тіньовій економіці. Також цей податок є відносно стабільним, попри коливання в економічному циклі, і якщо він буде правильно запроваджений, адміністрування його буде простим.

Також 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 [12].

Звертаючись до міжнародного досвіду, потрібно зазначити, що податок на нерухомість може бути однією з вагомих статей дохідної частини бюджету. Він забезпечує 38% надходжень до місцевих бюджетів у Канаді (в окремих провінціях – до 81%), 33% – у Франції та близько 30% – у США (від 10% до 70%, залежно від штату). В країнах з економікою, що розвивається, податок на нерухомість становить 40–80% платежів до місцевих бюджетів [4].

Велика Британія – єдина з країн Заходу, де податки на нерухоме майно забезпечують 100% доходів місцевих бюджетів. Доходи місцевих бюджетів цієї країни формуються за рахунок 3 основних джерел: муніципального податку, рентного збору з житлових приміщень, рентного збору з приміщень ділового призначення [7, 78–79].

Муніципальний податок у Великій Британії накладають на майно, призначене для житла, тобто будинки, квартири, бунгало, житлові фургони і яхти, незалежно від того, знаходяться вони у власності чи орендуються. Податок справляють на основі диференційованої по регіонах країни вартісної оцінки житла за 8 рівнями (від А до Н) та залежно від кількості мешканців. Рентний збір із житлових приміщень – податок на доходи від здачі в найм житлових приміщень. Відрізняється від звичайного податку на доходи фізичних осіб лише походженням доходу та тим, що надходить до місцевих бюджетів. Справляється на основі декларації за ставками від 10% до 40%. Рентний збір із приміщень ділового призначення – аналог рентного збору з житлових приміщень з тією різницею, що стосується приміщень, які використовуються з

комерційною метою. Справляється на основі оцінної вартості приміщень, яку один раз у 5 років визначає "Valuation Office Agency", спираючись на динаміку ринкових цін на оренду [7, 78–79].

Загалом місцеві бюджети у Великій Британії отримують від податку на нерухомість 24,5 млрд. фунтів на рік (2009 р.), що становить 4,5% усіх доходів консолідованого бюджету країни [2].

Позитивний ефект від впровадження податку на нерухомість відчули і країни Центрально-Східної Європи, які провели податкову реформу ще у 90-х роках ХХ століття. Попри всі труднощі, країни з перехідною економікою (зокрема, Польща, Естонія, Чехія, Словаччина та Росія) ввели цей податок, і сьогодні податкові надходження з нерухомості в цих країнах складають до 9% доходів місцевих бюджетів, що формує стабільну дохідну частину бюджету і гарантує виконання важливих соціально-економічних завдань. Найбільша перевага цього податку полягає в тому, що він забезпечує відносну автономію місцевої влади в питаннях самоврядного розвитку та можливість оперативно реагувати на гострі соціальні проблеми на місцях [4].

Оскільки теоретично такий податок є одним із найбільш фіскально ефективних, процес його прийняття дискусійний і неоднозначний. В Україні з 1993 р. вносилося 7 законопроектів щодо введення податку на нерухомість, але лише Податковий кодекс України (далі – Кодекс) містить податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки [1]. Однак, відповідно до перехідних положень Кодексу, стаття 265 Розділу XII «Місцеві податки і збори» набуває чинності з 1 січня 2013 р., що є ознакою не лише неякісної підготовки процесу справляння податку, а й свідченням складності його адміністрування.

Надходження до місцевих бюджетів від запровадженого Кодексом [1] податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, будуть мізерними, оскільки базою його оподаткування визначено лише житлову нерухомість. При цьому, як пільги, вилучено житло площею до 120 кв. м для квартир і 250 кв. м для житлових будинків, тобто майже вся нерухомість цієї категорії. Отже, запроваджений в існуючому вигляді податок на нерухоме майно є дуже неефективним і незначним фінансовим ресурсом для місцевого самоврядування. Для прикладу, надходження ринкового збору в 2010 р. склали 0,5 млрд. грн., а надходження від запровадженого податку на нерухоме майно в 2013 р., за оцінками експертів, складуть лише 0,18 млрд. грн. [4].

Варто погодитись з точкою зору тих вчених-економістів, які вважають, що для посилення фіскальної ролі податку на нерухоме майно в Україні і виключення можливих варіантів уникнення від оподаткування необхідно [4]:

1) розширити категорію платників податку: власників як житлової, так і нежитлової нерухомості;

2) об'єктами оподаткування визначити окремо об'єкти житлової та нежитлової нерухомості. При цьому розподілити об'єкти нежитлової нерухомості на об'єкти виробничого та комерційного призначення;

3) базою оподаткування визначити загальну площу об'єкта;

4) скасувати обмеження для оподаткування житлової нерухомості площею до 120 кв. м для квартир і 250 кв. м для житлових будинків;

5) надати право представницьким органам місцевого самоврядування встановлювати пільги щодо оподаткування окремим категоріям платників чи щодо окремих категорій об'єктів оподаткування;

6) встановити ставки податку для об'єктів житлової та нежитлової нерухомості на рівні від 0,1 до 0,5% розміру мінімальної заробітної плати (встановленої на 1 січня податкового року) за 1 кв. метр загальної площі; для об'єктів нерухомого майна виробничого призначення – на рівні від 0,1 до 0,5% мінімальної заробітної плати (встановленої на 1 січня податкового року) за 1 кв. метр загальної площі; для об'єктів нерухомого майна комерційного призначення – на рівні від 1 до 1,5% розміру мінімальної заробітної плати (встановленої на 1 січня податкового року) за 1 кв. метр загальної площі.

7) надати право представницьким органам місцевого самоврядування встановлювати коригуючі коефіцієнти залежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна та його технічного стану [4].

Всі вище вказані напрями вдосконалення податку на нерухомість будуть сприяти зміцненню фінансової бази органів місцевого самоврядування і забезпечувати виконання соціальних завдань розвитку регіонів.

Підсумовуючи вище викладене, можна зробити такі **висновки**:

1. Податок на нерухомість має особливе значення з огляду на комплекс соціально-економічних проблем. Очевидно, у такого важливого інструменту, як податок на нерухомість, є безліч завдань, які він покликаний вирішувати: поповнення місцевих бюджетів, встановлення соціальної справедливості, стримування спекулятивного накручування цін тощо. З точки зору принципів соціальної справедливості необхідність його запровадження полягає в тому, що він дає змогу нівелювати значний рівень диференціації доходів та їх накопичення в руках окремих осіб.

2. Податок на нерухомість є одним із суттєвих надходжень до місцевих бюджетів в країнах розвинутої демократії. При цьому у світовій практиці податок на нерухомість вважається найефективнішим саме на місцевому рівні. Запровадження податку на нерухомість потребує подальшого поглибленого вивчення міжнародного досвіду.

3. Запровадження податку на нерухомість в Україні, крім забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів, матиме й інші позитивні наслідки. По-перше, сприятиме детінізації майнових відносин через встановлення реального власника майна, зменшенню можливостей отримання необґрунтованих соціальних пільг і субсидій. По-друге, розвиватиме інститут приватної власності, створення середнього класу, на який опирається стабільне демократичне суспільство.

4. В існуючому вигляді даний податок буде неефективним і дуже незначним ресурсом для органів місцевого самоврядування, тому потребує суттєвого вдосконалення законодавство з питань оподаткування нерухомості в Україні, адже обсяг надходжень від цього податку повинен бути стабільним і передбачуваним джерелом наповнення місцевих бюджетів.

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI (зі змінами та доповненнями) // zakon1.rada.gov.ua.

2. Гетманцев Д. «Довгоочікуваний» податок на нерухомість // www.dt.ua.

3. Луніна І.О. Формування місцевих бюджетів на основі принципу еквівалентності: шлях до ефективної бюджетної системи України // *Фінанси України*.— 2010.— №9. — С. 3–12.
4. Місцеві податки і збори: Аналітичні матеріали до законопроекту «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів» від 16.07.2012 // www.auc.org.ua.
5. Місцеві фінанси: Підручник / За ред. О.П. Кириленко. — К.: Знання, 2006. — 677 с.
6. Орлик С.В. Оподаткування нерухомого майна (історичний аспект) // www.kntu.kg.ua.
7. Податкові системи зарубіжних держав: Навч. посібник / В.Л. Андрущенко, З.С. Варналій, І.А. Прокопенко, Т.В. Тучак. — К.: Кондор-Видавництво, 2012. — 222 с.
8. Сміт А. Добробут націй. Дослідження про природу та причини добробуту націй / *Наук. ред. Є. Литвин*. — К.: Port Royal, 2001. — 594 с.
9. Соколовська А.М. Основи теорії податків: Навч. посібник. — К., 2010. — 326 с.
10. Суркова Ю.О. Податок на житлову нерухомість як зміна ідеології на ринку житла // www.firearticles.com.
11. Тарангул Л.Л. Оподаткування та регіональний розвиток (теорія і практика): Монографія. — Ірпінь: Академія ДПС України, 2003. — 286 с.
12. Хром'як Н. Аналіз проблем та перспектив уведення податку на нерухомість в Україні на сучасному етапі розвитку економіки // www.elartu.tntu.edu.ua.

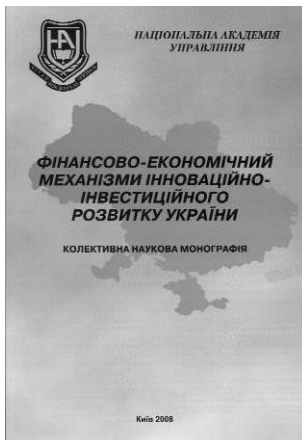
Стаття надійшла до редакції 29.11.2012.

КНИЖКОВИЙ СВІТ



СУЧАСНА ЕКОНОМІЧНА ТА ЮРИДИЧНА ОСВІТА
ПРЕСТИЖНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ

Україна, 01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 26
E-mail: book@nam.kiev.ua
тел./факс 288-94-98, 280-80-56



Фінансово-економічні механізми інноваційно-інвестиційного розвитку України: Колективна наукова монографія / Кириченко О.А., Єрохін С.А. та ін.; За наук. ред. д.е.н., проф. О.А. Кириченко. — К.: Національна академія управління, 2008. — 252 с. Ціна без доставки — 25 грн.

Монографія присвячена актуальній проблемі світової та вітчизняної економічної науки, викладені теоретико-методологічні питання формування стратегії інноваційно-інвестиційного розвитку національної економіки та формування її фінансово-економічного механізму. В основу викладу матеріалу монографії покладені багаторічні дослідження науковців в галузі економічної теорії, фінансів та банківської справи, які були апробовані на сторінках авторитетного журналу "Актуальні проблеми економіки" в 2004–2007 роках. В монографії обґрунтовано шляхи переходу економічної системи України від підприємства до рівня держави на більш високий цивілізаційний рівень за рахунок створення ефективного фінансово-економічного механізму інноваційно-інвестиційного розвитку.