

Студент 4 курсу
фінансового факультету ХНЕУ ім. С. Кузнеця

ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ДОДАТКОВЕ ДЖЕРЕЛО НАПОВНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Анотація. Розглянуто місце та роль податку на нерухоме майно в податковій системі України. Визначено особливості формування податків в умовах трансформаційної економіки.

Аннотация. Рассмотрены место и роль налога на недвижимое имущество в налоговой системе Украины. Определены особенности формирования налогов в условиях трансформационной экономики.

Annotation. The article examines the place and role of the real-estate property tax in the tax system of Ukraine. Specific features of their formation in the transformation economy are identified.

Ключові слова: податок на нерухоме майно, місцевий бюджет, податкова система, тіньова економіка, податкові ставки.

Однією з проблем органів місцевого самоврядування є недостатній обсяг дохідної частини місцевих бюджетів та високий рівень дотаційності місцевих бюджетів [1].

Дослідженню даної проблеми присвячені роботи таких вчених, як Букало А. М., Василенко О. В., Жемеренко Є. В., Науменко А. М., Слухай С. В., Гончаренко О. В. та ін.

Більшість науковців сходяться в тому, що для органів місцевого самоврядування задля успішного соціально-економічного розвитку найважливішим є стабільність дохідних джерел, тобто визначеність переліку закріплених доходів і нормативів відрахувань від регулюючих доходів за різними рівнями влади на довгостроковій основі, з метою можливості планування місцевими органами влади своїх видатків на перспективу [2].

Тому актуальним є питання формування дохідної частини місцевих бюджетів за рахунок джерел, надходження від яких є фінансово значущими, стабільними і витрати на адміністрування яких є набагато меншими, ніж надходження. Це можна вирішити шляхом запровадження податку на нерухоме майно, який має зараховуватися цілком до місцевих бюджетів.

Податок на нерухоме майно є привабливим на роль засобу, призначеного задовольнити потреби місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів, із кількох причин. По-перше, як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно є відносно мало мобільною, а тому ухилятися від сплати цього податку складно, навіть за умов різних ставок податку на нерухоме майно у різних місцях. Крім того, чимало з послуг, які фінансувалися б за рахунок податку на нерухоме майно, призначалися б саме для власників майна, тож тут існує прямий зв'язок між тим, хто платить, і тим, хто отримує користь від цього. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена так, щоб обмежити тягар податку на платників із низьким рівнем доходів, і в такий спосіб буде дотримано принцип платоспроможності. Податок на нерухоме майно може також бути ефективним засобом оподаткування доходів, отриманих у тіньовій економіці. Також цей податок є відносно стабільним, попри коливання в економічному циклі, і якщо він буде правильно побудований, то адмініструвати його буде нескладно, потрібно буде лише чітко визначити інституційні вимоги до запровадження цього податку.

Податок на нерухоме майно – це один із найстаріших видів податків, що відомі фінансовій науці. Володіння нерухомим майном здавна вважалось проявом багатства людей. Завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього контролюючих органів. Розвиток суспільних відносин та податкової системи призвів до необхідності при застосуванні певної податкової політики вирішувати не лише фіскальні функції, а й соціальні.

На сучасному етапі податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах світу, але його значення у формуванні бюджетів є різними. Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу податок на нерухоме майно може стати однією з вагомих статей дохідної частини бюджету. Зокрема, бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9 % від усіх надходжень. Він забезпечує до 81 % надходжень до місцевих бюджетів у Канаді, від 10 до 70 % – у США. У країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового банку, податок на нерухомість становить 40 – 80 % платежів до місцевих бюджетів [3].

Податок на нерухоме майно є винятково місцевим податком у країнах ЄС, хоча його граничні ставки визначаються на центральному рівні. Об'єктом оподаткування є земля та споруди. У Великій Британії це основний місцевий податок (що має найбільшу частку в структурі надходжень), який включає і плату за землю [4]. Частка цього податку у власних надходженнях місцевих бюджетів становить від 10 % – у Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі; до 50 % – у Бельгії, Латвії, Литві, Польщі, Словаччині, Словенії, Іспанії і майже 100 % – у Великій Британії, Естонії, Ірландії [5].

У Росії, при визначенні об'єкта оподаткування приймається середньорічна вартість майна. Податкові ставки встановлюються законами суб'єктів РФ і не можуть перевищувати 2,2 %. Об'єктами оподаткування майна фізичних осіб є житлові будинки, квартири, дачі, гаражі та інші будівлі, приміщення й споруди. Ставки податку встановлюються нормативними правовими актами органів місцевого самоврядування залежно від сумарної інвентаризаційної вартості.

Що стосується можливості нарахування податку на нерухоме майно залежно від його вартості, необхідно зазначити, що на сьогодні в Україні майже неможливо об'єктивно обрахувати його ставку, оскільки в країні немає єдиного реєстру нерухомості та чітких нормативів, за якими можна оцінювати стан і вартість тієї чи іншої будівлі. Робити ж розрахунки лише за даними бюро технічної інвентаризації нелогічно, оскільки вони є застарілими і не відповідають реальній вартості нерухомості. Схожу думку має також М. Кучерявенко [6].

Можна зазначити, що зарахування податку на нерухоме майно саме на місцевому рівні має економічні та адміністративні переваги. По-перше, це є вагомим джерелом доходної частини місцевих бюджетів, прямим податком. По-друге, об'єкти нерухомого майна простіше оподатковувати саме на місцевому рівні внаслідок складності з їх приховуванням, простіше обрахувати.

Збільшення власних доходів місцевих бюджетів має стимулювати ділову активність на кожній адміністративно-територіальній одиниці, що сприятиме зростанню доходів місцевих бюджетів, а на національному рівні – зростанню економіки.

Стабільність і прозорість надходжень від податку на нерухоме майно зробить його бажаним джерелом наповнення місцевих бюджетів. На відміну від трансфертів із держбюджету, що в Україні переважно формують місцеві доходи, цей податок здатний поліпшити контроль над ефективністю витрат міст і областей.

Базою оподаткування є об'єкт житлової нерухомості, який перебуває у власності фізичних осіб, обчислюється органом державної податкової служби на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надається органами державної реєстрації прав на нерухоме майно, а також нерухоме майно, яке перебуває у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно, виходячи з житлової площі об'єктів оподаткування на основі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт [7].

Ставка податку в розрахунку на рік становить 1 % від суми місячного прожиткового мінімуму, що діє для працездатної особи на 1 січня звітного податкового періоду, за 1 м² загальної площі об'єкта оподаткування.

До сильних сторін проекту належить і те, що від оподаткування звільняються категорії об'єктів нерухомості, а не категорії платників податку, що дає змогу забезпечити рівні умови оподаткування та зменшити простір для зловживань.

Загалом запровадження податку на нерухоме майно має бути поступовою, поетапною, відповідальною роботою компетентних органів державної влади у тісній співпраці з фахівцями, експертами, громадським сектором, засобами масової інформації.

На думку автора, податок на нерухомість – це глобальний податок, відсутність якого в системі оподаткування України можна вважати незрозумілим нонсенсом.

Наук. керівн. Степанова Е. Р.

Література: 1. Кузьменко О. А. Державна політика у сфері регулювання міжбюджетних відносин / О. А. Кузьменко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2012. – № 1. – С. 71–77. 2. Нікітіна Я. О. Бюджетні повноваження органів місцевого самоврядування / Я. О. Нікітіна // Правова держава – 2012. – № 34. – С. 354–361. 3. Концепція реформування податкової системи України : розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 лютого 2007 року № 56-р // Офіційний вісник України. – 2007. – № 13. – Ст. 481. 4. Козак Ю. Г. Міжнародне оподаткування / Ю. Г. Козак. – К., 2012. – С. 550. 5. Налоговые системы зарубежных стран : учебник для вузов / под ред. проф. В. Г. Князева, проф. Д. Г. Черника. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2010. – 191 с. 6. Кучерявенко Н. П. Налоговое право : учебник / Н. П. Кучерявенко. – К., 2011. – 432 с. 7. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>.