

Канд. экон. наук, доцент

Восточноукраинского национального университета им. Владимира Даля

Круссер А. С.

Студент

Восточноукраинского национального университета им. Владимира Даля

ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ УКЛОНЕНИЯ ОТ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация. Рассмотрена сущность налога на недвижимость как налоговой новации. Определены основные недостатки его взимания в Украине, что, в свою очередь, делает невозможным наполнение местных бюджетов в полном объеме.

Анотація. Розглянуто сутність податку на нерухомість як податкової новачії. Визначено основні недоліки його справляння в Україні, що, у свою чергу, робить неможливим наповнення місцевих бюджетів у повному обсязі.

Annotation. The essence of the real estate tax as a tax innovation is discussed. The main disadvantages of its collection in Ukraine, which in turn makes it impossible to fill local budget in full, are determined.

Ключевые слова: налог на недвижимость, налоговая новация, налоговые поступления, база налогообложения, уклонение от налогообложения.

Одним из важных вопросов, который имеет большое значение для экономического развития Украины и адаптации национального законодательства к Европейским стандартам, является введение налога на недвижимость. По мнению отечественных специалистов, несмотря на определенные замечания и предостережения относительно возможных негативных последствий подобного шага, введение такого налога уменьшит злоупотребления и выступит в качестве регулятора на рынке недвижимости, также такой налог выполнит функцию компенсационного налога и станет дополнительным источником увеличения поступлений в местные бюджеты.

Исследованием отдельных вопросов относительно целесообразности введения налога на недвижимость и его дальнейшего развития занимаются такие специалисты, как: В. Вишневецкий, А. Веткин, Бобох Н. М., Блонская В. И., Мазур И. М., Митяй С. А., Кравчун А. С. [1 – 6]. Они подробно раскрыли базис по формированию налога на недвижимость, доказали экономическую его значимость в структуре местного бюджета. Учитывая то, что налог на недвижимость является новацией, то на сегодня государством не разработано единого комплексного подхода по выявлению неплательщиков такого налога и четко не очерчены меры борьбы с уклонением от его налогообложения.

Мировой опыт показывает, что при использовании правильного подхода налог на недвижимость может стать одной из весомых статей доходной части бюджета. В частности, Германия получает 1,1 % общих поступлений от указанного налога, Швейцария – 0,46 %, бюджету Российской Федерации этот налог приносит 9 % от всех поступлений [1, с. 12]. Он обеспечивает до 95 % поступлений в местные бюджеты в Нидерландах, 81 % – в Канаде, 52 % – во Франции, от 10 до 70 % – в США [3, с. 122–129].

Обязанность платить налоги является конституционной. Ст. 67 Конституции Украины устанавливает обязанность каждого платить налоги и сборы в порядке и размерах, установленных законом [7]. Все граждане ежегодно подают в налоговые инспекции по месту жительства декларации о своем имущественном состоянии и доходах за прошлый год в порядке, установленном законом.

Зато уклонение от уплаты налогов – это противоправные действия по уменьшению налоговых обязательств, последствиями которых может быть ответственность за нарушение налогового законодательства [1, с. 10].

Согласно положениям Налогового кодекса (далее – Кодекс) в Украине вводится такой вид местного налога, как налог на недвижимость [8, ст. 265]. Соответствующая норма вступает в силу с 1 января 2013 года [8] и фактически вводит кроме налога на земельный участок, налог на недвижимость, которая на ней находится.

Соответствующие изменения в Налоговый кодекс Украины внес Закон Украины № 4834 от 24 мая 2012 года, который вступил в силу с 1 июля 2012 года [9]. Новации связаны с тем, что база налогообложения на недвижимое имущество исчисляется на основании данных Государственного реестра прав на недвижимое имущество, который, согласно Закону Украины "О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно обеспечения реализации прав на недвижимое имущество и их ограничений обременений при их государственной регистрации", вводится с 1 января 2013 года [10].

К плательщикам налога на недвижимое имущество относят владельцев объектов жилой недвижимости [8, ст. 265] – физических лиц, а также юридических лиц, которые созданы, зарегистрированы и осуществляют деятельность в соответствии с законодательством Украины.

Согласно требованиям Налогового кодекса Украины, ставки этого налога устанавливают местные советы.

За несвоевременную уплату налога на недвижимость предусмотрено штрафные санкции: в случае задержки уплаты до 30 дней – 10 % погашенного налогового долга, более 30 дней – 20 % [11, с. 32–33].

Сегодня возникли такие проблемы взимания налога на недвижимость:

1. Уплата налога коснется каждого, у кого есть жилая недвижимость. Но, вместе с тем кодекс предусматривает ряд ограничений – не взимать налог с жилья, которое находится в собственности государства или территориальной общины, также не облагается налогом жилье, расположенное в зонах отчуждения или выселения. Детские дома семейного типа, дачные, садовые домики, общежития и дома многодетных семей также попали в исключение. Но данная норма об исключении из налогообложения государственного жилья нарушает Конституцию, согласно которой все субъекты права собственности равны перед законом. Кроме того, одним из основных принципов налогового законодательства является равенство всех плательщиков перед законом [12].

2. Кодекс предусматривает определенные уступки для собственников жилья. Квартира площадью 120 квадратных метров и жилые дома до 250 квадратных метров налогом не облагаются. Но если метраж квартиры, например, 125 квадратных метров, то за пять квадратных метров нужно будет заплатить. Так, органы местного самоуправления имеют право полностью или частично освободить от уплаты налога за пристройки к жилым домам, которые используются для содержания домашних птиц и животных, а также для хранения хозяйственного инвентаря. Кроме того, вне налогообложения могут оказаться гаражи, подвальные помещения, старые дома и чердаки. А олигарху оформить трехэтажный замок, как "старый домик" сегодня не так уж и сложно, при нынешнем уровне коррупции. И скорее всего, они так и будут делать, уверены специалисты [13, с. 25–26].

С другой стороны, согласно европейской практике налог на недвижимость поддается направлению в местные бюджеты, и в большинстве случаев именно органы местного самоуправления определяют ставку. Для того чтобы избежать в данном случае злоупотреблений, необходимо четче прописать методику взимания налога, говорят эксперты [12].

3. Особенностью украинского налога на недвижимость стало то, что в его расчете не играет никакой роли стоимость жилья. Так что за квартиру в элитном доме ее собственник будет платить столько же, сколько и хозяин обычного жилья. Одна из функций налогообложения – установление некой социальной справедливости. И в этом аспекте Налоговый кодекс никак не придерживается принципа социальной справедливости. Что же касается европейских стран, там налог на недвижимость также зависит от рыночной стоимости объекта, а в некоторых случаях – от предполагаемой суммы годовой арендной платы [12].

4. Большинство экспертов склоняются к тому, что предусмотренный Налоговым кодексом налог будет своеобразным тестом. И со временем власть внесет ряд изменений в порядок его исчисления и уплаты. Однако самое интересное, что налог на недвижимость как раз и планируется собирать без единого кадастра и без реестра недвижимости. Налоговая будет опираться исключительно на те данные, которые им ежеквартально должны будут подавать бюро технической инвентаризации и ЖЭКи. Но информация из БТИ является конфиденциальной. Получить ее очень сложно. А согласно новым правилам эти данные будут направляться в орган, который не обязан хранить их как конфиденциальные. Кроме этого, в сфере недвижимости Налоговый кодекс фактически делает из нотариусов и риелторов налоговых агентов, поскольку те будут обязаны информировать налоговые органы обо всех сделках [12].

Очевидно у такого важного инструмента, как налог на недвижимость, есть множество задач, которые он призван решать: пополнение местных бюджетов, установление социальной справедливости, сдерживание спекулятивного накручивания цен и т. д. Но в то же самое время возникает множество проблем, которыми в настоящее время могут воспользоваться налоговые мошенники. Поэтому перспективы дальнейших исследований будут направлены на определение эффективных мер по выявлению неплательщиков налога на недвижимость.

Литература: 1. Вишневський В. Ухилення від сплати податків: теорія і практика : монографія / В. Вишневський, А. Веткін. – Донецьк : ІНАН України, Інститут економіки промисловості, 2003. – С. 62. 2. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості / Н. М. Бобох // Наукові записки. ВНУ ім. Л. Українки. – 2010. – Вип. 15. – С. 13–20. – (Серія: економіка). 3. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту / В. І. Блонська // Науковий вісник НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19.4. – С. 122–129. 4. Мазур І. М. Особливості впровадження майнового оподаткування в Україні на прикладі податку на нерухомість / І. М. Мазур, Н. В. Габельчук // Науково-інформаційний вісник. – 2010. – № 2. – С. 60–67. 5. Митяй С. А. Система оподаткування нерухомості України: сучасний стан та шляхи реформування / С. А. Митяй // Вісник економіки транспорту і промисловості. – 2010. – № 31. – С. 111–116. 6. Кравчун А. С. Щодо окремих питань реформування оподаткування майна в Україні / А. С. Кравчун // Часопис Національного університету "Острозька академія". – 2011. – № 1(3). – С. 1–11. – (Серія "Право"). 7. Конституція України. – Х. : Основа, 1996. – 80 с. 8. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. 9. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких податкових норм : Закон України № 4834 від 24 травня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. 10. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обмежень обтяжень при їх державній реєстрації : Закон України від 09.12.2011 р. № 4152-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=48785. 11. Скасьова О. Новації у справлянні податків і зборів з урахуванням останніх змін, внесених до Податкового кодексу / О. Скасьова, В. Попова // Вісник Податкової служби України від 10.08.2012 р. – № 30. – С. 32–33. 12. Лесик А. Особливості податку на нерухомість [Електронний ресурс] / Лесик А. // Щоденна Інтернет-газета. – Режим доступу : <http://vgolos.com.ua/economic/289.htm>. 13. Литовченко Н. Податок на нерухоме майно, відміне від земельної ділянки / Н. Литовченко, І. Данілов // Вісник Податкової служби України від 06.07.2012 р. – № 25. – С. 25–26.