

Бондаренко І.М., канд. юрид.
наук, доцент кафедри
фінансового права
Національної юридичної академії України
імені Ярослава Мудрого

ЩОДО ПИТАННЯ ПЛАТНОСТІ ВОЛОДІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ: ПЕРСПЕКТИВИ ЗАКОНОДАВСТВА

Правові засади володіння нерухомим майном ще за часів Російської імперії були стовпом системи цивільного законодавства. Таке володіння було надійним як камінь, тому не дарма називалося «купчей крепостью». Однак, у той самий час за державні гарантії необхідно було сплачувати. Платня складалася із податків двох видів: державного та місцевого ще з 1866 року.

Необхідність існування такого загальнодержавного податку стає актуальною і сьогодні. Перш за все, це викликано необхідністю пошуку додаткових джерел поповнення дохідних частин місцевих бюджетів. З іншої сторони, введення такого податку організує ринок нерухомості, надасть матеріальну можливість місцевим органам якісно обслуговувати та підтримувати належний стан будівель та споруд.

У наш час у Верховній Раді з цього питання на розгляді є два законопроекти. Це проект Податкового кодексу, що був внесений народними депутатами України Катеринчуком М.Д. та Ляпіною К.М. (далі проект Податкового кодексу), та проект Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)», що внесений народним депутатом України Павловським А.М. (далі проект Закону). Слід також відмітити, що у проекті Податкового кодексу, що розробляється Міністерством фінансів України, взагалі не вказується про такий вид податку.

Аналіз законопроектів надає можливість окреслити деякі проблеми правового регулювання податку на нерухоме майно. По-перше, платниками такого податку проект Податкового кодексу визначає тільки фізичних осіб, а юридичних осіб, які є платниками податку на прибуток, відокремлює від таких. Відносно останніх це може розглядатися як засіб усунення подвійного оподаткування і це, на наш погляд, є позитивним. Але до платників також відносять лізингоодержувачів (орендарів)

Г

будівель і споруд, що були одержані у фінансовий лізинг та орендарів земельних ділянок державної та комунальної власності. На наш погляд, це положення потребує уточнення та конкретизації. Тоді як проект Закону, платниками визначає і фізичних, і юридичних осіб та окремо ще й фізичних осіб, некоректно до чинного законодавства названих - підприємцями. Хоча відносно останнього платника, не зрозуміло відношення його особливого статусу до прав власності на нерухоме майно. У цивільно-правових відносинах прав власності від залишається лише фізичною особою. У дореволюційній Росії, платниками були як приватні власники-фізичні особи, так і різні прибуткові утворення, що існуючи на той час.

Об'єктом оподаткування, згідно проекту Закону, є нерухоме майно (нерухомість), що розташоване на митній території України і є власністю платника податку. Нерухоме майно (нерухомість) - об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей) крім землі:

а) будівлі — приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями: будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі;

б) споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель.

Відповідно до проекту Податкового кодексу, об'єктами теж є будівлі та споруди, але відповідна стаття містить великий перелік об'єктів, які звільняються від оподаткування за соціальною ознакою. Таке звільнення розглядається як пільга по сплаті податку та є доцільним, враховуючи низький рівень доходів населення, що ставить під загрозу взагалі сплату такими верствами населення цього податку.

Відносно наступного елементу правового механізму податку-ставки податку, проект Податкового кодексу визначає, що базу оподаткування будівлі розраховують окремо по кожній будівлі та обчислюють шляхом множення загальної площі 148

будівлі у відповідних одиницях виміру (квадратні метри) на середню вартість одиниці виміру будівлі, визначену на 1 січня поточного року або на середню вартість одиниці виміру нової будівлі. Будівлі та споруди оподатковуються за ставкою 1% від бази оподаткування з розрахунку на рік.

Проект Закону визначає базу як сукупний розмір оподаткованого майна — сукупний розмір усіх площ нерухомого майна, що перебуває у власності однієї фізичної чи юридичної особи. Ставки податку за цим Законом встановлюються у відсотках від встановленого прожиткового мінімуму на початок року за один квадратний метр сукупного розміру оподаткованого майна, що належить фізичним та юридичним особам, фізичним особам — підприємцям. Для фізичних осіб встановлюються такі межі ставки від 0,5% до 5% . Щодо юридичних осіб, ставки податку на нерухоме майно (нерухомість) коливатимуться від 1% до 5% у залежності від розмірів нерухомого майна.

Дуже цікавий досвід залишила царська Росія з цього питання, а саме: одночасне існування такого податку у двох іпостасях (державний та місцевий податок), коли ми зіштовхуємося з класичним подвійним оподаткуванням; та розмежування порядку обкладання таким податком нерухомого майна для власного користування та з метою отримання прибутку (ставка встановлювалася у відсотках від вартості нерухомого майна чи прибутку, що отриманий від володіння таким об'єктом).

Дійсно, сьогодні ще існує багато спірних питань щодо правового регулювання такого виду податку. Однак, на наш погляд, введення податку на нерухомість у майбутньому буде мати позитивні наслідки.

По-перше, стане додатковим, прозорим та стабільним джерелом наповнення дохідних частин місцевих бюджетів.

По-друге, сприятиме детінізації майнових відносин шляхом встановлення реального власника майна, зменшення можливостей отримання необґрунтованих соціальних пільг та субсидій.

По-третє, розвиватиме інститут приватної власності, сприятиме створенню середнього класу, на який спирається стабільне демократичне суспільство. Це також стане поштовхом До формування ринкової свідомості у переважної більшості населення.