

ФІСКАЛЬНА ДОЦІЛЬНІСТЬ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

Бондаренко Ірина Миколаївна

*доцент кафедри фінансового права Національної юридичної академії України
імені Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук, доцент*

Надходження від податкових платежів є одним із вагомих джерел наповнення бюджетів усіх рівнів. Податкова система - найважливіший інструмент державної політики в області фінансів. Податки стимулюють або, навпаки, обмежують розвиток окремих галузей, створюють передумови для зниження витрат виробництва приватних підприємств, підвищення їхньої конкурентноздатності на світовому ринку. Державними і муніципальними органами здійснюється значна частина капітальних вкладень в економічну інфраструктуру - будівництво та утримання транспортних комунікацій, ліній зв'язку, систем промислового водопостачання, очисних споруджень, підготування земельних ділянок до промислової забудови та ін. Ці вкладення не розраховані на одержання прибутку, але непрямым шляхом забезпечують підвищення її для приватного капіталу та відіграють роль одного з найважливіших чинників розвитку і регулювання економіки. Однак для реалізації вищевказаних завдань, місцевим органам влади необхідні фінанси.

Одним із засобів наповнення місцевих бюджетів є запровадження місцевого податку на нерухомість. Однак ввести такий податок одним махом поки що не вдалося жодній країні в світі. Нинішній вітчизняний ринок нерухомості далекий від існуючих в розвинених країнах, де існує інфраструктура, яка обслуговує всіх його учасників. А без ринку не може бути і реальної вартості об'єкта оподаткування, і будь-які методики оцінки не зможуть адекватно і точно відобразити вартість об'єктів нерухомості. Приклад цьому, вартість будівель та споруд, які реєструють наші бюро технічної інвентаризації. Мало ймовірно, що в сьогоденній ситуації можна буде швидко та ефективно, а головне - більш-менш справедливо, провести ринкову оцінку всіх об'єктів нерухомості України з метою їх оподаткування.

Зарубіжний досвід переконує, що податок на нерухомість успішно застосовується в багатьох країнах світу і формує суттєву частку доходів місцевих бюджетів. Зокрема, міста Сполучених Штатів Америки головним джерелом своїх бюджетів мають податок на майно. Так, у м. Нью-Йорк цей податок забезпечує 40 % власних доходів бюджету міста. Найбільш яскравим прикладом може бути також Канада, де надходження від оподаткування нерухомості в окремих провінціях складають близько 40% прибуткової частини бюджету. І цьому є пояснення. Нерухомість є одним з унікальних об'єктів, здатних забезпечити стабільний та прогнозований прибуток. Візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, державна реєстрація - це ті риси, що перетворюють нерухомість в унікальний об'єкт оподаткування.

Світовий досвід також виробив основні принципи, які дозволяють організувати оподаткування найбільш раціональним і чином. Ці принципи так чи інакше знайшли відображення в законодавстві більшості країн. До них можна віднести, зокрема, наступне:

- об'єктом оподаткування, як правило, виступають земля, будівлі та споруди, оскільки їх на відміну від рухомого майна відносно легко виявити та ідентифікувати;

- в якості основи для обчислення бази податку частіше за все виступає ринкова вартість об'єктів, які оподатковуються, що стимулює їх найбільш Зональне економічне використання;

- при визначені вартості нерухомого майна звичайно використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а об'єктивна оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта з метою оподаткування. Це дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах.

- пільги надаються або соціально незахищеним платникам податку, або за типами нерухомості, які забезпечують здійснення суспільно корисних видів діяльності, або по об'єктам, які перебувають в державній (муніципальній) власності. Перевага звичайно віддається пільгуванню об'єктів (типів нерухомості), а не платникам податків.

Що ж стосується ставок податку, то тут все залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в тій чи іншій країні. В залежності від встановленого юридичного способу визначення ставки податку, розрізняють фіксовані та перемінні (бюджетні) ставки. При цьому не можна завчасно визначити розмір податкових надходжень, оскільки величина оподаткованої бази із року в рік змінюється. Такий порядок встановлення ставок прийнятий у Великобританії, Індонезії, Чилі, Швейцарії, Південній Кореї, Японії. В інших країнах (Австралії, Канаді, Нідерландах, США, Франції, Швейцарії) місцева влада планує ставку податку на нерухомість, виходячи із передбачуваних бюджетних витрат та величини існуючої оподаткованої бази. Ставка податку, таким чином, є перемінною величиною. При цьому в одних випадках, як, наприклад, в Швейцарії та Нідерландах, місцева влада наділена найбільш широкими повноваженнями у виборі розміру ставок. В більшості ж інших випадків діють загальнодержавні і регіональні нормативні акти, які обмежують мінімальну чи максимальну величину ставок.

Щодо України, то запровадження такого податку реалізується ще з 1998 року, коли проект Закону України № 1054-1 «Про податок на нерухоме майно» був запропонований до розгляду і це при тому, що податок на нерухомість вже офіційно був прописаний у Законі України «Про систему оподаткування» як недержавний ще з 1991 року. Необхідність існування такого податку не викликає сумнівів у жодної розумної людини, однак політична нестабільність та популізм певних політичних сил на фоні перманентних виборів не дають можливості реалізації такого важливого для економіки, але не популярного у соціумі рішення. Все, що необхідне для цього, це запорака підтримки більшості народних депутатів згідно ст. 91 Конституції України. Якщо надати податку статусу місцевого, то процедура може затягнутися, тому, що органи місцевого самоврядування згідно Закону України «Про систему оподаткування» мають право встановлювати механізм та порядок сплати місцевих 7 податків та зборів. Тому перспектива введення такого податку не реалістична ще принаймні декілька років.