

Целесообразность введения налога на недвижимость в Украине

Условия мирового экономического кризиса вынуждают нас обратить пристальное внимание на экономический опыт европейских государств, в частности в области финансов. Особенное место здесь занимает налоговая система - важнейший инструмент государственной политики в области финансов. Налоги стимулируют или, напротив, ограничивают развитие отдельных отраслей, создают предпосылки для снижения расходов производства частных предприятий, повышения их конкурентоспособности на мировом рынке. Государственными и местными органами осуществляется значительная часть капитальных вложений в экономику и инфраструктуру: строительство и содержание транспортных коммуникаций, линий связи, систем промышленного водоснабжения, очистительных сооружений, подготовки земельных участков к промышленной застройке и др. Такие вложения не рассчитаны на получение прибыли, но непрямым путем обеспечивают ее повышение в области частного капитала и играют важную роль в качестве одного из важнейших факторов развития и регуляции экономики. Однако для реализации вышеуказанных задач, местным органам власти необходимые финансы.

Одним из способов наполнения местных бюджетов является введение в действие местного налога на недвижимость. Однако установить такой налог без проблем пока что не удалось ни одному государству в мире. Существующий отечественный рынок недвижимости далек от подобного в развитых государствах, где существует инфраструктура, которая обслуживает всех его участников. А без рынка не может быть и реальной стоимости объекта налогообложения и никакие методики оценки не смогут адекватно и точно отобразить стоимость объектов недвижимости. Пример этому, стоимость зданий и сооружений, которые регистрируют наши бюро технической инвентаризации. Маловероятно, что в сегодняшней ситуации можно будет быстро и эффективно, а главное - более-менее справедливо, провести рыночную оценку всех объектов недвижимости Украины с целью их налогообложения

¹ Кандидат юридических наук, доцент кафедры финансового права Национальной юридической академии Украины имени Ярослава Мудрого

Зарубежный опыт показывает, что налог на недвижимость успешно применяется во многих странах мира и формирует существенную часть доходов местных бюджетов. В частности, в городах Соединенных Штатов Америки главным источником доходов бюджетов являются поступления от налога на имущество. Так, в г. Нью-Йорк подобный налог обеспечивает 40 % собственных доходов бюджета города. Наиболее ярким примером может быть также Канада, где поступления от налогообложения недвижимости в отдельных провинциях составляют приблизительно 40 % доходной части бюджета. И этому есть объяснение. Недвижимость является одним из уникальных объектов налогообложения, способных обеспечить стабильную и прогнозируемую прибыль. Визуальная наглядность, постоянство местонахождения, длительность существования, государственная регистрация - это те черты, которые превращают недвижимость в уникальный объект налогообложения.

Мировой опыт сформировал основные принципы, которые позволяют организовывать налогообложение наиболее рациональным образом. Эти принципы, так или иначе, нашли отображение в законодательстве большинства стран. К ним можно отнести, в частности, следующее:

- в качестве объекта налогообложения, как правило, выступают земля, здания и сооружения, поскольку их в отличие от движимого имущества относительно легко выявить и идентифицировать;

- в качестве основы для исчисления базы налога чаще всего выступает рыночная стоимость объектов, которые облагаются налогом, что стимулирует их наиболее рациональное экономическое использование;

- при определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а объективная оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объекта с целью налогообложения. Это позволяет оценить большое количество объектов при относительно небольших расходах;

- льготы предоставляются либо социально незащищенным плательщикам налога, либо по типам недвижимости, которые обеспечивают осуществление общественно полезных видов деятельности, или объектам, которые находятся в государственной (муниципальной) собственности. Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимости), а не налогоплательщиков.

Что же касается ставок налога, то все зависит от конкретной законодательной и экономической практики в том или ином государстве. В зависимости от законодательно установленного способа определения ставки налога, различают: фиксированные и переменные (бюджетные) ставки. В последнем случае, нельзя заблаговременно определить размер налоговых поступлений, поскольку величина облагаемой налогом базы из года в год меняется. Такой порядок установления ставок принят в Великобритании, Индонезии, Чили, Швейцарии, Южной Корее, Японии. В других странах (Австралии, Канаде, Нидерландах, США, Франции, Швейцарии) местные органы власти планируют ставку налога на недвижимость исходя из предсказуемых бюджетных расходов и величины существующей облагаемой налогом базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в некоторых случаях, как, например, в Швейцарии и Нидерландах, местные органы власти наделены наиболее широкими полномочиями в выборе размера ставок. В большинстве же других случаев действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, которые ограничивают минимальную или максимальную¹⁰ величину ставки.

Что же касается Украины, то введение такого налога реализуется еще с 1998 года, когда проект Закона Украины № 1054-1 "О налоге на недвижимое имущество" был предложен к рассмотрению Верховной Раде и это притом, что налог на недвижимость уже официально был закреплён в перечне налогов и сборов Законом Украины "О системе налогообложения" как общегосударственный еще с 1991 года. Необходимость существования такого налога не вызывает сомнений ни у одного здравомыслящего человека, однако политическая нестабильность и популизм определенных политических сил на фоне перманентных выборов не дают возможности реализации такого важного для экономики решения. Все, что необходимо для этого, это залог поддержки большинства народных депутатов согласно ст. 91 Конституции Украины. Если же определить такой налог как местный, то процедура может еще затянуться, так как органы местного самоуправления в соответствии с Законом Украины "О системе налогообложения" имеют право устанавливать механизм и порядок уплаты местных налогов и сборов. Поэтому перспектива введения такого налога не реалистична как минимум еще несколько лет.