

# МІРКУВАННЯ ЩОДО НЕОБХІДНОСТІ ІСНУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ У СИСТЕМІ ОПОДАТКУВАННЯ УКРАЇНИ

*Бондаренко І.М.*

Актуальність кодифікації податкового законодавства не викликає сумнівів в умовах сьогодення. Однак кодифікацію не слід проводити лише шляхом систематизації існуючого податкового законодавства. На сьогодні існує необхідність докорінної перебудови податкової системи України. При цьому податки повинні виконувати основну функцію - наповнення дохідної частини бюджетів усіх рівнів. У цьому контексті особливого значення набуває введення нового для української податкової системи - податку на нерухомість.

Зарубіжний досвід переконує, що цей податок сплачується у багатьох країнах 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. 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.

Водночас в Україні податок на нерухомість майже не набув відповідного використання. Разом з тим, він має властивість, яка робить його введення в Україні особливо необхідним. З точки зору адміністрування такого податку не повинно виникати проблем тому, що базу оподаткування практично не можна приховати. Це, в свою чергу, дозволить забезпечити дохідну частину бюджету сталими надходженнями.

Водночас слід наголосити, що запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує

надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння. В іншому разі можуть виникнути непередбачувані наслідки як для держави у цілому, так і для окремих юридичних і фізичних осіб. Це, зокрема, пов'язано з тенденцією розшарування суспільства за майновою ознакою. Щоб пом'якшити ці процеси, слід чітко визначити базу оподаткування та передбачити низьку пільгу для певних категорій фізичних осіб.

З метою уникнення обвального податкового навантаження на вітчизняних товаровиробників слід вводити цей податок на об'єкти виробничого призначення поетапного. Диференціація нерухомості за ознакою напрямів її використання (для особистих та виробничих потреб) сприятиме створенню передумов для стабільного і ефективного володіння нею, зокрема, стосовно господарюючих суб'єктів, у напрямі оптимізації структури майна, мінімізації витрат на виробництво і підвищення рентабельності.

Щодо використання нерухомості як споживчого блага - формуватиме ефективного власника житла: вирішить проблему зменшення боргів перед підприємствами житлово-комунального господарства, нормалізує ринок продажу нерухомості, який розвивається за штучною прогресією та ринок оренди нерухомості, який існує поза правовим полем (майже ні один договір оренди житлових приміщень не реєструється у спеціально встановленому порядку, а тому з отриманого доходу не сплачується податок).

Володіння нерухомістю в Україні є безоплатним, тому ми маємо власників декількох помешкань, з яких вони отримують доходи без сплати податків та ще й мають величезні борги по комунальних платежах, отримуючи при цьому в деяких випадках ще субсидії соціального характеру. Виходячи з цього, податок на нерухомість має особливе значення з огляду на комплекс соціально-економічних проблем. З точки зору принципів соціальної справедливості, необхідність його запровадження полягає в тому, що він дозволяє нівелювати значний рівень диференціації доходів і їх накопичення у руках окремих осіб.

Дуже важливо також визначити, що кошти від сплати такого загальнодержавного податку повинні зосереджуватись на рівні місцевих бюджетів. Це апріорі підвищує його ефективність та надає можливість сформувати міцну фінансову базу для органів місцевого самоврядування, наповнюючи реальним змістом задекларовану самостійність місцевих органів влади. Це стане конкретним шляхом розв'язання суперечностей у міжбюджетних відносинах, які сьогодні досягли свого апогея.

Заходи, пов'язані із введенням податку на нерухомість, потребують певних витрат для формування інформаційної системи даних про об'єкти нерухомого майна, проведення вартісної оцінки нерухомості й занесенням цих даних у відповідну базу тощо. Однак подібні

адміністративні витрати будуть меншими порівняно з очікуваними надходженнями від цього податку, хоча слід враховувати певні проблеми, що можуть виникнути при цьому (джерело та механізм погашення боргу, що виникає при несплаті такого податку тощо).

Введення податку на нерухомість, крім вирішення зазначених проблем, буде мати й інші позитивні наслідки.

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

По-друге, розвиватиме інститут приватної власності, створення середнього класу, на який спирається стабільне демократичне суспільство. Це ч також стане поштовхом до формування ринкової свідомості у переважній більшості населення.