

Податок на нерухомість: можливі наслідки запровадження в Україні

Бобох Наталія

аспірантка першого року навчання

кафедри державних фінансів

ВНУ ім. Лесі Українки

Науковий керівник: Карлін М. І.

завідувач кафедри державних фінансів,
проф., д. е. н.

На даний час думки науковців і політиків про доцільність впровадження податку на нерухомість розділилися. Одні вважають введення податку на нерухомість передчасним в умовах кризи і різкого зменшення платоспроможності населення, називаючи досвід європейських країн, які зараз зменшують податки з метою підвищення платоспроможного попиту. Інші переконані, що в умовах яскраво вираженого розшарування суспільства його введення є доцільним, але треба визначитися зі ставкою оподаткування і платниками. Так чи інакше, актуальним є аналіз наслідків, які спричинить введення цього податку [3].

Податок на нерухоме майно може стати одним із суттєвих джерел доходів місцевих бюджетів в Україні, який виконуватиме одночасно важливі економічні та соціальні функції: стимулювання більш ефективного використання наявного майна, житлових приміщень та реалізації надлишкових, перерозподіл (через бюджет та надані органами місцевого самоврядування послуги) доходів від найбільш забезпечених прошарків населення, що володіють дорогоцінною нерухомістю, до менш забезпечених.

На відміну від основних податків (на додану вартість, прибуток, доходи громадян), які важко прогнозуються через невизначеність і вірогідність результатів господарської діяльності, податок на нерухомість можливо впровадити таким чином, щоб при цьому не враховувалася результативність господарської діяльності. Тим самим досягається стабільність і прогнозованість податкових надходжень до бюджету.

Через податок на нерухоме майно фізичних осіб держава зможе регулювати процеси споживання в суспільстві та здійснювати перерозподіл багатства. Послаблений контроль з боку держави за формуванням доходів фізичних осіб призвів до численних порушень законодавства і значної диференціації у доходах населення. В Україні 75-80% населення живе нижче середнього рівня матеріального забезпечення [1, 130]. Цю нерівність слід нівелювати у найкоротший термін за допомогою податку на нерухомість і, враховуючи низький рівень доходів більшості населення, сплату цього податку слід спрямувати лише на багаті верстви населення, що і передбачається усіма законопроектами. Власники невеликих квартир від запровадження податку на нерухомість не постраждають, адже неоподатковуваний мінімум, який пропонують ввести посадовці, достатньо великий.

Спеціалісти розглядають податок на нерухомість також як засіб боротьби із підвищенням цін на житло, що відбувається в останні роки шаленими темпами. Однією з причин такого зростання називають спекулятивні операції

на ринку нерухомості. Часто купують житло не тому, що планують там жити, а тому, що це вигідна інвестиція, тобто нерухомість використовується як засіб нагромадження багатства. Якби за кожну з них довелося сплачувати хоча б мінімальний податок, то, мабуть, ця комерція стала б менш привабливою, й ціни на квартири знизилися. Хоча це лише один з напрямів впливу на ціни на житлову нерухомість. Крім того, внаслідок кризових явищ в економіці України незрозуміло як поведе себе ринок нерухомості в майбутньому, адже в останні місяці відбувається повільна стабілізація цін на ньому.

Найбільша користь від податку на нерухомість може бути, якщо гроші від нього йтимуть на цільові соціальні програми. Такий податок може допомогти вирішити головну житлову проблему - квартирні черги. Для цього потрібно, щоб всі зібрані гроші йшли у спеціальний фонд. І за рахунок фінансування з цього фонду держава могла б зводити соціальне житло. Чи житло за програмою 50 на 50, коли держава фінансує половину вартості нерухомості. Таким чином, цей податок принесе значні кошти у будівництво, що створить тисячі нових робочих місць по всій Україні.

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

По-перше, сприятиме детінізації економіки через встановлення реального власника майна, зменшенню можливостей отримання необґрунтованих соціальних пільг та субсидій. Іншою важливою функцією оподаткування нерухомості є використання його як засобу боротьби з приховуванням доходів і ухиленням від сплати інших податків, особливо у випадку із фізичними особами, бо він реально спроможний вивести з "тіні" частину, причому нерідко значну, доходів і у такий спосіб забезпечувати справедливість – багатший має платити більше. Податок на нерухомість дозволяє хоч частково стягувати податок із незаконних доходів. Ті, хто збагачується за рахунок незаконного бізнесу та приховування доходів від оподаткування, у кінцевому результаті стають власниками нерухомості й дорогих речей, які неможливо приховати і за які вже доводиться платити податок. Отже, оподаткування нерухомого майна може стати "лакмусовим папірцем" реальних, а не тільки задекларованих, доходів і призвести до детінізації економіки, що також є однією з стратегічних цілей його запровадження в Україні [4; 9].

По-друге, забезпечить достатній і стійкий рівень надходжень до місцевих бюджетів, з яких гроші повернуться назад платникам, але вже у вигляді якихось суспільно корисних речей.

Запровадження податку на нерухомість в Україні, крім позитивних, буде мати і негативні наслідки. Однією з причин є те, що в законопроектах по даному податку недостатньо точно прописані деякі положення, насамперед стосовно пільг. Водночас ці положення є досить часто необґрунтованими. Це може призвести до суттєвого сплеску різноманітних зловживань (через заниження вартості житла, прописування в квартирах пільговиків тощо), за якими стоятиме небажання платити такий податок.

На думку деяких як зарубіжних, так і вітчизняних авторів, цей податок не сприятиме цілям економічного зростання, особливо відчутно діючи на

підприємства, оскільки він негативно вплине на рішення підприємств щодо заощаджень та інвестицій, спричинить збільшення податкового навантаження на підприємства з високою матеріаломісткістю виробництва, тому на даний час мова буде йти лише про оподаткування фізичних осіб.

За відсутності досвіду у справлянні податку на нерухомість та значних пільг, через які з числа платників буде виведена значна частина громадян, витрати на адміністрування податку, особливо спочатку, будуть значними, а надходження - невисокими.

Отже, можна зробити висновки, що в цілому податок на нерухомість матиме позитивні наслідки за умови використання науково обґрунтованих ставок, а також визначення пільгових категорій населення, що дозволить встановити баланс між фіскальною і соціальною функцією цього податку.

Список літератури

1. Карлін М.І. Державні фінанси України: Навч. посіб. – К.: Знання, 2008. – 348с. – (Вища освіта ХХІ століття).
2. Луніна І.О. Державні фінанси України в перехідний період. - Харків: Форт, 2000. – с.102
3. <http://www.nalog.od.ua/map.php?tid=272>. – Модернізація податкової служби: зарубіжний досвід.