

Бобох Наталія Миколаївна,
аспірант кафедри менеджменту, бюджетної та податкової політики,
Волинський національний університет імені Лесі Українки

ОСНОВНІ ЧИННИКИ ВПЛИВУ НА ФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

На формування і розвиток оподаткування нерухомості впливають багато економічних, соціальних, культурних, політичних та інших чинників. З метою формування і ефективного функціонування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні доцільним буде аналіз і врахування цих чинників, адже саме вони впливають на доцільність і рівень оподаткування нерухомого майна.

До економічних чинників впливу на механізм оподаткування нерухомості, на наш погляд, варто віднести рівень цін на нерухомість та ступінь розвитку ринку нерухомого майна і насамперед його інфраструктури. Надто високий рівень цін на ринку нерухомості України не дає змоги більшості населення придбати житло. Так як однією з цілей оподаткування нерухомого майна є вплив на ціну об'єктів нерухомості, то одним із аргументів на користь запровадження податку на нерухоме майно в Україні є зменшення цін на нерухомість, насамперед житлову. Додаткове податкове навантаження на житлову нерухомість, що використовується із спекулятивними цінами, дасть змогу збільшити пропозицію житла на ринку і відповідно зменшити його вартість.

Негативно впливає на формування механізму оподаткування нерухомості нерозвиненість і нестабільність ринку нерухомого майна в Україні, що пов'язано насамперед з відсутністю методик оцінки нерухомості з метою оподаткування, різкими ціновими коливаннями на ринку нерухомості, недосконалим законодавчим регулюванням, насамперед операцій із земельними ділянками. Ці фактори не дозволяють отримати справедливу і точну оцінку об'єктів нерухомості з метою оподаткування, що стримує запровадження податку на нерухоме майно, як цілісний земельно-майновий комплекс. На сьогодні щодо об'єктів нерухомості існує розпорошена інформація, що акумулюється різними суб'єктами та групується в локальні інформаційні бази даних. Така ситуація гальмує формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, адже вона не дозволяє застосовувати єдині підходи до оподаткування земельних ділянок та будівель і споруд, розташованих на них.

До соціальних чинників впливу на механізм оподаткування нерухомого майна варто віднести рівень доходів населення та рівень забезпеченості житлом. В.П. Вишневський та В.Д. Чекіна справедливо зазначають, що з різних причин в Україні на даний час значна частина доходів виведена з-під оподаткування, через що прибуткові податки не повністю відповідають вимогам податкового принципу платоспроможності [1, с. 44]. Враховуючи значне приховування доходів і ухилення від сплати податків в Україні, саме нерухомість є критерієм реальної платоспроможності населення. Забезпеченість житлом в Україні є вкрай нерівномірною, що пояснюється концентрацією нерухомості в незначній частині заможного населення. В середньому на одного жителя в Україні припадає 23 кв. м. житлової площі, що майже вдвічі менше ніж у розвинутих країнах. 5,26 млн. сімей або 17 млн. чол. (32% населення)

проживають на площі нижче за стару санітарну (9 кв. м. житлової), не говорячи про нову (21 кв. м. загальної + 10 кв. м. на сім'ю). Виходячи з цих факторів, при формуванні механізму оподаткування нерухомого майна житлову нерухомість слід розглядати як споживче благо (для нерухомості невеликих розмірів, яка використовується в якості житла) і як накопичене багатство (для нерухомості, що не використовується як житло; значно перевищує середню потребу в житлі; використовується із спекулятивною метою). Відповідно оподаткування нерухомості повинно бути спрямоване на забезпечення достатнього рівня задоволення потреби у житлі, враховуючи якісний і кількісний рівень забезпечення житлом (наприклад, через норму займаної площі) і, разом з тим, здійснювати перерозподіл доходу.

Культурні переконання щодо неправомірності оподаткування житла, перейшли у спадок від колишнього соціалістичного режиму, де інституту приватної власності фактично не існувало. Так як більша частина власності належала державі, то втрачався сенс її оподаткування. Натомість в розвинутих країнах доцільність і справедливість запровадження податку на нерухоме майно не є дискусійною. Досить відчутними при запровадженні податку на нерухоме майно є політичні фактори. Найістотнішою причиною тривалої відсутності податку на нерухоме майно в Україні є висока концентрація нерухомого майна у представників заможних верств, в тому числі і переважної більшості народних депутатів, у вигляді будинків площею 400-600 кв. м. Однак навіть із прийняттям Податкового кодексу оподаткування нерухомості все-одно буде здійснюватися на умовах, необтяжливих для забезпечених верств населення.

Вищезазначені фактори необхідно враховувати при побудові механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, та при реформуванні механізмів оподаткування операцій з нерухомим майном та земельними ділянками. Слід відмітити той факт, що наведені вище фактори не в повній мірі були враховані при розробці механізму справляння податку на нерухоме майно, передбаченого Податковим кодексом [2]. Надто високий неоподатковуваний мінімум площі нерухомості (120 кв. м. житлової площі квартири та 250 кв. м. площі будинку), з однієї сторони, не спричинить додаткового податкового навантаження навіть на багаті верстви населення, з іншої сторони, не вплине на доходну і майнову диференціацію населення. Запровадження податку на таких умовах не дасть можливості органам влади вплинути на ціноутворення на ринку нерухомості, адже розрахована нами сума податку на нерухоме майно для будинку загальною площею, приміром, 900 кв. м., буде становити близько 2000 грн. на рік, що в порівнянні з комунальними платежами за такий об'єкт є несуттєвою. Крім того, частка об'єктів нерухомості площею понад 200 кв. м. у житловому фонді країни становить менше 1 %. Отже, запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні на умовах, передбачених Податковим кодексом, спричинить порушення принципу фінансової доцільності оподаткування. Це вимагає розробку обґрунтованого і ефективного механізму оподаткування нерухомого майна із врахуванням факторів, що на нього впливають, та внесення відповідних змін до Податкового кодексу.

1. Вишневський В.П., Чекіна В.Д. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід // Фінанси України. – 2007. - № 11. – с. 43-53.
2. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу - <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2755-17>.