

Аналіз впливу основних факторів на формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні

*Роботу виконано на кафедрі економічної теорії
СНУ ім. Лесі Українки*

У статті згруповано та проаналізовано основні фактори, які впливають на оподаткування нерухомого майна, запропоновано заходи щодо повнішого врахування економічних і соціальних факторів при формуванні механізму оподаткування нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, механізм оподаткування нерухомого майна, фактори впливу, рівень життя населення, ціна нерухомості.

Бобох Н.М. Анализ влияния основных факторов на формирование механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине. В статье сгруппированы и проанализированы основные факторы, которые влияют на налогообложение недвижимого имущества, предложены меры по более полному учету экономических и социальных факторов при формировании механизма налогообложения недвижимости

Ключевые слова: недвижимость, механизм налогообложения недвижимого имущества, факторы влияния, уровень жизни населения, цена недвижимости.

Boboh N. M. Analysis of the influence of the main factors on the formation mechanism of real estate taxation in Ukraine. The main factors affecting real estate taxation are grouped and analyzed, measures for comprehensive consideration of economic and social factors in the formation mechanism of real estate taxation are proposed in the article.

Keywords: real estate, mechanism of real estate taxation, impacts, standard of living, price of real estate.

Постановка наукової проблеми та її значення. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, передбачений Податковим кодексом України, однак його запровадження відтерміновано до 1 січня 2013 року у зв'язку з опрацюванням нової концепції цього податку. Це означає ймовірність зміни основних положень кодексу, які стосуються податку на нерухоме майно. Тому з метою формування і ефективного функціонування механізму оподаткування

нерухомого майна в Україні доцільним буде аналіз різного роду факторів, які впливають на доцільність і рівень оподаткування нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень із цієї проблеми. Проблеми оподаткування нерухомого майна досліджували такі науковці, як: В. Андрущенко, О. Багрій, М. Березін, В. Вишневський, Е. Кадебська, І. Криницький, С. Лекарь, А. Соколовська, В. Чекіна, Л. Чубук та ін. Попри високий рівень публікацій вищезазначених авторів, проблеми оцінки факторів впливу на формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні є не дослідженими. Це зумовлює необхідність опрацювання зазначеного питання.

Мета роботи – виокремити та проаналізувати основні фактори, які впливають на оподаткування нерухомого майна в Україні.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. На формування і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні впливають економічні, соціальні, культурні, політичні, історичні, правові фактори (табл. 1).

Таблиця 1

Фактори впливу на формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна

Групи факторів	Основні фактори впливу
Економічні	– рівень цін на нерухомість – ступінь розвитку ринку нерухомості і його інфраструктури – рівень податкового навантаження та структура податкової системи – показники матеріально-технічної бази вітчизняних підприємств
Соціальні	– рівень життя населення: – загальний рівень доходів – дохідна структура населення – рівень забезпеченості житлом – якість житла; – рівень комунальних послуг
Культурні	– рівень сприйняття справедливості оподаткування нерухомості як власності – ступінь готовності еліти до відкритості інформації про свій реальний фінансовий та майновий стан – рівень податкової культури
Політичні	– пізні запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у зв'язку з небажанням депутатів - власників значної частини нерухомості – запровадження податку на вигідних для політичної еліти умовах

Історичні	– відсутність досвіду в оподаткуванні нерухомого майна
Правові	– обмеження у використанні власності, зокрема землі

* Складено автором

Одним із аргументів на користь запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні є зменшення цін на житлову нерухомість. На сьогодні будівництво та придбання житла є доступними лише незначній частці сімей із високими доходами, а іпотечними кредитами комерційних банків навіть у докризовий період мали змогу скористатись всього 8–10 % працездатного населення (ця частка становить 60–70 % у розвинених країнах).

На високий рівень цін на ринку нерухомості впливає чимало факторів: складні дозвільні процедури у будівництві, особливо при вирішенні питань землевідведення; відсутність пільг по ПДВ; низька інноваційна спрямованість будівельних організацій; спекулятивні операції із земельними ділянками; отримання будівельними компаніями надприбутків від своєї діяльності [1]. З цього випливає, що держава повинна приймати відповідні заходи, в т. ч. податкові, щоб хоч якось відрегулювати процес ціноутворення на ринку нерухомості.

Щодо інфраструктури ринку, то слід відмітити розпорошеність інформації щодо об'єктів нерухомості, акумульованої різними суб'єктами та згрупованої в локальні інформаційні бази даних за окремими параметрами. Така ситуація гальмує формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, адже вона не дозволяє застосовувати єдині підходи до оцінки і оподаткування земельних ділянок та будівель і споруд, розташованих на них. Оформлення документів, що підтверджують право власності на нерухомість і земельну ділянку, здійснюється роздільно і різними органами, що значно затягує цю процедуру. Така сама ситуація і з оподаткуванням операцій із земельними ділянками та поліпшеннями, розташованими на них.

Відсутність ефективних методик оцінювання нерухомості, недосконале законодавче регулювання операцій із земельними ділянками, різкі цінові

коливання на ринку нерухомості 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.

Рівень податкового навантаження і структура податкової системи України тісно пов'язані із необхідністю розвитку і удосконалення майнового оподаткування. Недоліком діючої системи оподаткування України є її перевантаження непрямими податками, що є ознакою того, що основний тягар з наповнення бюджету перекладається на бідні і незахищені верстви населення.

Більшість країн Європейського Союзу за останні роки здійснили низку заходів, спрямованих на перенесення податкового навантаження з мобільних факторів виробництва, насамперед праці, на природні ресурси. Саме таких змін потребує і податкова система України, насамперед це стосується удосконалення майнового та земельного оподаткування для збільшення їх значення в податковій системі разом із зменшенням непрямих податків та перенесенням податкового навантаження на більш платоспроможні категорії населення.

Аналіз матеріально-технічної бази вітчизняних підприємств свідчить про її застарілість (частка придатних основних фондів становить близько 38 %). У таких умовах запровадження податку на нерухоме майно підприємств може посилити і без того складне фінансове становище вітчизняних підприємств. Тому, якщо податок на нерухоме майно юридичних осіб і запроваджувати, то лише за дуже низькими ставками.

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 в Україні не повністю відповідають вимогам податкового принципу платоспроможності. В Україні саме нерухомість є критерієм реальної платоспроможності найзабезпеченіших верств населення, а її виведення з оподаткування веде до явного порушення вимог економічної ефективності та соціальної справедливості [2, 44]. Високий рівень корупції в органах влади всіх рівнів та ухилення від сплати податків призвели до значної

майнової та дохідної диференціації населення, що обурює переважну більшість людей.

За даними опитування, проведеного інститутом соціології НАН України, переважна більшість опитаних (96,5 %) усі наявні кошти використовує для виживання, не маючи можливості робити заощадження. Ні в чому не відчують скрути тільки 0,2 % громадян, чверть населення (23,7 %) не має змоги купувати необхідний одяг, третина (32,5 %) – найнеобхідніші харчі, половина (49,9 %) – харчуватися відповідно до своїх смаків [3, 14]. Вартість майна, що належить 50 найбагатшим бізнесменам України, перевищувала у 2007 р. 64,5 млрд. доларів, що становило близько 50 % національного багатства України [4, 59].

Для України характерною є дуже низька забезпеченість житлом - у середньому на одного жителя припадає 23,3 м² загальної площі житла, що лише трохи перевищує норму, встановлену ст. 66 Житлового кодексу України (21 м²). У розвинених країнах цей показник становить 30–40 м² житла, а в США – 64 м² на одну особу, тобто забезпечення житлом населення України в 2 рази нижче, ніж у розвинених країнах світу. 17 млн. чол. (32 % населення) проживають на площі нижче за стару санітарну (9 м² житлової), не говорячи про нову (21 м² загальної плюс 10 м² на сім'ю). Незважаючи на зростання житлової площі в Україні з 2001 по 2010 рр. майже в два рази, забезпеченість житлом за цей період в розрахунку на одну особу зросла лише на 2,6 м². В 2001 р. цей показник становив 20,7 м² на одну особу, а в 2010 р. – 23,3 м² [5, 421].

Відсутність у значної частини громадян площі, що відповідає б санітарним нормам, та нерівномірна забезпеченість житлом пояснюються високим рівнем цін на житло і концентрацією нерухомості у незначній частки заможного населення.

Виходячи з середнього низького рівня забезпеченості житлом в Україні і нерівномірності забезпечення житлом, при формуванні механізму оподаткування нерухомого майна потрібно розглядати житлову нерухомість 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 кількісний і якісний рівень забезпечення житловою площею і, разом із тим, здійснювати перерозподіл доходів фізичних осіб. Нерухоме майно, як споживче благо, не повинно оподатковуватися або податок повинен бути мінімальним, натомість об'єктом оподаткування повинно стати нерухоме майно як накопичене багатство.

Однак варто враховувати той факт, що дуже часто наявність значної нерухомості не є ознакою високого рівня життя, адже нерухомість може бути не лише куплена, а й успадкована чи отримана в результаті приватизації. У цьому випадку може виникнути проблема сплати податку на нерухомість за умови низького рівня доходів. Тому, необхідно досягти збалансованості інтересів держави і платників, щоб оподаткування нерухомості адекватно сприймалось платниками, не погіршувало їх фінансовий стан і водночас забезпечувало достатні надходження місцевим органам влади.

Запроваджуючи податок на нерухоме майно в Україні, потрібно зважати на такі важливі чинники, як якість житла і рівень комунальних послуг. В порівнянні з реальними доходами населення, витрати на комунальні послуги навіть для особи із середнім рівнем доходу в Україні є досить високими (15–20 % від доходу) і тому запровадження податку на житло, як додаткової статті витрат на його утримання, не повинно спричинити значне навантаження на бідні і середньозабезпечені верстви населення. Крім того, введення податку на основі площі нерухомості як бази оподаткування не враховує якісний стан будівель, насамперед житлових. Це підтверджує необхідність переходу в майбутньому до ринкової вартості нерухомості як бази податку, адже значна частка нерухомого майна в Україні знаходиться в аварійному стані.

Культурні переконання щодо неправомірності оподаткування житла є дуже сильними, адже вони виходять із декларованого невід'ємного права кожної людини на житло. Ці переконання перейшли у спадок від колишнього соціалістичного режиму, де інституту приватної власності фактично не існувало.

Через те, що більша частина власності належала державі, то втрачався сенс її оподаткування [6, 221].

У промислово розвинених країнах доцільність і справедливість запровадження податку на нерухоме майно не є дискусійною. Натомість в Україні багато хто звертає увагу на те, що за власність несправедливо сплачувати податки, а ще більше несправедливо буде продавати нерухомість на аукціоні за несплату боргу з податку на нерухоме майно. Однією з причин таких протиріч є те, що в нашому суспільстві не сформувався необхідний рівень податкової культури. Це насамперед пов'язано з високим рівнем корупції на всіх рівнях влади. У більшості розвинених зарубіжних країн громадяни з високим рівнем достатку платять вищі податки і кожного року подають декларації про свій майновий стан. За несплату податків застосовуються жорсткі санкції, в тому числі позбавлення волі. Натомість в Україні окремі особи, що перебувають при владі, дозволяють собі декларувати низькі доходи і в той же час користуватися дорогими автомобілями і володіти кількома квартирами та будинками, в тому числі і за кордоном. Тому, перш за все, однією з основних передумов запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні має стати готовність еліти до відкритості інформації про свій реальний фінансовий та майновий стан.

Політичні фактори при запровадженні податку на нерухоме майно також є досить відчутними та вагомими. Основною причиною такої 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 котеджів і особняків площею 400–600 м² і більше. Саме тому введення оподаткування нерухомості для них було неприємним і відкладалося з року в рік. Варто відмітити, що запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні все-одно було здійснено на вигідних для політичної еліти умовах [7].

Вагомим чинником при формуванні механізму оподаткування нерухомого майна є історичний чинник, а саме – досвід справляння різних майнових податків

в Україні. Враховуючи те, що Україна протягом останніх десятиліть не має досвіду в оподаткуванні нерухомого майна, відмінного від землі (на відміну від більшості країн світу, де податки на нерухомість мають столітню і більше історію), то спроби запровадження цього виду оподаткування викликали негативні реакції у суспільстві.

Висновки. Вищезазначені чинники необхідно враховувати при побудові механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Це потрібно для того, щоб запровадження податку на нерухоме майно не спричинило негативні наслідки та дозволило в повній мірі цьому податку виконувати усі належні йому економічні функції. Те ж саме стосується і внесення змін до інших податків і зборів, що справляються з нерухомістю, з метою побудови ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні.

Проаналізувавши положення Податкового кодексу України, можна помітити, що далеко не всі економічні та соціальні фактори було враховано при формуванні механізму оподаткування нерухомого майна. Натомість істотний вплив мали політичні фактори, а саме запровадження податку на умовах, сприятливих для політичної еліти – основних власників нерухомості.

Список використаної літератури

1. Про затвердження Концепції Галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010-2011 роки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/konceptija-galuzevoyi-programi-rozvitku-zhitlovogo-budivnict-nor19064.html>.
2. Вишневський В. П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В. П. Вишневський, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–53.
3. Кириченко І. Українська подоба капіталізму: життя в економ-варіанті / І. Кириченко // Дзеркало тижня. – 2010. – 17 липня. – С. 14.
4. Манцуров І. Г. Нагромадження капіталу як фактор економічного зростання та підвищення конкурентоспроможності національної економіки / І. Г. Манцуров, А. В. Яценко // Демографія та соціальна економіка. – 2008. – № 2 (10). – С. 52–62.
5. Статистичний щорічник України за 2010 рік / Держкомстат України / За ред. О. Г. Осауленко. – К.: Консультант, 2011 – 560 с.
6. Державні фінанси: Теорія і практика перехідного періоду в Центральній Європі / [ред. Ю. Немец, пер. з англ. Г. Райт]. – К. : Основи, 1998. – 542 с.

7. 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>.