

ОКРЕМІ ПИТАННЯ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ

В статті досліджується податок на нерухомість, як інструмент оподаткування власності. Розглянуто позитивні та негативні сторони законопроекту стосовно оподаткування нерухомості.

The author investigates the property tax, positive and negative effects of levying real estate tax in Ukraine.

Податкова система сучасної демократичної держави повинна шляхом оптимального розподілу доходів суб'єктів підприємництва та громадян забезпечувати дохідну частину бюджету в достатньому обсязі для фінансування соціальних процесів та економічного розвитку. Влада перебуває в постійному пошуку нових джерел доходів для задоволення всезростаючих потреб суспільства. Останнім часом активізувались дискусії стосовно необхідності і доцільності оподаткування нерухомості в Україні, було проведено декілька круглих столів за участю науковців, спеціалістів Міністерства фінансів України, ДПА, Світового банку, іноземних експертів та інших представників зацікавлених кіл. Питаннями удосконалення форм і методів оподаткування присвячені роботи українських учених-фінансистів Федосова В.М., Андрущенко В.Л., Соколовської А.М., Луїної І.О., Данилова О.Д. та інших, проте результати обговорення неоднозначні.

Зупинимось на деяких ключових аспектах з даної проблематики.

Принципових підходів до оподаткування нерухомості можна назвати декілька: 1) всезагальне оподаткування об'єктів нерухомості – поширення податкового навантаження на всіх власників будівель і споруд, а також орендарів.

2) оподаткування дорогої, елітної нерухомості – оподаткування окремих верств власників престижних об'єктів нерухомого майна.

Обидва зазначені підходи мають позитивні і негативні моменти в їх застосуванні, і лише широке громадське обговорення, робота спеціалістів різних галузей дозволить прийняти правильне рішення з даного питання.

Податок на нерухомість за загальноприйнятою міжнародною класифікацією відноситься до податків на власність і відображає давно сформовані національні традиції і принципи в оподаткуванні житлових і комерційних будівель і споруд. Проте суттєвого фіскального призначення в країнах континентальної Європи податок на нерухомість не відіграє, забезпечуючи ефективне використання об'єктів майна через диференціацію ставок оподаткування житлової та комерційної нерухомості. В США у 2003 середньорічна сума податку на власність складала 3637 дол. США, а в окремих містах голови домогосподарств з річним доходом у 100 тис дол. США сплачують суми податку, які в декілька разів перевищують середньоамериканські показники, так у м. Бріджпорт (Коннектикут) вона становила 10900 дол. США, у Портланді (Орегон) -5250 дол. США, Нью Йорк – 5066 дол. США.[1] Особливістю оподаткування нерухомості в США є фінансування за рахунок цих коштів освіти та таких місцевих послуг як пожежна та поліцейська охорона, дороги та вивіз і переробка сміття.

В Україні до податків на власність можна віднести сьогодні тільки податки з власників транспортних засобів та інших самохідних машин і механізмів, а також умовно плату (податок) за землю. Новим податком у складі цієї групи повинен бути податок з нерухомості, або як у варіанті, що пропонується народним депутатом України Матвієнком А.С. "податок на будівлі та споруди". Варто зазначити, що оподаткування нерухомості передбачено Законом України "Про систему оподатку-

вання", де у складі загальнодержавних податків і зборів зазначено податок на нерухоме майно (нерухомість)[1].

Міністерство фінансів України опублікувало проект Закону України "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)", який винесено на загальне обговорення. Позитивними моментами запропонованого законопроекту є залучення додаткових коштів до місцевих бюджетів та зміцнення фінансової бази місцевого самоврядування.

Базою оподаткування є середня вартість одиниці виміру будівлі, що визначається органами місцевого самоврядування, та площа будівлі, а базою оподаткування споруд – балансова вартість споруд. Ставка оподаткування встановлюється в розмірі 1 відсоток від бази оподаткування. Передбачено цілу низку звільнень (нерухомість релігійних, неприбуткових організацій, дипломатичних та прирівняних до них закладів, організацій інвалідів; нерухомість, що знаходиться в зоні відчуження, що використовується як об'єкт природоохоронного значення, освітніх, медичних, культурних, спортивних, пенітенціарних установ та ін. Крім того проектом Закону передбачено, що власникам будівель надаються такі майнові пільги: – база оподаткування будівлі, яка використовується сім'єю власника в податковому році як основне місце проживання, зменшується за цей рік на суму, обчислену виходячи з 200 квадратних метрів загальної площі такої будівлі на сім'ю; база оподаткування будівлі, яка використовується сім'єю власника як садовий будинок, зменшується на суму, обчислену виходячи з 80 квадратних метрів загальної площі;

При цьому, податкові майнові пільги застосовуються до однієї будівлі та одного садового будинку незалежно від кількості будівель (садових будинків), що є у власності сім'ї. Вище зазначена пільга викликає певні сумніви з огляду на нерівність умов оподаткування власника, що має 1 будівлю на 200 кв.м і особу, яка так само володіє декількома будівлями в загальній сумі такої ж площі, проте буде сплачувати податок на нерухомість. Фактично можна відзначити порушення принципу рівності в оподаткуванні.

За оцінками Міністерства фінансів України станом на 01.01.05 балансова вартість будівель та споруд 1 групи основних фондів складала 156185,1 млн.грн., тому за попередньою оцінкою введення податку на майно (будівлі та споруди) юридичних осіб за ставкою 1 відс. збільшить доходну частину бюджету на 1561,9 млн.грн.

В пояснювальній записці до проекту Закону України "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)" зазначається: "Що стосується фізичних осіб, то запровадження податку на майно потребує додаткових витрат бюджету, направлених на визначення бази оподаткування будівель та споруд, оскільки вказана інформація у податкових органах відсутня" [2]. І далі " запровадження податку на майно потребує додаткових витрат бюджету, направлених на визначення бази оподаткування будівель та споруд, оскільки вказана інформація у податкових органах відсутня. Тому здійснити економічне обґрунтування проекту Закону України "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)" та розрахувати прогнозні надходження від впровадження вказаного податку для фізичних осіб можливо лише за умови:

✓ створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, а також формування Державного реєстру прав у складі державного земельного кадастру, і надання ДПА України доступу до вказаного реєстру;

✓ проведення 100 % інвентаризації нерухомого майна фізичних осіб (будівель та споруд) в масштабах України;

✓ розробки методики визначення розміру середньої вартості одиниці виміру площі будівлі та балансової вартості споруди, а також порядку оцінки нерухомості;

✓ наявності інформаційної бази про всі категорії пільговиків – фізичних осіб;

✓ визначення фізичними особами місця отримання (застосування) податкової майнової пільги"

Запровадження податку на нерухоме майно повинно бути спрямовано на оподаткування заможних верств населення та не бути обтяжливим для малозабезпечених власників будівель, квартир, дач, тощо. Тому дуже важливим при встановленні оподаткування нерухомості

є його взаємоузгодженість з податком з доходів фізичних осіб. Варто зазначити, що майнові податки повинні застосовуватися як доповнення до прибуткового оподаткування з метою стимулювання ефективного використання майна, а не як фінансовий важіль спрямований проти формування власника і власності.

Враховуючи все вище викладене вважаємо, що запровадження оподаткування нерухомості у запропонованому виді в Україні є передчасним, оскільки збільшить податковий тиск на платників, юридичних та фізичних осіб, малий бізнес, потребує значних адміністративних витрат як на податкову службу, так і на створення інституту державних оцінників майна, що за даних умов економічного і соціального становища в Україні не є доцільним.

1. <http://www.realestatejournal.com/buysell/taxesandinsurance/20050609-smith.html>. 2. Закон України "Про систему оподаткування" /www.sta.gov.ua

Надійшла до редколегії 13.09.05

Є.М. Бойко, канд. екон. наук

ФІНАНСОВА СТІЙКІСТЬ ПІДПРИЄМСТВ ЯК ОСНОВА СТАБІЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІКИ ДЕРЖАВИ

У статті розглянуто питання забезпечення фінансової стійкості підприємств як необхідної передумови стабілізації економіки держави.

The article considers tasks of enterprises financial stability provision as the necessary condition for state economy stabilisation.

Фінансова система України являє собою сукупність різних сфер фінансових відносин: державних фінансів (державного бюджету та місцевих бюджетів, фондів цільового призначення, фінансів державних підприємств, державного кредиту), фінансів підприємницьких структур, фінансового ринку (ринку цінних паперів, валютного та кредитного ринків), міжнародних фінансів (міжнародного ринку грошей та капіталів, фінансів міжнародних організацій та міжнародних інституцій), фінансів домогосподарств.

Державні фінанси виступають одним з найважливіших інструментів реалізації економічної політики та відіграють ключову роль у забезпеченні бажаних темпів економічного зростання галузей економіки, перерозподілі фінансових ресурсів між регіонами, галузями, формами власності, окремими групами та прошарками населення.

Державний бюджет є основною ланкою державних фінансів, яка тісно переплітається з іншими складовими

фінансової системи та через систему бюджетних дотацій, субвенцій, субсидій, кредитів, гарантій сприяє фінансовому забезпеченню їх життєздатності та нормального функціонування. Бюджетний кодекс України визначає бюджет як план формування та використання фінансових ресурсів для забезпечення завдань і функцій, які здійснюються органами державної влади, органами влади АРК та органами місцевого самоврядування протягом бюджетного періоду [1].

Відповідно до інформації, наведеної у таблиці 1, доходну частину державного бюджету (затверджено у розмірі 106 135 млн. грн.) на 2005 рік сформували: податкові надходження (73 181 млн. грн.), неподаткові надходження (30 532 млн. грн.), доходи від операцій з капіталом (719 млн. грн.), офіційні трансферти (1 484 млн. грн.), кошти цільових фондів (219 млн. грн.).

Таблиця 1. Виконання державного бюджету за доходами, млн. грн.

№ з/п	Показники доходів	Затверджено на 2005 рік		Виконано за січень-червень 2005 року					
		всього	у т.ч. загальний фонд	всього		у т.ч. загальний фонд			
				сума	% до річного обсягу	план	виконано	% виконання	
								плану	річного обсягу
	ВСЬОГО ДОХОДІВ	106 135	80 688	45 940	43,3	35 218	37 368	106,1	46,3
	у тому числі:								
I.	Податкові надходження	73 181	64 247	32 629	44,6	27 952	31 000	110,9	48,3
II.	Неподаткові надходження	30 532	14 759	12 151	39,8	6466	5 565	86,1	37,7
III.	Доходи від операцій з капіталом	719	208	249	34,6	71	69	97,4	33,3
IV.	Офіційні трансферти	1 484	1 475	748	50,4	729	734	100,7	49,8
V.	Цільові фонди	219	-	163	74,6	-	-	-	-

Розрахунки за: даними Рахункової палати України