

УДК 336.226.2

ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ – ВИМОГА ЧАСУ

ПРОКОПЕНКО Валерія Юріївна

кандидат економічних наук, доцент

Постановка проблеми. Відповідно до ст. 1 Конституції України, Україна є суверенною й незалежною, демократичною, соціальною, правовою державою [1]. Поняття «соціальна держава» можна тлумачити так: держава, що здатна забезпечити цивілізовані та достойні умови для функціонування і розвитку соціуму на визначеній території. Однією з основних ознак правової держави є наявність податкової системи. Законом України «Про систему оподаткування» передбачається існування податку на нерухомість, що здатен виконати не лише фіскальну функцію, а й стати інструментом для забезпечення соціальної справедливості у сфері володіння нерухомістю.

Стрімке подорожчання нерухомості в останні роки позбавляє можливості незабезпеченим прошаркам українців придбати житло. Відсутність у вітчизняній практиці податку на нерухомість дає змогу скуповувати нерухомість або інвестувати в неї багатим верствам населення – це стало сьогодні одним із найбільш рентабельних видів бізнесу [13].

Станом на квітень 2008 р. [2] у черзі на отримання нового житла перебували близько 1,5 млн українських сімей, а реальні можливості поліпшити свої житлові умови щороку мають у середньому лише 1,5 – 2% сімей. Зокрема, у Львові безоплатне житло отримують ті громадяни, що стали на чергу ще у 1964 р. Квартирна черга налічує понад 24 тис. сімей, а за 2008 р. квартири отримали лише 22 сім'ї. Пільгова черга перевищує 1,5 тис. осіб. Водночас у ст. 47 Конституції зазначається: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону».

Для виконання цієї статті Конституції видається доцільним введення податку на нерухоме майно, оскільки він зміг би виконати розподільчу функцію: кошти, що надійшли б до місцевих бюджетів від адміністрування цього податку, могли би бути спрямовані на фінансування потреб у забезпеченні житлом або створенні сприятливих умов для придбання його громадянами, які його потребують, проте через невеликі доходи не можуть реалізувати таку потребу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема впровадження податку на нерухомість в Україні активно обговорювалася у суспільстві, досліджувалася науковцями. Зазначена проблематика, зокрема, знайшла відображення у роботах [3 – 11]. Водночас це питання залишається дискусійним і не перейшло в практичну площину. Зауважимо, в Росії податок на нерухомість має бути введений з 2010 р.

Мета роботи. Метою роботи є визначення першочергових завдань у сфері запровадження податку на нерухомість в Україні.

Виклад основного матеріалу. Ідея введення податку на нерухомість вже знайшла відображення на рівні законопроектів, запропонованих народними депутатами України Г. Г. Москалем та А. М. Павловським, проте так і не прийнятих Верховною Радою.

За законопроектом від 22.02.2008 № 2 113, внесеним на розгляд А. М. Павловським [12], об'єктом оподаткування податком на нерухомість є нерухоме майно (нерухомість), що розташоване на митній території України і є власністю платника податку. Об'єкти незавершеного будівництва не є об'єктами оподаткування. При цьому *нерухомість* трактується як об'єкти майна, що розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), крім землі.

За законопроектом № 2 378 від 15.04.2008, запропонованим Г. Г. Москалем [2], об'єктом оподаткування є споруди – будівельні системи, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Щодо ставок податку на нерухомість, то за законопроектом Г. Г. Москаля ставки податку, які застосовуються до об'єктів, що перебувають у власності платника податків, встановлюються органами місцевого самовря-

дування. Ставки податку для платників податків встановлюються диференційовано залежно від адміністративно-територіального розташування та типу об'єкта оподаткування, у розрахунку на рік у гривнях за 1 м² площі об'єкта оподаткування.

На нашу думку, реалізація ідеї про встановлення ставок податку на нерухомість органами місцевого самоврядування потребує розробки відповідної методики, інакше їх нерегламентоване встановлення у різних адміністративно-територіальних одиницях породить дисбаланс, корупцію та тінізацію у сфері адміністрування цього податку. Крім того, у законопроекті № 2 378 згадується про певні обмеження при застосуванні ставок, проте ці обмеження не визначаються.

Ставки податку на нерухомість у законопроекті А. М. Павловського, на наш погляд, є більш зрозумілими та обґрунтованими. Їх пропонується встановлювати у відсотках до прожиткового мінімуму на початок року за один квадратний метр сукупного розміру оподаткованого майна, що належить фізичним особам-підприємцям, фізичним та юридичним особам. Автори поділяють такий підхід, оскільки прожитковий мінімум є тією константою, яку задля спрощення розрахунку податку доцільно взяти за основу. Для порівняння, візьмемо як приклад встановлення ставки податку на нерухомість, виходячи з вартості майна. Але тоді виникає чимало побічних питань, зокрема: яку саме вартість житла потрібно враховувати, який орган буде оцінювати вартість житла, яким чином і чи потрібно щороку здійснювати її коригування тощо. Отже, задля спрощення розрахунків, економії часу та фінансових ресурсів, відсі-

кання тінювих схем оцінки вартості нерухомості припускаємо: слід встановлювати ставку податку на нерухомість у відсотках до встановленого прожиткового мінімуму на початок року за один квадратний метр сукупного розміру оподаткованого майна [13]. Тоді виникає інше питання: у який бюджет повинен сплачуватися «сукупний розмір оподаткованого майна» у випадку, коли платник податку є власником нерухомості в різних регіонах. На наш погляд, якщо сукупна площа нерухомості, що знаходиться в різних регіонах, підлягає оподаткуванню податком на нерухомість, він повинен сплачуватися пропорційно, виходячи із частини площі нерухомості, яка віднесена до визначеної адміністративно-територіальної одиниці. Відтак виникає необхідність термінового вдосконалення Державного реєстру прав на нерухоме майно.

За законопроектом А. М. Павловського для фізичних осіб встановлюються такі ставки податку на нерухоме майно (нерухомість): від 300 до 350 квадратних метрів – 0,5%; від 351 до 400 квадратних метрів – 1%; від 401 до 450 квадратних метрів – 2%; від 451 до 500 квадратних метрів – 3%; від 501 і більше квадратних метрів – 5%. Для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців їх пропонується встановлювати за такою схемою: від 100 до 150 квадратних метрів – 1%; від 151 до 200 квадратних метрів – 2%; від 201 до 250 квадратних метрів – 3%; від 251 до 300 квадратних метрів – 4%; від 301 і більше квадратних метрів – 5%.

Якщо перенести означені ставки в площину реалій 2007 – 2009 рр., отримаємо відповідні фінансові результати від запровадження податку на нерухомість, інформація про які наведена нами у табл. 1 – 2.

Таблиця 1

Фінансовий результат від запровадження податку на нерухомість для фізичних осіб

Рік	Прожитковий мінімум на 1 січня, грн	Податок на нерухомість, грн на рік				
		площа				
		300 – 350 м ²	351 – 400 м ²	401 – 450 м ²	451 – 500 м ²	501 і більше м ²
		ставки податку				
		0,5%	1%	2%	3%	5%
2007	492	738 – 861	1 726,92 – 1 968	3 945,84 – 4 428	6 656,76 – 7 380	12 324,6 і більше
2008	592	888 – 1036	2 077,92 – 2 368	4 747,84 – 5 328	8 009,76 – 8 880	14 829,6 і більше
2009	669	1 003,5 – 1 170,75	2 348,19 – 2 676	5 365,38 – 6 021	9 051,57 – 10 035	16 758,45 і більше

Таблиця 2

Фінансовий результат від запровадження податку на нерухомість для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців

Рік	Прожитковий мінімум на 1 січня, грн	Податок на нерухомість, грн на рік				
		площа				
		100 – 150 м ²	151 – 200 м ²	201 – 250 м ²	251 – 300 м ²	301 і більше м ²
		ставки податку				
		1%	2%	3%	4%	5%
2007	492	492 – 738	1 485,84 – 1 968	2 966,76 – 3 690	4 939,68 – 5 904	7 404,6 і більше
2008	592	592 – 888	1 787,84 – 2 368	3 569,76 – 4 440	5 943,68 – 7 104	8 909,6 і більше
2009	669	669 – 1 003,5	2 020,38 – 2 676	4 034,07 – 5 017,5	6 716,76 – 8 028	10 068,45 і більше

Слід зауважити, що для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців суми нарахованого податку на нерухомість площею понад 300 м² є високими. Віднесення їх на собівартість продукції у складі постійних витрат може призвести до зменшення конкурентоспроможності вітчизняної продукції як на внутрішньому, так і зовнішньому ринках. З огляду на зазначене слід проаналізувати, чи варто оподатковувати нерухомість, починаючи зі 100 м². Вважаємо, що доцільнішим був би варіант оподаткування нерухомості юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, починаючи з 300 м². При цьому на перехідний період слід запровадити нижчі ставки.

Щодо оподаткування нерухомості фізичних осіб зауважимо таке. Враховуючи статистичні дані про житловий фонд України, обчислимо потенційні мінімальні надходження до місцевих бюджетів податку на нерухомість у 2007 р. Будемо виходити з кількості чотирікімнатних і квартир з більшою кількістю кімнат, взявши за основу площу цих квартир у 300 м² (табл. 3).

Отже, 122,6 тис. квартир * 300 м² * 492 грн * 0,5% = 90 478 800 грн. Тобто у 2007 р. мінімальні надходження від податку на нерухомість, сплаченого фізичними особами, що є власниками чотирікімнатних квартир та квартир з більшою кількістю кімнат (площа для розрахунків – 300 м²), у випадку запровадження законопроекту А. М. Павловського склали б 90 478 800 грн. Ця сума не є великою,

але при врахуванні таких факторів, як-от: надходження податку на нерухомість від юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; запровадження податку на нерухомість у 2010 р., коли прожитковий мінімум буде збільшено; врахування нерухомості, площа якої більша за 300 м², – сума надходжень від податку на нерухомість буде у декілька разів більшою.

Виходячи із даних табл. 3, у 2007 р. на одного жителя України припадало 22 м² площі. Згідно зі ст. 66 Житлового кодексу України норма загальної площі встановлюється в розмірі 21 м² на одну особу. Вважаємо, що доцільно було б пов'язати норму загальної площі на одну особу й податок на нерухомість, що справляється з фізичних осіб: оподатковувати лише ту площу, яка є понаднормовою [13].

При цьому слід законодавчо закріпити додаткову норму площі, яка відводилася би для сім'ї, що проживає в одному помешканні.

Стрижневими положеннями при адмініструванні податку на нерухомість, вважаємо, мають стати такі [13]:

- об'єктом оподаткування є нерухоме майно, що є власністю платника податку й розташоване на території України;
- ставки податку на нерухомість встановлюються окремо для фізичних осіб та юридичних осіб (у тому числі фізичних осіб-підприємців);

Таблиця 3

Динаміка змін у житловому фонді України (1995–2007 рр.)*

Рік	Весь житловий фонд, загальної площі, млн м ²	У середньому на одного жителя, м ²	Всього	Житловий фонд				Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.
				Кількість квартир, всього тис.					
				однокімнатні	двокімнатні	трикімнатні	чотирікімнатні і квартири з більшою кількістю кімнат		
1995	57,5	18,7	1 149,5	281,4	392,1	358,0	118,0	152,0	3,8
1996	58,8	19,4	1 166,9	287,1	396,6	359,6	123,6	139,3	3,4
1997	58,9	19,6	1 175,0	290,0	401,7	360,4	122,9	130,5	2,5
1998	59,0	19,8	1 178,0	290,9	403,6	360,7	122,8	121,6	1,8
1999	59,3	20,1	1 185,0	291,2	404,5	363,2	121,1	110,2	1,6
2000	59,9	20,5	1 193,2	295,7	409,3	367,8	120,4	104,3	1,5
2001	60,6	20,6	1 193,3	292,6	412,5	368,3	119,9	98,2	1,4
2002	60,8	20,9	1 194,2	293,3	412,2	368,7	120,0	90,1	1,2
2003	61,2	21,1	1 199,7	295,6	415,1	369,1	119,9	83,2	1,2
2004	61,9	21,5	1 212,2	298,5	418,3	371,0	121,7	77,0	0,8
2005	61,7	21,6	1 207,0	299,0	415,1	371,4	121,2	73,3	0,6
2006	61,6	21,7	1 200,2	296,5	412,3	367,9	122,8	67,6	0,5
2007	62,4	22,0	1 210,5	298,6	416,1	371,5	122,6	64,7	0,7

*Примітка: за даними Головного управління статистики у Львівській області

- суми податку на нерухомість зараховуються до місцевих бюджетів;
- податок сплачується за місцем знаходження об'єкта оподаткування;
- податковим періодом є податковий рік (з 1 січня до 31 грудня);
- нарахування здійснюється органами державної податкової служби України на основі даних Державного реєстру прав на нерухоме майно;
- пільги встановлюються виключно у вигляді звільнення від оподаткування нерухомості загальною площею меншою за ту, що підлягає оподаткуванню податком на нерухомість;
- у випадку переходу права власності на майно, яке підлягає оподаткуванню, від одного власника до іншого податок сплачується попереднім власником за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначене майно, а новим власником – починаючи з місяця, в якому в останнього виникло право власності.

Висновки. Отже, основними проблемними питаннями щодо запровадження податку на нерухомість в Україні є:

- забезпечення повноти та актуальності інформації в Державному реєстрі прав на нерухоме майно;
- обґрунтування розміру площі для розрахунків податку на нерухомість (житлова чи загальна);
- встановлення єдиних ставок податку на нерухомість чи диференціація їх за адміністративно-територіальним принципом (при застосуванні різних ставок для різних адміністративно-територіальних одиниць необхідна розробка розділу в Законі України «Про податок на нерухоме майно» щодо визначення методики розрахунку податку на нерухомість органами місцевого самоврядування);
- визначення регіону, до бюджету якого надходитиме податок на нерухомість, якщо особа володіє нерухомістю в різних регіонах, та ідентифікація установи, яка має розраховувати сукупний розмір нерухомого майна;
- визначення механізму адміністрування податку на нерухомість у випадку набуття чи втрати права на нерухомість.

Важливо звернути увагу на той факт, що ставки податку на нерухомість слід передбачити як постійні, так і на перехідний період (аналогічно запровадженню фіксованої ставки податку з доходів фізичних осіб на перехідний період), щоб таке нововведення не стало надто несподіваним та обтяжливим для платників податку.

До нагальних та першочергових завдань у сфері запровадження в Україні податку на нерухомість на сьогодні є [13]:

- розробка нормативно-правової бази щодо оподаткування нерухомості з врахуванням світового дос-

віду та особливостей функціонування національної економіки;

- розробка та вдосконалення Державного реєстру прав на нерухоме майно, який відображав би дані про власника нерухомості в розрізі регіону та водночас зведені дані щодо цього ж власника нерухомості, якщо він володіє нерухомістю в різних регіонах України;
- проведення роз'яснювальної роботи через засоби масової інформації щодо запровадження податку на нерухомість та необхідності його адміністрування.

Що стосується податку на нерухомість, то на нашу думку, вже прийшов час до його впровадження. Основними перевагами податку на нерухомість, по перше, є те, що з'являються додаткові доходи державного бюджету; по-друге, це фінансовий важіль, який має дієвий вплив на ринок нерухомості (особа, яка не в змозі ефективно використовувати нерухомість, має позбавитися такої нерухомості); по-третє, легко визначити платника податку – власника нерухомості, так як нерухомість обов'язково реєструється, та і загалом її важко приховувати. А до недоліків цього податку на теперішній час можна віднести складність у визначенні бази оподаткування.

Література

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua
2. Москаль Г. Проект Закону України від 15.04.2008 № 2 378 «Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua
3. Буряк П. Ю. Податковий контроль в Україні. Т. I. Попередній контроль: [монографія] / П. Ю. Буряк, Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька. – Львів: Простір-М, 2007. – 400 с.
4. Буряк П. Ю. Податковий контроль в Україні. Т. II. Контрольно-перевірочний процес: [монографія] / П. Ю. Буряк, Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька, О. Б. Осідач. – Львів: Простір-М, 2007. – 420 с.
5. Буряк П. Ю. Податковий контроль: підручник / П. Ю. Буряк, Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька, В. З. Білінський. – К.: «Хай-Тек Прес», 2007. – 608 с.
6. Карпінський Б. А. Стратегіологія розвитку держави за сучасних викликів / Освіта та наука в умовах глобальних викликів: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (13 – 15 червня 2008 р., Сімферополь – Судак). – Сімферополь: ВЦ Кримського інституту бізнесу, 2008. – С. 133 – 136.
7. Карпінський Б. А. Податки: довідник-словник / Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька, О. Б. Карпінська. – К.: Професіонал, 2008. – 464 с.
8. Карпінський Б. А. Стратегічний податковий менеджмент як механізм управління економічним розвитком держави / Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька // Стратегічні пріоритети. – 2007. – № 4 (5). – С. 126 – 133.

9. Карпінський Б. А. Удосконалення взаємин податкової служби з платниками податків / Б. А. Карпінський, Н. С. Залуцька // Актуальні проблеми економіки. – 2007. – № 2. – С. 128 – 136.
10. Karpinsky B. A., Zalutka N. S. The main priorities of the tax control system reforming in Ukraine. *Materialy czwartej Miedzynarodowej naukowo-praktycznej konferencji «Nauka: teoria i praktyka – 2007»*. Тум I. *Ekonomiczne nauki: Przemysl, Nauka i studia*. – S. 15 – 22.
11. Karpinsky B. A., Zalutka N. S. Strategic tax management as the trend of new economic science – strategiology. *Materialy VI mezinarodni vedecko-practiska conference «Nastoleni moderni vedy – 2007»*. – Dil 1. *Ekonomicke vedy: Praha: Publishing House «Education and Science» s.r.o.* – S. 54 – 59.
12. Павловський А. Проект Закону України від 22.02.2008 № 2 113 «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
13. Карпінський Б. А., Хлопенюк Б. М., Податок на нерухомість: потреба та становлення в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Vldfa/KarpinskijBHlopenjukN