

УДК 657.2:336.226.212.1

Помуєва.В.М.¹, Мозолєвська В.О.²

¹старш. викл. НУ «Запорізька політехніка»

²студ. гр. ФЕУ- 617 НУ «Запорізька політехніка»

ОСОБЛИВОСТІ ТА НЕДОЛІКИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Податки на нерухоме майно існують практично в усіх країнах, в тому числі і в Україні – у формі податків на нерухоме майно (ст. 266 ПКУ), комерційну нерухомість (ст. 266 ПКУ) та плати за землю (ст. 270 ПКУ) і аналогічного їй за змістом єдиного податку для сільськогосподарських товаровиробників (4 група спрощеної системи оподаткування). Але на сьогоднішній день застосовані у нас способи обрахунку податкових зобов'язань та адміністрування цих податків є недосконалими і не забезпечують ані справедливості, ані захисту від корупційних та інших зловживань, ані суттєвих надходжень (останні складають менше 1% ВВП). Відтак, податки на майно в Україні потребують удосконалення.

Податки на нерухоме майно мають вагомі переваги над іншими податками, особливо в умовах України. Зокрема вони стимулюють власників майна до підвищення ефективності його використання, що є актуальним для України, зважаючи на необхідність прискореної структурної перебудови економіки.

Оподаткуванню нерухомого майна в Україні властиві як переваги, так і недоліки. Серед переваг можна виділити наступні.

Податок на нерухоме майно відіграє визначальну роль у наповненні місцевих бюджетів і сприяє задоволенню потреб місцевих органів влади з кількох причин: по-перше, ухилитись від сплати податку важко, навіть за умови різних ставок податку на нерухоме майно в різних місцях; по-друге він дає змогу значно розширити дохідну базу місцевих бюджетів; по-третє, податок є стабільним джерелом надходжень.

Оподаткування нерухомого майна покликане створювати стимули для звільнення від надлишкового майна, що не використовується в процесі господарської діяльності чи для нагромадження власності одноосібно, що, своєю чергою, зумовлює іммобілізацію обігового капіталу.

Але, із запровадженням майнового оподаткування можливі і негативні наслідки. Чинний в Україні порядок справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, має суттєві недоліки,

зумовлені надмірними фіскальними та недостатніми регулювальними властивостями податкової форми.

Наразі, базою оподаткування податком на нерухоме майно в Україні є загальна площа житлової/нежитлової нерухомості, яка за різних умов має різну вартість.

Світовий досвід оподаткування нерухомого майна свідчить про різний підхід до механізму системи оподаткування нерухомого майна:

- на основі вартості нерухомості (США, Канада, Японія, Німеччина, Швеція, інші);

- на основі площі об'єкта нерухомості (Вірменія, Молдова, Росія).

Історичний досвід оподаткування нерухомості свідчить про найбільш доцільний метод оподаткування нерухомості на основі визначення вартості об'єкту нерухомості як найбільш справедливого для всіх прошарків населення, але із застосуванням коригуючих коефіцієнтів, які дадуть змогу захистити більшу частину соціально незахищеного населення (пенсіонерів, багатодітних сімей, інвалідів). Але за відсутності достовірної бази обліку об'єктів нерухомості такий механізм залишається в Україні в перспективі.

Оцінюючи механізм визначення податку на нерухомість, окремі автори відзначають його неадекватність, внаслідок відсутності прив'язки саме до ринкової вартості об'єкту нерухомості, що суттєво знижує фіскальну віддачу і суперечить світовій практиці.

Установлені чинним законодавством, методи та підходи до оцінювання нерухомості, зокрема земель, мають суттєві недоліки, бо не забезпечують адекватне ринковим умовам оцінювання вартості.

Враховуючи досвід зарубіжних країн, на нашу думку, необхідна зміна бази оподаткування податку на нерухоме майно для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Необхідно розробити систему, за якою базою оподаткування буде вартість об'єкта нерухомого майна, а ставки податку диференційовані в залежності від вартості. Так, власники, які володіють об'єктами більшої вартості, будуть сплачувати більший податок, ніж ті власники, які володіють дешевішими об'єктами нерухомості.

Для того, щоб достовірно оцінити вартість нерухомого майна уряд по-винен створити єдиний державний орган, який буде керуватися універсальними принципами і процедурами оцінки нерухомого майна. Це призведе до збільшення достовірності обліку й ефективності сплати даного податку. Наразі Україна на сьогодні вдосконалює базу, що є в розпорядженні Фонду держмайна, яка може оцінювати вартість об'єктів нерухомого майна. Якщо її вдасться вдосконалити настільки, щоб ця

вартість була справедливою та вірною, то, безумовно, буде можливість використовувати цю базу для визначення об'єкту оподаткування нерухомості.