

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПОЕТАПНОГО МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Аблязова Е.З.

Запорізький інститут економіки та інформаційних технологій

Досліджено організаційно-прикладні аспекти реалізації поетапного механізму оподаткування нерухомого майна та систематизовані класифікації оподаткування нерухомого майна за напрямки адаптації передового світового досвіду. Механізм оподаткування нерухомого майна – важлива складова податкового механізму держави і є сукупністю організаційно-правових та економічних форм, способів, методів та інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно до місцевого бюджету.

Ключові слова: податок на нерухоме майно, механізму оподаткування, нерухомість, місцевий бюджет, економічна ефективність.

Постановка проблеми. При формуванні механізму оподаткування нерухомості в Україні основними вимогами до податку на нерухоме майно, є такі: врахування платоспроможності платників; організація нескладного механізму адміністрування податку із нерухомості; запровадження такого порядку оподаткування, який забезпечить економічну доцільність оподаткування нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Висвітлено в наукових працях Барбари Н. Макленнон і Річарда Е. Бонза, в яких розглянуто так звану ідеальну систему оподаткування нерухомості [8].

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. При побудові механізму оподаткування нерухомого майна проблемними питаннями є обґрунтування податкових пільг, забезпечення повноти й актуальності інформації, розроблення методики ринкового оцінювання нерухомого майна з метою переходу в майбутньому до використання ринкової вартості нерухомості як бази податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

Мета статті. Головною метою цієї роботи є організаційно-прикладні аспекти реалізації поетапного механізму оподаткування нерухомого майна та систематизовані класифікації оподаткування нерухомого майна за напрямки адаптації передового світового досвіду.

Виклад основного матеріалу. Механізм оподаткування нерухомості охоплює такі елементи: принципи, функції, завдання та мету функціонування механізму; податки на нерухоме майно та їх

елементи (інструменти механізму); систему управління оподаткуванням (нормативно-правове забезпечення і суб'єкти механізму); методи організації, регулювання податкових відносин та управління ними, способи і порядок сплати податків.

Метою механізму оподаткування нерухомості має бути, з одного боку, забезпечення виконання основної функції податків – фіскальної, а з іншого – сприяння реалізації регулювальної функції податків із нерухомого майна з метою посилення впливу зазначеного механізму на економічні процеси. Завдання механізму оподаткування нерухомого майна випливають із пріоритетних функцій податків на нерухомість.

Проведений аналіз економічної сутності нерухомого майна і його особливостей з метою оподаткування дозволяє нам дати уточнення визначенню нерухомого майна (нерухомості). Це складний об'єкт оподаткування, що є сукупністю індивідуально визначених і оцінених об'єктів нерухомості (земельних ділянок, будинків, будівель і споруд), які використовуються для задоволення особистих потреб або здійснення економічної діяльності особами, що мають визначені законодавством права власності на ці об'єкти [1].

Для забезпечення ефективності механізму оподаткування нерухомості, завдання доцільно поділити на короткострокові (до одного року), середньострокові (до трьох років) та довгострокові (від п'яти років і більше).

Вважаємо, що короткостроковим завданням має стати розроблення нової концепції оподаткування нерухомого майна, яка б враховувала особливості національної економіки та світовий досвід. Середньостроковими завданнями удосконалення податку на нерухомість потрібно встановити: застосування спрощеного механізму справляння податку; зростання надходжень до місцевих бюджетів; оцінку фінансового стану платника податків та наближення національної податкової системи до європейських стандартів. У довгостроковій перспективі вважаємо необхідною зміну бази оподаткування нерухомого майна – використання для цього не площі об'єкта нерухомості, а його ринкової вартості. Важливо зазначити, що механізм оподаткування не-

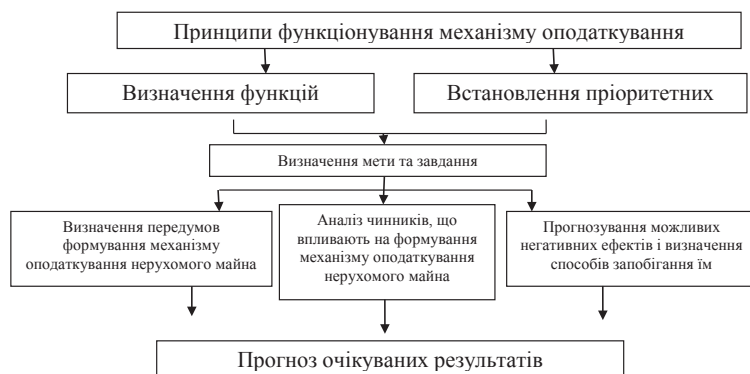


Рис. 1. Структурно-логічна схема формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні

рухомого майна діятиме ефективно за досягнення певних передумов його функціонування.

При розробці в Україні механізму оподаткування нерухомості насамперед необхідно встановити основні принципи та правила його побудови і функціонування. Власне, принципи функціонування цього механізму є принципами політики держави у сфері оподаткування нерухомості [2].

Нами представлена структурно-логічна схема формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні на рис. 1.

Оподаткування нерухомого майна в Україні має ґрунтуватися на основних принципах:

- платоспроможності: при вдосконаленні податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, необхідно передбачити неоподатковуваний мінімум площі, щоб усунути від оподаткування малозабезпечені верстви населення;

- справедливості та рівності: горизонтальна рівність досягається завдяки оподаткуванню майна, що має однакову вартість або однотипне функціональне призначення, за єдиною ставкою. Вертикальну рівність можна забезпечити, оподатковуючи нерухомість, віднесену до різних класів і з різною вартістю, за диференційованими ставками;

- нейтральності: податки не повинні впливати на економічну поведінку суб'єктів господарювання;

- економічної ефективності: механізм оподаткування нерухомості має містити інструменти, що дієво впливають на економічні процеси, стимулюють ефективне користування нерухомим майном;

- фінансової доцільності: надходження від податків мають перевищувати витрати, пов'язані з їх справлянням; механізм оподаткування нерухомого майна потрібно будувати так, щоб ефективно виконувати завдання наповнення місцевих бюджетів [3].

На формування й розвиток механізму оподаткування нерухомості впливає багато чинників, а саме:

- економічних (рівень цін на нерухомість, ступінь розвитку ринку нерухомого майна і насамперед його інфраструктури, наявність ефективних методик оцінювання нерухомості з метою оподаткування);

- соціальних (рівень доходів населення та рівень забезпеченості житлом);

- культурних (культурні переконання щодо неправомірності оподаткування житла); політичних.

Із огляду на особливий фінансово-політичний статус податкових органів процес реформування дохідної частини місцевих бюджетів неможливий без удосконалення організаційного забезпечення адміністрування податку на нерухомість. Євроінтеграційні орієнтири розвитку

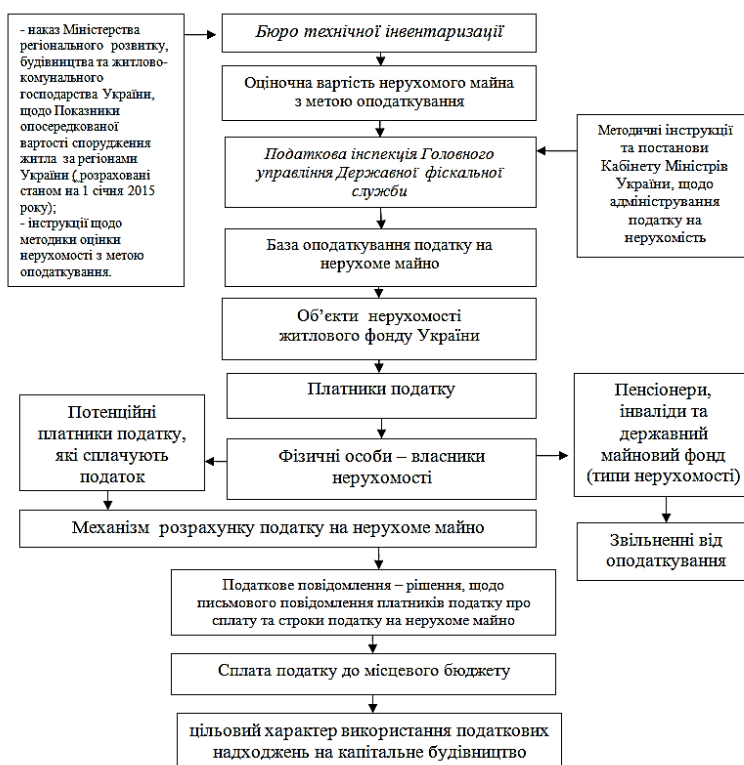


Рис. 2. Організаційно-прикладні аспекти оподаткування нерухомого майна, відмінне від земельної ділянки

Примітка: складено автором

Таблиця 1

Механізм оподаткування нерухомого майна

Етап	Заходи
I етап. Коригування діючого механізму оподаткування нерухомого майна	- внесення змін у формулу розрахунку ставки оподаткування шляхом впровадження уточнюючих коефіцієнтів, які враховують місце розташування нерухомості (тип населеного пункту); - зміна бази оподаткування шляхом встановлення неоподаткованої площі та визначення платників податків; - роз'яснення схем розрахунку податку шляхом проведення семінарів для працівників фіскальної служби, юридичних і фізичних осіб.
II етап. Впровадження диверсифікованої системи об'єктів оподаткування	- виділення типу нерухомості: комерційна нерухомість, нерухомість громадян; - створення інформаційної бази нарахування податку; - диференціація ставок оподаткування
III етап. Формування кадастру нерухомості	- створення необхідної бази для вартісної оцінки майна формування системи масової оцінки нерухомості
IV етап. Встановлення ставки податку на основі вартісної оцінки майна	- впровадження системи оцінки майна на основі ринкової вартості з урахуванням коефіцієнтів
V етап. Планування податкових надходжень	- прогнозування надходжень від оподаткування нерухомості; - цільовий характер призначення надходжень до бюджету розвитку (капітальне будівництво)

Примітка: складено автором

України, передумови до фінансової децентралізації влади потребують побудови такої підсистеми місцевого оподаткування, яка змогла б забезпечити місцеві бюджети достатніми фінансовими ресурсами [5].

Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом удосконалення ринку житла завдяки оптимізації процесу фінансування шляхом збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси будівництва.

На рис. 2 схематично зображені організаційно-прикладні аспекти оподаткування нерухомого майна, відмінне від земельної ділянки.

Ефективне формування та функціонування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, на нашу думку, має передбачати поетапні механізми, які наведені у таблиці 1.

На наш погляд, за умови дієвої реалізації запропонованих вище етапів у державі буде створено ефективний механізм оподаткування нерухомого майна. Кожен із цих етапів є важливим, оскільки передбачає формування окремих елементів механізму та взаємодію між ними. Наприклад, обґрунтування принципів функціонування механізму оподаткування нерухомого майна водночас визначає основні вимоги до елементів податків як інструментів механізму [6].

Вважаємо, що для забезпечення ефективності механізму оподаткування нерухомого майна варто, використовуючи площу нерухомості як базу оподаткування, паралельно застосовувати вагові коригувальні коефіцієнти, котрі враховуватимуть місце розташування окремого об'єкта (місто чи село, центр міста або його околиця) – один із основних чинників, що впливають на формування його вартості. Це дасть змогу зробити оподаткування справедливішим [7].

Згідно проведеного аналізу нами пропонується порівняльна характеристика діючих та запропонованих нами положень податку на нерухомість, які наведені у таблиці 2.

Нами виявлені основні принципи оподаткування нерухомості:

– об'єктом оподаткування, як правило, виступають земля, будівлі та споруди, оскільки

їх на відміну від рухомого майна відносно легко виявити та ідентифікувати;

– в якості основи для обчислення бази податку частіше за все виступає ринкова вартість об'єктів, які оподатковуються, що стимулює їх найбільш раціональне економічне використання;

– при визначенні вартості нерухомого майна звичайно використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта з метою оподаткування. Це дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах;

– пільги надаються або соціально незахищеним платникам податку, або за типами нерухомості, які забезпечують здійснення суспільно корисних видів діяльності, або по об'єктах, які перебувають в державній (муниципальній) власності.

Вибудовуючи систему оподаткування нерухомості, нами виявлені критерії податку на нерухомість:

1. Простота адміністрування. Податок має бути, простим у адмініструванні в плані оцінки власності, процедури розгляду скарг на неправильність оцінки, виписки податкових повідомлень, збирання податку та контролю за справлянням податку. Що простіше побудований податок, то простіше його адмініструвати.

2. Відповідальність. Платники податку мають знати, як оцінюється їх власність і як розраховується їх податок.

3. Справедливість. Необхідно, щоб податок був справедливим, а також, щоб він сприймався платниками як справедливий. Вимога справедливості передбачає, що податок може бути поставлений у залежність від здатності його сплачувати.

4. Стабільність. Податок має бути стабільним джерелом надходжень до місцевих бюджетів.

Висновки і пропозиції. Отже, створення в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомого майна є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який має передбачати реалізацію фіскального і регульовального потенціалу оподаткування нерухомості.

Таблиця 2

Порівняльна характеристика положень податку на нерухомість*

Положення	Діюча характеристика положень	Запропоновані нами характеристики положень
База оподаткування	Будівлі, приміщення, споруди, які є власністю громадян.	Будівлі, приміщення, споруди, які є власністю громадян.
Платники податку	Юридичні та фізичні особи які є власниками об'єкту нерухомості	Юридичні та фізичні особи які є власниками об'єкту нерухомості
Методологія оцінки	Ставка оподаткування% від мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного року	Ставка оподаткування нерухомого майна повинна формуватися з оціночної вартості об'єкта нерухомості. Для визначення вартості нерухомого майна доцільним вважається застосування масової оцінки об'єктів нерухомості з метою оподаткування.
Ставка податку	Ставка податку в межах від 0-2%	Ставка податку в межах від 0,001-0,002%
Адміністрування податку на нерухомість	Податок збиратиметься державною фіскальною службою, яка має обчислювати податкові зобов'язання та розсилати податкові повідомлення-рішення.	Пропонується, що оцінка має здійснюватись існуючими бюро технічної інвентаризації. Податок збиратиметься державною фіскальною службою, яка має обчислювати податкові зобов'язання та розсилати податкові повідомлення-рішення
Пільги	Квартира яка не перевищує 60 кв.м. Житловий будинок не перевищує 120 кв.м.	Квартира чи житловий будинок не перевищує 50 кв.м.
Оскарження	Передбачено	Передбачено

* [2]

Для досягнення цієї мети першочерговими є такі заходи:

- встановлення як бази оподаткування житлової площі нерухомості;
- визначення неоподаткованого мінімуму площі квартири чи приватного будинку;
- застосування диференційованої шкали оподаткування для різних типів нерухомого майна і для нерухомості з різною площею; для врахування місця розташування нерухомості варто використовувати коригувальні коефіцієнти.

Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом удосконалення ринку житла завдяки оптимізації процесу фінансування

шляхом збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси будівництва. Безумовно, податок на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння, оскільки він в значній мірі визначатиме динаміку ринку житла та бути важливим джерелом надходжень до бюджету. Адже оподаткування житлової нерухомості повинно стимулювати не споживання, а підвищення ефективності житлового будівництва та управління власністю, сприяти підвищенню пропозиції житла за допомогою реалізації стимулюючого потенціалу податкової політики.

Список літератури:

1. Економічний енциклопедичний словник: у 2 т. / Степан Васильович Мочерний (ред.) – Л.: Світ, 2005.
2. Податковий кодекс України / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К.: Голос України, 2010. – № 229-230.
3. Крисоватий А. І. Теоретичні засади податку як соціально-економічної категорії // Фінанси України. – 2003. – № 2. – С. 4-11.
4. Міжнародне оподаткування: навчально-методичний посібник / М. І. Карлін. – Тернопіль: Навчальна книга – Богдан, 2013. – 360 с.
5. Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості // <http://www.swan.com.ua/doc>
6. Ткачик Л. Напрями підвищення ефективності податкового контролю / Л. Ткачик // Формування ринкової економіки в Україні: Збірник наукових праць. – Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2010. – Спецвипуск № 21. – С. 446-452.
7. Податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.sta.gov.ua> Офіційний сайт Державної фіскальної адміністрації України.
8. Макленнон Барбара Н., Бонз Річард Е. Оподаткування нерухомості. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/sayenko/library/art08.htm>

Аблязова Э.З.

Запорожский институт экономики и информационных технологий

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЭТАПНОГО МЕХАНИЗМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация

Исследовано организационно-прикладные аспекты реализации поэтапного механизма налогообложения недвижимого имущества и систематизированы классификации налогообложения недвижимого имущества по направлению к адаптации передового международного опыта. Механизм налогообложения недвижимого имущества – это важная составляющая налогового механизма государства и является совокупностью организационно-правовых и экономических норм, способов, методов и инструментов организации, регулирования и управления налоговыми отношениями между государством и плательщиками налогов относительно взимания налога на недвижимое имущество в местный бюджет.

Ключевые слова: налог на недвижимое имущество, механизм налогообложения, недвижимое имущество, местный бюджет, экономическая эффективность.

Ablyzova E.Z.

Zaporizhzhya Institute of Economy and Information Technologies

ORGANIZATIONAL AND APPLIED ASPECTS OF IMPLEMENTATION OF A PHASED MECHANISM OF IMMOVABLE PROPERTY TAXATION

Summary

A research into organizational and applied aspects of implementation of a phased mechanism of immovable property taxation has been carried out and classifications of immovable property taxation have been systematized towards adaptation of the leading international experiences. The mechanism of immovable property taxation is a crucial component of the mechanism of taxation of the state and it is represented by a complex of organizational and legal as well as economic standards, ways, methods and instruments of organization, regulation and administration of tax treatment between the state and the taxpayers concerning collection of immovable property tax to the local budget.

Keywords: immovable property tax, mechanism of taxation, immovable property, local budget, cost-effectiveness.