

ни: Бібліотека "Інфодиск". – 2006. – № 2.

3. Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР: Постанова Верховної Ради України від 12.09.1991 р. №1545-ХІІ // Законодавство України: Бібліотека "Інфодиск". – 2006. – № 2.

4. Положення про головних бухгалтерів, затвердженого постановою Ради Міністрів СРСР від 24.01.1980 р. №59 "Про заходи щодо вдосконалення організації бухгалтерського обліку та підвищення його ролі в раціональному та економічному використанні матеріальних, трудових та фінансових ресурсів" // Законодавство України: Бібліотека "Інфодиск". – 2006. – № 2.

5. Довідник кваліфікаційних характеристик професій працівників від 28.12.01 р. // Законодавство України: Бібліотека "Інфодиск". – 2006. – №2.

6. Моя професія – бухгалтер, фінансист / За ред. Ф.Ф.Бутинця, І.А.Панченко. – Житомир: ЖДТУ, 205. – 156 с.

Отримано 05.05.2006

УДК 003.12

А.Ю.БЕРЕЖНА, канд. екон. наук

Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській області, м.Полтава

ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ПОТЕНЦІЙНЕ ДЖЕРЕЛО ФОРМУВАННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Розглядаються питання доцільності застосування податку на нерухомість як одного з головних фінансових джерел формування місцевих бюджетів. Досліджуються основні складові організаційно-економічного механізму запровадження податку на нерухомість. Аналізується досвід використання податку на нерухомість в країнах з різними бюджетними устоями. Пропонується алгоритм побудови окремих складових механізму запровадження податку на нерухомість в Україні.

Нерухомість є складовою нагромадженого світового багатства. Величина частки, що припадає на нерухомість в структурі світового багатства, визначається на підставі вартісних оцінок. З метою її введення до сфери фіскальних відносин має сенс зупинитися на питанні можливості та доцільності запровадження спеціального податку на нерухомість. Слід відмітити, що в нерухомості найбільш повно і наочно проявляється тенденція зростання нагромадженого багатства, тому саме нерухомість може стати ідеальним об'єктом оподаткування, що дозволить проводити диференційовану фіскальну політику [1].

Загальний підхід до визначення розміру податку передбачає ідентифікацію бази оподаткування, вартісну оцінку бази оподаткування, застосування відповідної ставки оподаткування, урахування пільг, визначення напрямку перерахування коштів (до якого бюджету, фонду направляються).

З метою формування підстав для можливого проведення ідентифікації об'єкту оподаткування необхідно мати вичерпну інформацію про його технічні та вартісні характеристики. Нерухомість визначаєть-

ся як земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна [2]. Нерухомість є специфічним різновидом майна, вартість якого залежить від багатьох чинників. За сферою прояву вони поділяються на політичні, економічні, соціальні, демографічні, правові, фізичні, кліматичні тощо, за критерієм об'єктивності впливу – на об'єктивні (економічні та інші) і суб'єктивні (пов'язані з поведінкою конкретного покупця, продавця або посередника). Специфічним для нерухомості є залежність від місця розташування.

Наявність єдиної геоінформаційної системи щодо нерухомого майна є істотною передумовою запровадження її оподаткування. На сьогодні ми маємо розпорошену інформацію, що акумулюється різними суб'єктами та групується в локальні геоінформаційні бази даних (за окремими параметрами). Так, до компетенції міськвиконкомів віднесено облік та реєстрацію об'єктів нерухомості незалежно від форми власності; управління у справах архітектури та містобудування органів міського самоврядування залучені до процесів надання дозволів на забудову, перебудову окремих об'єктів нерухомості, приймають участь у роботі державних комісій, що приймають об'єкти завершені будівництвом в експлуатацію та накопичують інформацію з цих питань; бюро технічної інформації залучені до проведення технічної паспортизації окремих об'єктів нерухомого майна і також накопичують інформацію; адміністратором єдиного Реєстру об'єктів державного майна (нерухомого) є Фонд державного майна України, а інформаційну базу окремих підсистем до нього формують всі центральні органи влади та управління (щодо об'єктів права державної власності); Реєстри комунального майна мають ще створити органи місцевого самоврядування (щодо об'єктів права комунальної власності); Міністерство юстиції України в особі нотаріату є адміністратором Державного реєстру прав на нерухоме майно, що є офіційним визнанням і підтвердженням державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно; управління земельних ресурсів та земельного Кадастру накопичують інформацію про земельні ділянки; агентства з нерухомості мають особисті інформаційні бази даних щодо нерухомості тощо. З метою врегулювання відносин у сфері функціонування ринку нерухомого майна, активізації інвестиційної діяльності доцільно запровадити Єдиний реєстр нерухомого майна незалежно від форми власності, характеру використання, призначення як геоінформаційну систему.

Таким чином, можна розглядати лише гіпотетичний варіант побу-

дови алгоритму оподаткування нерухомості в Україні. А починати необхідно з питання обґрунтування системи оподаткування нерухомості, що передбачає:

- формування принципів запровадження та функціонування системи оподаткування нерухомості;
- визначення мети та цілей системи оподаткування;
- проведення оцінки можливих негативних ефектів оподаткування нерухомості;
- визначення способів запобігання виникненню негативних ефектів;
- обґрунтування організаційно-економічного механізму оподаткування;
- визначення необхідних передумов запровадження системи оподаткування нерухомості;
- прогнозування очікуваних результатів.

Детально розглянути кожний з елементів формування системи оподаткування нерухомості в межах даного дослідження немає можливості, тому окреслимо тільки основні моменти, найбільш важливі, на наш погляд.

Принципи оподаткування безпосередньо пов'язані з функціями, що мають виконувати податки та визначають основні правила їх застосування. Насамперед, це визначення понятійного апарату, об'єктів і суб'єктів, бази, ставок оподаткування, методики розрахунку податкових пільг та преференцій тощо.

Головною метою запровадження податку на нерухомість можна визначити забезпечення фінансування сталого територіального розвитку за рахунок власних ресурсів, створення нових, реконструкція існуючої комунальної інфраструктури та підвищення рівня суспільних послуг, що надаються органами місцевого самоврядування мешканцям відповідних територіальних одиниць. Формування такої мети, обумовлене, по-перше, зв'язком між ефективністю податкової системи та економічним зростанням, по-друге, необхідністю узгодження повноважень між центральними органами влади, управління та органами місцевого самоврядування й можливостями фінансування витрат за рахунок державного та місцевих бюджетів.

У межах головної мети можна окреслити декілька цілей: на середньострокову перспективу – підвищення інвестиційної привабливості окремих регіонів за рахунок застосування диференційованих податкових ставок, преференцій, узгодження податку на нерухомість з розміром плати за користування земельною ділянкою; на короткостроковому періоді – спрощення процесу стягнення податку, який має забезпечити стабільні надходження до місцевих бюджетів.

У процесі реалізації визначених цілей можуть виникати негативні ефекти, для запобігання яким необхідно розробити відповідні заходи. Податок на нерухомість має виконувати, насамперед, соціальну функцію, тому ставки податку мають бути диференційовані залежно від призначення нерухомості та її вартості. Надмірно високе податкове навантаження на житлову нерухомість в умовах низької платоспроможності більшої частини населення може стати чинником соціального напруження. В той же час, наднормативна житлова площа або житло, що використовується як дохідна нерухомість, має оподатковуватися за більш високими ставками тощо. При цьому необхідно визначити оптимальне співвідношення ставок, щоб підвищене оподаткування комерційної житлової нерухомості не стало стримуючим чинником для розвитку ринку. Застосування пільг і преференцій в будь-якій системі оподаткування має свої позитивні та негативні наслідки. Для запобігання зловживанням з пільгами в оподаткуванні нерухомості обов'язковим є формування в повному обсязі загального єдиного реєстру прав на нерухоме майно.

З метою формування ефективного організаційно-економічного механізму оподаткування нерухомості доцільно додержуватися наступних вимог: об'єкти нерухомого майна мають бути типізовані за відповідними критеріями; для кожного типу, групи має застосовуватися окрема податкова ставка; податкова база має визначатися на основі вартісної оцінки об'єкту з урахуванням вартості окремих складових частин нерухомості (земля, земельні поліпшення); оцінка має визначати, насамперед, капітальну вартість об'єкту; платником податку має бути виключно її власник; перелік пільговиків має враховувати загальнодержавні та регіональні інтереси, соціальні зобов'язання держави. Податок, який визначається на підставі капітальної вартості нерухомості, є класичним податком на багатство, що належить окремим власникам. Застосування саме капітальної вартості нерухомості стимулюватиме ефективне використання будь-якого нерухомого майна. Визначення капітальної вартості нерухомості доцільно проводити, застосовуючи метод заміщення, оскільки значна формалізація зазначеного методу (використовуються укрупнені показники відновної вартості) дає можливість запровадити проведення масової оцінки на основі єдиного підходу [3]. Оскільки користувачами нерухомого майна не завжди є його власники, то можливим є питання визначення суб'єктом оподаткування користувача. Але, на наш погляд, це недоцільно, оскільки взаємовідносини між власником нерухомого майна та його користувачем є предметом іншої системи правовідносин. Щодо спільного володіння нерухомістю, то встановлення солідарної відповідальності

вповні відповідатиме фіскальній функції податку.

Для того, щоб мати можливість оцінити потенціал та очікувані результати запровадження податку на нерухомість в Україні, має сенс ознайомитись з практикою застосування податку на нерухомість в інших країнах.

Головною рисою оподаткування нерухомості є можливість забезпечення стабільності надходжень до бюджету за рахунок відносної незалежності об'єкту оподаткування від результатів господарської діяльності. Як правило, податок на нерухомість є основним джерелом формування місцевих бюджетів (в деяких державах – регіональних та місцевих). Застосування податку на нерухомість як надійного, стабільного джерела надходжень місцевих фінансів дозволяє використовувати його як важіль фінансового регулювання в питаннях формування дохідної частини бюджетів. Податок на нерухомість застосовують як держави, які мають федеративний бюджетний устрій (США, Канада, Німеччина, Австралія), так і держави з унітарним бюджетним устроєм (Великобританія, Японія, Корея, Польща) [4].

США. Майновий податок (податок на нерухомість, податок на власність) є найбільшим джерелом місцевих доходів – в структурі доходів штатів – 2%, в структурі доходів місцевих адміністрацій до 30% [5]. Об'єктами оподаткування є нерухоме майно, земля (включаючи природні ресурси), житлові будинки, допоміжні, фермерські споруди, машини, худоба тощо. Платниками майнового податку є фізичні та юридичні особи, які володіють відповідною власністю в межах її податкової юрисдикції. В чотирьох штатах особисте майно звільнене від оподаткування, в 36 штатах нематеріальні активи звільнені від оподаткування. Базою для оподаткування є ринкова вартість майна. Місцеві адміністрації (як правило, на рівні графства) ведуть облік даних на нерухоме майно шляхом видачі дозволу на нову власність та свідоцтва про перелік наявного майна, а також періодичної переоцінки вартості майна. Методи оцінки майна встановлюються законодавством штатів, тому різняться. Майновий податок, що стягується місцевими органами влади, відноситься до розкладного типу. Податковий збір обчислюється відділами або агенціями місцевого самоврядування, а встановлюється представницьким органом у процесі обговорення та прийняття місцевого бюджету. Фактичні ставки збору залежать від рівня оцінки майна, потреб місцевого бюджету в фінансових ресурсах, та коливаються в межах від 0,3 до 3,6%. При стягуванні місцевого майнового податку запроваджуються також пільгові, знижені ставки, наприклад власникам майна, які не отримують певних послуг від місцевих органів управління. Проте, чим більше власності звільняється від податку,

тим вища податкова ставка застосовується. Перевагою майнового податку є його наочність, доступність визначення податкової бази, що полегшує систему контролю за його мобілізацією. Разом із тим адміністрування цього податку має певні труднощі як технічного, так і соціального порядку.

Німеччина. Бюджетна система країни є трьохланковою – федеральний бюджет, бюджети 16 земель, бюджети общин, кожна ланка є самостійною. Приблизно половина податкових надходжень надходить до бюджетів земель (34,8%) та общин (12,8%), менше половини – до федерального бюджету (47,5%), решта – передається на потреби ЕС (4,8%). Бюджетне регулювання проводиться з метою горизонтального вирівнювання – на рівні земель, общин. До федерального бюджету надходить помайновий податок (податок на власність), платниками є фізичні та юридичні особи. Податок стягується з сумарної оцінки всіх елементів рухомого та нерухомого майна, що приносить прибуток. Ставка для фізичних осіб – 0,5, для юридичних осіб – 0,6%. Правовою основою майнового оподаткування є закон від 1974 р. з наступними змінами, згідно до якого всі надходження податку на майно спрямовуються до бюджетів земель. Податок на майно є податком на нетто-майно (за мінусом заборгованості, зобов’язань за соціальними, пенсійними внесками) юридичних і фізичних осіб. Об’єктом оподаткування є майно підприємств сільського та лісового господарства, нерухоме майно юридичних та фізичних осіб, виробниче майно компаній, окремі види особистого майна. Для оподаткування особистого та виробничого майна, майна фізичних та юридичних осіб ставки диференційовані. Оподаткуванню підлягає “одинична вартість майна”. Основою оцінки одиничної вартості є сумарна вартість всіх елементів майна, виходячи з доходності. Нерухоме майно фірми враховується за ціною його реалізації на момент оцінки, рухоме майно – за залишковою вартістю, цінні папери – за курсовою вартістю. Оподаткуванню підлягає особисте майно, нематеріальні активи (цінні папери, банківські рахунки, вклади в страхові компанії), предмети мистецтва, приватні літаки тощо. Для платників податків встановлено неоподатковуваний мінімум майна для однієї особи, для подружжя з урахуванням дітей.

Великобританія. Джерелом податкових надходжень в доходи місцевих бюджетів до 1990 р. служив єдиний податок, пов’язаний з нерухомим майном (землею, будинками, магазинами, закладами, виробничими об’єктами). Преференції мали сільськогосподарські землі та будівлі на них (крім житлових будинків) та церкви. Базою оподаткування визначалася річна чиста вартість майна (нетто-вартість) з урахуванням періодичної переоцінки. Оцінку майна проводила спеціальна

оціночна комісія при Службі внутрішніх доходів. Основними платниками податку визначалися користувачі – орендарі, квартиронаймачі. Ставка податку визначалася як частка від вартісної оцінки майна (кількість пенсів з 1 фунта стерлінгів вартісної оцінки майна). Найчастіше застосовувалися прогресивні ставки, так власник, користувач майна вартістю 1000 фунтів стерлінгів мав сплачувати у вигляді податку місцевим органам від 1100 до 1300 фунтів на рік. Ставки податку диференційовані залежно від призначення нерухомості та місцерозташування об'єкту. Законодавством передбачалися пільги для малозабезпечених (50% знижка до ставки), для промислових зон пріоритетного розвитку (протягом 10 років податок не стягується).

У 1990 р. майновий податок було замінено на подушний, який не був місцевим, а мав загальнонаціональний характер та більше фіскальне спрямування. Оскільки подушний податок спрямовується до державного бюджету, місцеві бюджети мали відчуті дефіцитність фінансових ресурсів. У Великобританії це питання було вирішено шляхом перерозподілу зібраного подушного податку між місцевими бюджетами залежно від чисельності дорослого населення, що проживає на території, що контролюється відповідними органами місцевої влади. Розмір подушного податку визначається, виходячи з вартості нерухомості (а саме житлової нерухомості).

Польща. Податок на нерухомість введено в дію відповідно до Акту про місцеві податки та збори. Платниками податку визначено фізичних та юридичних осіб та суб'єктів господарювання без статусу юридичних осіб. Об'єктом оподаткування визначено одиницю майна, приватна власність або безстроковий документ на нерухомість, майно чи приватна власність об'єктів будівництва, які безпосередньо не пов'язані із землею. База оподаткування житлової нерухомості визначається відповідно до корисної площі, для будівель – вартість, на основі якої розраховуються амортизаційні відрахування, для землі – її площа. Суми ставок податку у сфері статутної компетенції встановлюються для окремого податкового року радою гміни шляхом прийняття відповідної резолюції. Для фізичних осіб оцінка податку проводиться згідно з рішеннями відповідних податкових органів, а для юридичних осіб – шляхом самооцінки, декларування. Процедура застосування податку на нерухомість перебувають у стані постійного удосконалення.

Аналіз світового досвіду оподаткування нерухомості дає можливість сформулювати окремі положення щодо оподаткування нерухомості в Україні.

Об'єктами оподаткування можна визначити фізичні об'єкти, які не можуть бути переміщені в інше місце без зміни своїх якісних, функці-

ональних або інших характеристик: будівлі, споруди, передаточні пристрої, інше нерухоме майно.

Платниками податку мають бути юридичні особи та громадяни України, іноземні громадяни та особи без громадянства, які мають у власності, володінні, або користуванні будівлі та споруди, що знаходяться на території України. Відсутність документів, які підтверджують право власності на зазначені об'єкти оподаткування, не може бути підставою для невизнання цих осіб платниками податку на ці об'єкти оподаткування, якщо фактично ці особи володіють, користуються чи розпоряджаються ними. В разі, якщо об'єкт оподаткування перебуває у спільній власності (володінні або користуванні) декількох осіб, особою, відповідальною за сплату податку, визнається одна з цих осіб, яка визначається за взаємною згодою між ними. Якщо такої відповідальної особи не визначено, власники виступатимуть солідарними платниками податку.

Ринкова вартість об'єкту оподаткування – найбільш вірогідна ціна об'єкту оподаткування на відкритому і конкурентному ринку, за яку він передається іншому власнику в результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами і за умови, що на ціну не впливають нетипові фактори. Ринкова вартість має визначатися на підставі грошової оцінки об'єкту оподаткування за встановленими законодавством оціночними процедурами, станом на 1 січня податкового року. Масова переоцінка вартості об'єктів оподаткування здійснюється за рішенням відповідної місцевої ради, але не рідше одного разу на п'ять років. У разі суттєвого відхилення ринкової вартості окремого об'єкту оподаткування може проводитися індивідуальна оцінка вартості такого об'єкту за запитом платника податку.

Від оподаткування доцільно звільнити об'єкти, які: використовуються органами державної або місцевої влади та органами місцевого самоврядування для здійснення ними своїх функцій; перебувають у власності зареєстрованих релігійних організацій, за умови використання зазначених об'єктів як місця провадження релігійної діяльності; перебувають у власності зареєстрованих благодійних організацій, що не займаються підприємницькою діяльністю; використовуються вітчизняними закладами культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури і спорту державної та комунальної форм власності для здійснення ними своїх функцій; використовуються для потреб дипломатичних та консульських установ інших держав; визнані національною культурною спадщиною.

Ставки податку на нерухомість мають встановлюватися рішенням відповідної місцевої ради за місцем знаходження об'єкту оподаткуван-

ня, оскільки доцільно вважати цей податок головним джерелом формування місцевих бюджетів. Податок сплачується до бюджету місцевого самоврядування тієї адміністративно-територіальної одиниці, на території якої розташований об'єкт оподаткування.

Ставка податку для жилих будинків (приміщень) може складатися з двох частин: з фіксованої ставки в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян на рік та ставки, яка встановлюється у відсотках від ринкової вартості об'єкту оподаткування у граничних розмірах від 0,1 до 0,5%. Причому, базою оподаткування жилого будинку (приміщення), який використовується як основне місце проживання, є ринкова вартість частини такого об'єкту оподаткування, яка перевищує встановлений норматив (для цілей приватизації державного житлового фонду) 21 м² на кожного члена сім'ї плюс 10,5 м² на сім'ю, але не більше як 80 м² загальної площі будівлі. Можливо застосування інших нормативів для визначення надлишків житлової нерухомості, що підлягає оподаткуванню.

Ставки податку на будівлі та споруди для інших об'єктів оподаткування визначаються у відсотках від ринкової вартості об'єкту оподаткування у таких граничних розмірах: для будівель, розташованих на землях житлової забудови, які не використовуються з метою одержання прибутку – від 0,1 до 0,25; для споруд виробничого, сільськогосподарського призначення – від 0,1 до 0,25; для торгівлі, сфери послуг – від 0,5 до 1,0; для грального бізнесу – від 1,0 до 2,0.

Органи місцевого самоврядування визначають цілі в межах своїх повноважень, на фінансування яких спрямовуватимуться надходження від податку.

В законопроекті про місцеві податки та збори, що розглядається Верховною Радою України, податок на нерухомість визначається як сума податків на будівлі, споруди, землю, яка розташована під ними або включається до їх вартості.

Запропонований варіант побудови організаційно-економічного механізму справляння податку на нерухомість не може розглядатися як виключний шлях вирішення проблеми пошуку стабільного та фінансово міцного джерела формування місцевих бюджетів. Але проблема залучення власників нерухомого майна до участі у формуванні фінансових ресурсів держави, органів місцевої влади та самоуправління до цього часу не вирішена на законодавчому рівні і потребує уваги.

1.Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес-Информ, 2002. – 284 с.

2.Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440.

3. Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442.

4. Чечетов М.В., Чечетова Н.Ф., Бережна А.Ю. Бюджетний менеджмент. В 2-х ч. – Харків: ВД "ІНЖЕК", 2004. – 1000 с.

5. Карлін М.І. Фінанси зарубіжних країн. – К.: Кондор, 2004. – 375 с.

6. Про місцеві податки та збори: Проект Закону України від 15.05.2002р. № 963.

Отримано 22.03.2006

УДК 658 (075.8)

О.П.БУТЕНКО, С.О.БУТИРИНА, О.В.САДОВНИЧЕНКО

Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Досліджуються темпи зростання вартості житла та визначення основних чинників, які формують вартість житла і впливають на її величину.

Ситуація, що склалася нині на ринку нерухомості, привертає до себе увагу економістів, аналітиків, статистів, а на ряду з ними і кожного українця, який хотів би придбати житло. Політичний, економічний стан країни, до останнього часу, залишається нестабільним, у зв'язку з цим вартість на нерухомість продовжує збільшуватися.

У дійсний час не існує публікацій із запропонованої проблеми та відсутній науковий підхід до її вивчення. Існуючі публікації в газетах [6] не дають повного уявлення про тенденції розвитку ринку житла в Україні і потребують невідкладного рішення.

Метою даної роботи є вивчення за допомогою системного та ситуаційного підходів різноманітних чинників, які впливають на величину вартості житла, та визначення найвпливовіших з них.

Кожен громадянин нашої країни має право на житло, що зазначено у другому розділі Конституції України «Права, свободи та обов'язки людини і громадянина», ст.47 [1]. Але ціни, які спостерігаються сьогодні у сфері нерухомості, не дають можливості, щоб житло стало доступним для населення.

За останні роки в нашій країні значно зросла вартість житла. Незважаючи на це, попит залишається високим і продовжує підвищуватись ще й завдяки бажанню населення зберегти від інфляції та помножити свої капітали за рахунок нерухомості. Саме в цьому основна проблема вітчизняного ринку нерухомості.

Стимулює попит на житло розвиток іпотеки. Тільки за перше півріччя 2005 р., за даними НБУ, обсяг іпотечних кредитів населенню, порівняний з аналогічним періодом минулого року зріс на 34%, а до кінця року, за попередніми прогнозами, – на 55%.

Не можна не враховувати і впливу на український ринок загаль-