

Становление налогообложения недвижимости в контексте налоговой реформы в Украине

Т.Г. Молодченко, к.э.н.

*Харьковская национальная академия городского хозяйства
61002, Украина, г. Харьков, ул. Революции, 12*

В условиях интеграции Украины в экономическое и научное европейское сообщество особо актуальным становится вопрос реформирования налоговой системы Украины.

Налоговая система любой страны является сложной системой с многоуровневой структурой, которая включает в себя совокупность налогов, сборов, пошлин и других обязательных платежей в бюджет, взимаемых на условиях, определяемых законодательными актами.

Элементами налоговой системы являются налоговые отношения, нормативно-правовые акты, регулирующие эти отношения, конкретные формы налогообложения, фискальные учреждения, осуществляющие взыскания налогов и контроль за их уплатой.

Современные демократические системы налоговых отношений между органами государственной власти и местного самоуправления базируются на следующих принципах: во-первых, это распределение налоговых поступлений между государственной властью и местным самоуправлением на основе четкого разграничения их функций и ответственности, во-вторых, формирование доходов местных бюджетов на основании собственных и закрепленных налоговых поступлений, в-третьих, достаточности приведенных источников дохода для обеспечения самостоятельности местных бюджетов и выполнения органами местного самоуправления возложенных на них функций и полномочий, в-четвертых, закреплении части общегосударственных налогов за местными бюджетами на постоянной или долгосрочной основе.

Таким образом, можно констатировать тот факт, что местные бюджеты являются финансовой базой органов местного самоуправления и решающим фактором регионального развития.

В соответствии с требованиями Европейской хартии о местном самоуправлении: часть финансовых ресурсов местного самоуправления должна поступать в виде местных налогов и сборов.

Местные налоги и сборы составляют в общей сумме доходов местных бюджетов Австрии – 72%, США – 58%, Японии – 55%, Франции – 48%, Германии – 40%, Англии – 38% . Однако для Украины удельный вес местных налогов и сборов составляет примерно 2% .

Следует также отметить, что достаточно большой удельный вес в структуре доходов местных бюджетов занимают трансферты из Государственного бюджета и за последние несколько лет, эта доля постоянно увеличивается.

Так, в среднем по Украине в 2003 г. Эта доля составляла 34,1%, в 2008 г. 44,5%, а в 2009 г. 54,8% . Это говорит о том, что нынешняя бюджетная система

Украины характеризуется высокой централизацией финансовых ресурсов, асимметрией между обязательствами и доходами органов местного самоуправления, а так же отсутствием системы действенных стимулов для роста доходов в регионах.

Проанализировав налоговые системы местных органов власти наиболее развитых стран мира, можно констатировать тот факт, что наибольший удельный вес в доходной части местных бюджетов занимают поступления от налога на недвижимость, что является предпосылкой надлежащего финансирования общественных услуг местной властью.

Следует так же отметить, что Налоговый кодекс Украины, в последней редакции предусматривает местный налог на недвижимость, плательщиками которого будут физические и юридические лица собственники недвижимости.

Однако, в виде базы налогообложения предлагается площадь недвижимости, а не ее стоимость, что не отвечает принципу социальной справедливости, так как недвижимость даже в различных районах одного города идентичная по площади может быть различного качества и существенно отличаться по стоимости.

Таким образом, налогообложение недвижимости по рыночной стоимости имеет ряд преимуществ, основным из которых является то, что данный налог имеет немобильную базу и способен обеспечить местные бюджеты стабильными налоговыми поступлениями. Так же следует отметить, что данный налог в значительной степени отвечает принципу получаемых выгод.

Однако переход к налогообложению недвижимости требует формирования ряда предпосылок, наличие которых в современных условиях не очевидно. Прежде всего, это наличие развитого рынка недвижимости, что невозможно без развития рынка земли, которое предусматривает разграничение прав на землю, формировании частной собственности на землю, либерализации земельного рынка и так далее.

К факторам препятствующим налогообложению недвижимости следует отнести то, что рынок недвижимости неравномерно развит по территории страны, то есть в крупных городах он стабильно функционирует, а в малых населенных пунктах наблюдаются лишь эпизодические операции.