

УДК 35.336.14

Т. Г. МОЛОДЧЕНКО

ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Проведено порівняльний аналіз формування дохідної частини місцевих бюджетів України та країн з розвинутою економікою. Надано пропозиції щодо вдосконалення організаційного механізму оподаткування нерухомості в Україні.

A comparative analysis of the local budgets revenues formation for the Ukraine and countries with developed economies. There are several proposals to improve organizational mechanism for the property taxation in the Ukraine.

Ключові слова: місцеві бюджети, податкова система, оцінка нерухомості

Фінансове забезпечення функціонування органів місцевого самоврядування, в розрізі делегованих їм державою повноважень, є передумовою надання соціальних гарантій населенню і стимулювання фінансово-економічної діяльності підприємств на певній території.

Конституція України визначає, що для повноцінного функціонування інституту місцевого самоврядування необхідне його матеріальне та фінансове забезпечення, основу якого складають місцевий бюджет і майно об'єктів комунальної форми власності, які перебувають у розпорядженні органів влади, а також земельні та природні ресурси [1]. Згідно з вимогами Європейської хартії місцевого самоврядування, частина фінансових ресурсів місцевого самоврядування має надходити у вигляді місцевих податків і зборів. Однак недосконалість системи місцевих податків і зборів є основним гальмом ефективного сталого розвитку регіонів.

Мета статті полягає у проведенні аналізу формування дохідної частини місцевих бюджетів розвинених країн світу та наданні практичних рекомендацій щодо впровадження організаційного механізму оподаткування нерухомості в Україні.

Актуалізація досліджень з питань реформування податкової системи України, їх широке обговорення вітчизняними науковцями, представниками публічного сектора, громадськістю зумовили прагматичну спрямованість більшості наукових розробок, їх орієнтацію на визначення доцільності окремих податків, величини прийнятих ставок, напрямків удосконалення механізму нарахування і адміністрування податків, можливостей визначення податкової бази, а також прогнозування наслідків реформування податкової системи. Цій проблематиці присвячено наукові праці М. Азарова, С. Білої, В. Зайчикової [3–5], однак відкритим залишається питання зміцнення дохідної бази місцевих бюджетів шляхом реформування податкової системи та її фіскальної децентралізації.

Згідно з Бюджетним кодексом України, місцеві бюджети – це бюджет Автономної Республіки Крим, обласні, районні бюджети, бюджети районів у містах та бюджети місцевого самоврядування [5].

Місцеві бюджети складаються з податкових і неподаткових надходжень, а також трансфертів з Державного бюджету. Структуру доходів бюджету м. Харкова за 2009 р. зображено на рисунку.

З рисунку можна зробити висновок, що питома вага місцевих податків і зборів становить 1,9 %, така ж тенденція спостерігається і в бюджетах інших обласних міст України. Однак слід зауважити, що місцеві податки і збори становлять у загальній сумі доходів місцевих бюджетів Австрії – 72 %, США – 58, Японії – 55, Франції – 48, Німеччини – 40, Англії – 38 % [2]. Слід також зазначити велику питому вагу трансфертів з Державного бюджету у структурі доходів місцевих бюджетів і за останні роки ця доля постійно збільшується. Так, у середньому по Україні в 2003 р. ця доля складала 34,1 %, у 2008 – 44,5, а в 2009 – 54,8 % [3]. Це свідчить про те, що нинішня бюджетна система України характеризується надмірною централізацією фінансових ресурсів, асиметрією між зобов'язаннями та доходами органів місцевого самоврядування та відсутністю системи дієвих стимулів нарощування доходів у регіонах.

Проаналізувавши податкові системи місцевих органів влади найбільш розвинених країн світу, можна зазначити, що найбільшу питому вагу в дохідній частині місцевих бюджетів займає податок на нерухоме майно, що є передумовою належного фінансування суспільних послуг місцевої влади [6].

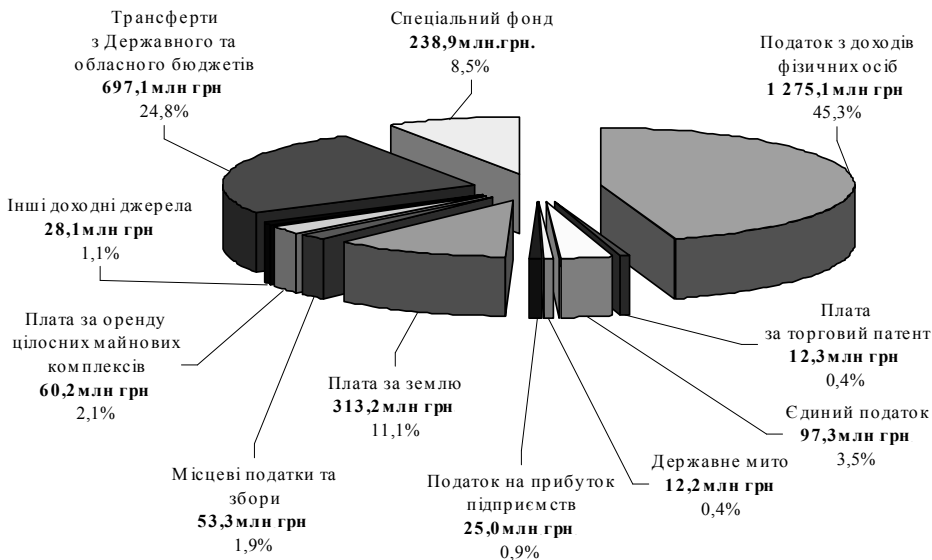


Рисунок. Структура доходів бюджету м. Харкова у 2009 р.

Нерухоме майно (нерухомість) як об'єкт оподаткування має низку переваг над рухомих майном. Адже ще А. Сміт пропонував перенести основну частину податкового тягаря з прибутку і заробітної плати на земельну ренту. Це, на його думку, повинне було сприяти, по-перше, вкладенням засобів в удосконалення

виробництва, по-друге, стримуванню зростанню цін і, по-третє, перерозподілу обов'язків по сплаті податків в основному на найбільш матеріально забезпечений прошарок населення того часу – великих земельних власників [4].

Оподаткування нерухомості за ринковою вартістю має низку значних переваг, а саме даний податок має відносно непомітну податкову базу та здатен забезпечити місцеві бюджети стабільними податковими надходженнями [6]. Слід відмітити те, що при надходженні даного податку в місцеві бюджети він значною мірою відповідатиме принципу вигод, що отримуються.

Однак перехід до оподаткування нерухомості потребує формування багатьох передумов, наявність яких у сучасних умовах не є очевидними. Перш за все це розвиток ринку нерухомості, який є неможливим без розвитку ринку землі, що передбачає розмежування прав на землю, формування приватної власності на землю, лібералізацію земельного ринку та інше. До перепон оподаткування нерухомості можна віднести також той факт, що ринок нерухомості нерівномірно розвинений на території країни, тобто у крупних містах він стабільно функціонує, а в малих населених пунктах спостерігаються лише епізодичні операції.

Досить важливим моментом при впровадженні оподаткування нерухомості є адміністрування даного податку, що є досить складним і дорогим. Для правильного визначення податку необхідно проведення робіт зі збору, переробки та періодичній актуалізації значного обсягу інформації. Процедури оцінки нерухомості потребують досить високої кваліфікації, особливо в умовах, що постійно змінюються. При цьому низька якість адміністрування даного податку, що призводить до неадекватної оцінки нерухомості або неспроможності забезпечити збір податку з усіх об'єктів, що підлягають оподаткуванню, може справити суттєвий вплив на політику оподаткування та призвести до негативних економічних і соціальних наслідків. Таким чином, дуже важливо, щоб методика, за якою визначається ринкова вартість нерухомості (база оподаткування), була об'єктивною, такою, яку легко перевірити та прозорою.

Проаналізувавши досвід країн, що практикують оподаткування нерухомості, можна зазначити, що при визначенні податкової бази використовуються моделі масової оцінки нерухомості [7].

Масова оцінка, на відміну від індивідуальної, потребує розробки моделі розрахунку вартості, що здатна імітувати дії факторів попиту і пропозиції на великій території. Оціночна модель повинна дозволяти оцінщику вносити стандартні поправки на категорії використання, типи будівельних конструкцій, райони адміністративно-територіального устрою та інші характеристики об'єктів нерухомості.

Таким чином, базова оціночна модель розраховується таким чином:

$$BH = BП + BЗ, \quad (1)$$

де BH – розрахункова ринкова вартість об'єкту нерухомості, $BП$ – розрахункова вартість будівель і споруд (поліпшень земельної ділянки), $BЗ$ – розрахункова вартість земельної ділянки.

Наведено вище модель можна розширити наявністю у вартісних компонентів земельної ділянки та її поліпшень. Таким чином, залежність вартості земельної ділянки, або будівлі від розміру можна представити у вигляді:

$$ВП = Ц_{II} \times ПР; \quad (2)$$

$$ВЗ = Ц_3 \times ЗР, \quad (3)$$

де $Ц_{II}$ – ціна за одиницю площі поліпшень, $ПР$ – розмір поліпшення, $Ц_3$ – ціна за одиницю площі земельної ділянки, $ЗР$ – розмір земельної ділянки.

Складові частини даної моделі можна об'єднати:

$$ВН = (Ц_{II} \times ПР) + (Ц_3 \times ЗР). \quad (4)$$

Дана адитивна лінійна модель припускає, що вартість поліпшень земельної ділянки можна визначити окремо від вартості земельної ділянки, а також, що вартість кожного із її компонентів пропорційна його розміру.

Поліпшення земельної ділянки можна розділити на основні (будівлі та споруди) – $Б$, та допоміжні – $Д$. Вартість будівлі ($Б$) можна виразити як суму цінних показників, що залежать від розміру:

$$ВБ = (ЦБ_1 \times БР_1) + (ЦБ_2 \times БР_2) + \dots + (ЦБ_n \times БР_n), \quad (5)$$

де $БР_1, БР_2, БР_n$ – кількість одиниць виміру (житлова площа, площа підвалу), $ЦБ_1, ЦБ_2, ЦБ_n$ – ціни за одиницю виміру.

Наведена частина моделі представляє ринок з точки зору пропозиції і у витратних моделях представляє повну відновлювальну вартість (вартість відтворення або вартість заміщення). Однак, крім цього, ринок повинен бути представлений з точки зору попиту. Принцип корисності визначений в економічній теорії та теорії оцінки як здатність задовольняти людські потреби, заключається в тому, що вартість нерухомості змінюється залежно від особливостей, що пов'язані з якістю об'єкта. Значення цих характеристик можна ввести у модель у вигляді відсоткових поправок:

$$ВБ = БЯ_1 \times БЯ_2 \times \dots \times БЯ_n \times (ЦБ_1 \times БР_1 + \dots + ЦБ_n \times БР_n), \quad (6)$$

де $БЯ_1, БЯ_2, БЯ_n$ – якісні параметри для таких характеристик будівлі, як якість побудови, технічний стан, дизайн.

Процес визначення вартості земельної ділянки можна розширити аналогічним чином, однак слід зазначити, що у типовій моделі буває, як правило, тільки один показник, який залежить від розміру – або площа земельної ділянки, або протяжність фронтальної лінії. Таким чином:

$$ВЗ = ЗЯ_1 \times ЗЯ_2 \times \dots \times ЗЯ_n \times (ЦБ_1 \times ЦР_1), \quad (7)$$

де $ЗЯ_1, ЗЯ_2, ЗЯ_n$ – якісні параметри для таких характеристик земельної ділянки, як топографія, форма, інтенсивність руху, віддаленість від центру.

Окрім земельної ділянки та будівлі у корисність об'єкта нерухомості та в його ринкову вартість можуть вносити внесок такі додаткові споруди, як басейн, криті складські приміщення, гаражі. Дані доповнення можна виразити таким чином:

$$ВД = (\text{ЦД}_1 \times \text{ДР}_1) + (\text{ЦД}_2 \times \text{ДР}_2) + \dots + (\text{ЦД}_n \times \text{ДР}_n), \quad (8)$$

де $ВД$ – вартість додаткових споруд; $\text{ДР}_1, \text{ДР}_2, \text{ДР}_n$ – кількість одиниць виміру; $\text{ЦД}_1, \text{ЦД}_2, \text{ЦД}_n$ – ціни одиниці виміру.

Слід зазначити, що існують якісні поправки, притаманні об'єкту оцінки, в цілому до яких відносяться фактор часу, місцезнаходження. Таким чином, модель у повному обсязі можна записати у такому вигляді:

$$ВН = \prod УЯ [(\prod БЯ \times \sum БА) + (\prod ЗЯ \times \sum ЗА) + \sum ДА], \quad (9)$$

де $\prod УЯ$ – добуток узагальнених якісних характеристик, $\prod БЯ$ – добуток якісних характеристик будівлі, $\prod ЗЯ$ – добуток якісних характеристик земельної ділянки, $\sum БА$ – сума адитивних характеристик будівлі, $\sum ЗА$ – сума адитивних характеристик земельної ділянки, $\sum ДА$ – сума адитивних характеристик додаткових споруд.

Дана модель є загальною такому в сенсі, що вона може включати практично необмежену кількість показників, які характеризують вартість нерухомості.

Таким чином, запропоновано модель масової оцінки нерухомості може бути застосована для визначення податкової бази при оподаткуванні нерухомості.

Література:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. – К. : Вікар, 1996. – 64 с.
2. Бюджетний кодекс України // ВВР України. – 2001. – № 37–38. – С. 189.
3. Бюджетна політика у контексті стратегії соціально-економічного розвитку України : у 6 т. / редкол. : М. Я. Азаров (гол.) та ін. – К. : НДФІ, 2004.
- Т. 5. Реформування міжбюджетних відносин і зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування / [М. Я. Азаров, Ф. О. Ярошенко, В. Г. Бодров та ін.]. – 2004. – 400 с.
4. Зайчикова В. В. Місцеві фінанси України та європейських країн / В. В. Зайчикова. – К. : НДФІ, 2007. – 299 с.
5. Місцеве самоврядування в Україні: стан та перспективи розвитку. Аналітична доповідь. – К. : НІСД, 2009. – 62 с.
6. Молодченко Т. Г. Місцеві податки як основа фінансової незалежності місцевого самоврядування / Т. Г. Молодченко // Теорія і практика державного управління : зб. наук. пр. – Вип. 4 (27). – Х. : Вид-во ХарРІ НАДУ “Магістр”, 2009. – С. 116–121.
7. Организация оценки и налогообложения недвижимости / [под общ. Дж. К. Эккерта]. – М. : Стар Интер, 1997. – Т. 2. – 443 с.

Надійшла до редколегії 22.06.2010 р.