

4) реалізація виваженої боргової політики, у процесі залучення кредитів міжнародних фінансових установ для реалізації проектів економічного та соціального розвитку України у межах, визначених дефіцитом бюджету розвитку.

Основою системи фінансового забезпечення рівня життя населення є ефективність перерозподілу фінансових ресурсів, тобто створення бази для стійкого економічного розвитку, а саме крім власних фінансових джерел використовуються соціальні кошти, які виступають в якості інвестицій для підтримки мінімального рівня життя та подальшого розвитку економічних можливостей індивідів, соціумів, суспільства.

Після певного початкового успіху у зниженні інфляції в результаті жорсткішого контролю за державними видатками та підвищення стабільності національної валюти, в останні роки інфляція продовжує залишатися на рівні двозначної цифри й вже наприкінці 2008 року складала 22,3 %, у 2009 році дещо знизилася – до 12,3 %. Отже, у після кризовий період, одна з головних цілей соціально-економічної політики полягає у скороченні крайньої бідності за допомогою збільшення соціальних платежів найбільш уразливим категоріям населення. Базовим соціальним стандартом в Україні є прожитковий мінімум, на основі якого уряд визначає обсяг платежів з соціального забезпечення та розраховує загальний рівень життя. Основні платежі з соціального забезпечення, гарантовані урядом, включають мінімальну ставку зарплати; мінімальну пенсію за віком; неоподатковуваний мінімум та державну соціальну допомогу. За останні десять років (2000-2010) прожитковий мінімум виріс у 3,24 рази, з 270,10 грн. на місяць у 2000 році до 875,00 грн. на місяць наприкінці 2010 року. Мінімальна пенсія за віком за той самий період зросла

у 24,47 рази – з 30 грн./міс. у 2000 році до 734 грн./міс. наприкінці 2010 року. Мінімальна зарплата збільшилася за період 2000-2010 рр. із 118 грн. до 922 грн. на місяць – тобто у 7,81 рази [4; 5]. Тобто можемо спостерігати зменшення кількості пенсіонерів у категорії зuboжілих.

Проте, не можна вважати, що фінансове забезпечення рівня життя населення сьогодні виділяється як пріоритет держави. Наша система доводить необхідність трьохвекторності при розгляді даного процесу, а саме фінансова підтримка розвитку індивіда, підприємця та держави. Зрозуміло, що такий підхід є більш притаманним ринковим умовам господарювання. Держава має залишатися як гарант прав людини на отримання фінансового забезпечення рівня життя виходячи з можливостей, потреб та інтересів членів суспільства.

1. Шумпетер Й. Теория экономического развития (Исследование предпринимательской прибыли, капитала, кредита, процента и цикла конъюнктуры): пер. с англ. [Текст]: [книга] / Шумпетер Й. – М. : Прогресс, 1982. – 455 с. 2. Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава: Програма економічних реформ на 2010-2014 рр. [Електронний ресурс] / Офіційна Інтернет сторінка сайту Президента України. – Режим доступу: [http://www.president.gov.ua/docs/Programa\\_reform\\_FINAL\\_1.pdf](http://www.president.gov.ua/docs/Programa_reform_FINAL_1.pdf). – Назва з екрана. 3. Основні напрями бюджетної політики на 2011 рік [затверджено Постановою Верховної Ради України від 04.06.2000 року № 6485] [Електронний ресурс] / Верховна Рада України: [сайт]. – Режим доступу: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=37855](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=37855). – Назва з екрана. 4. Закон України "Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування" від 09.07.2003 року № 1058-IV, ст. 28 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 49-51, ст. 376 [із змінами та доповненнями] [Електронний ресурс] / Верховна Рада України: [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1058-15> – Назва з екрана. 5. Закон України "Про встановлення прожиткового мінімуму та мінімальної заробітної плати" від 20.10.2009 року № 1646-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 4, ст. 19 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України: [сайт]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1646-17> – Назва з екрана.

Надійшла до редколегії 28.12.11

УДК 336.77:332

Л. Гудзинська, канд. екон. наук, доц. (КНУ імені Тараса Шевченка)

## ПЕРСПЕКТИВИ ЖИТЛОВОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ РЕФОРМУВАННЯ ПОДАТКОВОЇ СИСТЕМИ: ОЦІНКА РИЗИКІВ

*У статті дана оцінка ризиків житлової іпотеки в умовах реформи податкової системи України.*

*Ключові слова: іпотечне кредитування, податкова реформа, Податковий кодекс, житлова нерухомість.*

*В статье дана оценка рисков жилищной ипотеки в условиях реформы налоговой системы Украины.*

*Ключевые слова: ипотечное кредитование, налоговая реформа, Налоговый кодекс, жилищная недвижимость.*

*In the article the estimation of risks of housing mortgage is given in the conditions of reform of the tax system of Ukraine.*

*Key words: mortgage lending, tax reform, Tax Code, residential real estate.*

Іпотека, а в її сегменті – житлова, традиційно розглядається в якості одного з дієвих факторів економічного зростання. Іпотека є одним з інструментів, використання якого забезпечує високий синергійний ефект, створюючи реальне підґрунтя для задоволення споживчих потреб населення (соціальна функція), інвестиційних інтересів суб'єктів інвестиційного ринку та розвитку фінансового ринку шляхом збільшення його емоності та диверсифікації за структурою фінансових інструментів (економічна функція). З огляду на високу ступінь спроможності забезпечення інтегрованого результату іпотека, як правило, є об'єктом підвищеної уваги в системі державного менеджменту – основного продуцента економічної політики. Будь-які наміри щодо зміни такої політики мають оцінюватися з точки зору ймовірних небезпек та загроз, що підвищуватимуть ризики економічної системи в цілому та її окремих сегментів зокрема. Нагальність таких оцінок зростає, насамперед, в період значних економічних трансформацій, викликаних як об'єктивними (загострення економічної кризи, потреба в структурних трансформаціях, зміна макросередовища

тощо), так і суб'єктивними (зміна економічної політики, проведення економічних реформ тощо) чинниками.

Україна, проголосивши курс на економічні реформи, як відповідь на виклики сьогодення, впритул підійшла до реалізації ідеї податкової реформи, матеріалізувавши її шляхом прийняття Податкового кодексу України. Аналіз низки новел цього документу дозволяє зробити висновок про формування певних суттєвих загроз для розвитку системи іпотечного кредитування, у першу чергу в сегменті житлової нерухомості, що, власне, і визначає високу актуальність даного напряму досліджень, їх перспективність з точки зору практичної цінності.

Різноманітним аспектам складної і багатопланової проблеми ринку іпотечного кредитування, включаючи сегмент житлової іпотеки, приділяється достатньо уваги у працях провідних вітчизняних та зарубіжних науковців, економістів та фінансистів. Проблеми іпотеки постійно приділяють значну увагу В. Валентинов, П. Василенко, Н. Версаль, Т. Дорошенко, О. Євтух, О. Головков, В. Кудрявцев, О. Кудрявцева, В. Лагутін, Л. Лазебник, І. Лютий, Т. Майорова, В. Меркулов, А. Мороз,

К. Паливода, А. Пересада, В. Поляченко, І. Пучковська, М. Савлук, В. Шелудько, С. Юрій та інші. В умовах інтенсифікації процесу реформ, невід'ємною складовою частиною яких є податкова реформа, в коло пріоритетних напрямів наукових досліджень та оцінок фахівців попадає питання характеру її впливу на сферу іпотечних відносин.

Метою статті є оцінка окремих новел Податкового кодексу України з точки зору ймовірних загроз для розвитку системи іпотечного кредитування, у першу чергу в сегменті житлової нерухомості.

Податковим кодексом (хоча й з певною відстрочкою) запроваджується оподаткування доходів, отриманих громадянами як процентів на поточний або депозитний (вкладний) банківський рахунок та процентів на вклад (депозит) члена кредитної спілки у кредитній спілці. При цьому, якщо проектом Кодексу оподаткуванню, зокрема, за ставкою 5% мали підлягати доходи, якщо їх загальна сума перевищує двократний розмір мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного податкового року, з урахуванням кількості місяців, за які відповідно до договору нараховується (виплачується) такий дохід, що допускало певний рівень так званого "неоподаткованого порогу" (в межах 1776 грн. станом на серпень 2010 р.) [1], то в його остаточному прийнятому варіанті ставка податку становить 5 відсотків бази оподаткування щодо зазначених видів доходу [2, с. 121]. При цьому оподаткуванню підлягає увесь дохід із зазначених джерел без встановлення будь-якого, навіть мінімального, рівня "неоподаткованого порогу".

На практиці запровадження оподаткування доходів, отриманих як процент з банківських депозитів, може призвести до відпливу коштів населення, які на сьогодні займають 66,2% (станом на серпень 2010 р.) в структурі банківських депозитів [3], з банківської системи. У такий спосіб значною мірою нівелюватиметься роль і функція депозитів як форми здійснення заощаджень населення, які, у свою чергу, виступають важливим джерелом кредитної ресурсної бази банків. Грошові заощадження у вигляді депозитів є не чим іншим як формою відкладеного попиту на нерухомість (яка, у свою чергу, також виступає матеріалізованою формою здійснення заощаджень населення), який набуває ознак платоспроможного лише після накопичення певної суми, спроможного збалансувати попит і пропозицію щодо конкретного об'єкта інвестування. Дестимулюючи заощадження у формі банківських вкладів, слід очікувати пригнічення іпотечної активності як інструменту, спроможного скоротити шлях перетворення відкладеного попиту у платоспроможний попит в сегменті нерухомості. Таким чином зменшується інвестиційна функція довгострокових депозитів, саме які виступають основним і найбільш привабливим для банків з точки зору мінімізації ризиків кредитним ресурсом на ринку іпотечного кредитування.

В якості незначного компенсатора втрат доходів, отриманих як процент на депозит, що використовується в цілях придбання (будівництва) нерухомості через механізм іпотечного кредитування, можна вважати запропонований у Податковому кодексі порядок визначення суми процентів, сплачених платником податку за користування іпотечним житловим кредитом з метою нарахування податкової знижки. Згідно з цим порядком платник податку має право включити до податкової знижки частину суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом, фактично сплачених протягом звітного податкового року [2, с. 120, 133-134]. Разом із тим слід зазначити, що компенсуюча роль такої преференції досить незначна, адже її розмір визначається на підставі коефіцієнта, що враховує мінімальну площу

житла для визначення податкової знижки. Таким чином до податкової знижки включається лише частина суми процентів за іпотечним кредитом. У випадку ж інвестування коштів у нерухомість як об'єкт здійснення заощаджень компенсуюча роль зазначеної податкової преференції взагалі зведена нанівець. Адже право на преференцію виникає лише у разі, коли за рахунок іпотечного житлового кредиту буде купуватися чи купується житловий будинок (квартира, кімната), визначений платником податку як основне місце його проживання, зокрема згідно з позначкою в паспорті про реєстрацію за місцем знаходження такого житла. У даному випадку сплутані два зовсім різні за змістом явища – реєстрація і місце проживання, які не завжди (а скоріше частіше), причому з цілком об'єктивних причин, не співпадають одне з одним.

Підвищений ризик для сфери іпотечного кредитування проглядається в контексті запровадження податку на житлову нерухомість [2, с. 195]. Ситуація ускладнюється тим, що оподаткуванню підлягатиме фактично вся нерухомість, незалежно від характеру її використання. Виключення складатимуть лише об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності), об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, будівлі дитячих будинків сімейного типу, садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку, об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю.

Крім того, Кодексом запроваджені пільги із сплати податку, зокрема: база оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи – платника податку, зменшується: для квартири – на 120 кв. метрів; для житлового будинку – на 250 кв. метрів. Разом із тим, таке зменшення надається один раз за базовий податковий (звітний) період і застосовується до об'єкта житлової нерухомості, у якій фізична особа – платник податку зареєстрована в установленому законом порядку, або за вибором такого платника до будь-якого іншого об'єкта житлової нерухомості, який перебуває в його власності.

Загалом же діє загальне правило, згідно з яким ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості: для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року; для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Запропонований порядок оподаткування житлової нерухомості є значно прогресивнішим за попередній його варіант, що містився у проекті Кодексу, проте певні його аспекти видаються дискусійними з огляду на наступне.

Насамперед, видається необґрунтованою прив'язка пільгового режиму оподаткування житлової нерухомості до інституту реєстрації. Адже через цілком об'єктивні причини (відсутність нормальних умов проживання – багаточисельність проживаючих, наприклад, внаслідок великого складу сім'ї (сімей), знаходження місця роботи за межами місця реєстрації (в тому числі в іншому населеному пункті) тощо) особа може постійно проживати

в об'єкті житлової нерухомості, який знаходиться в його власності, проте не бути в ньому зареєстрованою. У зв'язку із цим логічно було б пільговий режим оподаткування щонайменше прив'язати не до реєстрації платника податку, а до місця його постійного проживання.

Разом із тим, виходячи з інтересів підвищення інвестиційної активності у житловій сфері, а також з метою недопущення можливих організаційних ускладнень при оподаткуванні житлової нерухомості та уникнення негативних соціально-економічних наслідків (зменшення доходів місцевих бюджетів внаслідок зміни контингентів платників податків, контингентів отримувачів соціальних послуг – субсидій, медичних та освітніх послуг тощо) видається доцільним застосовувати єдиний порядок оподаткування об'єктів житлової нерухомості незалежно від місця реєстрації та проживання платника податку, а також кількості таких об'єктів, що знаходяться у власності платника податку, встановивши єдині мінімальні неоподатковувані мінімуми щодо різних типів об'єктів житлової нерухомості – квартир, будинків тощо).

Крім того, доцільним і соціально справедливим видається звільнення від оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які використовуються в якості основного постійного місця проживання особи незалежно від місця її реєстрації.

В контексті запровадження податку на нерухоме майно некоректним видається визначений у Кодексі принцип соціальної справедливості, який полягає у встановленні податків та зборів відповідно до платоспроможності платників податків [2, с. 2]. Реалізація цього принципу на практиці має означати, що два платника податку, які мають однотипний об'єкт оподаткування, проте мають різні доходи, а отже і платоспроможності, повинні нести різне податкове навантаження. Водночас Кодекс не передбачає механізму реалізації цього принципу, особливо у випадках, коли фактична неплатоспроможність платника податку виникає з цілком об'єктивних причин – звільнення з роботи з відповідним позбавленням засобів для існування, вихід на пенсію, що своїм наслідком, як правило, має погіршення рівня життя, зменшення кількісного складу сім'ї (внаслідок смерті, одруження одного чи кількох членів сім'ї тощо). Відповідним чином не передбачаються правові наслідки щодо права власності на об'єкт оподаткування у випадку настання фактичної неплатоспроможності платника податку.

У цьому зв'язку пропозиція щодо звільнення від оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які використовуються в якості основного постійного місця проживання особи незалежно від місця її реєстрації, повною мірою виглядає обґрунтованою, насамперед, з соціальної точки зору. Зважаючи на високу нестабільність на ринку праці, підвищення якої слід очікувати в майбутньому в контексті очікуваних змін в системі трудових відносин між найманим працівником і роботодавцем, податок на житло не повинен виступати інструментом позбавлення громадян такого житла лише з причини настання неплатоспроможності з цілком об'єктивних причин та відсутності належних захисних механізмів, які ефективно застосовувалися б державою, що цілком логічно мало б впливати з її компетенції та конституційних прав громадян.

Податковий кодекс України не передбачає поправки ставки податку в залежності від віку об'єкта нерухомості, що об'єктивно допускає рівень його фізичного зносу. Навпаки, прив'язка ставки податку до мінімальної заробітної плати, яка щорічно (а протягом року кілька разів) постійно збільшується, призведе до постійного зрос-

тання фіскального навантаження на громадян, тим самим зменшуючи їх купівельну спроможність як на ринку споживчих товарів, так і в інвестиційній сфері, в тому числі у сфері житлового будівництва. Для України це надзвичайно актуально, зважаючи на загальний низький рівень життя переважної частини населення, зумовлений, головним чином, політикою у сфері заробітної плати, причому як в бюджетній сфері, так і в підприємницькому середовищі. Особливо показовою ситуація виглядає в порівнянні з європейськими країнами, в тому числі країнами, що є новими членами ЄС. Так, наприклад, годинна заробітна плата в останніх становить: в Латвії – 2,42 євро, Литві – 2,71 євро, Естонії – 3,03 євро, Словаччині – 3,06 євро, Чехії – 3,9 євро, Угорщині – 3,83 євро, Польщі – 4,48 євро, а в Словенії та на Кіпрі – відповідно 8,98 та 10,74 євро [4, с. 31]. В Україні ж цей показник удвічі менший за мінімальне значення аналогічного показника серед зазначених країн. Населення ж, як зазначають Н.І. Версаль, Т.В. Дорошенко, сьогодні є основним споживачем іпотечного кредитування в Україні, особливо у сфері житлової іпотеки [5, с. 350].

Підсумовуючи слід зазначити, що введення такого податку несе загрози не лише зменшення спроможності населення до здійснення заощаджень, причому у будь-якій формі, оскільки є не чим іншим як інструментом подвійного оподаткування (адже, по-перше, джерелом його стягнення є доход, з якого вже сплачені податки, а, по-друге, при придбанні (будівництві) об'єкта нерухомості також сплачені податки за придбані товари та послуги), але й зменшення схильності населення до здійснення заощаджень саме через механізм інвестування в нерухомість. У такому разі щонайменше алогічним виглядає політика щодо (як прямої, так і опосередкованої) державної підтримки інвестиційної активності в будівельній індустрії при одночасному нівелюванні реальної фінансової спроможності та стимулів потенційних інвесторів з числа населення до вкладання коштів в нерухомість. Перспектива наявності постійного податкового боргу щодо об'єкта оподаткування, який не приносить доходу, виступатиме головним чинником стримування інвестиційної активності, а відтак й іпотечного кредитування, на ринку нерухомості.

Як можна побачити, податкова реформа має переслідувати не лише фіскальні цілі, але й бути орієнтованою на мінімізацію ризиків для соціально-економічної системи загалом та її окремих сегментів зокрема, створення передумов їх збалансованого розвитку у довготривалій перспективі. В протилежному випадку існує висока ймовірність отримання зворотного синергічного ефекту – зниження ділової активності в усіх сферах діяльності, прямо та опосередковано пов'язаних з будівельною індустрією (виробництво та продаж будівельних матеріалів, меблів, товарів широкого вжитку тощо), фіскальні втрати від чого можуть виявитися значно більшими від очікуваних фіскальних вигод податкової реформи.

1. Проект Податкового кодексу України від 15.06.2010 № 6509 [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: [сайт]. – [Режим доступу]: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=37984](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=37984). – Назва з екрана.
2. Податковий кодекс України // Вісник Податкової служби України. – грудень 2010 р. – № 46 (618). – С. 2 – 232.
3. Основні показники діяльності банків України [Електронний ресурс] // Національний банк України: [сайт]. – [Режим доступу]: – [http://www.bank.gov.ua/Bank\\_supervision/dynamics.htm](http://www.bank.gov.ua/Bank_supervision/dynamics.htm). – Назва з екрана.
4. Лазебник Л. Інтеракція і гармонізація регулюючих функцій держави у фінансовій сфері [текст] / Л.Лазебник // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: Економіка. – 2009. – № 115. – С. 28-32.
5. Версаль Н.І. Теорія кредиту [Текст]: [Навч. посіб.] / Версаль Н.І., Дорошенко Т.В. – К.: Вид. дім "Києво-Могилянська академія", 2007. – 483 с.

Надійшла до редколегії 28.12.11