

УДК 336.226.2

СИСТЕМА ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ШЛЯХИ РЕФОРМУВАННЯ

Митяй С. А., ст.викладач (НУДПСУ)

У статті досліджено сучасний стан системи оподаткування нерухомості в Україні, визначено шляхи її реформування в напрямку створення сучасної, конкурентоспроможної та соціально-орієнтованої ринкової економіки, здатної до інтегрування.

Ключові слова: *система оподаткування нерухомості, податок на нерухомість, ресурсні податки, плата за землю, податок з доходів фізичних осіб.*

Постановка проблеми. Для сучасного суспільства, податки не лише джерело доходів держави це і важливий інструмент здійснення економічного впливу на суспільне виробництво, його структуру та динаміку, розвиток науково-технічного прогресу, що в значній мірі визначає її вагомий вплив на весь соціально-економічний розвиток країни. Особливого значення набуває система оподаткування нерухомості як важливої складової національного багатства країни. Як свідчить досвід розвинених країн, ефективна система оподаткування нерухомості дає змогу збалансувати соціально-економічний розвиток території, стимулювати інвестиційну діяльність, позитивно впливати на господарську діяльність. За рахунок оподаткування нерухомості здійснюється перерозподіл певної частини багатства в державі, стимулюється ефективність його використання.

Вітчизняна система оподаткування характеризується недосконалістю та значною проблематичністю, що вочевидь спричиняє негативний вплив на процес становлення та розвитку системи оподаткування нерухомості. Вже декілька десятків років поспіль, надзвичайно дискусійними є питання введення податку на нерухомість, вдосконалення діючих податків із нерухомості.

Крім того, недосконалість вітчизняної податкової системи робить її неконкурентоспроможною та створює значні перепони на шляху до Євроінтеграції. Тому, реалізація стратегії реформування системи оподаткування України, включаючи оподаткування нерухомості, виступає одним із основних завдань, які потребують першочергового вирішення. Саме тому, дослідження теоретичних і практичних проблем оподаткування нерухомості в Україні, є надзвичайно актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема пошуку шляхів удосконалення діючої системи оподаткування України спонукає широке коло дослідників до вивчення різних аспектів даного питання. Так, проблеми функціонування податкової системи України висвітлені у працях

таких вітчизняних фахівців як Андросової О., Бенч Н., Гладкової О., Польської І., Ревуна В., Фадєєва Г. та ін. Спрямованість на формування ефективної системи оподаткування нерухомості в Україні відображена у працях Денисенка Н., Мироненка Т., Мухіна О., Піхоцького В. та ін. Дослідженню впливу податку на нерухомість на розвиток економіки країни присвячено праці Городецької Т.Е., Москоєнко О.М., Яременко В.Г. та ін..

Однак, слід зазначити, що питання оподаткування нерухомості поки що не мають остаточного методологічного та практичного вирішення. Так, потребує теоретичного обґрунтування сама система оподаткування нерухомості та її функції. Поряд з цим, недостатньо опрацьована загальна схема оподаткування, методи та механізми.

Постановка завдання. Метою даної роботи є аналіз сучасної системи оподаткування нерухомості в Україні, визначення недоліків її функціонування та розробка пропозицій їх подолання.

Виклад основного матеріалу. Нерухомість є важливим елементом національного багатства будь-якої держави. З давніх-давен, нерухомість використовується у податковій практиці. З одного боку, нерухомість, виступаючи важливим елементом національного багатства країни, відіграє значну роль у процесах її соціально-економічного розвитку, приймає участь у системі виробництва, розподілу та споживання. З іншого – нерухомість володіє унікальним для цілей оподаткування, набором характеристик, за якими легко визначається власник, візуалізується та встановлюється база оподаткування. На цій основі, податок на нерухомість не викривлює економічну поведінку суб'єктів, є найбільш нейтральним та справедливим в порівнянні з іншими податками, зводить до мінімуму випадки ухилення від оподаткування тощо. Також існує позитивна Європейська практика перекладання податкового тягаря з мобільних факторів виробництва (праці та капіталу) на нерухомість, що значною мірою перетворює систему оподаткування нерухомості на

важливий інструмент сприяння економічній активності в державі.

Закордонний досвід, активно використовуючи такі переваги, випрацював систему податків із нерухомості, яка може включати ресурсні податки (податок на землю, воду, корисні копалини, лісовий податок та ін.), податки на нерухому власність (на нерухомість фізичних та юридичних осіб), а також податки на операції з нерухомістю (на купівлю-продаж нерухомості, на передачу нерухомості у спадок, дарування, на зростання вартості нерухомості, під час передачі прав власності, податок на капітальні прибутки, отримані від зростання вартості нерухомості тощо). За таким же принципом побудована вітчизняна система оподаткування нерухомості, і згідно чинного законодавства [1], включає ресурсні платежі, податок на нерухомість та податки на операції з нерухомістю. На практиці,

податок на нерухомість в Україні не справляється.

Система ресурсних податків включає збори за спеціальне використання природних ресурсів, куди входить земельний податок. Оподаткування операцій з нерухомістю відбувається посередництвом оподаткування доходів фізичних осіб, отриманих в результаті проведення операцій купівлі-продажу, отримання у спадок чи дарування нерухомості та оподаткування при посвідченні різних угод із нерухомістю (державне мито та збори на обов'язкове державне пенсійне страхування). Ефективність такої системи може бути визначена на основі аналізу частки податкових надходжень у структурі ВВП та Зведеного бюджету України.

На рис.1 відображено динаміку частки основних податків у структурі ВВП України у 2002-2008 рр.

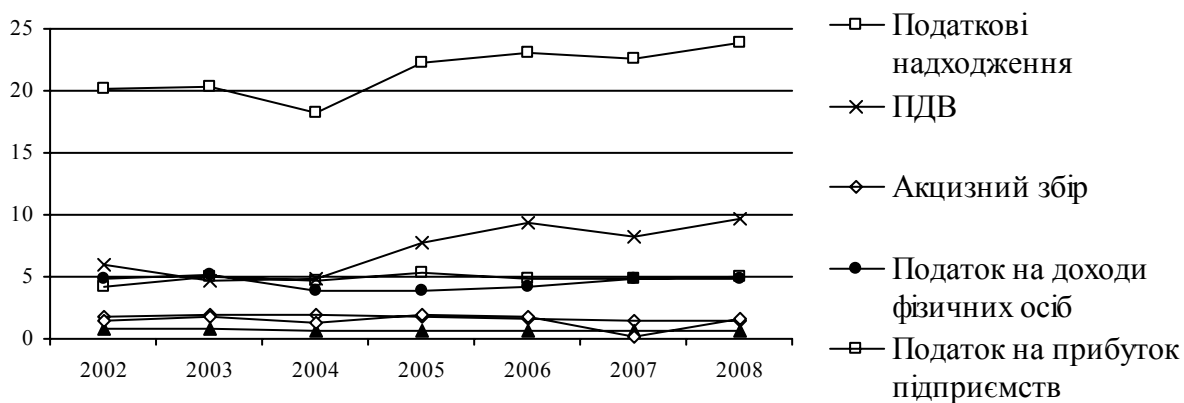


Рисунок 1 - Динаміка частки основних податків у структурі ВВП України у 2002-2008рр., %

Як свідчать наведені дані, найбільша частка у податкових надходженнях ВВП припадає на три податки: ПДВ, податок з доходів фізичних осіб та податок на прибуток підприємств. Податок з доходів фізичних осіб є одним із основних, оскільки на його долю приходить в середньому 4,5% всіх податкових надходжень ВВП.

На ресурсні податки, припадає близько 1% податкових надходжень ВВП, найбільшою є частка земельного податку, яка в середньому складає

0,7%. Загальною для всіх ресурсних платежів є тенденція до скорочення. Земельний податок впродовж останніх років характеризується стабільністю надходжень, на рівні 0,6 відсотків.

Аналіз закордонного досвіду показав, що у країнах ЄС земельний податок справляється у Франції, Німеччині, Іспанії, Данії, Румунії, на Кіпрі. Частку даного податку у структурі ВВП відображено в табл. 1.

Таблиця 1

Частка земельного податку у ВВП окремих країн-членів ЄС у 2000-2007рр., %

Держава	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Франція	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04
Іспанія	0,11	0,10	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13
Естонія	0,39	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,25	0,23
Данія	0,85	0,89	0,93	0,96	0,95	0,92	0,91	0,92
Кіпр	0,15	0,13	0,14	0,20	0,23	0,23	0,34	0,64
Румунія	0,07	0,22	0,07	0,10	0,10	0,14	0,17	0,14

Складено автором за даними: [2] та

Дані табл.1. вказують на те, що найвищий рівень земельного оподаткування спостерігається в Данії. Частка земельного податку в цій країні поступово зростає з 0,85% у 2000р. до 0,92% у 2007 р. (на 0,07 в.п.). Слід зважити на те, що у Данії система оподаткування нерухомості, крім муніципального земельного податку включає також податок на майно, податок на продаж нерухомості та на спадок.

Найнижчий рівень земельного податку спостерігається у Франції, де надходження у структурі ВВП даного податку характеризуються певною стабільністю на рівні 0,04-0,05%. Як показали результати дослідження, у Франції також діє широка система майнового оподаткування, окрім земельного податку, який існує у вигляді земельного податку на будоване майно та

земельного податку на не будоване майно, справляється також солідарний податок на майно, податок на майно юридичних осіб, а також ціла низка інших реєстраційних податків, серед яких податок при продажі нерухомості, при передачі прав власності на виробничі фонди, реєстраційний податок при безкоштовній передачі майна.

Загалом, для більшості для більшості країн надходження земельного податку мають стійку тенденцію до зростання а порівняно низькі надходження земельного податку компенсуються широким спектром податків системи оподаткування нерухомості.

На рис. 2 відображено динаміку частки податкових надходжень Зведеного бюджету України у 2002-2008 рр.

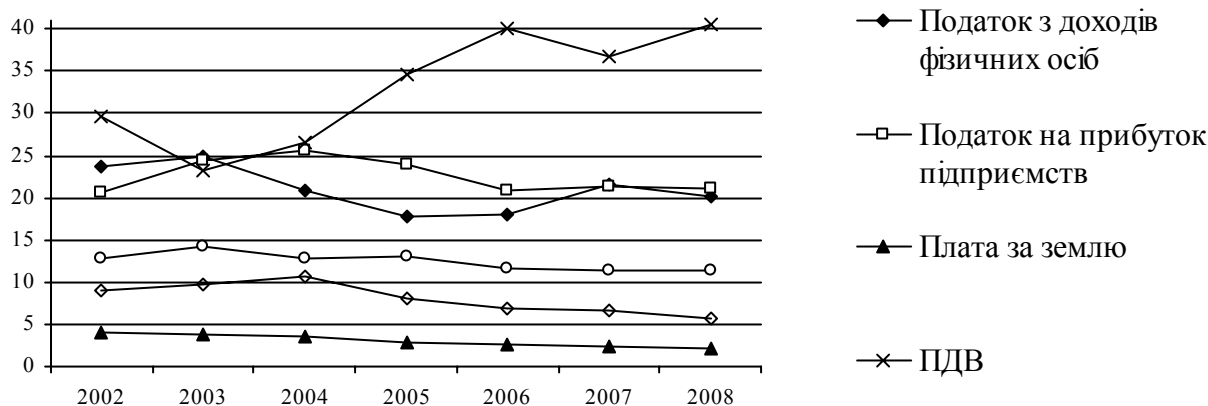


Рисунок 2 - Динаміка частки податкових надходжень Зведеного бюджету України у 2002-2008 рр., %

За даними рис.2, структура Зведеного бюджету України в продовж 2002-2008 рр. зазнала деяких змін, які відбувались як під впливом податкової політики так і загальної економічної ситуації в країні. У структурі Зведеного бюджету України на збори за спеціальне використання природних ресурсів припадає в середньому 4,6% податкових надходжень, на плату за землю – 3,2%, частка надходжень в обох випадках поступово скорочується, за аналізуючий період, скорочення склало 1,7 в.п. та 1,6 в.п., відповідно.

Надходження податку з доходів фізичних осіб до Зведеного бюджету України є значно вищими, в середньому, на долю даного податку приходиться 21,03% всіх податкових надходжень. Попри це, надходження даного податку не характеризуються стабільністю, так, не зважаючи на абсолютне збільшення надходжень (на 35071,9 млн. грн.), за аналізуючий період часу, частка податку скоротилась на 3,6 в.п.

Зважаючи на загальну тенденцію до зростання частки податкових надходжень у ВВП (див.табл.1), скорочення частки податків із

нерухомості вказує на низьку ефективність такої системи. Збільшення надходжень досягається за рахунок інших податків, що зміщує податковий тягар на більш вузьке коло платників. На нашу думку, однією з причин такого стану є надмірність пільгового оподаткування. Так, вітчизняні фахівці [5] вказують на високу частку пільг із плати на землю. У 2007 році пільги із даного податку склали 2,1% (0,36 млрд.грн.) у загальній структурі втрат внаслідок пільгового оподаткування, при тому, що на ПДВ припало - 91,4%, на податок на прибуток підприємств - 6,0%, та лише 0,5% на інші податки і збори. Отже, при незначних надходженнях від плати за землю характерною є значна частка наданих пільг.

Значний спектр проблем в системі оподаткування нерухомості пов'язаний також із недосконалістю законодавчого та нормативно-правового забезпечення. Законодавство в даному напрямку зазнає частих змін, приймається з запізненням.

Слід зазначити, що нерухомість у якості бази оподаткування була введена у травні 2003 року, Законом України №889-IV «Про податок з

доходів фізичних осіб» [6], який запровадив та визначив порядок оподаткування доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна (ст.11), порядок оподаткування об'єктів спадщини (ст.13) та подарунків (ст.14). Прикінцеві положення даного Закону, та внесені до нього зміни, призупинили дію ст. 11, саме тому протягом 2004, другої половини 2005 та всього 2006 рр. доходи, одержані фізичними особами від продажу (міни) об'єктів нерухомості не оподатковувались. Пізніше, Закон України №3378- IV від 19 січня 2006 року [7] вніс зміни, згідно яких ст. 11 набрала чинності з 1 січня 2007 року. Саме тому, нерухомість як об'єкт оподаткування фактично з'явилась у січні 2007 року.

Згідно ст.11 вище зазначеного закону [7], дохід отриманий від продажу нерухомості оподатковується якщо:

- нерухомість (в т.ч і об'єкти незавершеного будівництва) продається (або обмінюється) не частіше одного разу на рік, і її загальна площа перевищує 100 кв.м.. В цьому випадку оподаткуванню підлягає та частина доходу, яка пропорційна сумі перевищення. Ставка податку складає 1% вартості об'єкта;

- нерухомість продається (або обмінюється) частіше одного разу на рік. В такому випадку дохід оподатковується за ставкою – 5% вартості об'єкта.

Дохід не оподатковується якщо нерухомість продається не частіше одного разу на рік, і її загальна площа менше 100 кв.м.

Така система оподаткування передбачає, що дохід визначається виходячи із ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу нерухомості, при цьому він не може бути нижчим оціночної вартості, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку (БТ).

При оподаткуванні нерухомості яка є об'єктом спадкування чи дарування, розмір ставки податку залежатиме від ступеня споріднення спадкодавця і спадкоємця. Для першого рівня споріднення (члени сім'ї) застосовується нульова ставка податку, для другого - 5%, а при отриманні спадку (дарунку) від нерезидента - 15%. Слід зазначити, що нульова ставка даного податку також застосовується при отриманні спадщини (подарунку) особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти, або дитини позбавленої батьківської опіки.

Розширення бази оподаткування, податку на доходи фізичних осіб, в першу чергу носило фіскальну мету, та було спрямоване на збільшення податкових надходжень даного податку. Вище проведений аналіз податкових надходжень (див. рис.1 та 2) показав, що у 2007 році надходження від податку на доходи фізичних осіб дійсно зросли: у структурі ВВП - на 0,7 в.п., до Зведеного бюджету України - на 3,5 в.п. Попри це, таке зростання не є вагомим. В наступному періоді (у

2008 р.) частка надходжень дещо скоротилась, по відношенню до попереднього року – на 1,4 в.п.

Неефективність введених змін, викликана рядом причин. Як показали результати дослідження, в Україні у структурі житлового фонду переважна кількість об'єктів площею до 100 кв.м., що автоматично звільняє їх від оподаткування. Надходження від купівлі-продажу об'єктів більшої площі (понад 100 кв.м.), незначні, як показали результати дослідження, має місце ухилення від сплати податків одним із шляхів: або через мінімізацію податкових зобов'язань незаконним способом і надання податковим органам заздалегідь недостовірної інформації (приховування певної частки доходу вказавши занижену вартість об'єкта яка вказується у договорі купівлі-продажу), або через мінімізацію податкових зобов'язань законним способом, користуючись податковими пільгами, використовуючи схеми, які формально відповідають нормам чинного податкового законодавства. Так, для прикладу, можливе оформлення права спільної власності, за якої на законних підставах створюється декілька власників нерухомості. Відповідно, визначається площа, яка належить кожному співвласнику. Як наслідок, різні частини можуть бути продані як об'єкти площею меншою ніж 100 кв.м.

Отже, вітчизняна система оподаткування нерухомості характеризується наступними проблемами:

- існуванням внутрішньої неузгодженості складових всієї системи, що є наслідком порушення принципів економічної, соціальної справедливості та рівномірності оподаткування;

- незадовільністю вирішення фіскальних завдань через масове надання пільг, що формує низький рівень податкової дисципліни, небажання інших суб'єктів сплачувати податки;

- частими змінами в законодавстві, що знижує ефективність податкового регулювання, породжує нестабільність та складність в оподаткуванні тощо.

Все це спричиняє негативний вплив на економіку, посередництвом низької ефективності, що створює нерівномірність фіскального навантаження на різні групи суб'єктів, посилює податковий тиск, та формує хибне уявлення про надмірність рівня оподаткування, сприяє подальшій тінізації економіки.

Значна низка означених проблем може бути вирішена посередництвом введення податку на нерухомість, який слід розглядати як інструмент фіскального регулювання, що потенційно здатний впливати на структуру майнового нагромадження, інвестиційну активність. Податок на нерухомість сприятиме зниженню податкового тягаря на мобільні фактори виробництва та сприятиме більш ефективному перерозподілу податкового

навантаження на певних суб'єктів, що в свою чергу сприятиме гармонізації вітчизняної податкової системи з європейськими стандартами. Даний податок також слід розглядати як інструмент легалізації певної частини економіки, що в загальному може зменшити податкове навантаження на всіх платників.

На користь податку на нерухомість виступає й те, що даний податок є порівняно стійким до коливань економіки. Якщо за умов кризи, спад виробництва та споживання вочевидь призведуть до скорочень податкових надходжень до бюджету країни, то податок на нерухомість дасть змогу компенсувати таке скорочення.

Не зважаючи на численні спроби внести корективи у діюче вітчизняне законодавство з оподаткування нерухомості, яке б дозволило ввести податок на нерухомість, вдосконалити існуючу систему, значних змін поки що не відбулось. Законодавча та нормативна база у цій сфері є недостатньою та недосконалою, відсутній чіткий організаційно-економічний механізм оподаткування нерухомості, який би дав змогу збалансувати державні та приватні інтереси у цьому питанні.

Висновки. Проведений аналіз діючої системи оподаткування нерухомості в Україні дає змогу вказати на значну проблемність та низьку ефективність системи, що спонукає до змін, які повинні здійснюватись в рамках реформування податкової системи країни. Нашу думку, сучасній податковій системі України повинна відповідати така модель оподаткування нерухомості, яка забезпечуватиме послідовну реалізацію принципів економічної ефективності, фіскальної достатності, загальності оподаткування, обов'язковості, нейтральності, соціальної справедливості та рівності усіх перед законом, не допущення дискримінації; гармонійне поєднання інтересів держави та платника; адміністративну простоту, економічність і стабільність оподаткування.

Формування ефективної системи оподаткування нерухомості повинно відбуватись на основі прийняття нових нормативно-правових актів та удосконалення чинних, з врахуванням традицій і особливостей національної економіки та вимог сучасних інтеграційних процесів. Запровадженню змін у системі оподаткування нерухомості повинна передувати велика робота, щодо оцінки об'єктів оподаткування, формування відповідної бази даних власників, об'єктів та їх вартості, а самі зміни повинні вноситься на основі наступних підходів:

Анотація. В статті досліджено сучасне становище системи оподаткування нерухомості в Україні, визначено шляхи її реформування в напрямку створення сучасної, конкурентоспроможної та соціально-орієнтованої ринкової економіки, спроможної к інтегруванню.

Ключеві слова: система оподаткування нерухомості, податок на нерухомість, ресурсні

- збалансування всіх податків та платежів, раціоналізація структури системи оподаткування нерухомості;

- обґрунтування та перегляд діючої системи надання пільг;

- розробки та впровадження організаційно-економічного механізму оподаткування нерухомості;

- розробки обґрунтованої моделі оцінки нерухомості на основі «масової» оцінки різних видів об'єктів для цілей оподаткування;

- завершення розпочатих процесів інвентаризації земельних ділянок, формування баз даних реєстрів нерухомості різних видів;

- забезпечення максимальної прозорості в оподаткуванні тощо.

Усе це дозволить вирішити важливу проблему сучасності – забезпечення економічного зростання України в довгостроковій перспективі.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про систему оподаткування України [Текст] : закон України від 25 черв. 1991 р. N 1252-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. - № 39. – Ст. 510.

2. Необхідність реформування податкової системи в Україні [Електронний ресурс] : матеріали шостої Всеукр. інтернет-конф. «Сучасний соціокультурний простір 2009» / Л.І. Губанова, А.О. Трошан – Режим доступу : <http://intkonf.org/>

3. Статистичний щорічник України за 2008 рік [Текст] : / за ред. О. Г. Осауленка. Відп. за вип. Н.П. Павленко - К.: Державний комітет статистики України, 2009.

4. Taxation and Customs Union. "Taxes in Europe" database: Search Results / <http://ec.europa.eu/eurostat>

5. Глухова В.І. Застосування пільг при оподаткуванні в Україні [Текст] / В.І. Глухова, О.Я. Рилова // Вісник КДПУ імені Михайла Остроградського. – Кременчук, 2009. –Вип. 1/2009 (54). Частина 1. С. 1

6. Про податок з доходів фізичних осіб із змінами і доповненнями [Електронний ресурс] : закон України від 22 трав. 2003 р. N 889-IV // Ліга - Закон.

7. Про внесення змін до Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» щодо оподаткування спадщини [Електронний ресурс] : постанова Верховної Ради України від 19 січня 2006 р. N 3378-IV // Ліга - Закон.

налоги, плата за землю, налог с доходов физических лиц.

Summary. In article is stated modern condition of the system of the taxation of the real estate, is also determined way of its transformation that will help to do market economies more competitive, with social direction as well as capable to integrations.

Key words: system of the taxation of the real estate, tax on real estate, tax on facility, tax to land, tax on incooms of the physical persons.

*Рецензент д.е.н., професор НУДПСУ Беседін В.Ф.
Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрДАЗТ Полякова О.М.*

656.615(045)

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПОТЕНЦИАЛА ТОРГОВЫХ ПОРТОВ

Мезина Л.В., к.э.н., доцент (ОНМА)

Розглянуто особливості діяльності морських торговельних портів України з урахуванням факторів глобалізації та інтеграції. Обґрунтовані проблеми стійкого функціонування морських торговельних портів на ринку стивідорних послуг. Увага зосереджена на стратегії ефективного позиціонування національних транспортних підприємств. Систематизовані фактори економічної стійкості національних портів на ринку транспортних послуг.

Ключеві слова: стратегія ефективного позиціонування, економічна стійкість, управління конкурентної стійкістю.

Постановка проблеми. История формирования мирового фрахтового рынка под влиянием циклического развития экономики отдельных стран предопределила задачи и уровни развития морских портов, обеспечивающих нормальные условия торгового судоходства. [1] Поэтому внимание концентрируется на задачах и стратегии управления устойчивостью функционирования основных подразделений мирового рынка морской торговли [2].

Морские порты имеют в своей основе немобильные стационарные сооружения и устройства с длительными сроками службы и при изменении параметров мирового товарооборота оказываются в сложных финансовых условиях. Кроме того, высокая капиталоемкость портового хозяйства предопределяет вероятность наступления периодов несбалансированного соотношения финансовых потребностей на обновление технико-экономического уровня. Особое значение приобретают параметры физического и морального состояния материально-технической базы торговых портов.

При изменении социально-экономических условий и организационно-правовой формы морских транспортных предприятий возникают принципиально новые ситуации по достижению

адекватности производственного аппарата и системы управления. Обостряется необходимость решения задач выживания предприятия, управления эффективным функционированием и развитием.

Важнейшим становится концентрация ресурсов на инновационном обновлении потенциала торговых портов морских ренджей в соответствии с их позицией в глобальном рынке морской торговли.

Анализ достижений и публикаций по теме исследования. Национальные морские торговые порты играют значительную роль в народном хозяйстве Украины, обеспечивают большую долю внешнеторговой деятельности страны и являются крупными работодателями [3].

Грузооборот морских торговых портов Украины в 2009 году составил 109715,1 т, что на 16,9% меньше чем в 2008 году (132181,4 т). Упали объемы импорта на 53% и транзита на 29%, экспорт вырос на 4%. На этом фоне возрастает конкурентная напряженность между портами, особенно в сегменте контейнерных технологий. Негативная картина наблюдается по обработке контейнерных грузов в целом по портам Украины (рис.1) и Одесского морского торгового порта в частности (рис.2).