

Лісовий А. В., д.е.н., професор Національного
університету державної податкової служби України;
Левків Г. Я., к.е.н., доцент Львівського державного
університету внутрішніх справ

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ

Розглянуто основні елементи введеного Податковим кодексом України податку на нерухомість. Проаналізовано його переваги і недоліки, запропоновано шляхи вдосконалення.

Ключові слова: податок на нерухомість, житлова площа, місцеві бюджети.

Постановка проблеми. Податок на нерухомість – один із найстаріших видів податків: використовується, починаючи з XVIII сторіччя. В нашій країні використання такого податку передбачено в прийнятому 2 грудня 2010 р. Податковому кодексі України, але функціонувати він почне лише з 1 липня 2012 р. [1].

Мета статті. Метою даної статті є аналіз сучасної системи оподаткування нерухомості в Україні, визначення її переваг і недоліків та розробка пропозицій щодо її вдосконалення.

Виклад основного матеріалу. Згідно статті 265 Податкового кодексу України, базою оподаткування є житлова площа. Але для фізичних осіб передбачена пільга – база оподаткування зменшується:

- а) для квартири – на 120 м²;
- б) для житлового будинку – на 250 м² [1].

Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 м² житлової площі:

а) для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 м², та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 м², ставки податку не можуть перевищувати 1% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

б) для квартир, житлова площа яких перевищує 240 м², та будинків, житлова площа яких перевищує 500 м², ставка податку становить 2,7% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року [1].

Проаналізуємо як податок на нерухомість має вирішувати два своїх основних завдання: унеможливити спекуляції на ринку нерухомості та стати додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

В нинішньому вигляді даний податок не зможе стати суттєвим джерелом наповнення місцевих бюджетів, оскільки об'єктом оподаткування є тільки житлова нерухомість, при цьому більшість громадян України зареєстровані в об'єктах житлової нерухомості, площа яких є недостатньою для оподаткування. Навіть в Києві, де найвищі в Україні доходи, підлягають оподаткуванню нерухомості менше 10% домогосподарств, а враховуючи нинішній рівень корупції, платитимуть очевидно ще менше [2].

Податок на нерухомість також не зможе завадити масовій скупівлі житла з метою його перепродажу за підвищеними цінами. Для прикладу, квартири у Києві

продаються за мінімальною ціною 10 тис. грн за 1 м² загальної площі. Тобто ціна 1 м² житлової площі буде близько 15 тис. грн, а податок з цього ж 1 м² буде 10,73 грн (при мінімальній заробітній платі на 1 січня 2012 р. – 1073 грн [3]).

Отже при купівлі квартири, з метою спекуляції, юридична особа (наприклад банк) сплачуватиме за рік суму податку, що становитиме 0,07% вартості квартири, якщо обсяг житлової нерухомості менше 240 м² ($10,73/15000*100$) і 0,19% вартості квартири, якщо ця юридична особа має більше 240 м² житлової нерухомості ($2,7*10,73/15000*100$).

Враховуючи, що останні роки до кризи житло дорожчало на 20–30% щороку, можна зробити висновок, що такий податок (0,07 і 0,19% від вартості житла) не стримає охочих вкласти кошти в нерухомість з метою майбутньої спекуляції. Фізичним особам така спекуляція ще вигідніша, тому що вони мають пільгу не сплачувати податок на нерухомість до 120 м² житлової площі у квартирах і 250 м² у будинках. Крім того фізичні особи часто здають зайве житло в оренду, маючи плату, яка в десятки разів перевищує розмір податку на нерухомість.

Отже вказаний податок не виконує своїх основних функцій, власне на виконання яких він і був запроваджений: фіскальної та регулюючої. Наприклад, податок на нерухомість не принесе жодної копійки сільським бюджетам, хоча міг би стати одним з основних джерел сільського розвитку.

Ми пропонуємо цей податок сплачувати всім фізичним і юридичним особам, не встановлюючи нижніх чи верхніх обмежень по площі, щоб позбавити стимулу переписування понадлімітного житла на родичів. За базу оподаткування брати не житлову площу, а загальну. Ставки податку на 1 м² нерухомості визначати у відсотках від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року

- від 1 до 100 квадратних метрів – 1%;
- від 100 до 200 квадратних метрів – 2%;
- від 200 до 300 квадратних метрів – 3%;
- від 300 до 400 квадратних метрів – 4%;
- від 400 і більше квадратних метрів – 5%.

Крім того обов'язково необхідно враховувати, де розміщене житло. Для цього ми пропонуємо встановити наступні коефіцієнти:

- в селах депресивних районів – 0,5;
- в інших селах та селищах – 1 ;
- в містах з населенням до 100 тис. жителів – 2;
- в містах з населенням від 100 тис. до 1 млн – 3;
- в «містах-мільйонниках» – 4.

Для підприємств, крім цього, ввести ще один підвищуючий коефіцієнт – 2.

В результаті впровадження пропозицій автора, середнє сільське домогосподарство (2,74 особи) маючи 24,6 м² житла на душу, тобто в цілому 67,4 м², сплачуватиме 723,2 грн за рік ($1073*0,01*67,4$) або 60,3 грн в місяць. В селі депресивного району ця сума складатиме 361,6 грн за рік або 30,1 грн в місяць. Не така вже й значна сума, особливо якщо врахувати, що це не з однієї особи, а з сім'ї. Віддавати свої гроші ніхто не хоче, але якщо всі зібрані від податку на нерухомість кошти залишатимуться в сільському бюджеті і витратимуться на ремонт доріг, освітлення вулиць та на інші потреби соціальної інфраструктури, то сільські жителі не жалітимуть на ці цілі кошти. Крім того це стимулюватиме контроль з боку селян за витрачанням коштів сільського бюджету, підвищуватиме їх громадську активність:

селянам буде не байдуже, як саме витрачені сільською радою зароблені ними кошти.

Середнє міське домогосподарство (2,54 людини) маючи 20,8 м² житла на душу, в невеликому місті заплатить 1133,8 грн податку за рік (1073*0,01*2*2,54*20,8) або 94,5 грн в місяць. В «місті-мільйоннику», де вдвічі більші зарплати ніж в провінції, податок з такої ж квартири складатиме 2267,5 грн за рік (1073*0,01*4*2,54*20,8) або 189,0 грн в місяць. Сімейний бюджет міського домогосподарства може дозволити собі таку суму податку (особливо якщо врахувати розмір зарплат у великих містах). Наприклад, для київської сім'ї, що має двох працюючих і середню зарплату станом на грудень 2011 р. – 4819 грн [4] податок на нерухомість становитиме близько 2% від їх зарплати. Нагадаємо, що податок з доходів фізичних осіб ми сплачуємо по ставці 15 і 17% (а раніше платили навіть 20 і 30%). І саме за рахунок податку на нерухомість можна було б зменшити ставки податку на доходи фізичних осіб на 1–2%. Адже значна частина доходів населення приховується, а нерухомість приховати неможливо.

Банк, який спекулює нерухомістю, бажаючи придбати чергову квартиру площею 100 м² сплатить 42920 грн (1073*0,05*4*2*100). Це в 22 рази більше ніж за діючого Податкового кодексу України. Така квартира коштуватиме близько 1 млн грн, отже сума податку на нерухоме майно згідно наших пропозицій дорівнюватиме близько 4% від її вартості. Враховуючи, що темпи зростання цін на нерухомість останніми роками стабілізувались, то такий податок стримуватиме бажаючих спекулювати нерухомим майном.

Сільський бюджет згідно наших пропозицій отримуватиме від податку на нерухоме майно значні суми коштів: якщо поррахувати надходження від такого податку для середнього українського села (515 осіб), то отримаємо 135.9 тис. грн (1073*0,01*24,6*515).

Середнє місто чисельністю населення 50 тис. осіб отримає до місцевого бюджету, згідно наших пропозицій, 22,3 млн. грн² (1073*0,02*20,8*50000).

Висновок. Оскільки введений Податковим кодексом України податок на нерухомість майже не виконує фіскальної та регулюючої ролі, тобто не вирішує два основних завдання; збільшення надходжень до місцевих бюджетів та усунення спекуляції на ринку нерухомості, то наші пропозиції можна вважати корисними, хоча і не остаточними. В ідеалі було б бажаним оподатковувати не лише житлову нерухомість, але й виробничу, а базою оподаткування зробити не площу житла, а його вартість. Тому для майбутніх досліджень в цьому напрямі існує широке поле можливостей.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України : закон України від 2 груд. 2010 р. №2755–VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/mam.cgi?nreg=2755-17>
2. Податок на нерухомість: лавівок мільйон [Електронний ресурс] // Дебет-Кредит. – 05.01.2011. – Режим доступу : <http://news.dtk.com.ua/show/ukr/article/8014.html>
3. Про Державний бюджет України на 2012 рік : закон України від 22 груд. 2011 р. № 4282– VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/4282-17>

² Невраховуючи домогосподарств, які мають площу житла понад 100 м²

4. Середня заробітна плата за регіонами в 2011 році [Електронний ресурс] // Податки та бухгалтерський облік. – Режим доступу : http://m\Tv.nibu.factor.ua/ukr/info/socposobiya/sred-zarp-reg/sred-zarp-reg_11

Annotation. The basic elements introduced by the Tax Code of Ukraine property tax. Analyzed its advantages and disadvantages, suggested ways to improve.

Key words: *tax on real estate, residential area, local budgets.*

УДК 336.748.14(477)

Футало Т.В., д.е.н., професор Львівської комерційної академії

ІНСТРУМЕНТАРІЙ ВИЗНАЧЕННЯ РІВНЯ ІНФЛЯЦІЇ ВІДПОВІДНО ДО ЦІЛЕЙ РЕГУЛЮВАННЯ ІНФЛЯЦІЙНОЇ ДИНАМІКИ

В статті розкрито інструментарій визначення рівень інфляції відповідно до цілей регулювання інфляційної динаміки.

Ключові слова: *інфляція, фінансова криза, індекс споживчих цін.*

Важливу роль у системній модернізації економіки України відводиться державному регулюванню інфляційних процесів, оскільки останнє має значний вплив на забезпеченій відновлення економічного зростання, на розвиток реального сектора економіки, на макроекономічну стабільність у сферах грошово-кредитній та державних фінансів, на динаміку зовнішньої торгівлі держави, її ролі у світових фінансових потоках тощо.

Фінансова криза, загострення якої в Україні припало на 2008–2009 роки, продемонструвала обмеженість існуючого інструментарію державного регулювання інфляції. Високий рівень інфляції у нашій країні значною мірою обмежив заходи державного стимулювання економічного зростання і, як наслідок, національна економіка впритул наблизилась до стагфляції. Із огляду на зазначені реалії теоретичної та практичної актуальності набувають питання удосконалення державного регулювання інфляції в умовах трансформації економіки України.

Незважаючи на значну кількість наукових праць і вагомі досягнення в теорії і практиці регулювання інфляції, ще є низка проблем, спричинених особливостями розвитку сучасної світової та української економіки. Серед них варто відмітити такі проблеми, як особливості динаміки сучасних інфляційних процесів і формування адекватних глобальним і трансформаційним економічним викликам ефективних механізмів та інструментів державного регулювання інфляційних процесів. За таких умов державне регулювання інфляційних процесів потребує принципових змін. Однак, у сучасних умовах державне регулювання інфляційних процесів в Україні не є чітко виокремленим, структурованим та інституціоналізованим напрямом, а реалізується складовою частиною загальної економічної політики. Усе це зумовлює актуальність теми дослідження.

Ціни виступають важливим показником і регулятором результативності економічної діяльності. Від рівня цін залежить економічна поведінка господарюючих суб'єктів та споживачів. Швидке зростання цін призводить до економічного безладдя, а інколи й хаосу. За такої ситуації підприємства та споживачі втрачають