ПОДАТКИ

УДК 336.144.2

Воробйов Ю.М.,
д.е.н., професор, ТНУ імені В.І. Вернадського

ОЦІНКА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ПОДАЛЬШОГО ОПОДАТКУВАННЯ

У статті досліджується питання оподаткування житлової нерухомості в Україні. Розглянуто принципи і функції оподаткування житлової нерухомості. Визначено проблеми при здійсненні оцінки житлової нерухомості з метою оподаткування.
Ключові слова: житлова нерухомість, оподаткування нерухомості.

ВСТУП

В Україні відбуваються зміни, що пов'язані з оцінкою нерухомості з метою її подальшого оподаткування. Ці зміни пов'язані з тим, що в Податковий кодекс України був внесений податок з нерухомості відмінної від земельної ділянки.

Проблема оподаткування нерухомості є питанням, що досліджувалось в працях різних науковців, зокрема Л. Корнилової, О. Левецького, С. Льовочкина, І. Малого, В. Павленко тощо.

Проте в наукових працях недостатньо висвітлювались питання щодо розвитку оподаткування житлової нерухомості в Україні з урахуванням змін, що були внесені у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є дослідження процесу оподаткування житлової нерухомості в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ

Прийняття Податкового кодексу України було значним кроком для впровадження в систему оподаткування країни нового податку з нерухомості. Запровадження цього податку є дуже важливим в контексті розвитку не лише системи оподаткування, а й системи ринкової економіки взагалі.

Для ринкового господарства оподаткування нерухомості є обов'язковим елементом внаслідок того, що нерухомість є найважливіший об'єкт вкладання вільних коштів, які отримують підприємці, заможні громадяни, а також значна частина чиновників, які отримають кошти від корупційних схем у процесі своєї діяльності.

Податковий кодекс України лише формально визначив наявність податку на нерухомість, що відрізняється від земельної ділянки. Однак в Кодексі не було запропоновано механізм оподаткування, тому що не було розроблено та впроваджено оцінки нерухомості, зокрема житлової нерухомості для цілей оподаткування.

З метою усунення існуючих правових негараздів Кабінет Міністрів України від 04.03.2013 р. №231 прийняв постанову «Деякі питання здійснення оцінки для цілей оподаткування і нарахування та сплати інших обов'язкових платежів, що справляються у відповідності з законодавством».

Формування українських підходів до оподаткування нерухомості базувалися на чинній світовій практиці. Зокрема у світовій практиці були сформульовані принципи оподаткування, які зводяться до наступного:

1. Об'єктом оподаткування є земля, будівлі та споруди, тобто майно, яке легко виявити та ідентифікувати.

2. В якості бази оподаткування виступає ринкова вартість оподатковуваних об'єктів, що стимулює їх ефективне використання. При визначенні вартості об'єкта для оподаткування: а) застосовується капітальна (акумульована) вартість об'єкта; б) в деяких європейських країнах за основу береться орендна вартість (потенційна середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна).

3. При визначені вартості нерухомого майна зазвичай використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування. Це дозволяє оцінити величину кількість об'єктів при відносно невеликих витратах. Методика визначення оціночної вартості базується: а) на порівнянні продажів, тобто визначенні цін ринкових угод з об'єктами нерухомості (Австралія, Данія, Швеція); б) капіталізація доходу від потенційного найкращого та вигідного використання

нерухомого майна (окремі кантони Швейцарії, окремі частини Данії та Швеції); в) на витратному методі, тобто розрахунку витрат, які потрібні були б на повне відновлення даного об'єкту нерухомості (Індонезія, Японія і Південна Корея); г) на поєднанні всіх трьох перерахованих методів (США, Канада, Нідерланди).

4. Пільги надаються: а) соціально незахищеним платникам податків; б) за типами нерухомості, що забезпечує здійснення суспільно-корисних видів діяльності; в) по об'єктах, що знаходяться в державній (муніципальній) власності.

5. Ставки податку залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в країні. Застосовують фіксовані та перемінні (бюджетні) ставки.

Система оподаткування нерухомого майна у світовій практиці базується на трьох основних функціях:

1. Фіскальній. Податок на нерухомість здатний забезпечити достатній і стійкий рівень надходжень до місцевих бюджетів.

2. Стимулююча. Податок на нерухоме майно стимулює до більш раціонального використання цього майна або відчуження майна, якщо воно не використовується ефективно.

3. Соціальної справедливості. Справляння податку на нерухомість побудоване таким чином, що більшу суму податку сплачує за об'єкти, які мають більшу цінність і більшу вигідно розташовану нерухомість.

Оподаткування нерухомості у відповідності до Податкового кодексу України відноситься до місцевих податків і зборів. Це пов'язано з тим, що український законодавець розробляючи основні положення системи оподаткування в країні вважав за доцільним дати місцевим громадам такий податок, який б за будь-яких умов забезпечував надходження доходів до місцевих бюджетів. Саме податок на нерухомість може дати значні кошти для місцевих бюджетів, особливо в селах та селищах, де відсутні великі платники — підприємці.

Платником податку на нерухомість є не лише фізичні, а й юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості.

На протязі кількох років після прийняття Податкового кодексу України податок на нерухомість був лише теоретично запроваджений. Фактично положення Податкового кодексу щодо оподаткування житлової нерухомості не було реалізовано через відсутність чіткого механізму оцінки житлової нерухомості.

Оцінка житлової нерухомості для подальшого оподаткування — новий для України вид оцінки вартості майна і майнових прав, які належать фізичній особі. В результаті проведення такої оцінки визначається оціночна вартість, яка є базою для розрахунку суми податку на житлову нерухомість.

Оцінка житлової нерухомості з метою подальшого оподаткування здійснюється в наступних випадках:

1) продаж або обмін об'єктів житлової нерухомості;

2) прийняття в спадщину або в подарунок житлової нерухомості;

3) здійснення операції, що передбачає нотаріальну її реєстрацію.

До нерухомого майна, що підлягає оцінці з метою подальшого оподаткування належать:

а) квартири;

б) окремі кімнати;

в) житловий будинок;

г) садовий будинок;

д) об'экти незавершеного будівництва.

Доход, що отримує власник об'єкту від продажу, оподатковується за ставкою 5%, якщо:

1) на протязі звітного податкового року було продано більш одного об'єкту нерухомості, що знаходились у власності платника податку більш як 3 роки;

2) був проданий один об'єкт нерухомості, але він знаходився у власності платника податку менш як 3 роки;

3) був проданий об'єкт незавершеного будівництва;

4) був проданий об'єкт нерухомості, що суттєво відрізняється від перелічених вище, наприклад, об'єкт нежитлової нерухомості.

Чинний порядок оцінки житлової нерухомості в Україні має деякі проблеми, зокрема:

1) при оцінці житлової нерухомості є суттєві розбіжності між ринкової вартістю та вартістю нерухомості, що визначена за чинною методикою оцінки;

2) для виправлення помилок при оцінці житлової нерухомості власник нерухомості повинне витрачати додаткові гроші та час;

3) відсутні реальні базові ціни на житлову нерухомість, що не дозволяє більш менш точно визначити оцінку вартості житлової нерухомості;

4) на ринкову оцінку вартості житла може вплинути особливості розташування, вид з вікна квартири, поверх будинку, наявність розвинутої інфраструктури, особливості сусідів тощо, що фактично не враховується при здійсненні оцінки вартості житлової нерухомості для цілей оподаткування;

5) наявність помилок при оцінці, які не завжди оцінщики бажають визнавати.

Щоб забезпечити більш меншу точність при оцінці житлової нерухомості з метою оподаткування, необхідно щоб оцінщики обов'язково виїжджали на місце, що дає змогу більш точніше встановити параметри оцінки, а не лише використовувати існуючи нормативи та обов'язкову комп'ютерну програму для розрахунків.

ВИСНОВКИ

По-перше, запровадження оподаткування житлової нерухомості в Україні є дуже важливий крок в розвитку системи оподаткування.

По-друге, оподаткування житлової нерухомості здійснюється на основі оцінки вартості житла.

По-третє, щоб забезпечити якісну оцінку житлової нерухомості необхідно, щоб оцінщики обов'язково виїжджали на об'єкт оцінки з метою усунення спірних питань між власником нерухомості і оцінщиком.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року з доповненнями і змінами. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.zakon4.rada.gov.ua.

Стаття надійшла до редакції 18 січня 2014 року