Г.І. РИБНІКОВА, *доцент, ДонНТУ*
Ю.М. КАРАСЬОВА, студентка, *ДонНТУ*

РОЛЬ ТА ФУНКЦІЇ ПОДАТКІВ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

Важливішим чинником ефективності національної економіки виступають податки. З теорії фінансів відомо, що основними їх функціями вважають фіскальну та регулюючу.

На перших етапах розвитку державних утворювань податки залучалися з метою виконання фіскальної функції, тобто забезпечення держави джерелом грошових коштів для фінансування її видатків. Потім, в процесі формування інструментарію державного регулювання в XX столітті, в більший чи в меншій мірі почали застосовувати податкові ставки та пільги з метою регулювання соціально – економічних процесів. З того часу податки почали виконувати регулюючу функцію, тобто впливати на відтворення (стимулювати чи стримувати його темпи, збільшувати чи зменшувати накопичення капіталу та платоспроможний попит) та сприяти вирішенню різних соціальних цілей (таких, як перерозподіл доходів для забезпечення соціально незахищених прошарків суспільства, здійснення ефективної демографічної політики). Оскільки регулююча функція податків проявляється в формуванні мотивів діяльності господарчих суб'єктів та спрямована на економічні та соціальні процеси, її можна підрозділити на стимулюючу, економічну та соціальну.

Фіскальна функція податків на нерухомість скерована на поповнення доходної частини бюджетів, а регулююча полягає у використанні податкового механізму (ставок, пільг), спрямованого на вирівнювання майнової диференціації членів суспільства, стимулювання обраної сфери виробництва, корекцію співвідношення складових сектору майна.

Окрім означених функцій слід мати на увазі, що податок на нерухомість виступає чинником виробничої активності фірми, бо є вилученням з доходу, при цьому слід враховувати мультиплікативний ефект.

У багатьох країнах податок на нерухомість входить до складу майнових податків. Єдиний податок на нерухомість властивий країнам з так званою системою загального права (Великобританія, США). Що стосується окремих податків, які складають податок на нерухомість (податок на землю, податок на майно громадян та організацій), то їх стягнення властиве континентальній правовій системі.

Податки на нерухомість існують приблизно у 130 країнах, побудова їх підсистеми в податковій системі різних країн базується на різних засадах.

Особливим є **об'єкт оподаткування**. У деяких країнах єдиним податком на нерухомість обкладається земля і все, що на ній збудовано, в інших країнах існують окремі податки на майно і на землю, існує варіант, коли об'єкт оподаткування тільки земля.

Відомі два концептуальних підходу до вибору **бази оподаткування**: виходячи з ринкової вартості об'єкта (США) та з урахуванням річної суми орендної плати за об'єкт (Великобританія). Якщо базою оподаткування є орендна плата, то вона не включає в себе вартість майбутніх розробок землі та не опанована земля не враховується та не обкладається податком, що сприяє ухиленню від сплати цього податку та розвитку спекулятивних угод з міськими землями.

У відношенні до ринкової вартості як бази оподаткування слід виходити з двох варіантів її використання:

© Г.І. Рибнікова,
Ю.М. Карасьова, 2002

•податок на нерухомість обчислюється виходячи з повної ринкової вартості об'єктів, що має на увазі низьку податкову ставку;

•база оподаткування представляє собою відсоток від повної ринкової вартості об'єктів оподаткування. Розмір відсотку визначається законодавчими органами.

Суб'єктами оподаткування податку на нерухомість є фізичні та юридичні особи.

Ставки по податку або фіксовані, як у США (1,4%), Японії (1,4%), Австрії (5%), Люксембурзі (0,5%), або диференційовані в залежності від вартості нерухомості, як у Великобританії, Іспанії, Швеції, Франції, ФРН. У тих країнах, де існує податок на нерухоме майно, ставки або рівні для фізичних та юридичних осіб, або більші для фізичних. Наприклад, у ФРН ставка для фізичних осіб по цьому податку складає 1%, для промислових підприємств та компаній вона дорівнює 0,6% [1].

У більшості країнах застосовується **пільгове оподаткування** нерухомості у вигляді повного звільнення від сплати податку, зниження ставки оподаткування, чи встановлення мінімуму, що не обкладається податком. Наприклад, в США повному звільненню від оподаткування належить нерухоме майно федерального уряду, уряду штатів, місцевих органів та власність неприбуткових організацій в галузі освіти, благодійних та релігійних установ, якщо вони не використовуються для комерційних цілей. У Німеччині пільги у вигляді зниженої ставки податку розповсюджуються на майно в сільському та лісному господарстві, а необкладаємий мінімум для фізичних осіб збільшується від кількості дітей в родині. В Іспанії мінімум, що не обкладається податком, визначений у розмірі 25 875 000 пісет [2].

У більшості закордонних країн з федеративним устроєм правові норми оподаткування (об'єкт оподаткування, податкові ставки) цим податком формуються на рівні суб'єкта федерації (штату), але суми податку акумулюються та використовуються на місцевому рівні. У багатьох країн більша частка доходів від цього податку надходить до місцевих бюджетів, а менша – до державного бюджету. Але безперечно і в тих, і в інших країнах ці податки відіграють важливу роль у формуванні доходів відповідних бюджетів. На долю майнового податку у США припадає s місцевих податкових надходжень та 12% від усіх загальнодержавних податкових доходів [3]. У США та Канаді за рахунок податку на нерухомість місцевими органами влади фінансуються: пожежна охорона, поліція, школи, лікарні.

Режим стягання податку на нерухомість різний – податок сплачується раз на рік, раз на квартал, чи 10 раз на рік рівними частками.

Звичайно, для нашої країни найбільш корисним є досвід Російської Федерації, яка знаходиться у схожих соціально – економічних умовах.

У російській податковій системі присутні податки на майно фізичних та юридичних осіб.

Податок на майно юридичних осіб прийшов на зміну плати за фонди, яка діяла з 1965 до 1992 рр. Метою введення цього податку було стимулювання виробничого використання майна підприємства, зменшення сировини та матеріалів. Податок на майно підприємств є важливішим податком в системі майнового оподаткування в Російській Федерації, але до теперішнього часу не відіграє важливої ролі в формуванні доходної бази відповідних бюджетів. Частка даного податку зараз займає в системі бюджетних доходів не більше 3,5% [4]. У перспективі майнові податки будуть відігравати активну роль як у податковій, так і у бюджетній системі. Зараз платниками податку є підприємства, організації та установи, включаючи під-

приємства з іноземними інвестиціями, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та їх підрозділи, що володіють майном на території Російської Федерації. Об'єктом оподаткування є основні засоби, нематеріальні активи, запаси та витрати, що знаходяться на балансі платника податку. Податок на майно юридичних осіб належить до регіональних податків.

Об'єктом оподаткування майна фізичних осіб у Російській Федерації є будинки, квартири, дачі, гаражі та інші будівлі, приміщення та споруди, водноповітряні транспортні засоби, що знаходяться у їх власності. Податковою базою для нарахування цього податку на будови, приміщення та споруди є сумарна інвентаризаційна вартість об'єкту (відновлювальна вартість об'єкту з урахуванням зносу та динаміки росту цін на будівельну продукцію, роботи та послуги), що визначається органами технічної інвентаризації. Рух у напрямку відказу від інвентаризаційної вартості, як бази оподаткування, вже зроблено. Так, у ст. 5 Федерального закону від 20.07.97 р. № 110 – ФЗ «Про проведення експерименту у містах Новгороді та Твері» відмічається, що податкова база податку на нерухомість нараховується виходячи з оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості. Й вже до неї застосовуються затверджені законодавчими органами цих суб'єктів ставки для визначення суми податку. Передбачені пільги у формі звільнення від сплати податку інвалідам I та II груп, інвалідам з дитинства, учасникам громадянської та Великої Вітчизняної війн та ін. Податок на майно фізичних осіб надходить до місцевих бюджетів.

У відповідності з Законом України «Про систему оподаткування» в Україні повинні стягуватися такі майнові податки, як податок на нерухоме майно, плата (податок) за землю, податок з власників транспортних засобів та інших самохідних машин та механізмів. Але податок на нерухомість за роки незалежності України ніколи не стягався, бо була відсутня правова база.

Податкова система України орієнтована переважно на виконання фіскальної функції, а задекларованих у Законі України «Про систему оподаткування» принципів стимулювання підприємницької виробничої активності та соціальної справедливості не завжди дотримуються. Цей недолік, на наш погляд, можна виправити за допомогою податку на нерухомість.

В Україні податки на нерухомість повинні відігравати важливу роль у формуванні доходної частини бюджету. Бо в нашій країні податки, які мають більшу питому вагу в структурі доходів бюджетів, це – податки на прибуток і ПДВ. Надходження від них в десятки разів перевищують доходи отриманні від податків, які пов'язані з нерухомістю. Ця явна структурна диспропорція перешкоджає створенню сприятливих умов для розвитку виробництва й, крім того, безпричинно звільняє від соціально виправданого фіскального навантаження багатих власників майна, що сьогодні відчувається дуже гостро, бо мова йде про багатство, у більшості випадків здобуте внаслідок «вдалої» приватизації, чи отримане в наслідок діяльності у тіньовому секторі економіки.

За роки незалежності в України значно збільшилася диференціація доходів населення. На думку багатьох економістів, стабільне економічне зростання буде неможливим до той пори, поки розшарування українського суспільства буде зберігатися в наступному вигляді: не більше 5% дуже багатих людей, майже 83,2% (майже 40,1 млн. осіб) бідних та незначна кількість дуже розмитого та нестабільного середнього класу, який у всіх розвинених країнах світу є основою суспільства [5].

Це тяжке становище у соціальної сфері в деякій мірі може виправити майновий податок, який в економіці

України повинен стати інструментом соціального вирівнювання.

При цьому не можна забувати й про тяжке становище фінансової сфери. Збалансований бюджет – одна із поки ще не досяжних мрій українського уряду, яка є важливою передумовою забезпечення фінансової стабілізації, при цьому збалансованість повинна бути стабільною. Одною з важливих причин дефіциту бюджету України є неефективна податкова політики, яка не може забезпечити наповнення бюджету доходами на належному рівні. Низька забезпеченість місцевих бюджетів власними податками, завищене прогнозування надходжень в місцеві бюджети податків, заниження з боку органів влади прогнозування видатків місцевих бюджетів, призвело до того, що регіони мають дуже низьку бюджетну забезпеченість. Тому податок на нерухомість як додаткове джерело бюджетних доходів буде не зайвим.

При формуванні принципів оподаткування майна слід чітко визначити базу, яка допоможе реалізувати стимулюючу функцію податків на нерухомість:

•включення до сектору майна запасів дозволить стимулювати таку організацію виробництва, при якій мінімізуються понад нормативи запасів, але створюються такі, що забезпечують безперебійне функціонування виробництва;

•оптимізація трансакціонних витрат, які обумовлені договірними відносинами з постачальниками сировини та матеріалів;

•необхідно так будувати систему пільг, щоб була досягнута промислова політика, яка забезпечує стимулювання обраної сфери діяльності;

•уникнення подвійного оподаткування;

•незавершене будівництво слід включити в базу податку й тим самим стимулювати його мінімізацію;

•слід уникнути погіршення економічного становища виробництва з високою фондоємкістю в тих галузях, де воно об'єктивно обумовлено високим органічним складом капіталу.

Нерухомість є складовою часткою сектора майна домогосподарств разом з цінними паперами. Важливо коректувати співвідношення цих двох форм збереження.

У зв'язку з тим, що майно було переважною формою збереження в доіндустрійному та індустрійному технологічних способах виробництва, а в сучасних умовах адекватним є фіктивний капітал у вигляді цінних паперів. Доцільно перевагу у стимулюванні надати останнім.

Слід пам'ятати, що нерухомість є наслідком перерозподілу поточних доходів між споживанням у поточному та майбутньому періодах:

•це вже первинні доходи, які були обкладені податками, тобто питання про подвійне оподаткування стоїть дуже гостро;

•слід чітко визначити процентну ставку, щоб не дестимулювати збереження й не ліквідувати джерело інвестицій.

Податковою базою для нарахування цього податку, як для фізичних, так і для юридичних осіб, може бути тільки ринкова вартість нерухомості і не в якому разі інвентаризаційна.

Інвентаризаційна вартість нерухомості – це не більш ніж віртуальна вартість, яка залишилася в спадщину від економіки колишнього СРСР. Можна уявити, що в минулі часи вона несла в собі якесь економічне чи логічне навантаження. В умовах переходу до ринкової економіки й тим більш в ринкової економіці це поняття якщо і має якийсь глузд, то вісьма відносний та обмежений, показуючи співвідношення різних вартостей нерухомого майна. Відомо, що сьогодні усі угоди щодо купівлі – продажу нерухомого майна давно здійснюються за ринковою вартістю об'єкта. Оцінка нерухомості по інвентаризаційної вартості окрім її віртуальності несе в

собі багато інших негативних моментів. Не секрет, що часто при проведенні угод купівлі – продажу квартир, дач, будинків з метою ухилення від сплати податку чи заниження його суми офіційне оформлення відбувається за інвентаризаційною вартістю, а фактична угода - за ринковою ціною.

Але з використанням ринкової вартості нерухомого майна як бази оподаткування виникає важливе питання: хто буде виконувати цю роботу? Можна запропонувати три варіанта рішення цієї проблеми. Перший – створити при територіальних податкових інспекціях окрему групу спеціалістів – оцінників. Другий – враховуючи, що 1-й варіант потребує деякого часу для формування, освіти та становлення такої групи, скористатися послугами агентів по нерухомості, ріелторських контор, приватних ріелторів. Слід зазначити, що у цієї категорії накопичений значний досвід по оцінки нерухомості, вони здатні професійно вирішувати подібні завдання. Третій – поручити діючим бюро технічної інвентаризації з допомогою науково – обґрунтованих коефіцієнтів перевести інвентаризаційну вартість нерухомості в ринкову.

Перший варіант є найбільш доцільним та перспективним. Так, в країнах з розвиненою ринковою економікою структура податкових інспекцій по професійному складу кардинально відрізняється від українських. Якщо у цих країнах значну питому вагу інспекторів у територіальних інспекціях складають архітектори, будівники та оцінники, то в нас більше половини працівників у територіальних інспекціях – фінансисти та економісти. Звичайно, перебудова податкових інспекцій по професійному складу буде потребувати багато часу, тому поки слід скористатися другим та третім варіантами.

Суб'єктами оподаткування повинні бути як юридичні, так і фізичні особи, тому що в умовах ринкової економіки фізична особа може бути одночасно й юридичною, здійснюючи підприємницьку діяльність.

Об'єктами оподаткування по податку на нерухомість фізичних осіб мають бути будинки, квартири, дачі, гаражі та інші будови, приміщення та споруди, які знаходяться у їх власності. До об'єктів оподаткування юридичних осіб слід включити, крім будівель та споруд, також незавершене будівництво, сировину та матеріали.

Важним питанням є вибір не тільки бази оподаткування, але й ставки податку. Зрозуміло, що вона буде диференційованою, тобто ставки податку будуть збільшуватися по мірі росту ринкової вартості нерухомості, яка знаходиться у власності фізичної особи. Визначена частка осіб, збудувавши чи придбавши дороге, елітне житло чи будинок повинні сплачувати податок на нерухомість, виходячи з його оцінки по ринковій ціні і по більш високим ставкам. Такий диференційований підхід до оподаткування нерухомості можна розглядати як соціальний компенсатор негативних наслідків, проведеної в Україні приватизації.

Доцільно також ввести високий мінімум, який не обкладається податком, що б цей податок не сплачували бідні прошарки населення, у власності яких знаходиться тільки квартира. Також треба визначити категорію громадян, для якої будуть встановлені пільги. Таким чином, податок на нерухомість повинен виконувати соціальну функцію, яка б була спрямована на зниження значного розшарування серед населення по доходам та майну. Світовий досвід підтверджує необхідність диференціації майнового оподаткування по соціальним групам за допомогою введення податкових пільг, знижок, відстрочок оподаткування і т.д.

Пільги по оподаткуванню для юридичних осіб слід надавати тим підприємствам чи навіть галузям, які мають важливе значення для економіки держави,

але перебувають у несприятливих економічних, природних і інших умовах, що не дає їм можливості рівноправно конкурувати як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках.

Перевага використання майнових податків міститься у високому ступеню стабільності бази оподаткування: такі податки менш всього схильні до коливань на протязі періоду оподаткування і не залежать від результатів фінансово – господарчої діяльності підприємств, що дозволяє розглядати їх у якості стабільних доходних джерел бюджетів.

Податок на нерухомість, згідно світового досвіду, повинен бути місцевим податком, бо за місцевими бюджетами потрібно закріпляти ті податки та збори, на формування бази оподаткування яких здатні впливати органи місцевого самоврядування, та ще й тому, що в нашій країні існує об'єктивна необхідність зміцнення доходної бази місцевих бюджетів. Але з метою покращення фінансового стану бюджетної системи України визначену частку платежів по податку на нерухомість зараховувати в бюджети вищестоящих рівнів.

Введення податку на нерухомість доцільно також розглядати в контексті інтеграції України в ЕС. Для реалізації задекларованої економічної та політичної інтеграції нашої країни в ЕС повинна бути створена податкова та правова система, сумісна з західноєвропейською, яка б функціонувала з нею в єдиній системі.

На шляху до оподаткування нерухомості багато підводних течій, які сьогодні «закрити часом» і звичайно їх дуже важко передбачити. Важливо почати рух у цьому напрямку й по мірі виникнення проблем шукати прийнятні шляхи їх вирішення. Головне, щоб це нововведення не погіршило матеріальні умови переважної частки населення та фінансовий стан місцевих бюджетів.

Список літератури

1.Шандиров О. Л. Налогообложение недвижимости за рубежом // Финансы, 2001. - № 8.

2.Березин М. Ю. Недвижимость и российские налоги // Финансы, 2000. - № 8.

3.Мещерякова О.В. Налоговые системы развитых стран мира. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 240 с.

4.Финансы / Под ред. проф. М. В. Романовского, проф. О. В. Врублевской, проф. Б. М. Сабанти. – М.: Издательство «Перспектива»; Издательство «Юрайт», 2000. – 520 с.

5.Звернення Президента України до Верховної Ради України у зв'язку з посланням Президента України до Верховної Ради України «Про внутрішнє і зовнішнє становище України у 2001 році» // Економіст, 2002. - № 6.

О.В. ГУРНАК, *ДонНТУ*

ВИЗНАЧЕННЯ ОЦІНКИ ВЕЛИЧИНИ ВЛАСНОГО І ПОЗИЧКОВОГО КАПІТАЛУ В УПРАВЛІННІ СТРУКТУРОЮ КАПІТАЛУ ПІДПРИЄМСТВА

Вирішення основних проблем управління формуванням капіталу підприємств, щодо визначення необхідної підприємству його величини і структури у значному ступеню є залежним від застосовуваних способів оцінки величини власного і позичкового капіталу.

© О.В. Гурнак, 2002