

відносно характеру усунення проблем, що є у визначенні лізингу, класифікації, встановленні термінів та інш. Так, наприклад, було висловлено дві протилежні пропозиції відносно законодавчого розмежування оперативного і фінансового лізингу: чітке розмежування процедур регламентації в рамках одного закону; створення двох різних законів, що окремо регулюють ці форми. Істотно розходяться думки у визначенні лізингу: як виду інвестиційної діяльності, як виду підприємницької діяльності, як способу кредитування та ін.

Т.Б. САЙГИНА, доцент, ДонГТУ
А.В. ЖЕЛУДЕВ, доцент,
Донецкий национальный университет

ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В УКРАИНЕ

Налоги органично присущи рыночной экономике и составляют ее неотъемлемый элемент. Современная финансовая наука четко формулирует основные понятия элемента налога: субъект налогообложения, предмет и объект налогообложения, масштаб налога, налоговая база и др. В качестве предмета налогообложения выступает имущество (земля, здания, другое имущество) и нематериальные блага (экономические показатели, государственная символика и др.), с наличием которых закон связывает возникновение налоговых обязательств.

Объект налогообложения возникает вследствие юридических фактов, которые обуславливают обязанность субъекта заплатить налог: совершение сделок купли-продажи, осуществление оборота

Враховуючи, що правове поле лізингу включає цілий ряд документів, можна затверджувати, що зміна чинного закону про лізинг буде ефективною тільки у разі комплексної його ув'язки з іншими нормативними актами, передусім Цивільним Кодексом України, який сьогодні в основному забезпечує регулювання лізингових договорів, Законом України "Про оподаткування прибутку" та ін. Ізольована зміна закону про лізинг не забезпечить активізації використання цього прогресивного інструмента в Україні і підвищення його ефективності.

по реализации товаров, получение дохода, владение имуществом и др.

По объекту налогообложения различают следующие налоги: налоги на потребление; взимаемые с дохода или выручки от продажи; ресурсные или рентного характера; имущественные (на недвижимость). В числе прямых налогов выделяют личные налоги, к которым относится и налог на имущество.

Данный вид налога имеет свои недостатки и преимущества. К числу последних следует отнести неперелагаемый характер поимущественных налогов, что отмечал еще А.Смит.

В современном, цивилизованном мире имущественное налогообложение играет не только важную роль в формировании бюджетов различных уровней, но и создает для собственников условия

эффективного управления их имуществом, играет при этом социальную роль определенного сглаживания дифференциации в благосостоянии членов общества.

В странах с развитой рыночной экономикой налогообложение капитала и собственности осуществляется с помощью следующих налогов: налога на личное состояние, налогов на наследство и дарения, налога на прирост капитала, налогов на конкретные виды имущества (поземельного, со строений)

Доля этих налогов в общей сумме налоговых поступлений в различных странах колеблется от 1,7% в Норвегии до 12% в Великобритании.

В настоящее время налог на имущество применяется более чем в 130 странах. Однако значимость, порядок его исчисления и механизм уплаты неодинаковы. Различны также субъекты и база налогообложения; правительственные структуры, осуществляющие налоговый контроль; степень их взаимодействия с другими правительственными структурами, а также возможности этих ведомств в вопросах взимания данного налога.

Объект налогообложения в различных странах имеет свои отличия, и иногда взимается несколько видов поимущественного налога, каждый из которых имеет свою налоговую базу. В одних странах облагается только земля, в других – здания и сооружения, в третьих – и земля, и все, что на ней построено. Все зависит от того, как трактуется в различных национальных правовых системах понятие «независимое имущество».

Так, в США доходы штатов и местных органов власти формируются в значительной мере за счет налога на имущество. Например, в г. Нью-Йорке этот налог обеспечивает до 40% собственных доходов бюджета. Он взимается с вла-

дельцев примерно 900 тысяч зданий и сооружений. При этом коммерческая и другая собственность облагается налогом по дифференцированным ставкам. Налоговая база представляет собой рыночную стоимость земли со всеми сооружениями, которые на ней находятся.

В Великобритании среди местных налогов основной – налог на имущество. В это понятие входит и земля. Плательщиками налога являются собственники или арендаторы недвижимого имущества, а также лица, снимающие жилье и вносящие квартирную плату. Стоимость недвижимого имущества оценивается обычно раз в 10 лет и представляет собой предполагаемую сумму годового дохода от сдачи данного имущества в аренду. Ставки налога устанавливаются муниципалитетом исходя из потребности в финансовых ресурсах.

В Германии налог на имущество предприятий введен в 1913 году, а налог на собственность существует с 1278 года. Его ставка составляет 1%, а промышленные предприятия и компании платят 0,6%. Не облагается налогом имущество стоимостью до 120 тысяч марок.

Во Франции налогообложению подлежат имущество, имущественные права и ценные бумаги, находящиеся в собственности. Налог на собственность носит прогрессивный характер, а ставка налога дифференцирована и достигает 1,5% от стоимости имущества.

В Италии налог на увеличение стоимости недвижимого имущества введен в 70-х годах XX века. Он применяется по ступеням с прогрессирующей шкалой налогов. Объектом налогообложения служит разница между начальной стоимостью и конечной оценкой недвижимости.

В ряде стран вместо стоимости в качестве налоговой базы используют площадь земли и сооружений, а затем взим-

мают налог в виде некоторой суммы за каждый квадратный метр в зависимости от типа недвижимости.

Особый интерес для украинской системы налогообложения имеет опыт функционирования налога на имущество предприятий и налога на имущество физических лиц в России. Порядок их расчета и взимания определены еще в 1991 году. Элементы налога на имущество предприятий определены Законом Российской Федерации от 13 декабря 1991 года «О налоге на имущество предприятий».

Объектом налогообложения являются основные средства, нематериальные активы, запасы и затраты, находящиеся на балансе плательщика, учитываемые для целей налогообложения по остаточной стоимости.

Материальные ценности, предоставляемые в виде иностранной технической помощи и направляемые на поддержку приватизации, не являются объектом налогообложения.

Предельный размер ставки налога на имущество юридических лиц не может превышать 2% налогооблагаемой базы.

Налогообложение имущества физических лиц осуществлялось в соответствии с законом Российской Федерации от 9 декабря 1991 года «О налогах на имущество физических лиц», а 21 июля 1999 года вступил в силу новый закон «О налогах на имущество физических лиц».

Объектом обложения здесь являются находящиеся в их собственности жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, а также ряд других объектов – моторные лодки, вертолеты, самолеты, теплоходы, яхты и другие водно-воздушные транспортные средства, определяемые как «недвижимость» на том правовом основании, что все они требуют государственной регистрации.

Несмотря на определенные проблемы и недостатки механизма налогообложения имущества, установленного вышеуказанными законами, следует признать, что в этом вопросе российские законодатели ушли далеко вперед.

Может быть украинские законодатели не знают о той роли, какую играют поимущественные налоги в экономике развитых стран? Оказывается, знают.

Еще Законом Украинской ССР «О системе налогообложения» от 2 февраля 1994 года вводился налог на имущество предприятия и налог на недвижимое имущество граждан.

В дальнейшем Законом Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О системе налогообложения» от 18 февраля 1997 года был установлен налог на недвижимое имущество (недвижимость). Однако на сегодняшний день этот налог фактически не действует. Разговоры о необходимости скорейшего введения налога на имущество граждан продолжаются не один год. Верховная Рада Украины одобрила в первом чтении проект Закона «О налоге на недвижимое имущество (недвижимость)» еще 26 февраля 1997 года. Комиссии Верховной Рады по вопросам налогообложения было дано поручение доработать его с учетом одноименного проекта, внесенного группой депутатов, и внести на рассмотрение Верховной Радой во втором чтении, которое так и не состоялось.

В настоящее время в Верховной Раде находятся три варианта законопроекта о налоге на недвижимость. Один из них подан Кабинетом Министров, два других – народными депутатами. Имеется еще один вариант данного налога в проекте Налогового Кодекса, предложенного правительством.

Отметим особенности каждого из этих законопроектов.

В одобренном парламентом проекте закона определено, что «налог на не-

движимое имущество (недвижимость) является общегосударственным налогом, который используется как дополнительный источник балансирования доходов и расходов консолидированного бюджета Украины текущего года, и разновидностью налога на имущество». Следует признать своеобразность данного научного понятия. При этом «налог на недвижимость является суммой начисленных налогов на землю, строения и сооружения».

Не менее оригинальны определения и этих налогов.

«Налог на строения – налог, направленный на экономическое стимулирование перераспределения общественного дохода для реализации конституционного права граждан владеть жильем на праве собственности».

«Налог на сооружения – налог, направленный на рационализацию затрат собственника (пользователя) сооружения и упрощение механизма перераспределения собственности между юридическими и физическими лицами».

Абсурдность формулировок налицо.

Согласно законопроекту налог на строения – это налог на жилые дома или их части (квартиры), садовые дома, дачи, гаражи, другие постоянно расположенные строения, используемые не в предпринимательских целях.

Предполагается, что они будут облагаться по ставке, установленной органом местного самоуправления при утверждении бюджета на очередной год, в размерах не ниже 1% и не выше 3% базы налогообложения. При этом ставка налога не может изменяться в течении одного бюджетного года.

База налогообложения строения будет рассчитываться по каждому строению, имеющему отдельный регистрационный номер в органе государственной налоговой службы.

Определение средней стоимости единицы измерения площади строения в зависимости от материала стен, места расположения, региона, численности жителей населенного пункта будут осуществлять органы местного самоуправления по методике, утвержденной Кабинетом министров Украины.

Пересмотр средней стоимости единицы измерения площади строения должен осуществляться не реже одного раза в 5 лет, но и не чаще одного раза в 3 года.

Согласно законопроекту налог на сооружения – это налог на объекты, попадающие под определение первой группы основных фондов в соответствии с Законом Украины «О налогообложении прибыли предприятий», за исключением строений.

Предполагается облагать сооружения налогом по ставке, установленной органом местного самоуправления при утверждении бюджета на очередной год, в размерах не меньше 1,5 % и не выше 3% базы налогообложения. Ставка этого налога также не может изменяться в течении года. Базой налогообложения сооружений будет совокупная балансовая стоимость сооружений, находящихся в собственности (пользовании) плательщика налога, которая определяется в порядке, установленном Законом Украины «О налогообложении прибыли предприятий». Плательщики налога – владельцы недвижимости или уполномоченные лица.

Кабинету министров Украины дано поручение разработать методику оценки строений, порядок регистрации недвижимости, а также подготовить и внести в Верховную Раду предложение о приведении законодательных актов в соответствии с данным законом.

Одной из ключевых проблем данного законопроекта является разграниче-

ние базы налогообложения на налог на недвижимость и плату за землю. В действующем Законе Украины «О системе налогообложения» оба этих налога мирно сосуществуют в теории, но еще не на практике. При принятии Закона Украины «О налоге на недвижимое имущество (недвижимость)» следует более четко определить базу налогообложения, чтобы избежать двойного налогообложения земли. При этом необходимо помнить, что в развитых странах замена налогов на имущество и земельных платежей консолидированным налогом на недвижимость позволила существенно укрепить местные бюджеты.

Не менее важной проблемой является выбор подходящей для наших условий методики оценки стоимости недвижимости.

В мировой практике налогообложения недвижимости существуют различные точки зрения на то, какая налоговая база является наилучшей – годовая арендная плата или рыночная стоимость. Более совершенная методика оценки (по рыночной цене), которой пользуются страны-члены ОЭСР, пока для Украины недоступна.

Установленная же законопроектом в качестве базы налогообложения недвижимого имущества совокупная балансовая стоимость сооружений является не самым лучшим вариантом, поскольку нынешняя балансовая стоимость основных фондов совершенно не отражает реальной стоимости имущества.

Кроме того, сегодня в Украине нет органа, который мог бы в полной мере взять на себя обязанности по проведению налоговой оценки недвижимости. Поэтому необходимо найти оптимальный вариант проведения оценки недвижимого имущества в Украине для целей налогообложения, чтобы не создавать законодательных «белых» дыр, которые способствовали бы злоупотреблениям

как со стороны налогоплательщиков, так и налоговых органов.

Эффективная система налоговой оценки недвижимости возможна лишь при надлежащем юридическом обеспечении и эффективной практической организации.

Теперь рассмотрим особенности законопроектов о налогообложении недвижимости, представленных народными депутатами.

Один из них отличается от правительства, прежде всего, тем, что фактически предполагается облагать налогом только жилые дома, в чьей бы собственности они не находились. Недвижимость, находящаяся в государственной или коммунальной собственности, не освобождается от налога.

Базой налогообложения для городов с населением более 50 тысяч человек устанавливается рыночная стоимость здания, которая определяется исходя из ряда условий, выполнение которых сложно проконтролировать.

Базой налогообложения зданий в населенных пунктах с населением менее 50 тысяч человек, является текущая стоимость замещения, которая определяется исходя из стоимости возведения аналогичного здания с учетом накопленной инфляции, расчет которой также содержит неоднозначные нормы (например, необходимость учитывать качество строения).

Предусмотрена возможность применения органами местного самоуправления так называемых зональных коэффициентов, в то же время льготы в виде необлагаемой площади не предусмотрены.

Второй депутатский законопроект предусматривает налогообложение только жилых домов, квартир, садовых домиков, дач, гаражей, бассейнов и др., а также объектов незавершенного строительства.

База налогообложения – площадь здания, а ставки налога дифференцированы в зависимости от площади (с учетом необлагаемой площади - 100 м^2) в размере от 3 до 100 гривен за 1 м^2 .

Для бассейнов и объектов незавершенного строительства предусмотрен особый порядок налогообложения.

Предусмотрены социальные льготы – не облагается налогом площадь в размере 100 м^2 , если она используется как основное место проживания, причем независимо от количества проживающих на ней человек. Освобождается от налогообложения площадь 50 м^2 для садового домика и 30 м^2 – для гаража.

Таким образом, каждый из рассмотренных законопроектов имеет свои преимущества и недостатки, которые следует учесть при внедрении в практику налогообложения налога на недвижимое имущество.

Очевидно, нет необходимости в дифференциации налога на недвижимость для физических и для юридических лиц, поскольку в современных условиях физическое лицо может одновременно являться и юридическим, осуществляя предпринимательскую деятельность. Налог на недвижимость должен быть единым (с выделением налога на землю и налога на здания и сооружения). Вместе с тем, именно мотивы и цели владения недвижимостью должны определять налоговую нагрузку и механизм ее налогообложения, причем важно законодательно установить предельные сроки этого владения, принципы учета амортизации зданий и сооружений, дифференциацию ставок налога, периодичности их пересмотра и т.д.

Введение в Украине механизма налогообложения недвижимости на основе ее рыночной стоимости важно не только по соображениям фискальной выгоды для бюджета, более справедливого рас-

пределения налогового бремени и эффективного использования ресурсов, но и для развития самого рынка недвижимости.

Необходимость скорейшего введения данного налога на Украине очевидна, поскольку в нынешней налоговой системе Украины сделан упор на обложение труда и текущих доходов. Эта явная структурная диспропорция препятствует созданию благоприятных условий для развития предпринимательской деятельности и, кроме того, необоснованно освобождает от социально оправданной налоговой нагрузки богатых собственников имущества, тем более что речь идет о богатстве, в подавляющем большинстве случаев обретенном в результате «умелой» приватизации.

Список литературы

1. Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О системе налогообложения». – Бизнес – 1997 – №12.
2. Налоги и налогообложение / Под ред. И.Г.Русаковой, В.А.Кашина – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1998. – 495 с.
3. Налоговые системы зарубежных стран. Под ред. проф. В.Г.Князева, проф. Д.Г.Черника – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1997. – 191с.
4. Мещерякова О.В. Налоговые системы развитых стран мира – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 240 с.