

Джерело: Письменний В.В. Адаптація зарубіжного досвіду оподаткування нерухомості у вітчизняну практику // Формування єдиного наукового простору Європи та завдання економічної науки: матеріали III міжнар. наук.-практ. конф., 28–29 трав. 2009 р., м. Тернопіль. – Тернопіль: ТНЕУ, 2009. – С. 87–89.

Письменний В. В.

К.е.н., викладач кафедри фінансів, Тернопільський національний економічний університет

Адаптація зарубіжного досвіду оподаткування нерухомості у вітчизняну практику

Серед податкових платежів, що за кордоном справляють на місцевому рівні, поширеним є податок на нерухомість. І хоча за фіскальним потенціалом він істотно поступається загальнодержавним податкам, в одних країнах даний платіж є домінуючим, а в інших – його взагалі не справляють. При цьому питома вага податку на нерухомість у структурі доходів місцевих бюджетів зарубіжних країн є суттєвою, що дає змогу забезпечити органи місцевого самоврядування достатніми фінансовими ресурсами для виконання функцій і завдань у межах власної компетенції. Зокрема, у Великобританії даний платіж забезпечує майже 100% надходжень до місцевих бюджетів, 90% – у Нідерландах, 80% – у Канаді, 70% – у США, 50% – у Бельгії [1].

Причини поширення податку на нерухомість за кордоном можна звести до наступних теоретичних положень: обсяг надходжень є фінансово стабільним і його легко передбачити; базою оподаткування є об'єкти нерухомості, які неможливо перемістити за межі певної юрисдикції; диференційовані податкові ставки встановлюють без серйозного ризику для міграції мешканців до інших адміністративно-територіальних одиниць; в окремих випадках цей платіж можна вважати формою застосування принципу вигоди до фінансування суспільних послуг на місцевому рівні [2, 508]; податок простий і прозорий в адмініструванні, оскільки можна легко визначити об'єкти оподаткування та встановити платників; завдяки добре продуманій системі пільг і чітко налагодженому механізму справляння даний платіж виконує роль податку на багатство.

У цьому ж контексті слід наголосити на інших позитивних ознаках оподаткування нерухомого майна за кордоном. Із одного боку, вони обумовлені тим, що соціально значимі установи, як правило, виводяться із-під бази оподаткування, а малозабезпечені власники нерухомості користуються широким спектром податкових пільг. З іншого боку, в деяких європейських країнах житлову власність оподатковують за нижчими податковими ставками, ніж приміщення великих компаній. Щоправда, сьогодні спостерігається загальна тенденція до вирівнювання граничних розмірів ставок даного платежу на цих два види об'єктів оподаткування у зв'язку з підвищенням загального рівня суспільного добробуту населення країн Європейського союзу. Тим часом проф. І. О. Луніна у монографії “Державні фінанси у перехідний період”

окреслила проблемні аспекти оподаткування нерухомого майна в зарубіжних країнах. Із точки зору вітчизняного науковця, справляння податку на нерухомість негативно впливає на здійснення заощаджень й інвестицій, сприяє збільшенню податкового навантаження на підприємства з високою матеріаломісткістю виробництва, спрямоване проти платників податків, котрі використовують прибуток не на споживання, а для реінвестування [3, 102].

Зауважимо, що викладені теоретичні положення характерні для підсистем майнового оподаткування в постсоціалістичних країнах із наступних причин: роль податку на нерухомість у них значно нижча, ніж в демократично розвинутих країнах Європи (наприклад, наприкінці 1990 рр. обсяг його надходжень до місцевих бюджетів становив 12–15%, тоді як у Польщі цей показник наближався до 26%); оподаткування нерухомого майна підлягає жорсткому централізованому регулюванню (наприклад, це стосується не тільки податкових ставок, а й рівня спрямування податкових надходжень до тих чи інших бюджетів); базу оподаткування даного платежу оцінюють у відриві від ринкової вартості нерухомого майна (наприклад, найпоширенішим є встановлення бази оподаткування в абсолютній сумі з площі об'єктів нерухомості) [4, 437].

Відтак потенційною для адаптації до практики нашої держави може стати підсистема майнового оподаткування у Франції, яка поєднує низку структурних компонентів. По-перше, податок на нерухомість – справляється з власників або осіб, котрі користуються нерухомим майном. При цьому звільняються від сплати даного платежу тільки люди похилого віку навіть, якщо житло не зайняте. По-друге, податок на житло – справляється з власників нерухомості, що використовується як постійне місце проживання, а також гаражів, підсобних приміщень тощо. По-третє, податок на майно – справляється з громадян, котрі постійно мешкають або володіють нерухомістю у Франції, вартість якої перевищує 750 тис. євро. Однак, якщо нерухоме майно є постійним місцем проживання платника, сума платежу може зменшитись на 20% [5].

Серед типових проблем, які можуть виникнути при адаптації зарубіжного досвіду оподаткування нерухомості до практики України, слід відзначити відсутність чіткого механізму оцінки нерухомого майна. Тому для низки зарубіжних країн із значно розвинутим майновим оподаткуванням характерним є встановлення неоподаткованого мінімуму та надання різноманітних податкових пільг для малозабезпечених і соціально незахищених верств населення. Проте на теоретичному рівні й на практиці доведено, що різниця між граничними розмірами ставок податку на нерухомість у різних адміністративно-територіальних одиницях не призводить до серйозного переміщення платників податків до інших юрисдикцій, оскільки пропозиція власності в них не є еластичною. Звідси випливає, що саме справляння цього платежу дає змогу органам місцевого самоврядування провадити власну фіскальну політику.

Література:

1. Майстренко О. В. Податок на нерухоме майно – як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів [Електронний ресурс] / О. В. Майстренко. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/19224>.

2. Державні фінанси: Теорія і практика перехідного періоду в Центральній Європі [Текст] / за ред. Ю. Немеца і Г. Райта. – К.: Основи, 1998. – 542 с.
3. Луніна І. О. Державні фінанси у перехідний період [Текст] / І. О. Луніна. – Х.: “Форг”, 2000. – 296 с.
4. Налоговая реформа в России: проблемы и решения: [В 2 т.]. (Т. 2) [Текст] / под ред. Н. Главацкой и К. Серьяновой. – М.: ИЭПП, 2003. – 638 с.
5. Законы и налоги во Франции [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://meget.kiev.ua/pg.php?i=962>.