

Будь ласка, використовуйте бібліографічні описи, щоб цитувати або посилатися на цей матеріал:

Письменний В.В. Соціальні виклики оподаткування нерухомості / В.В. Письменний // Бюджетно-податкова політика та регіональний розвиток України: матер. міжнар. наук.-практ. конф., 22 трав. 2015 р., м. Ірпінь. – Ірпінь: Видавн. НУДПСУ, 2015. – С. 390–393.

або

Pysmennyi, V.V. (2015). Sotsialni vyklyky opodatkuvannia nerukhomosti [Social challenges of property taxation]. Proceedings from: *Mizhnarodna naukovo-praktychna konferencija «Biudzhethno-podatкова polityka ta rehionalnyi rozvytok Ukrainy» – International Scientific Conference «Budget and Tax Policy and Regional Development of Ukraine»*. (pp. 390–393). Irpin: NUDPSU [in Ukrainian].

УДК 336.226.212.1

**Письменний Віталій Валерійович
К.е.н., доцент, доцент кафедри фінансів,
Тернопільський національний економічний університет**

СОЦІАЛЬНІ ВИКЛИКИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

Проблема оподаткування нерухомості особливо гостро постала з необхідністю втілення ідеї фінансової децентралізації, яка передбачала передачу місцевій владі видаткові повноваження та забезпечення її достатніми фінансовими ресурсами. У більшості зарубіжних країн з фінансово-сильним місцевим самоврядуванням така роль відводиться на одному-двома фінансово значущим податковим платежам, зокрема й податку на нерухомість. Для адаптації цієї практики в Україні потрібні не «косметичні» зміни в елементах оподаткування, по суті необхідно заново переписати податкове законодавство.

Зрештою, в редакції Податкового кодексу України 2015 р. порядок справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, набув ознак, які можуть його ідентифікувати із зарубіжними аналогами. По-перше, розширено базу оподаткування за рахунок включення до неї загальної площі об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі часток. По-друге, звужено перелік податкових пільг для квартир – до 60 кв. м, для житлових будинків – до 120 кв. м, для різних типів об'єктів житлової нерухомості – до 180 кв. м. По-третє, скореговано податкову ставку до 2% мінімальної заробітної плати за 1 кв. м бази оподаткування [1].

Проте ці заходи були непродуманими, так як їх зміст і значення сприймаються неоднозначно. Теоретично податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, може надати місцевій владі певний фінансовий потенціал. На практиці ж серйозні виклики чекатимуть при

оподаткуванні соціально незахищених верств населення – пенсіонерів, інвалідів, багатодітних сімей, безробітних тощо. Причому в новому порядку адміністрування податкового платежу ймовірність відмовитися від об'єктів житлової або нежитлової нерухомості та сплатити податок надто висока, що небезпечно за наслідками.

Механізм справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, може викликати суспільне невдоволення, головним чином, серед малозабезпечених громадян. Важке соціально-економічне становище в нашій державі сильно вдарило по доходах і витратах домогосподарств, фактично багатьох із них перекинуло за межу бідності. Знецінення національної грошової одиниці, зростання цін на товари та послуги, в тому числі широкого вжитку, збільшення рівня безробіття і неповної зайнятості – ось, що може стати чинниками виникнення й росту потенційної заборгованості зі сплати податкового платежу.

Адже, якщо раніше широка база оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, ставила під питання його впровадження (її зменшення для квартири становило 120 кв. м, а для житлового будинку – 250 кв. м [1]), сьогодні ним оподатковуватиметься значна частина нерухомості. Зважаючи на те, що у 2014 р. середня площа двокімнатної квартири становила 75,3 кв. м, трікімнатної – 111,5 кв. м [2], можна змодельовати розмір податкового навантаження. Відповідно 370 грн. та 1350 грн. податкових зобов'язань стануть непосильною ношею для соціально незахищених верств населення.

Зрештою, у Податковому кодексі України є положення, якими місцевій владі надається можливість впливати на оподаткування нерухомості. Перше – пов'язане з необов'язковим характером впровадження податкового платежу. Утім до такого заходу навряд чи дійдеться, оскільки відсутність податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в переліку місцевих податків і зборів знизить й без того слабкий податковий потенціал органів місцевого самоврядування. Це можливо тільки в територіальних громадах з поганою демографічною ситуацією, відсутністю будь-якого виробництва та незадовільним станом об'єктів нерухомості.

Інше положення законодавства дає змогу місцевим радам звужувати базу оподаткування податкового платежу і, тим самим, регулювати категорії платників податків. У цьому випадку податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, можна розглядати як «податок на багатство» (випливає з умозаключення, що багаті особи володіють нерухомістю великої площі або декількома об'єктами). Відштовхуючись від середнього значення площі об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, місцеві ради можуть встановлювати власні преференції, наприклад, звільняти від оподаткування нерухомість площею 80 кв. м.

Третє і найголовніше положення Податкового кодексу України стосується звільнення від оподаткування фізичних осіб, виходячи з їхнього майнового стану та рівня доходів [1]. Така соціальна ініціатива хоча й важлива за своєю сутністю, проте небезпечна в алгоритмі реалізації. Адже

вплив людського фактору на прийняття рішень стосовно того, хто буде сплачувати податковий платіж, а хто звільнитиметься від оподаткування, може погано сприйнятися суспільством і стати причиною порушення законодавства. Саме тому важливо виробити ті критеріальні вимоги, на які спиратиметься місцева влада при використанні цієї пільги:

- платники податку повинні відноситися до соціально незахищених верств населення, тобто пенсіонерів, інвалідів, багатодітних сімей, безробітних тощо;

- податкові зобов'язання з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не мають перевищувати 2% річної суми прожиткового мінімуму для працездатних та непрацездатних осіб;

- площа житлової нерухомості, яка припадає на одного мешканця, повинна становити 13,65 кв. м [3], але не менше рівня середньої забезпеченості в територіальній громаді.

Не менші виклики чекатимуть соціально незахищені верстви населення при оподаткуванні нежитлової нерухомості (здебільшого, це стосується мешканців сільських поселень). Адже крім житлових будинків, в їхній власності можуть перебувати господарські будівлі – сараї, хліви, гаражі, літні кухні, вбиральні, погребі тощо. Якщо ще й з них додатково справлятиметься податковий платіж, це сильно вдарить по спроможності громадян не лише виконувати податкові зобов'язання, а й забезпечувати поточні потреби. Остання теза підтверджує необхідність використання критеріальних вимог, які мають бути доповнені:

- обмеженнями щодо видів, кількості та площі господарських будівель, які не підлягатимуть оподаткуванню, або до яких місцеві ради застосовуватимуть інші види податкових пільг;

- забезпеченням контролю за використанням допоміжних приміщень не у комерційних цілях, а виключно для господарських та побутових потреб громадян;

- підтриманням технічного і санітарного стану об'єктів нежитлової нерухомості з тим, аби вони відповідали будівельним, екологічним й естетичним нормам та вимогам.

Література:

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/conv/print1402599040087063>.

2. На ринку нерухомості нова тенденція: квартири стають усе меншими [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/~/331004>.

3. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення доповнень до Житлового Кодексу Української РСР» (щодо встановлення мінімальної норми жилої площі)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=48707&pf35401=279400>.