

СЕКЦІЯ 5 БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ І АУДИТ: НАЦІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ТА СВІТОВІ ТЕНДЕНЦІЇ

УДК 336

СВІТОВИЙ ДОСВІД СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

Адамович М. В., Перович І. Л., Перович Л. Л., Боднарчук І. Л.

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

Оподаткування нерухомості займає провідне місце в економічних відносинах суспільства кожної країни. Виникнення держави, її подальший розвиток та зміна форми супроводжується реформуванням податкової системи, що має бути адаптована до вимог певного періоду функціонування країни. Україна взяла курс на бюджетну децентралізацію, який передбачає підвищення бюджетної і фінансової самостійності місцевих бюджетів, що відіграють важливу роль у вирішенні соціальних проблем, піднесенні рівня добробуту населення, фінансуванні державних видатків. Податкові надходження повинні стати важливим інструментом зміцнення фінансової бази місцевого самоврядування.

На даний час в Україні до бюджетних надходжень місцевого самоврядування майнові податки займають тільки 10% загального бюджету, що значною мірою відрізняється від країн з розвинутою економікою та країн в яких система оподаткування є подібною до нашої. Майнові податки в системі оподаткування здатні забезпечити справедливий розподіл податкового навантаження між платниками податків, вмотивувати як фізичних так і юридичних осіб до раціонального та ефективного використання власного майна. Майнове оподаткування застосовується в Україні дещо невпевнено і об'єктивно розглядається як канал зростання надходжень до доходної частини місцевих бюджетів України, тому і потребує негайного реформування.

Оподаткування об'єкта нерухомого майна має здійснюватися з огляду на особливості правового режиму таких об'єктів, який визначається Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, законами України: «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно» Державними будівельними нормами (ДБН), Податковим Кодексом України та іншими законодавчими і нормативними актами.

Згідно статті 265 ПКУ податок на майно складається з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортного податку, плати за землю. Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості [1].

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу, податок на нерухоме майно може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Зокрема, в країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового Банку, податок на нерухомість становить 40–80% платежів до місцевих бюджетів.

Податок на нерухоме майно є винятково місцевим податком у країнах ЄС, хоча його граничні ставки визначаються на центральному рівні. Об'єктом оподаткування є земля та споруди. У Великобританії це основний місцевий податок (що має найбільшу питому вагу у структурі надходжень), який включає і плату за землю [2, с 52]. Питома вага цього податку у власних надходженнях місцевих бюджетів становить від 10% у Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі до 50% у Бельгії, Латвії, Литві, Польщі, Словаччині, Словенії, Іспанії і майже 100% у Великобританії, Естонії, Ірландії.

Крім того, досвід країн Центральної і Східної Європи показує, що адміністрування податку можна значно полегшити, якщо встановлювати його ставку в залежності від площі і місця розташування об'єкта оподаткування, а не від вартості.

Так для порівняння, візьмемо досвід Канади [3]. До місцевих (муніципальних) доходів у Канаді відносяться: податок на майно, податки на підприємства, інші податки і збори. При цьому головною проблемою адміністрування податку на майно є оцінка майна на основі ринкової (реальної, фактичної) вартості. Оскільки остання коливається, то періодична переоцінка здійснюється в більшості провінцій кожні 3 – 5 років, у Квебеку – щорічно. Муніципалітети застосовують різноманітні податки на підприємства, базою яких служать оціночна або орендна вартість підприємства, площа торгових або складських приміщень.

Податок на нерухому власність (realestate tax) є найбільшим місцевим податком. Цей податок є основним джерелом бюджетних доходів на рівні провінцій. Він складає понад 50% їхніх доходів. Наприклад, у провінції Онтаріо щорічно стягується близько 15 млрд. дол., з них – майже 9 млрд. дол. сплачуються фізичними особами – власниками житла, а 6 млрд. дол. – організаціями. Він сплачується власниками нерухомості як встановлений конкретним муніципалітетом відсоток від її вартості. Зазвичай при цьому за основу беруть вартість землі, на якій ведеться забудова.

При оцінці враховуються три чинники: витрати на створення такої вартості; дохід, який вона реально приносить власнику; урахування ринкової вартості на момент оцінки.

Податок з нерухомості стягується зазвичай у розмірі 0,5% – 1,0% від вартості власності. Ставка різко підвищується, якщо нерухомість використовується для певних видів діяльності. Наприклад, податок з перукарні встановлюється в розмірі 30% вартості будівлі, податок з адвокатських контор і лікарських кабінетів – 50%. А якщо будівля використовується для виробництва алкогольної продукції, податок на

нерухомість становить 140%. Слід зазначити, що податком обкладаються земля і будівлі, при цьому обладнання податком не обкладається [4].

Загальним для всіх країн є те, що при визначенні оподаткованої вартості об'єктів зазвичай використовуються ринкова інформація, але при цьому в одних країнах в якості основи береться орендна вартість (середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна), а в інших (їх більшість) - капітальна, тобто акумульована, для визначення якої необхідна оцінка ринкової вартості.

Список використаних джерел:

1. Податковий кодекс України
2. Волохова І.С. Місцеві податки та збори в доходах місцевих бюджетів України: наслідки проведених реформ /І.С.Волохова// Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. – 2015. – С. 51-54.
3. Навчально-методичний посібник з навчальної дисципліни “Фінансове право”, Міністерство освіти і науки України Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2015р
4. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://sfs.gov.ua/arhiv/modernizatsiya-dps-ukraini/arkchiv/mijnarodniy-dosvid-rozvitk/svitovui-dosvid/canada/>

УДК 336.221

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПОБУДОВИ ЕФЕКТИВНОЇ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ В НАЦІОНАЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ УКРАЇНИ

Ломака Є. А.

*Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна,
lomaka_ea@ukr.net*

За допомогою даного податку з фізичних осіб забезпечуються грошові надходження в регіональні та місцеві бюджети суб'єктів країни, регулюється рівень доходів населення, а також структура власного споживання і заощадження громадян.

Встановлення принципів, на яких базується податкова система, є найважливішою проблемою економічної науки. У всі часи держава шукає принципи і методи раціонального оподаткування з метою організувати збір податків таким чином, щоб платники податків платили податки, скарбниця отримувала більше доходів. В економічній теорії визначені фундаментальні принципи оподаткування. Біля витоків їх формування стояли представники класичного напрямку економічної науки: А. Сміт, Д. Рікардо, У. Петті, Ф. Кене, Н. І. Тургенев та ін. [1-8].