вісник України. – 2011. – № 3. – Ст. 168. 3. Про трудові колективи і підвищення їх ролі в управлінні підприємствами, установами, організаціями: Закон СРСР від 17.06.83 [електронний ресурс] //Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/ v9500400-83 4. Проект Трудового кодексу [електронний ресурс] // Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/ webproc4_1?pf3511=46746 5. Процевський О.І. Чинники, що визначають доктрину трудового права. /О.І.Процевський //Актуальні проблеми трудового права і права соціального забезпечення: тези доп. та наук. повідомл. учасн. V міжнар. наук.-практ. конф. (Харків, 27-28 вересня 2013 р.) / за ред. В.В.Жернакова. – Х.: Право. – 2013. – С. 12-29. 6. Лебедев В.М. Современное трудовое право (Опыт трудоправового компаративизма). Книга первая / В. М. Лебедев, Е. Р. Воронкова, В. Г. Мельникова. – М. : Статут. – 2007. – 301 с.

СТАЦЕНКО А. В., *кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та правового забезпечення підприємницької діяльності*
Харківський економіко-правовий університет

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

Розвиток суспільства відбувається у взаємодії політичної системи, економіки та громадянського суспільства. Незрілість останнього в Україні виступає однією з головних перешкод для побудови успішної країни.

Особливістю економічних процесів у сучасних умовах, реформування оподаткування та його адекватного законодавчого закріплення на шляху до формування в Україні є те, що вони відбуваються у дуже складних умовах фінансової кризи. Це, безумовно, не може не стосуватися і України, оскільки вона певної мірою пов'язана євроінтеграційними тенденціями. Це впливає на всю систему (пропорцій, регіонів тощо) в цілому та, безумовно, стосується і проблем місцевого самоврядування, його фінансової бази.

Місцеве самоврядування – це форма організації публічної влади, яка не є частиною держави, а представляє певну форму автономії в межах держави. Так, В. Твердохлєбов, розглядаючи це питання, відзначав, що обмеження місцевої влади в сфері опо-

© Стаценко А. В., 2013

даткування можуть бути різними: 1) встановлення форми і розмірів оподаткування – це є максимумом обмежень, коли держава не дає жодного простору місцевій владі; 2) держава встановлює лише форми обкладання, але не визначає його розміру, обмежуючи його лише певним максимумом [5]. За цих умов місцеві податки і збори повинні бути такими, які можуть стягуватися лише місцевою, а не центральною владою [6].

Місцеві податки і збори існують як фінансова база місцевого самоврядування. У той же час вони ніколи не існували у відриві від загальнодержавного управління фінансами. Держава завжди визначала основи справляння місцевих податків і зборів хоча метою їх введення було надання місцевим органам влади коштів, якими вони могли б управляти самостійно при можливості центральної влади впливати на справляння місцевих податків і зборів. Таким чином, місцеві податки і збори встановлюються державою з метою забезпечення місцевого самоврядування власною доходною базою [3].

Податок на майно існував ще за часів Римської імперії. У Європі оподатковувались земельні ділянки та грошові кошти громадян. Податок на майно був завжди одним з найприбутковіших обов'язкових платежів, і у більшості країн залишається таким і по теперішній час. На сьогодні такий вид податку існує біль ніж у 130 країнах світу. Зокрема таких як: Росія, Узбекистан, Болгарія, Казахстан, Киргизстан, Данія, Канада, Швейцарія, Південна Корея, Чилі та інших. Також доцільно зазначити, що у більшості цих країн оподаткування нерухомого майна належить до місцевих податків [12].

Тому, введення податку на нерухоме майно в Україні було досить очікуваним і обґрунтованим. Треба зазначити що на думку багатьох науковців, роль податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки не обмежується тільки наповненням дохідної частини місцевих бюджетів, адже порядок адміністрування даного податку побудований так, щоб сприяти детінізації майнових відносин, розвитку інституту приватної власності, зменшенню неконтрольованого зростання цін на житло [2].

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки – передбачає оподаткування фізичних та юридичних осіб, в тому числі нерезидентів, які є власниками об'єктів житлової нерухомості. Таке визначення наведено у ст.265.1.1 Податкового Кодексу України [1]. У самому визначенні податку його відмежовано від оподаткування земельних відносин.

Існує напрацьований міжнародний досвід оподаткування нерухомості, визначені основні канони введення та справляння такого податку з максимальним рівнем ефективності для держави, та справедливості для платників.

У більшості країн з більш високим рівнем розвитку громадянського суспільства, в яких оподатковують нерухомість, об'єктом оподаткування виступають будівлі, споруди та земельні ділянки, які у конкретних країнах у свою чергу поділяються на оподаткування житлового майна та оподаткування споруд нежилого фонду.

В Україні об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки виступає об'єкт житлової нерухомості, поняття якого наведено у ст. 14.1.129 Податкового Кодексу України.

Законодавець чітко визначає об'єкти що підпадають під дію податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, і оподатковуватиметься лише площа споруд зазначених у ст. 14.1.129 Податкового Кодексу України [1].

Щодо бази оподаткування, то в більшості країн у яких існує подібний податок, базою оподаткування виступає або ринкова вартість майна, або певний відсоток від ринкової вартості. Така база оподаткування застосовується зокрема у Голландії, Швейцарії, Данії, Швеції у Європі, та у Чилі, Південній Кореї, деяких штатах США та Канади [12]. Щодо близьких нам держав, то така база оподаткування нерухомості що залежить від ринкової вартості майна існує в Узбекистані, Казахстані, Болгарії. Наприклад у Росії та Республіці Узбекистан ставка податку залежить від инвентарізаційної вартості об'єктів оподаткування [7; 4; 15].

Стаття 265.3.1 ПКУ визначає, що базою оподаткування є площа об'єкта житлової нерухомості. Що і є одним з основних

питань по даному податку. Чому саме площа житлового об'єкта? Адже у більшості країн цивілізованого світу базою податку на нерухомість є ціна такого об'єкту а не його площа.

На нашу думку, базою податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, має бути відсоток від ринкової вартості майна, а не кількість квадратних метрів у ньому. Тому що при існуючій базі оподаткування може порушуватись принцип соціальної справедливості.

Таким чином, є доречним розглянути можливість прийняття світового досвіду оподаткування об'єктів нерухомості, та змінити базу оподаткування податком на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, з плати за квадратний метр такого об'єкту на відсоток від ринкової вартості житлового приміщення. Це забезпечило б дотримання соціальної рівності, та соціальної справедливості при оподаткуванні нерухомого майна в Україні.

Також ст. 265.3.2 Податкового Кодексу України встановлює, що оподаткування об'єктів нерухомості здійснюється на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з тим, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно запрацював лише з 1 січня 2013 року, і на даний момент не може працювати повноцінно, у зв'язку з тим що він ще не наповнений достатньою кількістю інформації. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єктів та суб'єктів цих прав, таке визначення нам дає ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [14].

Ставка податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки встановлюється місцевими органами самоврядування за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості, в межах передбачених ст. 265.5.1 ПКУ.

Податковий Кодекс передбачає пільги при справлянні податку на нерухомість. На сьогодні фактично звільнені від сплати податку платники, площа житла яких не перевищує 120 кв. метрів для квартир, та 250 кв. метрів для житлових будинків. Якщо платник володіє декількома об'єктами що підпадають під дію

цього податку, то така пільга застосовується до об'єкта за місцем реєстрації платника, або за його вибором до одного з об'єктів його власності. Таким чином, у випадку якщо кількість квадратних метрів житлової площі в будинку платника перевищує пільгові 250, і складає наприклад, 277 кв. м, сплачувати він повинен лише за надлишкові метри, тобто – 27 кв. м

Наприклад в Республіці Узбекистан передбачено цілу низку пільг для платників з особливим статусом: Героям Радянського Союзу, ліквідаторам аварії на ЧАЕС, багатодітним сім'ям, інвалідам I та II груп та ін. А у Росії для ветеранів ВВВ, інвалідів, військовослужбовців та членів їх родин, пенсіонерів діють стандартні податкові вирахування, а також нерухомість, житлова площа якої не перевищує 50 кв. метрів не оподатковується [4, 11, 15].

Треба зауважити, що пільги по сплаті податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, законодавець передбачив лиже для фізичних осіб. Юридичні особи сплачують цей податок у повному обсязі, завчасно, самостійно обчисливши базу оподаткування, спираючись на документи права власності на такі об'єкти [1].

Податковий період для податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки встановлений Податковим Кодексом України – 1 календарний рік. Органи державної податкової служби повинні надіслати платнику податку – податкове повідомлення-рішення про суму податку до 1 липня звітного року. У разі незгоди платника з розрахунками податкової, він має право звернутися до податкового органу для перевірки даних.

Таким чином, зрозуміло що на сьогодні у нового для України податку є багато проблем, а деякі з них потребують хоча б тимчасового врегулювання. Потребують також свого вирішення деякі питання щодо обґрунтованості встановлення розмірів ставки у різних регіонах, а також питання ухилення від сплати такого податку.

Список літератури: 1. Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14 (08.04.2011).–Ст. 112. 2. Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України [Електронний ресурс] / Профи Винс / під загальною редакцією М.Я. Азарова. – Режим доступу. – http://www.profiwins.com. ua/ru/comentsnk.html – Заголовок з екрану. 3. Ку-

черявенко Н.П. Курс налогового права: В 6-ти т. – Т. II: Введение в теорию налогового права.– 660 с. 4. Налоговый кодекс Республики Узбекистан [Електронний ресурс] / LexUZ Национальная база данных законодательства Республики Узбекистан. – Режим доступа. – http://www.lex.uz – Заголовок з екрану. 5. Твердохлебов В. Местные финансы / В. Твердохлебов. – Одесса: Изд-во А.А. Ивасенко. – 1919. – С. 73. 6. Європейська хартія про місцеве самоврядування від 15 жовтня 1985 р. – Страсбург: Рада Європи, відділ вид. і док., 1990. – Травень. – с. 10 / Ратифікована Законом України «Про ратифікацію Європейської хартії місцевого самоврядування» № 452/97-ВР від 15 липня 1997 р. // ВВР. – 1997. – № 38. 7. Налог на недвижимость: по кому ударит и сколько придется платить [Електронний ресурс] / РосБизнесКонсалтинг Недвижимость. – Режим доступу. – http://realty.rbc.ru/articles /31/01/2013/562949985632255.shtml – Заголовок з екрану. 8. Налог на имущество [Електронний ресурс] / «Каражат-Consulting» . – Режим доступу. – http://www.karazhat.kz/articles/nalog-na-imuschestvo. – Заголовок з екрану. 9. О проблемах введения налога на недвижимое имущество в Кыргызстане [Електронний ресурс] / Информационная система «Параграф» . – Режим доступу. – http://online.adviser.kg/ – Заголовок з екрану. 10. Закон Кыргызской Республики «О введении в действие Налогового кодекса Кыргызской Республики» [Електронний ресурс] / ЖОГОРКУ КЕНЕШ Кыргызской Республики. – Режим доступу. – http://www.kenesh.kg/Articles/-1955Zakon_Kyrgyzskoj_Respubliki_O_vvedenii_v_dejstvie_Nalogovogo_kodeksa_Kyrgyzskoj_Respubliki.aspx – Заголовок з екрану. 11. Налог на недвижимость – проблемы, преимущества, перспективы [Електронний ресурс] / ФИНАМ / Шешков Сергей . – Режим доступу. – http://finam.info/news/nalog-na-nedvigimost--problemi-preimushestva-perspektivi/ – Заголовок з екрану. 12. Налог на имущество [Електронний ресурс] / Википедия. – Режим доступу. – http://ru.wikipedia.org/ – Заголовок з екрану. 13. Порядок подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31.05.2012 № 476 / Офіційний вісник України. – 2012. – № 42 (11.06.2012) . – ст. 1609. 14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та іх обтяжень: Закон України від 01.01.2013 / Відомості Верховної Ради України. –2004. – № 51. – ст. 553. 15. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ / «Собрание законодательства РФ», 07.08.2000, № 32, ст. 3340 [Електронний ресурс] / Консультант Плюс. – Режим доступу. – http://base.consultant.ru – Заголовок з екрану.