

ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

студент Федченко О. О.
(*наук. керівник, асистент Кобушко І. М.*)

На сьогодні в Україні існує проблема житла, яка полягає, в тому, що всупереч мінімальним заробітним платам, які отримує більшість населення України, житло коштує стільки, що є недоступним для населення. Через це, дуже вигідно стало інвестувати кошти саме в житло та поширилася спекуляція нерухомістю.

З метою усунення скупівлі житла для його перепродажу за підвищеними цінами та, відповідно, врегулювання постійно зростаючих цін на нерухоме майно з 1 січня 2009 року Верховною Радою планується впровадити новий податок - податок на нерухоме майно.

Згідно з розробленим Законопроектом нерухомістю будуть вважатися об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей) крім землі. Але при цьому із списку об'єктів оподаткування виключаються об'єкти незавершеного будівництва.

Сплачувати його будуть як фізичні, так і юридичні особи. Але при цьому Законопроект вказує на деякі пільгові категорії платників. У статті, де мова йде про розміри ставок (які, до речі, є диференційованими в залежності від площі майна) помічено, що фізичні особи починають сплачувати податок, коли площа їх сукупного нерухомого майна перевищить 300 метрів квадратних:

- від 300 до 350 квадратних метрів – 0,5%;
- від 351 до 400 квадратних метрів – 1%;
- від 401 до 450 квадратних метрів – 2 %;
- від 451 до 500 квадратних метрів – 3%;
- 501 і більше квадратних метрів – 5%.

А для юридичних осіб оподаткування починається зі 100 квадратних метрів:

- від 100 до 150 квадратних метрів – 1%;
- від 151 до 200 квадратних метрів – 2%;
- від 201 до 250 квадратних метрів – 3 %;

від 250 до 300 квадратних метрів – 4%;

301 і більше квадратних метрів – 5%.

Ставки податку встановлюються у відсотках від прожиткового мінімуму встановленого на початок року за один квадратний метр сукупного розміру оподатковуваного майна, що належить фізичним та юридичним особам, фізичним особам – підприємцям.

Цікавим є момент щодо спільного володіння майном декількома платниками. Якщо нерухоме майно, що є об'єктом оподаткування, перебуває такій власності, платниками щодо цього майна визнаються кожна з таких осіб пропорційно його частці у цьому майні.

Ці два основних моменти і визначають поле для оптимізації податку на нерухоме майно. Проте, даний податок буде нараховуватися органами державної податкової служби на підставі даних з державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Суми податку, що сплачуватиметься за Законом «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» зараховуватимуться до місцевих бюджетів України.

У пояснювальній записці до Законопроекту вказано, що прийняття такого Закону значно вплине на доступність житла в Україні та деякою мірою стане стримуючим фактором у штучному підвищенні цін на нерухомість. Проте поки що статика вказує на зовсім протилежне.

Вперше мова про введення податку на нерухоме майно пішла у серпні 2004 року, що стало поштовхом для підвищення цін на квартири на 4% при підвищенні собівартості будівництва всього на 1,9%. Коли у вересні 2006 року було подано на розгляд черговий законопроект, ціни підвищились на 12% при індексі цін на промислову продукцію 2,2%.

Ситуація щодо введення нового податку поки залишається невизначеною. Але сам процес та обговорення можливості його прийняття поки що призводить до діаметрально протилежного ефекту, аніж той, що зазначений у меті його введення.