ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: проблеми визначення об'єкту та бази оподаткування

Бабенко О.О., студентка гр. Ю-95 юридичного факультету СумДУ
Науковий керівник – Іваненко Д.Д., викладач кафедри права СумДУ

Запровадженню податку на нерухоме майно відмінного від земельної ділянки передували численні дискусії щодо його доцільності, фіскальної потужності і соціального значення. Із цим податком асоціюються намагання реалізувати принцип «багатший сплачує більше», розподілити податкове навантаження між різними верствами суспільства пропорційно їх доходів. З огляду на це, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки набув нової актуальності та практичного значення.

З 1 січня 2013 року набрала чинності норма Податкового кодексу України (надалі - Кодекс), яка передбачає введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Введення даного податку передбачалося ще з моменту прийняття Кодексу, але було відстрочено спочатку до 1 липня 2012 року, а потім до 1 січня 2013 року. Даний податок містить наступні обов'язкові елементи.

Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості, що згідно нормативно-правових актів віднесено до житлового фонду. Ст. 14.1.129 Кодексу деталізує види житлової нерухомості: а) житловий будинок; б) житловий будинок садибного типу; в) прибудова до житлового будинку; г) квартира; ґ) котедж; д) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах; е) садовий будинок; є) дачний будинок.

З цього приводу, О. Є. Аврамова справедливо зазначає що у ст. 265 Кодексу використовується два терміни «житлова нерухомість» та «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки». Останнє визначення міститься у назві статті, хоча у тексті самої статті використовується термін «житлова нерухомість». Таким, дефініцію, що використано у назві статті 265 Кодексу, не роз'яснено, як і не встановлено у нормах Кодексу визначення «житлової нерухомості». Крім того, сам термін «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» не передбачено у Цивільному кодексі України та Житловому кодексі УРСР [2].

Базою оподаткування є житлова площа об'єкта житлової нерухомості. У разі наявності у платника податку кількох об'єктів оподаткування база оподаткування обчислюється окремо за кожним з таких об'єктів. База оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:

а) для квартири – на 120 кв. метрів;

б) для житлового будинку – на 250 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз на базовий податковий (звітний) період і застосовується до об'єкта житлової нерухомості, у якій фізична особа – платник податку зареєстрована в установленому законом порядку, або за вибором такого платника до будь-якого іншого об'єкта житлової нерухомості, який перебуває в його власності [3].

Ставки податку обов'язково встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості: для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року; для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року [1].

Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

Обчислення суми податку з об'єктів житлової нерухомості, які знаходяться у власності фізичних осіб, проводиться органом державної податкової служби за місцезнаходженням

об'єкта житлової нерухомості. Податкове повідомлення-рішення про суму податку, що підлягає сплаті, та платіжні реквізити надсилаються органами державної податкової служби платникам за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості до 1 липня звітного року за формою, встановленою у порядку, визначеному статтею 58 Кодексу [3].

В Інструкції щодо заповнення форми державного статистичного спостереження N 1-житлофонд (річна) виданої Державним комітетом статистики України житлова площа визначається як сума площ житлових кімнат без урахування площ убудованих шаф.

До житлової площі включається площа, що складається з однієї житлової кімнати, яка є одночасно кухнею; житлових кімнат у нежитлових будівлях - школах, лікарнях тощо, а також площа житлових кімнат, тимчасово не заселених з будь-яких причин (ремонт переобладнання) [4].

До житлової площі не належить площа кухонь, коридорів, ванних кімнат, комор, убудованих шаф, інших підсобних приміщень, площа житлових квартир і кімнат, які переведені у нежитлові [4].

Тому, 11 травня 2012 року Кабінетом Міністрів України було внесено на розгляд Верховної ради України законопроект «Про внесення зміни до статті 265 Податкового кодексу України щодо податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки», яким пропонує слова «житлова площа» в замінити відповідно словами «загальна площа». Таким чином, об’єктом оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки має бути загальна площа житлового приміщення [5].

Відповідно до тієї ж Інструкції до загальної площі відносять суму площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках), убудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих з такими знижувальними коефіцієнтами: для балконів і терас - 0,3; лоджій - 0,5; засклених балконів - 0,8; веранд, засклених лоджій і холодних комор - 1,0 [4].

Як висновок, можна сказати, що механізм справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки потребує вдосконалення. Це стосується чіткого та однозначного визначення об’єкта та бази оподаткування. Застосування їх у сучасному вигляді призводить до можливості ухилення від оподаткування шляхом оформлення, наприклад, житлових будинків у правовому режимі садового або дачного будинку, комерційної нерухомості тощо. При цьому, базою оподаткування повинна бути вартість житлової нерухомості, а не площа: однаковий за площею житловий будинок у м. Київ та невеличкому селі буде має вартість що відрізняється у рази, тобто нівелюється принцип «багатший сплачує більше».

Література:

1. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу. http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17.
2. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості// Фінансове право – 2012 - № 1 – С. 15-19.
3. Азаров М. Я. Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України [Електронний ресурс]. – Режим доступу. http://www.profiwins.com.ua/uk/comentsnk.html.
4. Інструкція щодо заповнення форми державного статистичного спостереження N 1-житлофонд (річна) "Житловий фонд" [Електронний ресурс]. – Режим доступу. http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0736-08.
5. Проект Закону України «Про внесення зміни до статті 265 Податкового кодексу України щодо податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу. http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zw

Міжнародно-правове забезпечення стабільності та безпеки суспільства: матеріали науково-теоретичної конференції викладачів, аспірантів та студ. юридичного фак-ту, м. Суми, 25 травня 2013 р. / Ред.кол.: А.М. Куліш, М.М. Бурбика, М.І. Логвиненко, В.М. Семенов, А.В. Баранова. — Суми: СумДУ, 2013. — С. 123-124.