

ПОДАТОКОВІ НАСЛІДКИ ІНВЕСТУВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ США ДЛЯ УКРАЇНЦІВ

студент гр. Фмс-41/3с **Павленко І.В.**
Сумський державний університет (Україна)

Політична та економічна нестабільність в Україні примушує громадян нашої держави до пошуку альтернативних джерел доходів та вжиття заходів, щодо збереження та захисту власних накопичень та заощаджень. Останні дослідження із зазначеного питання яскраво свідчать про те, що капітали українців поступово перетікають в країни із привабливим інвестиційним кліматом та програмами державної підтримки іноземних інвестицій. Найчастіше мова йде про країни Європейської спільноти та США.

Америка сьогодні являється дійсно вільною країною з безліччю можливостей. Найбільш розповсюдженим та доступним для пересічного українського інвестора інструментом на ринку фінансових послуг США залишається нерухомість. Як правило, проблем з отриманням права на придбання нерухомості для іноземців в Америці не виникає. Але при умові, що було оформлено ряд необхідних важливих документів та дотримано суворих норм місцевого та федерального законодавства, яке здаватиметься незвичайним для іноземців, особливо для українців.

Спробуємо розібратися із системою оподаткування нерухомості та операцій з нею, яка діє у США.

Так, для нерезидентів, що володіють нерухомістю в Америці, виникає обов'язок сплатити таких податків: прибутковий податок, якщо нерухомість приносить дохід; передавальний податок; податок на нерухомість; податок на приріст капіталу у разі продажу нерухомості з прибутком; податок на спадкування у разі смерті власника нерухомості; податок на дарування у разі, якщо власник нерухомості дарує її комусь іншому.

Дохід у США підлягає федеральному оподаткуванню за прогресуючою ставкою від 0 до 35 відсотків. Окрім цього, штати можуть брати свій власний податок, який може бути від 0 до 10 і більше відсотків в залежності від штату. Є спеціальні ставки податків для доходу від довгострокового приросту капіталу 15% і для деяких пасивних доходів іноземців від джерел у США - до 30%.

На градацію оподаткування впливає також статус платника податків. Є різні таблиці, що подають в індивідуальному порядку як для подружжя так і для основних годувальників.

Також, існує безліч податкових відрахувань які дозволяють зменшити базу оподаткування. Наприклад, для індивідуального платника податків існують стандартні вирахування \$5950 і персональні вирахування \$3800.

Передавальний податок «Transfer Tax» – стягується вже під час завершення угоди та передачі документів на володіння нерухомістю. Сума податку орієнтована на оціночній вартості переданої нерухомості та варіюється в залежності від штату. Наприклад, в Каліфорнії це 55 центів на кожні 500 доларів вартості.

В США необхідно сплачувати податок на нерухомість «Property Tax». Він, як правило, стягується двічі на рік та заснований на оціночній вартості нерухомості й часто не може перевищувати двох відсотків. Але інколи бувають і винятки. В Каліфорнії податок на нерухомість становить один відсоток. Також з власників нерухомості стягуються місцеві податки, необхідні для фінансування шкіл, коледжів та інших об'єктів соціальної інфраструктури.

Податок на дохід з капіталу «Capital Gains Tax» – сплачується, коли ви продаєте нерухомість. Оподаткуванню підлягає різниця між вартістю купівлі та продажу об'єкта. Але існує порядок звільнення від сплати податку в разі, коли власники продають своє основне житло, не маючи іншого для проживання. Їм дозволяється заробити на продажі до 250 тисяч доларів у разі, якщо продавець володів нерухомістю одноосібно, і до 500 тисяч доларів для сімейних пар. Власники також звільнені від сплати податку, якщо вони продають з втратою для себе.

У США податком обкладається передача майна у спадщину. Існує таке абстрактне поняття як стан померлого «estate of the deceased», що включає в себе все майно і борги померлої людини. Для нерезидентів США майно, яке перебуває в США підлягає податку на спадкування, що включає в себе, як правило, нерухомість в США і акції американських компаній. Для резидентів США існує податкова пільга і перші 5 мільйонів майна не оподатковуються. Для нерезидентів податкове виключення складає всього \$ 60000.

Отже, як і в інших країнах світу, в США необхідно сплачувати податки з нерухомості. Американське законодавство має свої особливості щодо оподаткування нерухомості, особливо якщо це стосується нерезидентів. Так, для нерезидентів, що володіють нерухомістю в Америці, виникає обов'язок сплатити такі податки: прибутковий податок, якщо нерухомість приносить дохід; передавальний податок; податок з нерухомості; податок на приріст капіталу у разі продажу нерухомості з прибутком; податок на спадкування у разі смерті власника нерухомості; податок на дарування у разі, якщо власник нерухомості дарує її комусь іншому.

Науковий керівник: доц. Ілляшенко К.В.

Павленко, І.В. Податкові наслідки інвестування в нерухомість США для українців [Текст] / І.В. Павленко; наук. кер.: К.В. Ілляшенко // Економічні проблеми сталого розвитку : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції імені проф. Балацького О.Ф., м. Суми, 27 травня 2015 р. / За заг. ред.: О.В. Прокопенко, М.М. Петрушенка. - Суми : СумДУ, 2015. - С. 136-137.