

Підсумки інвестиційного та інноваційного розвитку України останніх років засвідчують підвищення ролі цілеспрямованої державної політики, орієнтованої на підтримку цілісності інноваційного процесу - від наукової розробки до інвестування масового виробництва. Тенденції інноваційної діяльності останніх років засвідчують необхідність державної підтримки фінансової політики у виробничій сфері та спрямування її у розвиток стратегічних структурних пріоритетів на формування сучасних чинників конкурентоспроможності національної економіки.

Література

1. Хаврова К.С. Інноваційні процеси як умова економічного розвитку підприємства [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://donduet.edu.ua/ru.html>
2. Іванілов О. Інноваційний потенціал підприємства / О. Іванілов, О. Торяник // Економіка. Фінанси. Право. – 2005. – № 3. – С. 22–31.
3. Ігнатенко О.Я. Система забезпечення інноваційного розвитку підприємства [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://masters.donntu.edu.ua/2008/fem/ignatenko/library/st2.htm>.
4. Рейтинг глобалізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.podrobnosti.ua/print/society/2010/10/30/468962.html.
5. Державний комітет України зі статистики, 2009-2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua
6. Звіт про Конкурентоспроможність України, 2010-2011 // Всесвітній Економічний Форум Женева, Швейцарія 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.weforum.org>
7. Кравченко С.І. Перспективи розвитку інноваційної діяльності в умовах кризи [Електронний ресурс] / С.І. Кравченко // Всеукраїнська науково-практична конференція студентів і молодих вчених «Сучасний стан і проблеми інвестиційного розвитку». – Режим доступу : <http://iem.donntu.edu.ua/images/file/epr/conference2009.pdf>

Надійшла 02.09.2011

УДК 336.226.2

А. В. ЛІСОВИЙ

Національний університет державної податкової служби України

ВДОСКОНАЛЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ

Розглянуто основні елементи введеного Податковим кодексом України податку на нерухомість. Проаналізовано його переваги і недоліки, запропоновано шляхи вдосконалення.

The basic elements introduced by the Tax Code of Ukraine property tax. Analyzed its advantages and disadvantages, suggested ways to improve.

Ключові слова: податок на нерухомість, елементи, переваги, недоліки.

Постановка проблеми. Податок на нерухомість – один із найстаріших видів податків, так як використовується, починаючи з XVIII сторіччя. Завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні постійне місцезнаходження та тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього фіскальних органів. Досить легко було встановити платника податку, яким міг бути як власник нерухомості, так і орендар.

В Україні використання податку на нерухомість було передбачено ще на початковій стадії формування державності Законом України “Про систему оподаткування” від 25 червня 1991 р. [1]. В цьому Законі податок на нерухоме майно відносився до загальнодержавних податків. Але реально такий податок до цих пір не збирається, тому що за 20 років незалежності України закону про податок на нерухомість так і не було прийнято. В прийнятому 2 грудня 2010 р. Податковому кодексі України такий податок вже є, але функціонувати він почне лише з 1 липня 2012 р. [2].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Податок на нерухомість активно досліджується сучасними зарубіжними економістами, про що свідчать праці М. Аллена, Р. Арно, Дж. Брюкнера, Б. Гамільтона, П. Мішковського, Д. Нетцера, С. Роса, А. Саллівана, Л. Харріса та ін. Цьому податку надають значну увагу й українські фахівці, а саме: В. Вишневський, В. Загорський, В. Засець, В. Кравченко, І. Луніна, В. Мельник, В. Рибак, А. Соколовська, Л. Тарангул.

Мета статті. Метою даної статті є аналіз сучасної системи оподаткування нерухомості в Україні, визначення її переваг і недоліків та розробка пропозицій щодо її вдосконалення.

Виклад основного матеріалу. Згідно зі статтею 265 Податкового кодексу України, базою оподаткування є житлова площа. Але для фізичних осіб передбачена пільга – зменшення бази оподаткування:

- а) для квартири – на 120 м²;

б) для житлового будинку – на 250 м² [2].

Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 м² житлової площі:

а) для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 м², та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 м², ставки податку не можуть перевищувати 1% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

б) для квартир, житлова площа яких перевищує 240 м², та будинків, житлова площа яких перевищує 500 м², ставка податку становить 2,7% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року [2].

Запровадження податку на нерухомість в Україні вирішує два основних завдання: зробити неможливими спекуляції на ринку нерухомості та стане додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів, оскільки не можна приховати чи зменшити об'єкт обкладання цим податком.

Крім того, податок на нерухомість має наступні переваги:

1) відносно простий та прозорий в адмініструванні;
2) у короткостроковій перспективі такий податок є фіксованим;
3) заохочує перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника, що є надзвичайно важливим в Україні, зважаючи на непрозорий та часто неефективний розподіл власності в процесі приватизації;

4) сприяє кращій оцінці власних активів підприємствами;

5) передбачає оподаткування тіншової діяльності, зменшується стимул до приховування прибутків [3].

Крім переваг необхідно відзначити і недоліки податку на нерухомість. Перш за все, некоректним є оподаткування площі, оскільки вартість 1 м² житла в депресивному селі і в «місті-мільйоннику» може відрізнитися в десятки разів.

Зрозуміло, що Україна не готова оподатковувати саме вартість житла через відсутність єдиного кадастру чи реєстру нерухомості, складність оцінювання житла та можливі зловживання за такої оцінки. Крім того значна частина надходжень від податку буде витрачена саме на оцінювання нерухомості. Наприклад, ФРН на федеральному рівні скасувала податок на нерухомість. З'ясувалось, що якщо брати оцінний, справедливий підхід до адміністрування податку на нерухомість, тоді ефективність цього податку – відсотків десять. А 90% всіх надходжень від цього податку йде на адміністрування [4].

Але, на нашу думку, все ж, хоч якась диференціація житла за вартістю повинна бути передбачена законодавцем для дотримання соціальної справедливості. Нижче ми вкажемо свої пропозиції щодо вирішення цієї проблеми.

Інша важлива проблема податку на нерухомість – це звільнення деяких об'єктів житлової нерухомості від оподаткування. Наприклад, не є об'єктом оподаткування:

а) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад;

б) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення;

в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;

д) об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю;

е) гуртожитки [2].

Норма з приводу виключення із оподаткування державного житла порушує Конституцію, згідно з якою всі суб'єкти права власності рівні перед законом. Крім того, одним з основних принципів податкового законодавства є рівність всіх платників перед законом.

З практичного боку тут також не все гладко. Кодекс передбачає, що якщо у людини не більше одного дачного будиночка, то за нього можна не платити податок. І тут постає питання оцінки. Потрібно буде дивитися, що саме побудовано. Адаже котедж може бути оформлений як садовий будиночок, склад, гараж, насосна станція і т.д.

Рішення щодо розміру податку буде прийматися на місцевому рівні. У зв'язку з цим слід очікувати, що органи місцевого самоврядування, особливо у невеликих населених пунктах, будуть йти назустріч населенню, яке проживає на відповідній території, в частині розміру ставок, а також звільнення від оподаткування відповідної «непрофільної нерухомості». Для того, щоб уникнути в даному випадку зловживань, необхідно більш чітко прописати методику стягнення податку.

Проаналізуємо як податок на нерухомість вирішує два своїх основних завдання: унеможливує спекуляції на ринку нерухомості та стає додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

В нинішньому вигляді даний податок не зможе стати суттєвим джерелом наповнення місцевих бюджетів, оскільки об'єктом оподаткування є тільки житлова нерухомість, при цьому більшість громадян України зареєстровані в об'єктах житлової нерухомості, площа яких є недостатньою для оподаткування.

Навіть в Києві, де найвищі в Україні доходи, підлягають оподаткуванню нерухомості менше 10% домогосподарств, а враховуючи нинішній рівень корупції, платитимуть, очевидно, ще менше [5].

Податок на нерухомість також не зможе завадити масовій скупівлі житла з метою його перепродажу за підвищеними цінами. Для прикладу, квартири у Києві продаються за мінімальною ціною 10 тис. грн за 1 м² загальної площі. Тобто ціна 1 м² житлової площі буде близько 15 тис. грн, а податок з цього ж 1 м² буде 10,04 грн (при мінімальній заробітній платі на 1 грудня 2011 р. – 1004 грн [6]).

Отже, при купівлі квартири, з метою спекуляції, юридична особа (наприклад банк) сплачуватиме за рік суму податку, що становитиме 0,067% вартості квартири, якщо обсяг житлової нерухомості менше 240 м² ($10,04/15000 \cdot 100$) і 0,18% вартості квартири, якщо ця юридична особа має більше 240 м² житлової нерухомості ($2,7 \cdot 10,04/15000 \cdot 100$).

Враховуючи, що останні роки до кризи житло дорожчало на 20–30% щороку, можна зробити висновок, що такий податок (0,067 і 0,18% від вартості житла) не стримає охочих вкласти кошти в нерухомість з метою майбутньої спекуляції. Фізичним особам така спекуляція ще вигідніша, тому що вони мають пільгу не сплачувати податок на нерухомість до 120 м² житлової площі у квартирах і 250 м² у будинках. Крім того фізичні особи часто здають зайве житло в оренду, маючи плату, яка в десятки разів перевищує розмір податку на нерухомість. Отже, вказаний податок не виконує своїх основних функцій, власне на виконання яких він і був запроваджений: фіскальної та регулюючої. Наприклад, податок на нерухомість не принесе жодної копійки сільським бюджетам, хоча міг би стати одним з основних джерел сільського розвитку.

Ми пропонуємо цей податок сплачувати всім фізичним і юридичним особам, не встановлюючи нижніх чи верхніх обмежень по площі, щоб позбавити стимулу переписування понадлімітного житла на родичів; за базу оподаткування брати не житлову площу, а загальну; ставки податку на 1 м² нерухомості визначати у відсотках від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року

- від 1 до 100 квадратних метрів – 1%;
- від 100 до 200 квадратних метрів – 2%;
- від 200 до 300 квадратних метрів – 3%;
- від 300 до 400 квадратних метрів – 4%;
- від 400 і більше квадратних метрів – 5%.

Крім того обов'язково необхідно враховувати, де розміщене житло. Для цього ми пропонуємо встановити наступні коефіцієнти:

- в селах депресивних районів – 0,5;
- в інших селах та селищах – 1;
- в містах з населенням до 100 тис. жителів – 2;
- в містах з населенням від 100 тис. до 1 млн – 3;
- в “містах-мільйонниках” – 4.

Для підприємств, крім цього, ввести ще один підвищуючий коефіцієнт – 2.

В результаті впровадження пропозицій автора, середнє сільське домогосподарство (2,74 особи) маючи 24,6 м² житла на душу, тобто в цілому 67,4 м², сплачуватиме 676,7 грн за рік ($1004 \times 0,01 \times 67,4$) або 56,4 грн в місяць. В селі депресивного району ця сума складатиме 338,35 грн за рік або 28,2 грн в місяць. Не значна сума, особливо якщо врахувати, що це не з однієї особи, а з сім'ї. Віддавати свої гроші ніхто не хоче, але якщо всі зібрані від податку на нерухомість кошти залишатимуться в сільському бюджеті і витрачатимуться на ремонт доріг, освітлення вулиць та на інші потреби соціальної інфраструктури, то сільські жителі не жалітимуть на ці цілі коштів. Крім того це стимулюватиме контроль з боку селян за витрачанням коштів сільського бюджету, підвищуватиме їх громадську активність: селянам буде не байдуже, як саме витрачені сільською радою зароблені ними кошти.

Середнє міське домогосподарство (2,54 людини) маючи 20,8 м² житла на душу в невеликому місті заплатить 1060,87 грн податку за рік ($1004 \times 0,01 \times 2 \times 2,54 \times 20,8$) або 88,4 грн в місяць. В “місті-мільйоннику”, де вдвічі більші зарплати ніж в провінції, податок з такої ж квартири складатиме 2121,73 грн за рік ($1004 \times 0,01 \times 4 \times 2,54 \times 20,8$) або 176,81 грн в місяць. Сімейний бюджет міського домогосподарства може дозволити собі таку суму податку (особливо якщо врахувати розмір зарплат у великих містах). Наприклад, для київської сім'ї, що має двох працюючих і середню зарплату станом на серпень 2011 р. 4056 грн [7] податок на нерухомість становитиме близько 2% від їх зарплати. Нагадаємо, що податок з доходів фізичних осіб ми сплачуємо за ставкою 15 і 17% (а раніше платили навіть 20 і 30%). І саме за рахунок податку на нерухомість можна було б зменшити ставки податку на доходи фізичних осіб на 1–2%. Адже значна частина доходів населення приховується, а нерухомість приховати неможливо.

Банк, який спекулює нерухомістю, бажаючи придбати чергову квартиру площею 100 м² сплатить 40160 грн ($1004 \times 0,05 \times 4 \times 2 \times 100$). Це в 22 рази більше ніж за діючого Податкового кодексу України. Така квартира коштуватиме близько 1 млн грн, отже сума податку на нерухоме майно згідно з нашими пропозиціями дорівнюватиме близько 4% від її вартості. Враховуючи, що темпи зростання цін на нерухомість останніми роками стабілізувались, то такий податок стримуватиме бажаючих спекулювати нерухомим майном.

Сільський бюджет згідно з нашими пропозиціями отримуватиме від податку на нерухоме майно значні суми коштів: якщо поррахувати надходження від такого податку для середнього українського села (515 осіб), то отримаємо 127,2 тис. грн (1004 x 0,01 x 24,6 x 515).

Середнє місто чисельністю населення 50 тис. осіб отримає до місцевого бюджету, згідно з нашими пропозиціями, 10,44 млн грн (Не враховуючи домогосподарств, які мають площу житла понад 100 м²) (1004 x 0,02 x 20,8 x 50000).

Висновок. Оскільки введений Податковим кодексом України податок на нерухомість майже не виконує фіскальної та регулюючої ролі, тобто не вирішує два основних завдання: збільшення надходжень до місцевих бюджетів та усунення спекуляції на ринку нерухомості, то наші пропозиції можна вважати корисними, хоча і не остаточними. В ідеалі було б бажаним оподатковувати не лише житлову нерухомість, але й виробничу, а базою оподаткування зробити не площу житла, а його вартість. Тому для майбутніх досліджень в цьому напрямі існує широке поле можливостей.

Література

1. Про систему оподаткування : закон України : [прийнято ВР 25 черв. 1991 р. № 1251-XII] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1251-12>.
2. Податковий кодекс України : закон України : [прийнято ВР 2 груд. 2010 р. № 2755-VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>
3. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи / Н. Попадюк // Юридичний журнал. – 2007 – № 11. – С. 27–29.
4. Терьохін С. Кодекс – це зібрання побажань великого бізнесу та утисків малого [Електронний ресурс] / С. Терьохін // Економічна правда. – 21.09.2010. – Режим доступу : <http://www.epravda.com.ua/publications/2010/09/15/248302/>
5. Податок на нерухомість: лазівка мільйон [Електронний ресурс] // Дебет-Кредит. – 05.01.2011. – Режим доступу : <http://news.dtk.com.ua/show/ukr/article/8014.html>
6. Про Державний бюджет України на 2011 рік : закон України : [прийнято ВР 23 груд. 2010 р. № 2857-VI] [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2857-17>
7. Середня заробітна плата за регіонами в 2011 році [Електронний ресурс] // Податки та бухгалтерський облік. – Режим доступу : http://www.nibu.factor.ua/ukr/info/socposobiya/sred-zarp-reg/sred-zarp-reg_11

Надійшла 03.09.2011

УДК 330.322:330.142.2

Л. Б. БУШОВСЬКА
Хмельницький національний університет

ФІНАНСОВА КРИЗА ТА ЇЇ ВПЛИВ НА ІНВЕСТИЦІЙНУ ДІЯЛЬНІСТЬ В УКРАЇНІ

У даній статті проведено комплексний аналіз інвестиційної діяльності в Україні у 2003–2009 роках. Встановлено істотний вплив економічних процесів на інвестиційну діяльність у країні, відмічено зменшення обсягу капітальних інвестицій у досліджуваному періоді.

The problems of the investment activity in the Ukraine during 2003–2009 were analysed in this article. The influence of economic processes was set on investment activity in our country.

Ключові слова: інвестиційна діяльність, інвестиції, прямі іноземні інвестиції, інвестиційна політика, фінансово-економічна криза.

Вступ. На сучасному етапі важливу роль в економічному зростанні відіграють інновації. Інноваційна діяльність – це цілий комплекс науково-технологічних, організаційно-економічних, фінансових і комерційних заходів, організація яких потребує істотних інвестицій, а це вимагає формування і реалізації ефективної інвестиційної політики. Адже від впливу інвестицій залежить розвиток підприємств і галузей, а отже й економіки загалом. Інвестиційна діяльність є довгостроковим вкладенням та характеризується високим рівнем невизначеності й ризиків. Для того, щоб ризики були мінімальними, необхідно систематично відстежувати інвестиційні процеси у країні, особливо за умов нестабільної економічної і політичної ситуації.

Останні дослідження. Дослідженню інвестиційних процесів в Україні присвячено багато наукових праць. Зокрема, оцінкою інвестиційної діяльності й інвестиційних процесів, аналізом ефективності іноземних інвестицій займаються такі вчені, як Федоренко В.Г. [4], Яцишин О.В. та інші. Проблеми й перспективи інвестиційної діяльності в окремих галузях економіки досліджували М.В. Зубець, Ю.В. Герасименко [2], С.В. Козловський. Регіональні особливості інвестиційних процесів в Україні знайшли відображення у працях Ю.М. Вербицької [1], Є.А. Шари.