

Богданова В. В.

студентка 3 курсу

Гордієнко Є. С.

к. е. н., доцент кафедри фінансів
Донецького національного університету економіки і торгівлі
імені Михайла Туган-Барановського

ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З ПРОДАЖУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Актуальність. Вітчизняна система оподаткування характеризується недосконалістю та значною проблематичністю, що вочевидь спричиняє негативний вплив на процес становлення та розвитку системи оподаткування нерухомості. Вже декілька десятків років поспіль, надзвичайно дискусійними є питання введення податку на нерухомість та вдосконалення діючих податків із нерухомості.

Крім того, недосконалість вітчизняної податкової системи робить її неконкурентоспроможною та створює значні перешкоди на шляху до Євроінтеграції. Тому, реалізація стратегії реформування системи оподаткування України, включаючи оподаткування нерухомості, виступає одним із основних завдань, які потребують першочергового вирішення. Саме тому, дослідження теоретичних і практичних проблем оподаткування нерухомості в Україні, є надзвичайно актуальним.

Спрямованість на формування ефективної системи оподаткування нерухомості в Україні відображена у працях Денисенка Н., Мироненка Т., Мухіна О., Піхоцького В. та ін. Дослідженню впливу податку на нерухомість на розвиток економіки країни присвячено праці Городецької Т., Московенко О., Яременко В. та ін. Однак, слід зазначити, що питання оподаткування нерухомості досі не мають остаточного методологічного та практичного вирішення. Так, потребує теоретичного обґрунтування сама система оподаткування нерухомості та її функції. Поряд з цим, недостатньо опрацьована загальна схема оподаткування, її методи та механізми [3].

Система ресурсних податків включає збори за спеціальне використання природних ресурсів, куди входить земельний податок. Оподаткування операцій з нерухомістю відбувається посередництвом оподаткування доходів фізичних осіб, отриманих в результаті проведення операцій купівлі-продажу, отримання у спадок чи дарування нерухомості та оподаткування при посвідченні різних угод із нерухомістю (державне мито та збори на обов'язкове державне пенсійне страхування). Ефективність такої системи може бути визначена на основі аналізу частки податкових надходжень у структурі ВВП та Зведеного бюджету України.

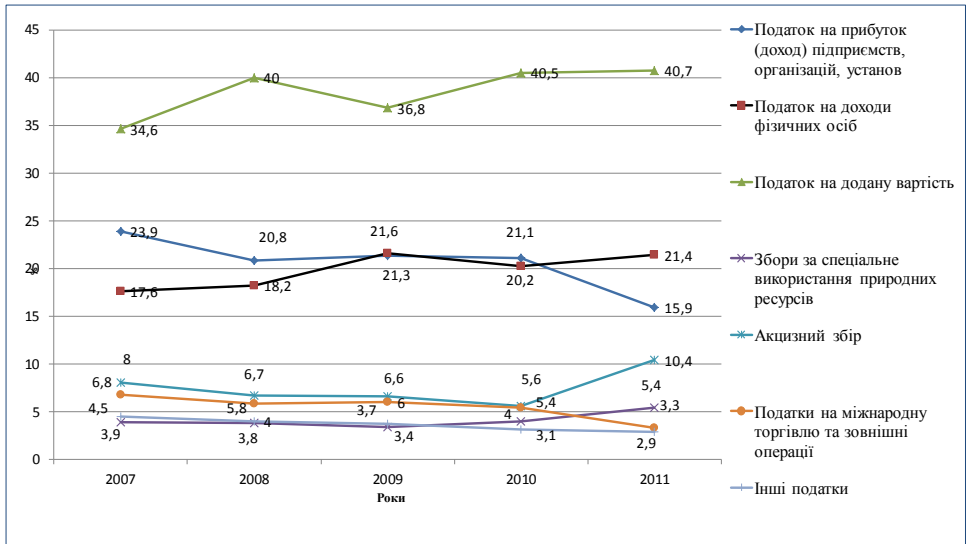


Рисунок 1 - Динаміка частки основних податків у структурі ВВП України 2007-2011рр.,%

Як свідчать наведені дані, найбільша частка у податкових надходженнях ВВП припадає на три податки: ПДВ, податок з доходів фізичних осіб та податок на прибуток підприємств. Податок з доходів фізичних осіб є одним із основних, оскільки на його долю приходить в середньому 38,52% всіх податкових надходжень ВВП. Податок з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та від прийняття майна у спадщину входить до складу податку з доходів фізичних осіб. [2].

Загальною для всіх ресурсних платежів є тенденція до скорочення. Оподаткування операцій із нерухомим майном у вигляді податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та прийняття майна у спадщину в Україні не відіграє істотної ролі у формуванні доходів місцевих бюджетів України (рис. 2). Ці платежі справляються у державі лише починаючи з 2007 р. Фіскальна роль збору на обов'язкове пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна теж не набагато вища в доходах Державного бюджету України. Зменшення операцій на ринку нерухомості в кризові 2008–2009 рр. призвело до значного зниження вказаних платежів [4].

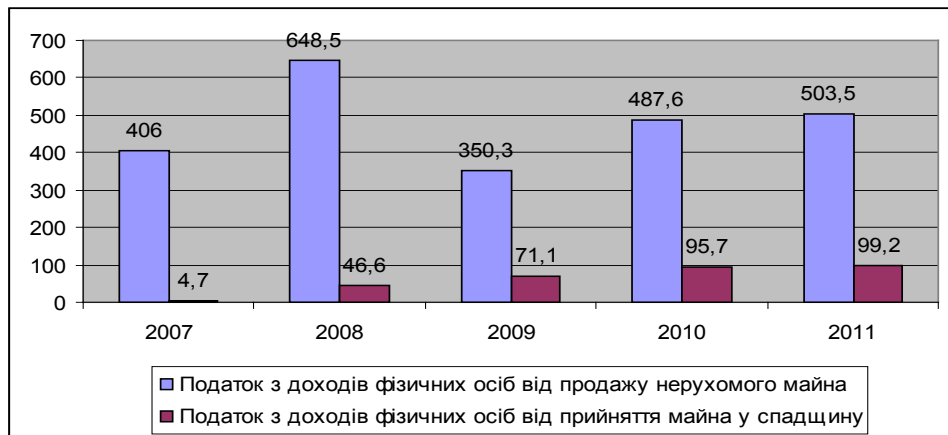


Рисунок 2 - Динаміка надходжень податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та податку з доходу, отриманого внаслідок прийняття майна у спадщину, в доходах місцевих бюджетів у 2007–2011 рр., (млн. грн.)

Впродовж останніх років спостерігається чітка тенденція до збільшення надходжень від податку з доходів фізичних осіб від прийняття майна у спадщину. Якщо у 2007 р. ця сума складала 4,7 млн. грн., то в 2011 р. - 99,2 млн. грн. Надходження податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна не мають чіткої тенденції. Зменшення іпотечного кредитування, погіршення фінансових результатів діяльності підприємств та зниження доходів населення спровокували у 2009 р. різке звуження попиту на нерухоме майно, що зумовило зменшення надходжень до бюджету податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна.

Так, згідно до пункту 167.2 статті 167 Податкового кодексу України (далі - ПКУ), дохід отриманий від продажу нерухомості оподатковується якщо: дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості або від продажу інших об'єктів нерухомості, підлягає оподаткуванню за ставкою 5%; у такому самому порядку оподатковується дохід від продажу (обміну) об'єкта незавершеного будівництва.

Пунктом 172.1 статті 172 ПКУ визначено випадки, за яких дохід, отриманий від відчуження нерухомого майна не оподатковується. Так, не оподатковується дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) таких об'єктів як житловий будинок, квартира або їх частина, кімната, садовий (дачний) будинок (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельна ділянка, що не перевищує норми безоплатної передачі, які визначені статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення (наприклад, для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара). Податок не стягується за умови, що відчуження проводиться не частіше одного разу протягом звітного податкового року та якщо вказане майно

перебуває у власності платника податку понад три роки.

При оподаткуванні нерухомості, яка є об'єктом спадкування чи дарування, розмір ставок податку залежатиме від ступеня споріднення спадкодавця і спадкоємця. Для першого рівня споріднення (члени сім'ї) застосовується нульова ставка податку, для другого - 5%, а при отриманні спадку (дарунку) від нерезидента - 15% [1].

Висновки: Діюча система оподаткування нерухомості в Україні дає змогу вказати на значну проблемність та низьку ефективність системи. Оподаткування операцій із нерухомим майном в Україні має значні недоліки: часті зміни в законодавстві, що ставлять платників податків у нерівні умови і порушують принцип стабільності податкової системи; не виправдано складний механізм відчуження та оцінки земельної ділянки, будівель і споруд, розташованих на ній: необґрунтованість методів і результатів оцінки нерухомості.

Розширення бази оподаткування, податку на доходи фізичних осіб, в першу чергу носило фіскальну мету, та було спрямоване на збільшення податкових надходжень даного податку. Проте, це неефективні зміни, в Україні у структурі житлового фонду переважна кількість об'єктів площею до 100 кв. м., що автоматично звільняє їх від оподаткування. Цей приклад демонструє неефективність даного виду оподаткування.

Не зважаючи на численні спроби внести корективи у діюче вітчизняне законодавство з оподаткування нерухомості, яке б дозволило ввести податок на нерухомість, вдосконалити існуючу систему, значних змін поки, що не відбулось. Законодавча та нормативна база у цій сфері є недостатньою та недосконалою, відсутній чіткий організаційно-економічний механізм оподаткування нерухомості, який би дав змогу збалансувати державні та приватні інтереси у цьому питанні.

Список використаної літератури:

1. Податковий кодекс України [текст]: від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=35&nreg=2755>.
2. Міністерство фінансів України: [сайт]. – Режим доступу: http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/archive/main?cat_id=77440. – Назва з екрана.
3. Вісник економіки, транспорту і промисловості (збірник науково-практичних статей) Випуск №31 - Митяй С. А., «система оподаткування нерухомості України: Сучасний стан і шляхи реформування» [сайт]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/natural/Vetp/2010_31/10mcamcs.pdf
4. Офіційне видання Державної податкової служби України — «Вісник податкової служби України» [сайт]. – Режим доступу: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/3426>. – Назва з екрана.