



3. Про затвердження Порядку проведення індексації грошових доходів населення : Постанова : Кабінет Міністрів України : від 17.07.2003 р. № 1078 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1078-2003-%D0%BF>.

4. Податковий кодекс України : Закон України : від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

5. Словник української мови в 11 томах [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/sukupnyj>.

6. Словник української мови в 11 томах [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/Odnorazovuj>.

7. Цивільний кодекс України : Закон України : від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/main/435-15>.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Кучма Ольга Леонидовна – доктор юридических наук, доцент, доцент кафедры трудового права и права социального обеспечения Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Kuchma Olga Leonidovna – Doctor of Law, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Labor Law and Social Security Law of Taras Shevchenko National University of Kyiv

okuchma@ukr.net

УДК 336.2: 343.359

ПРЯМЫЕ НАЛОГИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОПЫТ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН И ПЕРСПЕКТИВЫ УКРАИНЫ

Игорь КУШНИР,

кандидат юридических наук,
глава правления – президент ПАО ХК «Киевгорстрой»

АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается опыт ряда европейских стран в части применения прямых налогов к деятельности в сфере жилищного строительства. Также внимание акцентируется на налоге на недвижимость как одном из факторов, влияющих на решение вопроса о приобретении жилища. Исследование проводится с целью изучить европейский опыт и выбрать позитивные моменты для использования в национальном законодательном и правоприменительном поле.

Ключевые слова: налогообложение деятельности в сфере жилищного строительства, налог на переход права собственности, налог на недвижимость, прямые налоги.

DIRECT TAXES IN THE HOUSING BUILDING: EXPERIENCE OF EUROPEAN COUNTRIES AND PROSPECTS OF UKRAINE

Igor KUSHNIR,

Candidate of Law,
Head of the Board – President of PJSC HC «Kyivmiskbud»

SUMMARY

The article examines the experience of a number of European countries in the application of direct taxes to activities in the field of housing construction. Also, attention is focused on the real estate tax as one of the factors affecting the decision of the issue of purchasing a home. The study is conducted to study the European experience and choose positive moments for use in the national legislative and enforcement field.

Key words: taxation of activities in the field of housing construction, tax on transfer of ownership, real estate tax, direct taxes.

Постановка проблемы. Одним из свидетельств роста экономики Украины является постепенное увеличение объемов строительства жилищной и коммерческой недвижимости. Помимо заинтересованности непосредственных участников строительной деятельности (строительных компаний, инвесторов и покупателей), формирование развитой системы финансирования строительства и приобретения жилья рассматривается и в качестве одной из приоритетных задач органов государственной и местной власти. Поскольку обеспечение населения жилищем является неотъемлемой составляющей социальной политики государства.

Следует отметить, что за прошедшие десятилетия в Украине произошли

кардинальные изменения в источниках финансирования строительства и приобретения жилья. Ведь бюджетные источники постепенно перестали играть определяющую роль в этом процессе. Зато значительное место в системе финансирования отныне отводится внебюджетным источникам, прежде всего средствам частных инвесторов (в том числе населения), привлекаемых к строительству жилья. В то же время система отечественного жилищного строительства, в отличие от различных иностранных моделей, опирается на прямые частные инвестиции, а не на кредитные ресурсы. Указанная ситуация характерна и для вторичного рынка жилья. При этом среди основных проблем в сфере финансирования жилищного строительства остаются



невысокий уровень доходов населения, репутационные характеристики застройщика, ограниченный объем публичных ресурсов, привлекаемых для выполнения государственных жилищных программ; высокие ставки кредитований и т.п. Помимо экономических, на деятельность в сфере жилищного строительства существует влияние оказывают и непосредственно политические факторы, вынужденная миграция значительной части населения Украины в другие области.

Однако если рассматривать процесс жилищного строительства через призму правового регулирования, одним из существенных факторов влияния выступает налоговая политика, проводимая государством. Недаром считают, что именно налогообложение «не просто дало толчок, но и стало движущей силой для зарождения и дальнейшего развития многих основ современного общества» [1, с. 11]. В контексте рассматриваемой проблемы речь идет как о применении в совокупности прямых налогов, в т.ч. налога на недвижимость, влиянии местных налогов (в частности, налога на землю) и т.д., так и непосредственно об особенностях взимания каждого из указанных налогов. Поскольку можно согласиться с утверждением, что «правовое регулирование обязательных налоговых платежей зависит как от особенностей компетенции органов публичной власти, так и от четкого закрепления всех элементов, характеризующих налог как целостный механизм» [2, с. 346]. Существенное влияние оказывают также организация и проведение фискального контроля. Учитывая евроинтеграционный курс Украины и необходимость имплементации многочисленных актов европейского законодательства в национальный правовой массив, в этих условиях возрастает научный и практический интерес к определению влияния прямых налогов на жилищное строительство.

Целью статьи является исследование европейского опыта применения прямых налогов в сфере жилищного строительства и перспектив его применения в Украине.

Изложение основного материала. Говоря о налогообложении строи-

тельства, следует исходить из того, что данный вопрос можно рассматривать с различных сторон. С одной стороны, речь может идти об определении особенностей налогообложения деятельности строительных компаний, привлекающих финансовые ресурсы из различных источников. В таком случае даже в части взимания прямых налогов варьируемые предметы налогообложения могут существенно отличаться в зависимости от целой совокупности факторов (используемого механизма финансирования, использования собственных или заимствованных ресурсов, договорных отношений с покупателями, этапов выполнения строительных работ и т.п.). В частности, на налогообложение будет влиять наличие факта ипотечного кредитования, при этом существенным является его процент. И украинская практика в большинстве случаев (не считая текущих успешных экспериментов, начатых Киевгорстроем совместно с банковским сектором) свидетельствует о значительно более высоких процентах, чем принято для ипотеки в мире.

Например, в Германии ипотечные кредиты (Hypothek) оформляет большинство банков страны. Стандартных сроков займа в государстве не существует, они зависят от возможностей и пожеланий заемщика. Это же касается и выбора плавающей или фиксированной процентной ставки. И на сегодняшний день банки Германии выдают кредиты на приобретение жилья по ставке от 1,5% годовых. При этом для граждан страны действуют ставки от 0,75% годовых. Понятно, что применение таких низких ставок существенно влияет на потребительскую способность населения приобретать жилье. Для Украины наличие таких низких ставок можно рассматривать в качестве идеальной цели для построения финансовой политики в части займов.

С другой же стороны, сама жилищная недвижимость выступает объектом налогообложения для ее собственника. Соответственно, одним из факторов, влияющих на принятие решения об инвестировании личных средств в строительство недвижимости либо приобретение готовой недвижимости, для потенциального клиента является вопрос

дальнейшего налогообложения такого имущества. При этом совершенно необязательно приобретение жилища должно ограничиваться рамками собственного государства. В этом смысле опыт европейских стран для Украины приобретает дополнительное значение.

В то же время следует понимать, что налоговое законодательство в европейских странах, как и в Украине, особенно в последние годы, претерпевает существенные изменения. В качестве примера, подтверждающего существенные изменения в частности в Германии, можно назвать переживший не одно переиздание учебник по налоговому законодательству Дитера Бирка (Dieter Birk), который успешно на протяжении многих лет применяется при изучении налогового права и в качестве основного, и факультативного курса, а также при подготовке к сдаче профессионального экзамена по праву. Указанный фактор лишь свидетельствует, что при решении практических задач необходимо опираться на реальную оценку состояния налогового законодательства соответствующего государства.

Рассматривая практику налогообложения европейских стран, следует обращать внимание и на такой аспект, как правоприменение. Поскольку не только в Украине существуют проблемы с правоприменением при наличии соответствующих правовых норм.

В свое время Джо Вайнгартен (Joe Weingarten), исследуя полномочия и взаимодействие финансовых администраций и правоохранительных органов в части требований, проблем и процедур налогового администрирования при применении налоговых стандартов, эмпирически доказал, что «понятие единообразного применения налогового законодательства является фикцией: недостатки правил и вскрытия процессоров влечет за собой связанную с делами, явно различную интенсивность юридического применения».

Кроме того, оценивая опыт европейского налогообложения, следует учитывать реальность, с которой столкнулось налоговое право в начале этого столетия, а именно ослабление глубокой связи между суверенитетом госу-



дарств и налогообложением. Проводимые периодически сравнительно-правовые исследования налоговых систем европейских стран свидетельствуют о процессе налоговой гармонизации в странах Европейского Союза. При этом в налоговое право постепенно внедряются новые принципы, разрабатываемые для удовлетворения расширяющихся процессов интернационализации. Примером такого удачного сравнительного анализа может служить работа «International Tax Law» ученых – представителей международного налогового права (Andrea Amatucci, Eusebio González, Christoph Trzaskalik). В ней представлены одиннадцать эссе, в которых рассматриваются основополагающие теории налогового законодательства и перспективы ближайшего будущего в части развития налоговых законодательных систем.

Возвращаясь непосредственно к предмету данной статьи, следует обратить внимание на то, что в исследованиях, посвященных налоговым вопросам, выделяется несколько прямых налогов, связанных с недвижимостью. Ряд авторов указывает, что налогообложение осуществляется на основе двух групп налогов: налогов на совокупную стоимость имущества (подразделяющихся, в свою очередь, на налоги на личное состояние физических лиц и налоги на имущество юридических лиц) и налогов на отдельные виды имущества. Например, в Швеции налог на недвижимость применяется исключительно для жилого фонда, тогда как недвижимость, используемая для других целей, в том числе коммерческих, промышленных и сельскохозяйственных, освобождена от налогов. В Дании, Великобритании и Франции налогообложение недвижимости включает два самостоятельных налога – налог на землю и налог на здания и сооружения. Причем для Франции и Великобритании последний налог делится еще на два вида – налог на жилые и нежилые строения. Могут возникать и иные трансформации налога на недвижимость. Так, в Германии налог на переход права собственности (аналог гербового сбора в Великобритании) уплачивается при покупке земли для будущего строительства дома, при покупке

квартиры для личного проживания или при покупке недвижимости с целью инвестиций – все сделки с землей подлежат оплате Grunderwerbsteuer. Земельная книга ведет учет размеров земельного участка. Так, при покупке квартиры приобретается также, к примеру, 15/1000 земельного участка, на котором стоит многоквартирный дом. Либо покупается участок земли с находящейся на нем постройкой, и порой вид строения вообще не указывается. Налог устанавливается государством и уплачивается один раз.

Налог на личное состояние может взиматься либо по единой ставке, либо в соответствии со шкалой прогрессивного налогообложения. При этом исследования показывают, что единая ставка на налогообложение применяется в Германии, Бельгии, Исландии и Люксембурге. Система прогрессивного налогообложения действует в Швеции, Финляндии, Норвегии, Испании и Швейцарии. Хотя именно налогам, взимаемым с недвижимости, принадлежит наибольшая доля поступлений в соответствующие бюджеты по преимущественному налогообложению. Например, в Великобритании поступления от налога на недвижимое имущество (землю, дома, здания и т.д.) дают порядка 40% доходов местным властям.

Налогооблагаемая база определяется преимущественно на основе капитальной рыночной стоимости недвижимого имущества. При этом, как указывают, в странах, в которых используется рыночная стоимость недвижимого имущества, оценка производится исходя из наиболее эффективного употребления объекта недвижимости. В Германии, где ежегодный налог на недвижимость объединяется с земельным налогом, он составляет от 0,5 до 1,5% кадастровой стоимости жилья. В части действия льгот по данному налогу налогом не облагаются объекты дешевле 120 тысяч евро (для физических лиц) и 20 тысяч евро (для юридических лиц) [5].

Сумма налога, который необходимо будет заплатить, зависит от двух вещей: места нахождения недвижимости (величина налога зависит от федеральной земли) и ее стоимости. Налог на недвижимость хоть и рассчитывается по сложной формуле, но в целом его

величина незначительна. В среднем она составляет €2,50 за квадратный метр жилого объекта, но более точная сумма зависит от земли и местоположения города. Рассчитанный годовой налог владелец недвижимости может оплачивать как одним платежом раз в год, так и разбить платеж на кварталы. Поскольку ставки взносов по налогу на недвижимость устанавливаются в каждой земле индивидуально, суммы налогов на региональном уровне отличаются друг от друга. Для расчета необходимо знать оценочную стоимость объекта (Einheitswert), умножить ее на 0,35% (базовая федеральная ставка) и умножить на коэффициент, индивидуально утвержденный для каждой федеральной земли.

После юридического завершения сделки купли-продажи налоговая служба Германии направит новому владельцу письмо, информирующее о сумме налога. В разных федеральных землях Германии эта цифра варьируется – от 3,5% в Баварии до 6,5% в землях Бранденбург, Саар, Шлезвиг-Гольштейн и Северный Рейн-Вестфалия. В Берлине, к примеру, текущая ставка налога составляет 6%.

Во Франции уплата сборов и налогов, связанных с владением имуществом, начинается с момента вступления в право собственности, то есть заключения самой сделки купли-продажи. С учетом индивидуальности каждой из сделок конечную сумму налогов и сборов просчитывать целесообразно для конкретного объекта, а еще надежнее – в процессе составления предварительного договора купли-продажи (так называемый компромисс) у нотариуса, однако с определенной достоверностью можно говорить о самой структуре налогообложения и размерах основных налогов. Так, лица, ставшие домовладельцами во Франции, обязаны уплачивать ряд налогов на недвижимость. Одним из них является местный налог на владение имуществом (Taxe Foncière). Данный налог (за рядом исключений) взимается с недвижимости пригодной для проживания. Размер платежа определяется местными властями, опирающимися в своих решениях на условную стоимость аренды данной недвижимости.



Расчет данного налога крайне сложен и осуществляется по информационной базе 70-х годов прошлого столетия, а потому самый верный способ узнать размер этого налога – это запросить копию прошлогодней декларации собственника.

В сельской местности данный налог не взимается с новостроек в течение двух первых лет их эксплуатации. Помимо этого, на пять лет полностью или на половину освобождаются от налога новые дома, построенные с соблюдением самых современных стандартов энергоэффективности (BBC Effnergie). Также от данного платежа полностью или частично на пять лет освобождаются дома, построенные до 1989 года и модернизированные с целью повышения энергоэффективности. Для этого затраты на данные цели должны составлять не менее 10 тыс. евро.

Также во Франции взимается местный налог на проживание (Taxe d'Habitation), при этом уплачивает его фактический пользователь жилья. Так, данный налог взимается с собственника недвижимости за его второй дом, не являющийся основным местом проживания. В случае если жилье сдается в аренду на долгосрочной основе (более года), данный платеж взимается с арендатора (расчет налога производится на 1 января). Сам размер налога также рассчитывается местными властями на основании условной стоимости аренды и является достаточно сложным для расчета.

Выводы. В целом существующие в мировой практике системы налогообложения недвижимости включают следующие основные характеристики:

- 1) способы определения налогооблагаемой базы;
- 2) способы определения состава облагаемого имущества;
- 3) принципы определения различного рода субсидий и налоговых льгот;
- 4) состав налогоплательщиков;
- 5) порядок распределения налоговых поступлений между бюджетами разных уровней;
- 6) порядок взимания налогов.

Список использованной литературы:

1. Гетманцев Д.О., Макаручук Р.В., Толкачов Я.С. Юридична відповідальність за податкові правопорушення : Науково-практичний посібник / Д.О. Гетманцев. – К. : Юрінком Інтер, 2015. – 748 с.

2. Фінансова енциклопедія / О.П. Орлюк, Л.К. Воронова, І.Б. Завєруха [та ін.] ; за заг. ред. О.П. Орлюк. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 472 с.

3. Мишина С.В. Трансформация системы местных налогов и сборов в условиях модернизации налогообложения в РФ : монография / С.В. Мишина. – М. : Издательский дом «Научная библиотека», 2013.

4. Павлов К.В. Межрегиональная экономика как перспективное направление исследований / К.В. Павлов // Региональная экономика. Теория и практика. – 2013. – № 7. – С. 42–55.

5. В Германии ипотечный кредит для иностранца не может превысить половину стоимости квартиры [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://fakty.ua/195042-germaniya>.

6. Германия: налоги на недвижимость и основные расходы собственника [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.homesoverseas.ru/articles/6817>.

7. Налоги на недвижимость во Франции (покупка, продажа, аренда) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.estateservice.ru/nalogina-nedvizhimost-vo-francii-pokupka-prodazha-arenda/>.

8. Birk, Dieter; Desens, Marc; Tappe, Henning. Steuerrecht (Schwerpunktbereich) Taschenbuch. – Heidelberg, Neckar : Müller, C F in Hüthig Jehle Rehm, 2013/2014, 575 S.

9. Weingarten, Joe. Finanzverwaltung und Gesetzesvollzug: Anforderungen, Probleme und Vorgehen der Steuerverwaltung bei der Anwendung steuerrechtlicher Normen. Westdeutscher Verlag GmbH, Opladen, 1993. 536 S.

Andrea Amatucci, Eusebio González, Christoph Trzaskalik. International Tax Law. – Kluwer Law International, 2006. 406 P.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Кушнир Игорь Николаевич – кандидат юридических наук, глава правления – президент ПАО ХК «Киевгорстрой»

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Kushnir Igor Nikolayevich – Candidate of Law, Head of the Board – President of PJSC HC «Kyivmiskbud»

kim_dd@i.ua