

ШКИЛЄВА Н.В., здобувач
(Національний університет
Державної податкової служби України)

УДК 342.951 : 336.2/1

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НЕРУХОМОСТІ НА МЕЖІ БЮДЖЕТНОГО ТА ПОДАТКОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Досліджено правовий режим нерухомості, розглянуто специфічні режими об'єктів нерухомості. Проаналізовано особливості податку на майно, закріплені в податкових системах багатьох держав.

Ключові слова: правовий режим нерухомості, майно, оподаткування, фінансово-правовий режим.

Исследуется правовой режим недвижимости, рассматриваются специфические режимы объектов недвижимости. Анализируются особенности налога на имущество, закрепленные в налоговых системах многих государств.

Ключевые слова: правовой режим недвижимости, имущество, налогообложение, финансово-правовой режим.

Investigate the legal regime of property. Consider the specific modes of real estate. Features of the property tax set out in the tax systems of many countries.

Keywords: legal regime of real estate, property, taxation, financial and legal regime.

Фінансово-правовий режим регулювання передбачає або безпосередню участь публічного суб'єкта, або реалізацію в діях учасників відносин публічного інтересу. Тому на перший погляд видається, що нерухомість як об'єкт правового регулювання характерна переважно для приватноправових відносин. Найчастіше це так. Проте абсолютно виключати особливості публічно-правових режимів у русі об'єктів нерухомості, мабуть, не слід. Навряд чи правові норми, що регулюють ці відносини, однаково представлені у всіх фінансово-правових інститутах, але найбільш яскраві прояви цього характерні для фінансового права.

Метою статті є огляд загальнотеоретичних питань правового режиму нерухомості; аналіз чинного законодавства та особливостей законодавств інших держав; характеристика майнових податків та їх елементів; закріплення чіткого нормативного визначення об'єкта оподаткування.

Перш за все слід сказати, що зі специфічним режимом об'єктів нерухомості пов'язані певні контрольні функції органів спеціальної компетенції. Не має сенсу зупинятися детально на всебічному аналізі методів фінансового контролю, об'єктом якого є дослідження руху грошових потоків при будівництві або капітальному ремонті об'єктів нерухомості, які здійснюються за рахунок бюджетних коштів. Навіть поверхневий погляд на принципове розмежування податкових перевірок за місцем їх здійснення (камеральні, виїзні) виділяє як критерій місцезнаходження суб'єкта, що здійснює ту чи іншу діяльність, так і об'єктів, з якими пов'язуються ті чи інші імперативні обов'язки. Подібні ж приклади можна навести і щодо інших методів фінансового контролю, що дозволяє говорити нам про специфічний фінансово-правовий режим нерухомості при реалізації контролюючої функції фінансів. Крім того, об'єкти нерухомості, безумовно, пов'язані з особливостями бюджетного регулювання. Участь одержувачів бюджетних коштів у новому будівництві, капітальному ремонті об'єктів нерухомості вторинного ринку визначається можливостями тих бюджетів, з яких вони отримують асигнування. Тому, коли йдеться про виконання бюджетів за видатками та при цьому акцентується увага на цільовому витрачанні коштів, ми опосередковано орієнтуємося на якісні зміни об'єкта нерухомості (формування, перетворення і т.д.). Більше того, необхідність у підтримці основних виробничих фондів, можливість використання офіційних трансфертів знову-таки пов'язується з рухом публічних грошових коштів стосовно об'єктів нерухомості.

І, нарешті, як нам уявляється, найбільш знакову участь у сфері фінансово-правового регулювання складають податкові відносини, пов'язані з виникненням обов'язків, опосередкованих нерухомістю. У найбільш закінченому вигляді в даному випадку мова йде про існування податку на нерухоме майно. В Україні склалася досить суперечлива ситуація з цим податком. Незважаючи на те, що вже довгий час він фігурує в переліку загальнодержавних податків і зборів, і дотепер даного платежу в системі оподаткування України не існує. При цьому в Росій-



ській Федерації один законодавчий акт поглинає оподаткування як рухомого, так і нерухомого майна. В Україні вже тривалий час існує оподаткування рухомого майна (транспортних засобів), а оподаткування нерухомості – це лише перспективи. Зрозуміло, що можна чинний закон про оподаткування власників транспортних засобів доповнити розділом про оподаткування нерухомості (як в Росії). Але зручніше на сучасному етапі, на наш погляд, доповнити чинну податкову систему податком на нерухомість.

Оподаткування майна в багатьох державах представлено податками на землю, на майно фізичних осіб, на майно підприємств, та деякими іншими податками. Однак, незважаючи на це, податки на майно привертати і привертають значну увагу багатьох учених-теоретиків, тому що відрізняються перспективністю, потенційною можливістю збільшення надходжень у бюджети і позабюджетні фонди [1, с. 11,13]. Вони мають і позитивні риси, які при значному рівні податкової злочинності набувають особливої актуальності. До числа таких якостей належать: труднощі у прихованні об'єкта обкладання, можливості стимулювання розвитку виробництва і рішення фінансових проблем держави і органів місцевого самоврядування [2, с. 12].

Як показує світова практика оподаткування, поступово податки на майно стають основним прибутковим джерелом місцевих бюджетів, забезпечуючи переважну частину їхніх надходжень. У 1991 р. надходження від податку на майно склали 100 % податкових надходжень місцевих органів влади в Ірландії, 75 % у США, 70 % у Голландії, по 38 % у Португалії та Іспанії, 35 % у Франції, 18 % у Німеччині. При цьому, з 1981 року частка цих податків зросла в Португалії в 19 разів, в Іспанії – в 10 разів, у Норвегії – вдвічі [3, с. 44-45]. Така тенденція притаманна не тільки більшості країн з розвинутою ринковою економікою, але й усе чіткіше виявляється в існуванні держав з так званою «перехідною економікою» і, на жаль, поки що не властива для України.

Особливості податку на майно закріплені в податкових системах багатьох держав у відповідних формах:

1. Зайве майно і те, що неефективно використовується, збільшує витрати.
2. За рахунок реалізації зайвих основних фондів зменшується інфляція.
3. Прискорюється перехід майна у власність тих суб'єктів, які ефективно його використовують і забезпечують надходження відповідних податкових коштів.
4. Закладено підвалини до тотального та неухильного податкового механізму, бо складно приховати об'єкти оподаткування [4, с. 265].

Саме тому, на наш погляд, оподаткування майна складає один з найбільш перспективних інститутів податкового права [2, с. 12]. Особливості полягають у тому, що це один із найстаріших інститутів, як і механізм прямого оподаткування взагалі. У країнах континентальної Європи переважно відпрацьовувалися і використовувалися прямі податки, в основному, податки на майно. Дійсно, підпадало під оподаткування все те, що складно було приховати (ділянку землі, будівлю і т.д.), і тільки пізніше почали широкі застосовуватися непрямі податки. Податкові системи Нового Світу відрізнялись, навпаки, переважним розвитком непрямих податків. Безліч вільних територій, нерозвиненість виробництва не дозволяли розглядати прямі податки як реальне джерело надходжень державі. Тому в цій ситуації в податкових системах Нового Світу намічався ухил по шляху розвитку мита, непрямих податків.

На думку деяких авторів, визначну роль у податковій системі України мають відігравати податки на майно, на землю і на використання природних ресурсів. Вони не залежать від обсягу виробництва, продажу і є стабільними, а отже, створюють гарантію поповнення бюджету, будуть стимулювати ефективне використання природних ресурсів і закріплених основних та оборотних фондів. Для введення в дію таких видів податків необхідно мати положення про середню норму прибутку, а для цього мають бути юридично точними відносини між товаровиробниками, розрахунки вартості майна, ресурсів тощо [5, с. 9].

Дослідження майнових, прибуткових чи інших податків повинно будуватися на аналізі елементів податкового механізму, які закріплюють особливості саме цього типу податків. При характеристиці майнових податків такими елементами виступають перш за все елементи, які мають матеріальний зміст і так чи інакше пов'язані із майном.

Визначаючи об'єкт оподаткування, потрібно підкреслити деякі його особливості. У цьому випадку не можна погодитись з думкою ряду фахівців, які, розглядаючи розширювальний об'єкт оподаткування, визначають у ньому юридичний факт, з яким пов'язане виникнення податкового обов'язку [6, с. 97]. На наш погляд, дійсно треба проводити межу між родовим ви-



значенням об'єкта оподаткування (в загальних податкових законах) та видовими його проявами (в спеціальних податкових законах). Але юридичний факт, з яким пов'язується виникнення податкового обов'язку, є насамперед підставою для виникнення податкових правовідносин взагалі, яка й регулює податковий обов'язок певної особи.

Визначення в загальному податковому законодавчому акті об'єкта, майна, доходів тощо, повинно деталізуватись вичерпним переліком відповідних норм саме тих законів, які встановлюють податковий обов'язок щодо рухомого, нерухомого майна, прибутків. Саме тому необхідно враховувати, що з метою оподаткування під майно підпадають лише ті об'єкти цивільних прав, що належать до майна, з метою оподаткування [7, с. 141]. Виходячи з цього, здається актуальним зауваження А.В. Брызгаліна щодо необхідності чіткого нормативного визначення об'єкта оподаткування, саме за умови певної кореспонденції. Так, посилаючись на оподаткування фізичних осіб, він звертає увагу на вичерпний перелік об'єктів оподаткування (будинки, квартири, дачі, гаражі та інші будівлі). При цьому фактично відсутнє роз'яснення, що до кожного з них належить. Альтернативно звертається увага на визначення будівлі відповідно до французького податкового законодавства, яке розуміє під нею будь-який будинок, що постійно знаходиться на одному і тому ж місці. При цьому фундамент повинен бути обов'язково виготовлений із бетону, цементу чи цегли, незалежно від матеріалу, з якого побудований будинок [8, с. 278].

Список використаної літератури:

1. Воротіна Н.В. Теоретичні питання податкового законодавства України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 1996.
2. Смирнов Д.А. Правовые принципы налогообложения имущества в Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 1998.
3. Холлис Г., Плоккер К. На пути к демократической децентрализации: Перестройка региональных и местных органов власти в новой Европе // Tacis Services DG IA. – Brussels: Europ. commis.
4. Кучерявенко Н.П. Налоговое право: Учеб. – Х., 1998.
5. Гега П.Т. Правовой режим оподаткування в Україні. – К., 1997.
6. Кучерявенко М.П. Основи податкового права: Навч. посіб. – Х., 2001.
7. Комментарий к Налоговому Кодексу РФ, части I (постатейный) / Под ред. А.В. Брызгаліна. – М., 1999.
8. Налоги и налоговое право: Учеб. пособие // Под ред. А.В. Брызгаліна. – М., 1997.

Надійшла до редакції 09.02.2012

ЭЙВАЗОВА С.А.

(Бакинский государственный университет)

УДК 346.58 : 336/339

СОТРУДНИЧЕСТВО В СФЕРЕ ВЗАИМНОЙ ЗАЩИТЫ И ПООЩРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ МЕЖДУ ЕВРОПЕЙСКИМ СОЮЗОМ И АЗЕРБАЙДЖАНОМ

Висвітлено проблему заохочення та захисту інвестицій як пріоритетне питання співпраці Європейського Союзу та Азербайджану в межах Європейської політики сусідства.

Ключові слова: *Європейський Союз, Європейська політика сусідства, Азербайджанська Республіка, інвестиції, співпраця.*

Освещается проблема поощрения и защиты инвестиций как приоритетный вопрос сотрудничества Европейского Союза и Азербайджана в рамках Европейской политики соседства.

Ключевые слова: *Европейский Союз, Европейская политика соседства, Азербайджанская Республика, инвестиции, сотрудничество.*

In the article the problem of encouragement and defence of investments as priority question of collaboration of European Union and Azerbaijan lights up within the framework of the European policy of neighbourhood.

Keywords: *European Union, European policy of neighbourhood, Azerbaijanian Republic, investments, collaboration.*

Ряд положений Европейской политики соседства (ЕПС), заключенной между Европейским Союзом (далее – ЕС) и Азербайджанской Республикой (далее – АР), посвящены непосредственному сотрудничеству в сфере инвестиционной деятельности. Утверждение законодательной нормы по принятию обязательства о недопущении односторонних мероприятий

