

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Калинина Е. А., аспирант кафедры «Финансы» ДонГУУ

Налоги на собственность были одними из древнейших видов налогообложения, известных финансовой науке. Налоги на собственность, ресурсы и капитал представлены в Украине налогообложением транспортных средств и другого движимого и недвижимого имущества. Перспективным является налогообложение недвижимости как существенного источника наполнения местных бюджетов. Развитие налогообложения собственности непосредственно связано с развитием местного налогообложения, в свою очередь предоставляет местным органам власти действенные рычаги влияния на плательщиков налогов и реальную возможность наполнения местных бюджетов.

Введению налогообложения недвижимости должна предшествовать работа по определению методов оценки имущества с целью налогообложения. На сегодня законодательно не решены вопросы, связанные с оценкой собственности в целях налогообложения, и, соответственно, государственная налоговая администрация не имеет единых методик по ее оценки.

Проблемам оценки собственности, в контексте введения налога на недвижимость уделено внимание в работах Т. Яроцкой, С. Федчук, Н. Калинюк, А. Каминский и других. В них описан опыт зарубежных государств в оценке имущества и предложены определенные варианты (вроде массовой оценки) для отечественного налогообложения. Одновременно комплексно не освещены вопросы состояния оценки собственности в Украине с целью налогообложения и связанных с оценкой собственности проблем.

Целью исследования является анализ отечественного законодательства по вопросам оценки собственности для целей налогообложения в Украине и определение главных преград на пути ее совершенствования.

В годы независимости в Украине было принято более 100 нормативных актов по вопросам оценки собственности, постоянно менялись и некоторые из них теряли силу. В результате проведенного анализа нормативно-правовых актов в сфере оценки имущества для целей налогообложения, можно сделать следующие выводы, что

доход от продажи объекта недвижимости определяется исходя из цены, указанной в договоре купли-продажи, но не ниже оценочной стоимости такого объекта, рассчитанной органом, уполномоченным осуществлять такую оценку в соответствии закону. Порядок проведения оценки для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, взимаемых в соответствии с законодательством, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 4 марта 2013 г. № 231 определен механизм проведения оценки недвижимого и движимого имущества для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, взимаемых в соответствии с законодательством, в целях исчисления дохода налогоплательщика - физического лица от продажи (обмена) и иного дохода такого налогоплательщика в виде полученной им денежной компенсации от отчуждения движимого и недвижимого имущества (кроме случаев его наследования и дарения).

Объектами оценки для целей налогообложения является движимое и недвижимое имущество, а также имущественные права на движимое и недвижимое имущество. Таким образом, действие постановления № 231 не распространяется на оценку недвижимого и движимого имущества, а также имущественных прав на недвижимое (объекты недвижимости) и движимое имущество в случае его наследования и дарения.

Таким образом, в результате проведенного анализа оценки имущества для целей налогообложения в Украине, среди основных проблем можем выделить следующие: постоянные изменения законодательства по вопросам оценки собственности; имеющиеся методики оценки имущества создавались не с целью налогообложения (кроме методик оценки земли); методы оценки (денежная оценка земли), применяемые на сегодняшний день в Украине не соответствуют сегодняшним требованиям и являются малоэффективными с позиции фальсификации; для оценки применяются преимущественно нерыночные методы, были утверждения на начальных этапах развития государства, когда рынок недвижимости и рынок земли были не развиты; отсутствует единая модель оценки собственности на базе рыночного метода для целей налогообложения.

Последняя проблема весомая и требует решения, ведь рыночная

оценка объектов собственности позволяет реально отобразить базу налогообложения. Данные нормативно-денежной оценки земель нуждаются в корректировке, поскольку база оценки земель является устаревшей. На сегодня в Украине встал вопрос об эффективности налогообложения земли, ведь в будущем, возможно станет превышение расходов, связанных с администрированием этого налога за поступлением от него. Именно поэтому оценка рыночной стоимости земли, а не нормативная, позволит увеличить поступления от этого налога без его кардинального реформирования.

Таким образом, создание обоснованной модели оценки движимого и недвижимого имущества позволит реально увеличить поступления от налогов на прирост капитала (реализации, получение в наследство и дары собственности) и сделает возможным введение перспективной системы налогообложения недвижимости. Предметом дальнейших исследований будет создание адекватной модели оценки собственности для целей налогообложения.

Литература

1. Закон Украина «Об оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 11 июля 2001 г. N 2658-III. – [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

2. Постановлением Кабинета Министров Украины Национальный стандарт № 1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержденным от 10 сентября 2003 № 1440 – [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

3. Постановление Кабинета Министров Украины «Порядок проведения оценки для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, взимаемых в соответствии с законодательством», утвержденным от 04 марта 2013 № 231. - [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF>.

4. Калінюк Н. Податок на нерухомість – джерело бюджетних доходів / Н. Калінюк // Вісник УАДУ при Президенті України. – 2003. – № 1. – С. 141-150.

5. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие / Каминский А.В., Страхов Ю.М., Трейгер Е.М. – М. : Международная академия оценки консалтинга, 2004. – 238 с.