

## АДАМ СМІТ ПРО ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ

“Усі народи намагалися в міру свого розумінні зробити свої податки такими рівномірними, як тільки могли, такими чітко визначеними, аби це було зручно платникам як щодо терміну й способу сплати, так і щодо частки його доходу, яку він віддавав правителю, а також менш обтяжливими для народу” (А.Сміт) [1, 506].

У створенні та вдосконаленні системи оподаткування України та в закріпленні теоретичного базису вітчизняного оподаткування значну роль відіграє використання історичного досвіду попередників, який у кристалізованому вигляді викладений, перш за все, у працях класиків економічної думки.

Історико-економічна значимість податку на нерухоме майно підтверджується у праці А. Сміта “Добробут націй”. Зокрема у книзі V “Про доходи государя або держави”, у розділі 2 “Про джерела загального, або державного, доходу суспільства”, у відділі 2 “Про податки”, у статті 1 виокремлено питання про оподаткування будівель – “податки на ренту з будівель”. Деталізація елементів податкового механізму справляння податку на будівлі після першого видання цієї книги в 1776 р. дала можливість запровадити такий податок в Англії, і саме деякою мірою на тих основах, які були визначені А. Смітом у його дослідженні.

*Постановка завдання* полягає у ґрунтовному дослідженні внеску А. Сміта у становлення основ оподаткування нерухомості. *Актуальність* проблеми є незаперечною у світлі обговорення податкового кодексу України.

Автор статті для більш структурованого сприйняття інформації умовно розподілив її виклад за елементами податкового механізму.

Зупиняючись на історичному аспекті оподаткування нерухомості, А. Сміт зазначав, що “першим таким податком стала подимна подать, або податок у 2 шил. на кожную піч. Аби пересвідчитися, скільки печей у будинку, збирач податків мав оглянути всі кімнати в ньому. Ці неприємні відвідини зробили податок ненависним. Тому невдовзі після революції його було скасовано як тавро рабства” [1, 519].

Все ж таки, відмовитися від такого зручного й реального об’єкта оподаткування, як будівлі, було не доцільно, тому виникла необхідність лише змінити акценти в оподаткуванні. “Наступним таким податком був податок у 2 шил. з кожного населеного житлового будинку. Будинок з 10 вікнами оподатковували додатковими 4 шил., будинок з 20 вікнами й більше – 8 шил... Цей податок згодом було скасовано і замість нього запроваджено податок на вікна” [1, 519], який фактично проіснував в Англії до 1776 р. Ставки податку на вікна були встановлені зверх податку, а саме: по 3 шил. в Англії і по 1 шил. в Шотландії з кожного будинку, на кожне вікно по 2 пенси для будівель, в яких налічувалося не більше семи вікон, і до 2 шил. з будинків, які мали 25 і більше вікон. У такому підході спостерігалася нерівномірність в оподаткуванні “нерівномірність гіршого ґатунку, оскільки вони (*податки – С.О.*) часто мають значно важчим тягарем лягати на бідних, ніж на багатих. Будинок у невеликому місті, що його здають за

10 ф., може інколи мати більше вікон, ніж будинок, що приносить 500 ф. у Лондоні, і хоча мешканець першого напевно значно бідніше за мешканця другого, однак, оскільки його частку визначає податок на вікна, він мусить вносити на утримання держави більше” [1, 519].

База оподаткування. Податок на вікна не витримував критики й фактично був морально застарілим, але зауважимо, відмовитися від такого об’єкта оподаткування, як нерухомість, було неможливо. Тому уряд розробив нові підходи для визначення бази оподаткування. Це питання завжди залишалося проблематичним. А. Сміт визначив, що саме рента з будівель або наймана плата становлять базу оподаткування, яка має дві складові – будівельну ренту і земельну ренту.

Будівельна рента (або рента будівлі) – відсоток чи прибуток на капітал, затрачений на будівництво будівлі. При цьому А. Сміт зазначає, що “ця рента була достатньою, по-перше, для виплати будівельникові такого самого відсотка, що його отримав би на свій капітал, якби віддав його в позичку під надійне забезпечення, і, по-друге, для збереження його будинку в належному стані, або, що те саме, для відшкодування через певне число років капіталу, витраченого на його спорудження. Через це рента з будівель, або звичайний прибуток з будівель, скрізь визначається звичайним відсотком на гроші” [1, 515].

Друга частина ренти – земельна рента фактично є додатковою рентою, яка, за визначенням А. Сміта, “являє собою ціну, яку мешканець будинку сплачує за якусь дійсну або передбачувану перевагу розташування” [1, 515]. Так, будівлі, які були розташовані в сільській місцевості, далеко від великих міст, мали давати незначну земельну ренту. Земельна рента з приміських будівель, особливо з будівель поблизу великих міст, обов’язково мала бути значно вищою, адже “в цьому разі особливі зручності або привабливість місцевості дуже добре оплачуються” [1, 515]. Звичайно, найбільшою земельна рента була у столиці, а саме “в тих окремих її районах, де існує найбільший попит на будинки для будь-якої мети: для промислової і торговельної, для розваг і прийому гостей чи з простого марнотратства й моди” [1, 515].

Складові податку на найману плату або ренти з будівель по-різному позначалися на результаті його формування і навпаки. Так, рента з будівель не могла особливо впливати на будівельну ренту, оскільки будівельник має свій рівень прибутку, який він повинен отримати. В іншому разі будівництво буде припинено й, відповідно, потреба на будівлі зростає. З іншого боку, такий податок не може повністю припадати на земельну ренту, “він розподіляється таким чином, що одна частина його падає на мешканця будинку, а друга – на власника землі” [1, 515].

Платники податку. Рента з будівель як один із видів податку, виконуючи регулюючу функцію, може впливати на вартість найманої плати та споживчу активність щодо окремих об’єктів нерухомого майна. “Але рента з будинків усіх категорій, попит на які зменшився, неодмінно більше або менше знизиться. Оскільки ані найменша частина його цього зниження не може, принаймні впродовж більш-менш тривалого часу, позначитися на будівельній ренті, то все воно врешті-решт має впасти на земельну ренту. Таким чином, кінцева сплата цього податку має лягти почасти на наймача будинку, якому доведеться для сплати цього податку відмовитися від деяких своїх зручностей, і почасти на власника землі, якому для сплати своєї частки доведеться відмовитися від частини” [1, 516]. Пропорція перекладення сплати податку в різних випадках різна і залежить від певних умов та обставин. Особливу увагу А. Сміт звертає на той момент, що доля витрат на найману плату залежить від статку окремих груп

людей. Чим багатша людина, тим більше коштів може виділяти на житло, тоді як бідні люди стурбовані забезпеченням себе предметами першої необхідності. У цьому випадку нерухомість розглядалася саме як предмет розкоші для її заможних власників, який підкреслював їхній особливий статус: “предмети розкоші й марноти спричиняють головний видаток багатих, а розкішний будинок ще прикрашає й виставляє в найвигіднішому світлі всі інші предмети розкоші та марнотні прикраси, якими вони володіють. Тому податок на найману плату має, за загальним правилом, лягати найбільшим тягарем на багатих і в такій нерівномірності немає, мабуть, нічого надто несправедливого. Зовсім не є несправедливим, аби багаті брали участь у державних видатках не тільки пропорційно своєму доходу, а й дещо більшою часткою” [1, 516].

Терміни сплати податку на ренту з будівель необхідно встановлювати у зручний для платника податків час, коли він має на руках кошти для такої сплати. А. Сміт наголошував: “податки на такі предмети споживання, якими є предмети розкоші, врешті-решт сплачує споживач і зазвичай у найзручніший для себе спосіб. Він сплачує їх потроху, у міру того як купує відповідні товари” [1, 506].

Джерело сплати податку. Особливість ренти з будівель полягала в тому, що вона сплачувалася за користування невиробничим предметом, адже цілком зрозуміло, що ні будинок, ні земля, на якій він стоїть, нічого не виробляють. З цієї причини джерелом сплати податку у вигляді ренти з будівель повинні були стати будь-які інші доходи. Якщо об'єкт нерухомості здавався в оренду, то “податок з найманої плати, або ренти з будинків, оскільки він лягає на наймачів, має братися з того самого джерела, що й сама рента, і сплачуватися з доходу наймачів, одержуваного від заробітної платні, прибутку на капітал або земельної ренти” [1, 516]. Тобто, податок перекладався на орендаря, закладався у вартість орендної плати, яку він надалі сплачував із його заробітної плати, прибутку на капітал і земельної ренти. Як наслідок, зазначає А. Сміт, що “загалом не існує, мабуть, такого іншого предмета видатку чи споживання, з якого можна було б краще судити про широту чи скромність загальних витрат людини, ніж зі сплачуваної нею найманої плати за будинок” [1, 516]. Таким чином, якщо податок занадто високий, то більшість людей мають винаймати будинки менших розмірів або ж спрямовувати свої витрати на інші цілі.

Про ставку оподаткування. З положень, викладених вище, випливає: обсяг ставки податку на ренту з будинків або орендної плати повинен бути справедливим і виконувати регулюючу функцію для стимулювання розвитку ринку нерухомості. Крім того, він має бути таким, щоби міг максимально можливо виконувати фіскальну функцію. “Не може бути нічого справедливішого, ніж коли фонд, що завдячує своїм існуванням доброму управлінню держави, обкладається значним податком чи дещо більшою часткою, ніж переважна кількість інших фондів, бере участь у видатках на утримання цього управління” [1, 518].

Податок, на думку класика, може бути встановлений як із фіксованою таксою, так і у відсоткових ставках, але в будь-якому випадку він має бути обґрунтованим, аби його непосильні обсяги не стали причиною розорення власників нерухомості.

Обсяг ставки оподаткування можна визначати з урахуванням обсягу:

- доходу у вигляді найманої (орендної) плати;
- вартості будівництва;
- доходу у вигляді звичайної земельної ренти;
- доходу у вигляді земельної ренти із забудованих ділянок.

“Будинки, у яких живуть самі їхні власники, мають оподатковуватися не відповідно

до їхньої будівельної вартості, а згідно зі справедливою оцінкою – ймовірним прибутком у разі здачі їх внайми орендареві... Той, хто уважно ознайомиться з міськими та сільськими будинками найбагатших і найвельможніших родин нашої країни, переконається, що за норми тільки в 6 S або 7% від первісної будівельної вартості їхня рента з будинку майже дорівнює всій чистій ренти з їхніх маєтків... Земельна рента з ділянок під будинками є ще більш підходящим об'єктом оподаткування, ніж найомна плата" [1, 517]. Останнє пояснюється тим, що такий податок не впливає на підвищення найманої (орендної) плати на будинки, оскільки повністю покладається на власника цієї земельної ренти. З іншого боку, саме "земельна рента із забудованих ділянок і звичайна земельна рента є, мабуть, тими видами доходу, що можуть найкраще витримувати особливий податок, установлюваний з них. Рента із забудованих ділянок видається з цього погляду придатнішим об'єктом оподаткування, ніж звичайна земельна рента. Цю останню в багатьох випадках зумовлено, принаймні почасти, турботами й добрим управлінням землевласника" [1, 518].

А. Сміт зазначає, що на той час, у багатьох європейських країнах податки встановлювалися на найману плату з будинків, тобто встановлення податку з урахуванням ренти забудованих земельних ділянок, було практично неможливим. "Винахідники податків зустрілися, певно, з деякими труднощами, коли визначали яку частину ренти слід визнавати земельною і яку – будівельною. Тим часом не видається надто важким відрізнити ці дві частини одну від одної" [1, 518]. Так, у Великобританії наймана плата за будівлі підлягала оподаткуванню в тих самих обсягах, що й земельна рента за допомогою так званого щорічного земельного податку. У Голландії оподаткування кожного будинку становило 2,5% від його вартості без урахування фактичних чи умовних доходів у вигляді найманої плати. "У Голландії, де ринкова норма відсотка не перевищує 3%, 2,5% від усієї вартості мають здебільшого становити понад третину будівельної ренти, а можливо, і всієї ренти. Справді, оцінка, згідно з якою оподатковують будинки, завжди, як кажуть, нижча за дійсну вартість" [1, 518]. При поліпшенні будівлі, потрібно переоцінювати і встановлювати новий оклад податку.

Пільги. "З незаселених будинків не потрібно платити жодного податку. Податок на них цілком лягав би на власника, якого таким чином оподатковували б за предмет, що не дає йому ані зручностей, ані доходу" [1, 517]. Виявляється, на той час у Великобританії та Голландії такі будинки відповідно до закону підлягали оподаткуванню, але у Великобританії "в більшості округів через поблажливість збирачів звільняються від нього" [1, 518].

Сьогодні в Україні в умовах прийняття Податкового кодексу важливо визначити головний акцент в оподаткуванні нерухомого майна – позиціонувати його як податок на розкіш, тобто оподатковувати надлишок житла, чи розглядати його як податок, через механізм справляння якого кожен власник нерухомості внесе свою частку в суспільне життя залежно від обсягу та якості власного нерухомого майна. Пріоритетність першого напрямку деякою мірою відповідає позиціям класика А. Сміта.

Найбільш дискусійним залишається питання щодо визначення бази оподаткування, адже надлишок житла можна визначити двома способами, а саме: шляхом нормування неоподаткованого розміру площі в натуральній величині або нормуванням неоподаткованого вартісного показника з урахуванням малоцінності вартості об'єкта нерухомості. У зв'язку з цим необхідно з'ясувати, які функції буде виконувати запроваджений податок. Якщо встановлений податок презентувати як такий, що функціонує лише для поповнення бюджету грошовими коштами, то базою

оподаткування можуть бути квадратні метри, які не враховують особливостей місця розташування об'єкта нерухомості. Як відомо, саме цей фактор прямо пов'язаний з ринковою вартістю і має значний діапазон у різних регіонах країни. Значно складніший шлях визначення бази оподаткування залежно від справедливої вартості об'єкта нерухомості із застосуванням відсоткової ставки. Багатогранність, що характерна для такого об'єкта оподаткування, як нерухоме майно, потребує виваженого підходу для визначення бази оподаткування, який стане запорукою його справедливого оподаткування.

Історичний досвід та світова практика підтверджують, що відсутність у системі оподаткування України податку на нерухомість є найбільш незрозумілим нонсенсом сьогодення.

#### ***Література***

1. *Сміт А. Добробут націй. Дослідження про природу та причини добробуту націй/ Адам Сміт; [під ред. Є. Литвин]. – К. : Port Royal, 2001. – 594 с.*

Редакція отримала матеріал 11 квітня 2011 р.