

Налоговый кодекс предвещает обвал рынка недвижимости

Нормы измененного Налогового кодекса Украины (далее - НКУ) вступившие в силу с 01.01.2012 обрушат рынок недвижимости.

В последние годы значительная часть представителей малого и среднего предпринимательства были вынуждены покинуть зерновой рынок, рынок металлопродукции, закрыть предприятия легкой промышленности и т.д., ввиду неблагоприятной конъюнктуры рынка и перевести свои финансовые активы на рынок недвижимости. Расчёты показывают, что таким образом на рынок недвижимости пришли до 100 тыс. субъектов предпринимательства. Это именно они в большой общей массе обеспечили развитие рынка недвижимости и, в основном, за их финансовые ресурсы строились новые объекты недвижимости, которые в дальнейшем давали доход от арендных платежей.

Несмотря на кризис 2008г., в Украине, благодаря институту малого частного инвестирования, рынок недвижимости не обвалился, а вошел в стадию корректировки стоимости.

На протяжении 2008-2009 г. частные инвесторы освоились и восстановились после кризиса, и впоследствии вновь стали вкладывать ресурсы в недвижимость, что стало благоприятной почвой для восстановления строительной отрасли.

Учитывая огромный потенциал института частного инвестирования в недвижимость, а это примерно 50 млрд. долларов США, можно с уверенностью сказать, что такого ресурса в Украине больше нет. Правительству Украины крайне важно удержать существующий баланс интересов и в дальнейшем попытаться дать ему положительный импульс.

Вместо этого, вступившие с 01.01.2012г. изменения в НКУ, категорически провально создали такую ситуацию на рынке недвижимости, что одномоментно, практически все, кто имеет отношение к инвестированию, остановились и желание инвестировать прекратилось.

Виной тому норма НКУ (подпункт 291.5.3. пункту 291.5. ст. 291), по которой предприниматель, получающий доход в виде платы за аренду своих помещений площадью более 100 кв.м жилья и более 300 кв.м нежилых помещений, не может быть на упрощенной системе налогообложения, а вынужден переходить на общую систему, с увеличением налоговой нагрузки до 50% от уровня дохода.

При этом затраты на приобретение такой недвижимости и расходы на обслуживание кредитов не учитываются. В результате резкого увеличения налоговой нагрузки до 10 раз, целесообразность вложенных средств в недвижимость теряется. Уже сейчас можно сделать предположение, что в результате отказа частных инвесторов от последующих вложений в недвижимость, произойдет следующее:

1. Рынок недвижимости начнет лихорадить с высокой вероятностью обрушения.
2. Залоговое имущество, в виде недвижимости, резко потеряет в цене, а по этой причине увеличатся финансовые риски банковской системы.
3. В результате уменьшения количества трансакций с недвижимостью, бюджеты всех уровней потеряют значительные средства (подходный налог с продажи недвижимости, взнос в пенсионный фонд с покупки недвижимости).
4. Строительная отрасль и остальные отрасли, в лице института частного инвестирования, лишатся самого надежного источника финансирования, с миллиардными потерями для экономики Украины.
5. В очередной раз малый и средний бизнес будет обманут и надолго потеряет свое желание к деловой активности

Сегодня экономика Украины находится в таком плачевном состоянии, что мы не имеем права экспериментировать с такими ресурсами, какие таит в себе институт частного инвестирования. Необходимо срочно внести поправки в НКУ и выровнять данную ситуацию.

Для этого необходимо исключить из НКУ норму о количестве квадратных метров недвижимости (подпункт 291.5.3. пункту 291.5. ст. 291 НКУ) и вместо этого предусмотреть норму по которой предприниматели сдающие больше 100 кв.м жилья и больше 300 кв.м. нежилых помещений, относятся к 3-ей группе плательщиков единого налога и уплачивают 3%-5% с оборота.

От этого выиграют все.

Предложения об изменении в НКУ прилагаю.

Порівняльна таблиця пропозицій про внесення змін до положень пунктів 291.4. та 291.5. ст. 291 «Загальні положення» Глави 1 «Спрощена система оподаткування, обліку та звітності» Розділу XIV «Спеціальні податкові режими» Податкового кодексу України

Стаття	Первісна редакція	Нова редакція	Обґрунтування
Підпункт 3 пункту 291.4. ст. 291	3) третя група - фізичні особи - підприємці, які протягом календарного року відповідають сукупності таких критеріїв: не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах,	3) третя група - фізичні особи - підприємці, які протягом календарного року відповідають сукупності таких критеріїв: не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які	Встановленою нормою порушуються засади податкового законодавства, визначені підпунктами 4.1.2. та 4.1.6. пункту 4.1. ст. 4 ПКУ відповідно - рівність усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації та соціальна справедливість. Підприємці, які вкладають

	одночасно не перевищує 20 осіб; обсяг доходу не перевищує 3 000 000 гривень	перебувають з ними у трудових відносинах, одночасно не перевищує 20 осіб; обсяг доходу не перевищує 3 000 000 гривень. До третьої групи, з урахуванням критеріїв, визначених в цьому підпункті, також належать фізичні особи – підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів.	(інвестують) власні фінансові кошти для придбання нерухомого майна, з метою проводити діяльність з надання в оренду нерухомого майна (КВЕД 68.20 ДК 009:2010 від 11.10.2010 № 457), в залежності від місця знаходження нерухомості (столиця, обласні центри, міста, села, селища) мають різний рівень доходу на 1 кв.м площ, що надаються в оренду. У чинному Податковому кодексі не враховано, що вартість квадратних метрів нерухомості в залежності від їх місця знаходження різниться у десятки, а то і сотні разів. Законодавець рівняє підприємців кількістю, а не вартістю квадратних метрів нерухомості. Ототожнення вартості квадратних метрів нерухомості, розташованої в різних місцевостях, є нелогічним, несправедливим та деструктивним для підприємців, які не знаходяться у Києві та інших великих містах України. Внаслідок цього виникла ситуація, при якій підприємець у Києві, надаючи в оренду нерухомість площею 200 кв.м і отримуючи дохід у розмірі 1 млн грн., має право зареєструватися на спрощеній системі оподаткування і сплачувати податок в розмірі близько 7 тис. грн. на рік. У той же час підприємець з села, який вклав (інвестував) власні кошти у нерухомість для подальшого її надання в оренду, надаючи в оренду нерухомість площею 1000 кв.м і отримуючи 100 тис. грн. на рік, перебуваючи на загальній системі оподаткування, буде змушений сплачувати податки в розмірі близько 46 тис. грн. на рік та, окрім цього, вести посилений бухгалтерський облік і нести витрати на відповідного спеціаліста з такого обліку. Особа, яка до 01.01.2012, тобто до включення Глави 1 до Розділу XIV «Спеціальні податкові режими» Податкового кодексу України, вклала інвестувала) кошти у нерухоме майно, для подальшого надання його в оренду, при перевищенні граничних площ втратить змогу бути платником єдиного податку і буде вимушена сплачувати податки в розмірі близько 50% від доходу. Для зменшення такого податкового навантаження виникне ситуація, при якій підприємці будуть змушені фальсифікувати договірні відносини,
Підпункт 291.5.3. пункту 291.5. ст. 291	фізичні особи - підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів	<i>виключити</i>	

		<p>переводити в тінь свої доходи, що не дасть очікуваного позитивного економічного результату та надходжень до державного бюджету.</p> <p>Крім цього, норми Податкового кодексу негативно впливають на бажання і наміри підприємців інвестувати кошти в нерухомість. До внесення змін основним інвестором (близько 60%) у створенні (будівництві) об'єктів нерухомості був малий та середній бізнес, який мав змогу бути на спрощеній системі оподаткування.</p> <p>Після 01.01.2012 введені зміни призведуть до одночасної відмови підприємців вкладати інвестиції у нежитлову нерухомість. Наслідками цього стануть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обвал ринку нежитлової нерухомості, - припинення фінансування будівельної галузі, - зменшення надходжень до бюджету від операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, що негативно вплине на економічний стан України в цілому. <p>Проведення запропонованих змін дозволить досягти важливих цілей:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Реально зрівняти податкові умови для підприємців різних місцевостей. 2. Не допустити перехід в тінь операцій з нерухомістю. 3. Збільшити надходження до бюджету. 4. Зберегти привабливість ринку нерухомості для інвестицій. 5. Створити сприятливі умови для фінансування будівництва нової нежитлової нерухомості, що надасть позитивний поштовх будівельній галузі та суміжним галузям економіки України.
--	--	---

Председатель Николаевской областной
Ассоциации специалистов по недвижимости

_____/П.Л. Мойсол/

Источник: mlp.com.ua