

Неякісні закони шкодять ринку нерухомості Інтереси Хрещатика вище інтересів регіонів

04.11.2011р. було в цілому прийнято законопроект за № 8521 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності» (далі – Законопроект).

У Законопроекті визначаються групи суб'єктів підприємницької діяльності (фізичні та юридичні особи) які можуть бути платниками єдиного податку та СПД, які позбавлені такої можливості.

Відповідно до підпункту 4.1.2. пункту 4.1. статті 4 Податкового кодексу одним з головних принципів податкового законодавства є **рівність усіх платників** перед законом, **недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації** - забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу.

Відповідно до Законопроекту до розділу XIV Податкового кодексу має бути включено Главу I «Спрощена система оподаткування, обліку та звітності» У підпункті 291.5.3. пункту 291.5. статті 291 цієї Глави закріплюються положення, згідно з якими не можуть бути платниками єдиного податку 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.

Проте законопроектом не враховано особливості ринку нерухомості, який, до речі, фактично в Україні вже давно є, але юридично не визначений. Законодавець не враховує про різну ціну квадратних метрів в залежності від територіального та адміністративного місця знаходження приміщення або землі підприємця.

Для всіх є зрозумілим, що 300 кв.м нежитлової площі на Хрещатику і 300 кв.м нежитлової площі в селищі міського типу Нечубайлівка будуть різнитись по своїй вартості в сотні разів.

Розглянемо такий приклад, коли підприємець інвестує кошти у нерухомість і отримує дохід від здачі її в оренду. Підприємець з Хрещатика здає в оренду нежитлове приміщення на Хрещатику площею 299 кв.м по 100 доларів за квадратний метр, тобто в місяць такий орендодавець буде мати 29 900 (двадцять дев'ять тисяч дев'ятсот) доларів. З іншого боку, підприємець з с.м.т. Нечубайлівка здає в оренду нежитлове приміщення (сарай або корівник) площею 301 кв.м всього за 300 гривень на місяць. За положеннями Законопроекту, підприємець з Хрещатика може бути платником єдиного податку, а підприємець з Нечубайлівки - не може. Зваженість, неупередженість та справедливість Законопроекту викликають сумнів.

Продовжимо розглядати цей приклад з боку податкового навантаження згідно положень Законопроекту. Пункт 291.4. статті 291 Законопроекту розподіляє фізичних осіб підприємців та юридичних осіб по 4-ьом групам. Основним показником, за яким розподіляються СПД, є обсяг доходу за календарний рік. Відповідно, фізичні особи – підприємці розподіляються за рівнем річного доходу, що не перевищує

- 1 група - 150 000 грн.;
- 2 група - 1 000 000 грн.;
- 3 група - 3 000 000 грн.

Юридичні особи з рівнем доходу, що не перевищує 5 000 000 грн., віднесені до четвертої групи.

Таким чином, підприємець з Хрещатика з нашого прикладу може бути платником єдиного податку та відноситись до третьої групи із максимальною ставкою податку 5%.

Як зазначено вище, згідно до положень Законопроекту, підприємець з Нечубайлівки, який здає в оренду нежитлові приміщення площею більше 300 кв.м, не може бути віднесений до жодної групи платників єдиного податку. Таким чином, цей підприємець буде змушений сплачувати не 5%, а 15% або 17% доходу відповідно до статті 167 Податкового кодексу та ще й окрім цього вести повний податковий облік та звітність, що звісно ускладнює його комерційну діяльність.

Наведений приклад дає зрозуміти розрив у співвідношенні відсотку податку у підприємця з Хрещатика та підприємця з Нечубайлівки. На нашу думку, доцільніше законодавцю було б робити прив'язку не до площі, а до ціни договору або ринкової вартості нерухомого майна, що передається в оренду.

Прив'язка до кількості квадратних метрів очевидно є більш вигідною для жителів адміністративних центрів, великих міст та столиці. Проте це несправедливо для інших.

Таким чином, на нашу думку, внаслідок введення Законопроекту у тому вигляді, який він є на сьогодні, СПД у сільській місцевості та малих містах відчують дискримінацію у свій бік в порівнянні з підприємцями великих міст. До того ж підприємці не будуть зацікавлені інвестувати свої кошти у сільській сектор і це ніяк не допоможе в розвитку села.

Після ознайомлення із Законопроектом, складається стійке враження, що він написаний в інтересах жителів столиці та великих міст, які мають більший вплив на владу. При цьому незручність та невиконаність Законопроекту з точки зору економіки та ведення обліку бізнесу підприємців сіл, селищ та невеликих міст – ігноруються.

Тому, з огляду на аргументи та приклади викладені вище, Законопроект необхідно направити на доопрацювання усунути дискримінаційні положення, створити можливість всім підприємцям стати платником єдиного податку незалежно від кількості квадратних метрів, що передаються в оренду, а залежно тільки від граничного річного доходу.

Не в перший раз хотілося б нагадати представникам української законодавчої влади - коли приймаються закони, повинна бути повна впевненість, що це буде однаково справедливо для всіх без винятку і що це дасть стимул для подальшого розвитку суспільства.

Голова Миколаївської обласної
Асоціації спеціалістів з нерухомості
Мойсол П.Л.