

Петраш Ольга Петрівна

Аспірантка кафедри менеджменту в будівництві

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

ПОДАТКОВИЙ РЕГУЛЯТОР ЯК АЛЬТЕРНАТИВНИЙ ВАРІАНТ ФОРМУВАННЯ ОПТИМАЛЬНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОРТФЕЛЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ КОМПАНІЇ

***Анотація.** Розглянуто залежність економічної доданої вартості підприємства від величини чистого прибутку. В свою чергу маємо пряму залежність величини чистого прибутку від доходів та витрат підприємства, суми податків, обов'язкових до сплати девелоперською компанією в бюджет. Отже, одним із альтернативних варіантів оптимізації інвестиційного портфеля девелоперської компанії є формування його шляхом введення податкового регулятора.*

***Ключові слова:** економічна додана вартість; інвестиційний портфель девелоперської компанії; податковий регулятор; чистий прибуток*

***Аннотация.** Рассмотрена зависимость экономической добавленной стоимости предприятия от величины чистой прибыли. В свою очередь имеем прямую зависимость величины чистой прибыли от доходов и затрат предприятия, суммы налогов обязательных для уплаты девелоперской компанией в бюджет. Следовательно, одним из альтернативных вариантов оптимизации инвестиционного портфеля девелоперской компании есть формирование его путем введения налогового регулятора.*

***Ключевые слова:** экономическая добавленная стоимость; инвестиционный портфель девелоперской компании; налоговый регулятор; чистая прибыль*

***Abstract.** To date, to maximize the value of the company scientists believe one of the main problems of modern corporate management, since it is the market value of the company has the best proof of the effectiveness of controls and indicators of investment attractiveness of the company. The aim of the article is, to develop a mechanism for selecting projects in a portfolio of real estate development company based on cost-orientation control by introducing a tax control. The study examined the dependence of the economic value added tax on the value of the company's net profit. In turn, have direct according to type the net profit from the income and expenses of the enterprise, the amount of taxes to pay ob'yazatelnyh development company in the budget. Hence one of the alternative investment portfolio optimization Varant development company is the formation of its tax administration by the regulator. Danoe statement received practical confirmation by the examples above. Summarizing visheprivedennye arguments we came to the conclusion that in the first place when choosing a more appropriate system of taxation for companies should analyze the level of the business plan possible consequences from taxation of the company and take appropriate action. Thus, the application of the proposed mechanism will enable the development company to increase the rate of economic value added and hence to successfully implement the project.*

***Keywords:** economic value added; investment portfolio development company; tax control; the net profit*

Постановка проблеми

Розвиток теоретико-методичних та науково-практичних підходів до системи управління вітчизняними підприємствами відбувається під впливом і в контексті загальносвітових тенденцій. Одним із сучасних підходів, який набув значного

поширення в міжнародній практиці управління та є актуальним для забезпечення довгострокового розвитку підприємств, є вартісний підхід або управління вартістю.

Сьогодні стратегія зростання вартості підприємств ще не стала глобальним двигуном розвитку вітчизняних підприємств, які орієнтовані

переважно на вирішення поточних завдань. Збільшення прибутку, що ставиться підприємствами за безпосередню мету будь-якого періоду розвитку, призвело до втрати ними стратегічних позицій у зв'язку з неврахуванням інших важливих факторів розвитку. Таким чином, актуальним є питання розгляду чинників підприємства (девелоперської компанії), які мають безпосередній вплив на додану вартість підприємства.

Аналіз останніх досліджень

Сучасними зарубіжними дослідниками названої проблеми є: А. Раппапорт, Дж. Штерн, Дж. Стюарт, М. Шоулз, Р. Мертон, М.Б. раун, Дж. Хікс, А. Дамодаран, Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррін, Р. Каплан, Д. Нортон, Н. Ольс, Ж. Рой, М. Ветер, К. Уолш, П. Хорвт, П. Гохан, Дж. Шим.

Проблеми оцінювання ефективності функціонування компанії на основі вартісних показників досліджували такі українські вчені, як В. Зарубінський, Є. Зенченко, В. Зозуля, Д. Іонін, А. Кузьмін, О. Лаврик, О. Мендрул, Т. Момот, В. Панков, О. Терещенко та інші.

Змістовність проведених досліджень свідчить про науковий інтерес до вартісно-орієнтовного управління загалом та інструментів оцінювання ефективності функціонування компанії зокрема.

Мета статті

Метою статті є розробка механізму відбору проектів у інвестиційний портфель девелоперської компанії на засадах вартісно-орієнтовного управління шляхом введення податкового регулятора.

Виклад основного матеріалу

Економічна додана вартість (EVA) відома як ефективне вдосконалення традиційних фінансових вимірників становища компанії, яким властиві низький рівень заборгованості та велика частка капіталу інвестованого в основні засоби. Виходячи з того, що більшість українських підприємств, які потребують інвестицій можуть бути характеризовані як такі, вищезазначена концепція може бути найбільш прийнятною мірою оцінки економічної ефективності [6]. Девелоперській компанії в більшості випадків властиві вищезазначені критерії.

Принцип пріоритетності, створення вартості означає, що в обґрунтуванні інвестиційних програм та проектів перевага має надаватися тим рішенням, які дозволять забезпечити перспективи успішного розвитку підприємства у подальшому, що буде виражено у створенні нової вартості.

Економічна додана вартість це вимірник прибутковості підприємства і практикується в багатьох країнах світу, а саме в Сполучених Штатах

Америци, Австралії, Канади, Бразилії, Німеччини, Туреччини, Франції та у багатьох інших.

Мета будь-якого інвестиційного проекту це отримання максимально можливого прибутку, шляхом успішної реалізації проекту. Таким чином, даний показник виступає одним із основних критеріїв оцінки інвестиційної привабливості підприємства.

Отже, адаптація методології оцінки ефективності інвестиційного проекту девелоперської компанії за допомогою показника EVA є актуальною для України.

Розрахунок показника EVA побічно заснований на результатах звичайної діяльності та виключає можливість одноразової зміни показника за рахунок надзвичайних доходів або витрат. Розрахунки базуються на ринкових цінах використовуваних активів, що дозволить отримати реальне значення вартості підприємства.

Існує багато підходів щодо розрахунку показника EVA, але всі вони зазвичай мають громіздкий та складний для розрахунку алгоритм. Розрахунок економічної доданої вартості можна описати формулою:

$$EVA = ЧП - СВOK,$$

де ЧП – чистий прибуток; СВOK – сума витрат на обслуговування капіталу.

Оцінка величини показника EVA дуже проста, підприємство має цінність для власника, якщо $EVA > 0$.

Досить змістовне поняття чистого прибутку дає С.Д. Дзюбик: «Чистий прибуток – це те, що залишається після вирахування всіх економічних витрат – явних і неявних витрат на заробітну плату, ренту і позичковий відсоток, і, крім того, нормального прибутку – із загального доходу підприємства» [1, с. 491].

Багато науковців у своїх працях посилаються на це визначення як узагальнююче та вдале.

А.М. Поддєрьогін трактує чистий прибуток як частину прибутку, що залишається у підприємства після сплати податків та можливих штрафів (унаслідок застосування фінансових санкцій) [5, с. 536].

Дане визначення, на нашу думку не досить вичерпне, але має більш узагальнений зміст.

Чистий прибуток є одним із найважливіших економічних показників, який характеризує кінцевий фінансовий результат діяльності підприємства. На зміну цього показника впливає багато чинників, а саме економічні та технічно-експлуатаційні. У зв'язку з цим актуальне значення має аналіз даного показника в процесі вивчення і виміру впливу окремих чинників на його зміну.

Чистий прибуток підприємства має пряму залежність від суми необхідних до сплати податків, а саме:

ЧП= ДП – ВП - ПП,

де ДП – дохід підприємства; ВП – витрати підприємства; МПП – податки які, необхідно сплатити підприємству.

Отже, можна вивчити вплив різних факторів на величину чистого прибутку підприємства залежно від поставленого завдання і наявності обсягу початкової інформації.

Маємо, що величина чистого прибутку напряду залежить від доходів та витрат підприємства, суми податків, обов'язкових до сплати девелопером в бюджет.

Отже, одним із варіантів оптимізації інвестиційного портфеля девелоперської компанії є формування його шляхом введення податкового регулятора. Це дасть можливість при формуванні інвестиційного портфеля девелоперської компанії створити так званий «податковий щит», що буде вагомою підтримкою інвестиційної діяльності у вигляді чистого грошового потоку.

Податки – це обов'язкові платежі, які законодавчо встановлюються державою та сплачуються юридичними та фізичними особами в бюджет країни. Податки за своєю сутністю виконують фіскальну, регулюючу, стимулюючу, соціальну та екологічну функції.

Економічний зміст податкового навантаження на підприємство можна було б визначити як частку підприємницького доходу, яка вилучається державою у суб'єкта підприємництва через систему податків та зборів до бюджетів різного рівня, або, іншими словами, ступінь впливу системи оподаткування на результати діяльності підприємства [3; 4].

Згідно чинного законодавства України, на сьогодні ми маємо право при здійсненні підприємницької діяльності вибирати зручну для нашої девелоперської компанії систему оподаткування, при виконанні певних умов.

Відповідно до частини 2 ст. 3 Закону України від 16.07.1999 N 996-XIV "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" (зі змінами та доповненнями) податковий облік базується на даних бухгалтерського обліку.

Згідно ст.4 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV доходи та витрати за кожним договором відображаються у бухгалтерському обліку окремо за принципом нарахування та відповідності, а саме для визначення фінансового результату звітного періоду доходи звітного періоду порівнюються із витратами, які були здійснені для отримання цих доходів. Доходи і витрати у бухгалтерському обліку та фінансовій звітності відображаються у момент їх виникнення,

незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів.

Відповідно до п.137.1 Податкового Кодексу України дохід від реалізації товарів визначається за датою переходу покупцеві права власності на такий товар, а дохід від визнання послуг та виконання робіт визнається за датою складання акта або іншого документа, оформленого відповідно до чинного законодавства, який підтверджує виконання робіт або надання послуг.

Відповідно до п.138.4 Податкового Кодексу України витрати, що формують собівартість реалізованих товарів, виконаних робіт, наданих послуг, визнаються витратами того звітного періоду, в якому визнано доходи від реалізації таких товарів, виконаних робіт, наданих послуг.

Узагальнюючи маємо, що доходи та витрати в податковому обліку визнаються за методом нарахувань, що відповідає принципам бухгалтерського обліку.

На підставі первинних документів, обов'язковість ведення і зберігання яких передбачено правилами ведення бухгалтерського обліку, визнаються витрати та доходи підприємства, згідно п.135.2 та п.138.2 Податкового Кодексу України.

Однак має місце твердження О. Кисельової [2], котра вважає, що "...норма, згідно з якою доходи виникають на підставі наявності первинних документів, потребує коригування, оскільки такою схемою можуть скористатись несумлінні платники податків, які навмисно можуть знищити або приховати документи, свідомо виграти час в оподаткуванні та користуватися податковим кредитом. Тому фактична наявність необліковуваних активів у платника податку потребує класифікації податкового порушення і врахування таких активів як доходів". Теоретично це твердження має підстави, оскільки відсутність первинних документів не може бути підставою для заниження розміру оподаткованого прибутку. Але практичний досвід свідчить про необхідність ведення обліку за наявними первинними документами на підприємстві, обов'язковість та своєчасність їх отримання та виписки дасть змогу власнику (та іншим зацікавленим особам) здійснювати контроль над діяльністю підприємства. Адже управлінський облік – це різновид обліку підприємства, який пов'язаний із забезпеченням менеджменту підприємства для використання у плануванні, контролі діяльності та у прийнятті управлінських рішень.

Отже, розглянемо порядок оподаткування діяльності девелоперської компанії, що знаходиться на загальній системі оподаткування. Маємо розрахунок податку на прибуток:

$$ПП = (ДП - ВП - АВ) * СП,$$

де ПП – податок на прибуток; ДП – доход підприємства; ВП – витрати підприємства; АВ – амортизаційні відрахування, СП – ставка податку на прибуток.

Строк сплати нарахованого податку на прибуток, якщо дохід підприємства за останній річний звіт не перевищує 10 мільйонів гривень, настає у підприємства протягом 10 календарних днів після граничного строку подання звітності (60 днів від 01 січня наступного року).

Для платників авансових податків, а саме підприємств, у яких за останнім річним звітом дохід перевищує 10 мільйонів гривень, строк сплати нарахованого податку на прибуток настає у підприємства не пізніше 30 числа кожного місяця, у розмірі не менше 1/12 нарахованої до сплати суми податку за попередній звітний (податковий) рік.

Отже, маємо річну відстрочку щодо сплати податку на прибуток підприємствами, що мають дохід до 10 мільйонів гривень. Це є істотним покращенням фінансово стану підприємства.

Розглянемо порядок оподаткування девелоперської компанії, що вибрала спрощену систему оподаткування. Якщо платник податку працює за спрощеною системою, а саме є платником єдиного податку, то це дасть змогу суттєво зменшити обсяг документації та звітності. Основна відмінність від загальної системи полягає у тому, що розмір єдиного податку залежить від суми одержаної виручки, а загальна система використовує як базу прибуток, тобто різницю між доходом та витратами.

Фізичні та юридичні особи, платники єдиного податку розподілені на групи, які залежать від рівня доходу, виду діяльності та кількості найманих працівників.

Перша група – фізичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 150 000 грн, та розмір податку від 1 – 10% мінімальної заробітної плати у розрахунку на календарний місяць.

Друга група – фізичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 1 000 000 грн, та розмір податку від 2 – 20% мінімальної заробітної плати у розрахунку на календарний місяць.

Третя група – фізичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 3 000 000 грн, та розмір податку 3% від доходу для платників ПДВ та 5% від доходу для неплатників ПДВ.

Четверта група – юридичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 5 000 000 грн, та розмір податку 3% від доходу для платників ПДВ та 5% від доходу для неплатників ПДВ.

П'ята група – фізичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 20 000 000 грн, та розмір

податку 5% від доходу для платників ПДВ та 7% від доходу для неплатників ПДВ.

Шоста група – юридичні особи, де річний обсяг доходу складає не більше 20 000 000 грн, а розмір податку 5% від доходу для платників ПДВ та 7% від доходу для неплатників ПДВ.

Таким чином, аналізуючи вищенаведені дані, можемо дійти висновку, що девелопер має можливість вибрати спрощену систему оподаткування свого підприємства, а саме стати платником єдиного податку 5 (або 6) групи. Істотним обмеження в даному варіанті є дозволений обсяг річного доходу, що має певний недолік, оскільки будівельні проекти зазвичай потребують значних фінансових вкладів.

Проаналізуємо величину чистого прибутку підприємства при даній системі оподаткування девелопера. Маємо таку формулу розрахунку:

$$ЧП = ОВ * 5\%,$$

де ЧП – чистий прибуток; ОВ – сума отриманої виручки.

Таким чином, маємо можливість при формуванні бізнес-плану кожного інвестиційного проекту девелопера, маючи планову цифру виручки від реалізації об'єкта нерухомості, підрахувати суму податків, на які буде зменшено чистий прибуток підприємства. А отже додана вартість підприємства буде розраховуватись таким чином:

$$EVA = ОВ * 5\% - СВОК,$$

де ОВ – сума отриманої виручки; СВОК – сума витрат на обслуговування капіталу.

Розглянемо на прикладі переваги та недоліки щодо застосування вищенаведених систем оподаткування будівельним підприємством.

Приклад.

У лютому 2014 року організація-підрядник уклала договір строком на дев'ять місяців на спорудження дитячого майданчика для компанії-замовника за ціною договору в сумі 3 200 000 грн (без ПДВ). Очікувана сума витрат підрядника на виконання договору 2 450 000 грн.

Підрядник здійснив витрати, пов'язані з виконанням будівельного контракту, в таких сумах (без ПДВ):

- 1 квартал 2014 року – в сумі 650 000 грн;
- 2 квартал 2014 року – в сумі 720 000 грн;
- 3 квартал 2014 року – в сумі 1 080 000 грн.

Підрядник від замовника отримав кошти, в таких сумах (без ПДВ):

- 1 квартал 2014 року – в сумі 1000 000 грн;
- 2 квартал 2014 року – в сумі 950 000 грн;
- 3 квартал 2014 року – в сумі 1 250 000 грн.

Зробимо розрахунок податку на прибуток підприємства на загальній системі оподаткування та платника єдиного податку (5% та 7%) за

вищенаведеними даними, результат розрахунку для платника податку наведено нижче:

1 квартал 2014 року:

Сума податку на прибуток (на загальній системі оподаткування) – 26 910,00 грн.

Сума єдиного податку (5%) – 50 000 грн.

Сума єдиного податку (7%) – 84 000 грн.

2 квартал 2014 року:

Сума податку на прибуток (на загальній системі оподаткування) – 29 808 грн.

Сума єдиного податку (5%) – 47 500 грн.

Сума єдиного податку (7%) – 79 800 грн.

3 квартал 2014 року:

Сума податку на прибуток (на загальній системі оподаткування) – 78 282 грн.

Сума єдиного податку (5%) – 62 500 грн.

Сума єдиного податку (7%) – 105 000 грн.

Аналізуючи отримані результати маємо, для підприємства підрядника більш вигідним буде вибір загальної системи оподаткування підприємства.

Аналізуючи та систематизуючи вищевикладену інформацію, ми дійшли висновку, що знаходження підприємства на загальній системі оподаткування доцільно, насамперед, якщо закладена сума прибутку у вартість робіт дасть нам при підрахунку податку на прибуток підприємства отримати меншу цифру ніж при сплаті платником єдиного податку 5% від доходу підприємства та вартість загальної суми по договору за рік може складати понад 20 000 000 грн.

У протилежному випадку підприємству буде доцільно обрати спрощену систему оподаткування, а саме платника єдиного податку (5%). Перевагою даної системи оподаткування підприємства є

можливість спрогнозувати суму податку (5%), який слід сплатити по договору ще на початковій стадії, невизначеним буде лише часовий період. Недоліком даної системи оподаткування підприємства в першу чергу є обмеження щодо можливого річного обсягу доходу підприємства. Для девелопера це є суттєвим, оскільки його діяльність носить досить довготривалий термін і фінансово значний обсяг.

Висновки

Узагальнюючи вищенаведені міркування, ми дійшли висновку, що в першу чергу при виборі більш доцільної системи оподаткування для підприємства, слід проаналізувати на рівні бізнес-плану можливі наслідки від оподаткування діяльності підприємства та прийняти відповідне рішення.

Таким чином, сутність запропонованої схеми досить чітко та аргументовано доводить ефективність вартісно-орієнтованої концепції управління шляхом введення податкового регулятора. Нами проаналізовано та обґрунтовано прямий взаємозв'язок між величиною економічної доданої вартості та величиною чистого прибутку девелопера. Розглянуто та запропоновано чіткий підхід до вибору системи оподаткування девелопера з огляду на податкові наслідки.

Отже, використання даного механізму щодо формування оптимального інвестиційного портфеля девелопера, дасть можливість йому збільшити показник економічної доданої вартості підприємства та відповідно успішну подальшу реалізацію проектів.

Список літератури

1. Дзюбик С.Д. *Основи економічної теорії : навч. посіб. [2-ге вид., перероб. і доп. для студ. вищ. навч. закл.] / С.Д. Дзюбик, О.С. Ривак. – К. : Знання, 2008. – 491 с.*
2. Кисельова О. *Податок на прибуток в координатах податкового кодексу: плюси та мінуси / Ольга Кисельова // Бухгалтерський облік і аудит. – 2011. – № 3. – С. 40-51.*
3. Корсун В., Квасов В., Пономарьов О. *Оцінка податкового навантаження на рівні підприємства//Економіст.- 2007. – №10. – С. 17-19.*
4. Корсун В. *Оцінка регулюючого впливу системи оподаткування на економічні процеси// Актуальні проблеми економіки. – 2007. – №7. – С. 142-149.*
5. *Поддєрьогін А.М. Фінанси підприємств : [навч. посіб.] / Поддєрьогін А.М. – К. : КНЕУ, 2005. – 536 с.*
6. *Stanley B. Block, Geoffrey A. Hirt Foundations of Financial Manangement. – Boston: rwin McGraw-Hill, 2005. – 682 p.*
7. *Діагностика стану регіональних систем за рівнем сталого розвитку в умовах невизначеності / Караєва Н.В., Левченко Л.О., Панасюк А.С., Дерипаско Т.О. // Управління розвитком складних систем. – 2013. – №14. – С. 158 – 163.*
8. *Дорош М.С. Оцінка ефективності реалізації життєвого циклу регіональних проектів та програм / М.С. Дорош, Д.М. Ітченко // Управління розвитком складних систем. – 2012. – №12. – С. 55 – 59.*
9. *Білощцька С.В., Олексієнко М.М., Курілко О.М., Остапчук Ю.О. Застосування математичного апарату теорії несилової взаємодії до побудови систем підготовки прийняття рішень управлінні проектами // Управління розвитком складних систем. – 2011. – №4. – С. 31-35.*
10. *Бушуєва Н. С. Модели и методы проактивного управления программами организационного развития [Текст] / Н. С. Бушуєва. – К.: Наук. світ, 2007. – 270 с.*

References

1. Dzyubyk S.D. *Basic economic theory: teach. guidances. [2nd ed., Processing. and add. for students. HI. teach. bookmark.] / S.D. Dzyubyk, A.S. Ryvak. – K: Knowledge, 2008. - 491 p.*
2. Kiselev A. *Income tax in the tax code coordinates: pros and cons / Olga Kiseleva // Accounting and Auditing. - 2011. - № 3. - P. 40-51.*
3. Korsun V., Kvasov V. Ponomarev A. *Assessment of the tax burden on the enterprise level // Ekonomist, 2007. – №10, 17-19.*
4. Korsun V. *regulatory impact assessment system of taxation on economic processes // Current Affairs ekonomiky.- 2007.- №7.-s.142-149.*
5. Poddyerohin AM *Finance Companies: [teach. guidances.] / Poddyerohin AM -K. : MBK, 2005. - 536 p.*
6. Stanley B. Block, Geoffrey A. Hirt *Foundations of Financial Manangement. - Boston: rwin McGraw-Hill, 2005. - 682 p.*
- 7.. *Diagnosis of regional systems in terms of sustainable development in the face of uncertainty / Karaev NV, Levchenko LO, Panasyuk AS, Deripaska TO // Management of complex systems. - 2013 - №14, S. 158 - 163.*
8. Dorosh MS *Evaluation of the implementation life cycle of regional projects and programs / MS Dorosh, DM Itchenko // Management of complex systems. – 2012. – №12, 55 - 59.*
9. Biloschytska S.V., Alekseenko M.M., Kurilko O.M., Ostapchuk Y.O. *Application aid of non-coercive interaction to build training systems project management decisions // Management of complex systems. - 2011.- №4. - S.31-35.*
10. Bushuev, N.S. *Models and methods for proactive management organizational development programs [Text]. – K.: Studies. World, 2007. - 270 p.*

Стаття надійшла до редколегії 10.07.2014

Рецензент: д-р екон. наук, проф. С. П. Стеценко, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ.