

УДК 336.226.212.1(1-8)

## УДОСКОНАЛЕННЯ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА З УРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

**ЗИМА О. Г.***кандидат економічних наук***ЄРШОВА І. С.****Харків**

**У**нерухомості найбільш повно і наочно виявляється тенденція до зростання нагромадженого багатства, яке доволі легко обліковувати, а тому використовувати як об'єкт оподаткування [4]. Податок на нерухоме майно відомий з часів Римської імперії та має за мету забезпечення фінансування сталого територіального розвитку за рахунок місцевих бюджетів, а також виконання соціальної функції (зменшення розриву між багатими та бідними), оскільки люди з більши-

ми доходами мають нерухомість з великою житловою площею, а відтак більшу базу оподаткування та величину податкових платежів.

На цей час податок на нерухоме майно є традиційним податком для майже 130 країн світу й забезпечує значну частину надходжень до місцевих бюджетів (зокрема, в Австрії вони становлять більше 90%, у Канаді – до 80%, США – до 75%) [3, с. 327]. В Україні оподаткування нерухомого майна не виконує таку велику роль у наповненні бюджетів, тому постає проблема, яка потребує законодавчого урегулювання.

Гострі дискусії щодо запровадження податку на нерухоме майно в Україні велися ще з початку 1990-х років, коли Декретом Кабінету Міністрів «Про місцеві податки і збори» передбачалося введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки [4]. Але цей податок став реалією лише з 1 січня 2012 року, коли в силу

вступила стаття 265 Податкового кодексу України (далі ПКУ), у якій закріплено податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Проте з прийняттям податку постали деякі проблеми, які потребують перегляду законодавства з ціллю подальшого його реформування.

Проблеми, пов'язані з удосконаленням системи оподаткування нерухомого майна України та наближенням її до рівня розвинутих країн, через свою важливість є предметом наукового дослідження у працях багатьох зарубіжних та вітчизняних авторів, серед яких Р. Арно, А. Багрій, А. Бережна, О. Грищенко, В. Заєць, Дж. Зодроу, Н. Павліха, П. Самуельсон, В. Стіпахно, В. Чекіна, Дж. Янг та ін. Але недостатньо розкриті питання, які характеризують шляхи вдосконалення української системи оподаткування в контексті адаптування податкової системи до світового досвіду.

Метою дослідження є аналіз зарубіжного досвіду у сфері оподаткування нерухомого майна з можливістю його використання для збільшення доходів місцевих бюджетів України.

Для того, щоб порівняти український податок на нерухоме майно з оподаткуванням нерухомості в інших країнах, потрібно перш за все розглянути його елементи. У XII розділі Податкового кодексу України визначено перелік платників податку – фізичні та юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості. Об'єктами оподаткування є будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. Ставки податку на нерухоме майно встановлюються сільською, селищною та міською радою за 1 кв. метр житлової площі об'єкта нерухомості. Кількісні значення показників бази та ставки податку для наявності представимо в *табл. 1*.

буде сплатити податок на нерухомість у розмірі 644 грн ( $1\% \cdot 1073 \cdot (180 - 120)$ ). А власник житлового будинку площею 500 м<sup>2</sup> за 2012 рік буде зобов'язаний сплатити 7243 грн податку на нерухомість ( $2,7\% \cdot 1073 \cdot (500 - 250)$ ). Таким чином, громадянин, у якого є квартира житловою площею 180 м<sup>2</sup>, несе невеликий податковий тягар. Та чим вище буде житлова площа об'єкта нерухомості, тим вище буде податкове зобов'язання.

Проте на сучасний ринок нерухомості цей податок ніяк не вплине. Адже при житловій площі у 120 м<sup>2</sup> загальна площа може мати будь-який розмір (навіть більше 180 м<sup>2</sup>). Мова йде про чотириох-, п'яти- і більш кімнатні квартири, яких на ринку українського житла 1 – 1,5%. Майже 80% громадян мешкають у квартирах з житловою площею до 100 м<sup>2</sup> [5]. Таким чином, треба звернути увагу на можливість зміни об'єкта оподаткування нерухомого майна у податковому законодавстві.

Фінансовий результат від сплати податку на нерухоме майно в Україні щодо збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів буде доволі низьким у порівнянні з іншими країнами. Тому необхідно звернутися до зарубіжного досвіду з ціллю вдосконалення оподаткування нерухомості в Україні.

Одним із актуальних питань, вирішення якого має важливе значення для економічного зростання України, є адаптація національного законодавства до європейських стандартів. Як свідчить зарубіжний досвід, в окремих країнах нерухоме майно оподатковується виходячи з його вартісної оцінки. Це дозволяє справедливо стягувати податки з громадян [2]. Так, у Болгарії щорічний податок на нерухоме майно становить орієнтовно 0,25% від її балансової вартості.

**Таблиця 1**

**База оподаткування, ставки та пільги податку на нерухоме майно**

База оподаткування (житлова площа)		Ставка податку за 1 м <sup>2</sup>	Пільги	
квартира	будинок		квартира	будинок
Не перевищує 240 м <sup>2</sup>	Не перевищує 500 м <sup>2</sup>	Не більше 1% розміру мінімальної зарплати, встановленої на 1 січня звітного року	Зменшення бази оподаткування на 120 м <sup>2</sup>	Зменшення бази оподаткування на 250 м <sup>2</sup>
Понад 240 м <sup>2</sup>	Понад 500 м <sup>2</sup>	2,7% розміру мінімальної зарплати, встановленої на 1 січня звітного року		

Як видно з табл. 1, базою оподаткування є житлова площа об'єкта нерухомості, зменшена на 120 м<sup>2</sup> для квартири та на 250 м<sup>2</sup> для житлового будинку. Ставка податку за 1 м<sup>2</sup> встановлюється в таких межах: для квартир і житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 240 та 500 м<sup>2</sup> відповідно – не більше 1% розміру мінімальної зарплати, а у випадках перевищення зазначених площ – 2,7% розміру мінімальної зарплати [1, с. 302].

Для того, щоб наглядно побачити, який податковий тягар буде нести платник податків, розглянемо на прикладі обчислення податкового зобов'язання. Припустимо, що громадянин, у якого є квартира житловою площею 180 м<sup>2</sup>, що відповідно до законодавства є базою оподаткування (з урахуванням пільгових 120 м<sup>2</sup>), за 2012 рік повинен

Ставка встановлюється місцевими органами, тому відрізняється залежно від місцевості.

У Німеччині податок при купівлі нерухомого майна становить 3,5% від її кадастрової вартості, що на відміну від балансової є вартістю з урахуванням цільового призначення нерухомості.

В Іспанії власникам житла доводиться платити на рік два податки: муніципальний (0,5 – 2% від кадастрової вартості житла) і податок на майно – 0,2 – 2,5%. Для останнього базою може бути і кадастрова вартість об'єкта, і його ринкова ціна.

Таким чином, використання вартості, як бази оподаткування може привести до більш справедливо-го податкового навантаження, за умов якого власники

об'єктів нерухомого майна, що має більшу вартість, будуть сплачувати більші податки.

Але в Україні є ряд проблем щодо оцінки вартості нерухомого майна. Воно повинне оцінюватися для оподаткування та оподатковуватися одними й тими ж органами, використовуючи одні й ті ж універсальні процедури та практику оцінки. Використання єдиної системи оподаткування для таких об'єктів забезпечує принципи ефективності та справедливості. Такий підхід запобігатиме існуванню великої кількості оціночних механізмів, які можуть призвести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, до зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості. Повинна існувати диференціація оцінки будівель та покращень за їх якістю, місцезнаходженням, терміном використання тощо для утворення чіткої оціночної бази. Такий підхід дає змогу оцінювачу та платнику податків зрозуміти оцінку та знати, яким чином та чи всі аспекти були враховані при оцінці нерухомості, і, якщо потрібно, поставити під сумнів оцінку [2].

**В** Україні існує проблема нестачі фінансових ресурсів, необхідних на проведення оцінки нерухомого майна, яка не дає змоги запровадити нову базу оподаткування нерухомості. Тому потрібно шукати інші підходи до наповнення місцевих бюджетів. Існує багато шляхів, через які можливо збільшити надходження.

На даному етапі в систему оподаткування можливо внести ще деякі пропозиції, які не потребують багато витрат, але мають передумови для введення в процес оподаткування нерухомого майна. Як один із можливих варіантів це може бути зміна ст. 265.3.4 ПКУ, в якій у разі наявності у платника податку кількох об'єктів оподаткування база оподаткування обчислюється окремо за кожним з таких об'єктів.

Так, в Україні є громадяни, які володіють двома або більшою кількістю квартир невеликою площею, що, як правило, здаються в оренду. Доходи, які одержують громади від здачі в оренду або в найом нерухомого майна, повинні оподатковуватися прибутковим податком, але більшість не подає декларацій до податкової та ухиляється від оподаткування. Таким чином, ці громадяни отримують великі доходи. Для того, щоб уникнути цієї проблеми та здійснити наповнення місцевих бюджетів, можна змінити механізм визначення бази оподаткування нерухомого майна в разі наявності у платника податку кількох об'єктів оподаткування. Для цього необхідно при обчислюванні бази враховувати кількість об'єктів нерухомого майна. Для таких платників податку пропонується застосування ставки у розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян. Механізм обчислення податкового зобов'язання буде мати такий вигляд: помноження кількості об'єктів нерухомого майна на один неоподатковуваний мінімум. Наприклад, громадянин, який володіє п'ятьма невеликими квартирами, у рік повинен буде сплатити 85 грн податку на нерухоме майно. Ця сума є невеликою, тому не буде лякати платників податків, а місцеві бюджети будуть отримувати додаткові надходження.

**Т**аким чином, узагальнення напрацювань провідних учених і результати власних досліджень дозволили дійти таких висновків, що податок на нерухоме майно має стати вагомою запорукою збільшення доходної частини місцевих бюджетів шляхом удосконалення системи оподаткування нерухомості на основі досвіду зарубіжних країн. Але поки Україна не має змоги здійснити це удосконалення. Тому зараз необхідно шукати інші механізми наповнення місцевих бюджетів шляхом доповнення існуючого законодавства, які й розглядалися у статті. ■

## ЛІТЕРАТУРА

1. Податковий кодекс України. – Х. : Фактор, 2012. – С. 398 – 399.
2. **Барбара Н.** Оподаткування нерухомості [Електронний ресурс] / Барбара Н., Річард Е. – Режим доступу : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter202.html>
3. **Бережна А. Ю.** Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 327 – 329.
4. **Лекарь С. І.** Методологічні засади формування та податку на нерухомість фізичних осіб [Електронний ресурс] / С. І. Лекарь. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Nvudpsu/2009\\_4/Podatki/Lekar.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Nvudpsu/2009_4/Podatki/Lekar.pdf).
5. **Хелен М.** Податки в Швеції. [Електронний ресурс] / Хелен М. – Режим доступу : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter202.html>