

**Римар Ольга Григорівна,**  
к.е.н., викладач кафедри фінансів  
Нововолинський факультет  
Тернопільський національний економічний університет

## **ОСОБЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ТА ВІТЧИЗНЯНІ ПЕРСПЕКТИВИ**

**Анотація.** Розглянута специфіка запровадження та адміністрування податку на нерухоме майно в Україні та зарубіжних країнах. Проаналізована його фіскальна ефективність у сучасних економічних умовах. Запропоновано основні напрями удосконалення механізму оподаткування нерухомого майна у вітчизняній практиці.

**Ключові слова:** податок на нерухоме майно, нерухомість, оцінка нерухомості, податкова база, Податковий кодекс України, адміністрування податку на нерухоме майно.

**Постановка проблеми.** В умовах незалежної України початок формування інституту місцевого оподаткування поклав Декрет Кабінету Міністрів України «Про місцеві податки і збори», затверджений 20 травня 1993 року. У подальші роки система оподаткування поетапно удосконалювалась, однак, залишалась незмінна у ній незначна фіскальна роль місцевих податків і зборів. Запровадження новітнього Податкового кодексу України дещо покращило ситуацію, були ліквідовані фіскально неефективні податки та збори, натомість запроваджений майновий податок, який у зарубіжній практиці окремих країн функціонує не одне сторіччя.

Досвід багатьох країн світу доводить важливість та ефективність запровадження податку на нерухоме майно, проте усвідомлюємо, що без створення раціональних методів оцінки вартості об'єктів нерухомості та визначення чітких схем адміністрування податку, даний вид платежу може не реалізуватися як один із основних джерел надходжень у системі місцевих фінансових ресурсів. Тому важливою передумовою піднесення ролі податку на нерухоме майно в Україні є створення гнучких механізмів його

справляння, розробка ефективних методик оцінки об'єктів нерухомості, визначення фіскального впливу його на економічне зростання країни.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** В Україні котрий вже рік поспіль тривають жваві дискусії у наукових колах стосовно запровадження податку на нерухоме майно: обґрунтування необхідності його введення, запровадження дієвих механізмів адміністрування, виявлення проблем і ризиків із початком його функціонування, встановлення меж відсоткових ставок. Серед авторів, що приділяли увагу даній проблематиці необхідно відзначити праці В.Андрущенко, В. Вишневський, В.Мельник, М.Мельник, В. Федосов, Т. Шуліченко та ін.

Однак, на нашу думку, залишається безліч дискусійних питань практичного застосування податку на нерухоме майно в Україні.

**Постановка мети та завдання.** Метою даної публікації є визначення сутності та специфіки запровадження податку на нерухоме майно, обґрунтування механізму його адміністрування із врахуванням досвіду провідних країн світу, окреслення основних напрямків удосконалення системи оподаткування нерухомого майна у вітчизняних умовах.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Піднесення ролі місцевого оподаткування неможливе без податку на нерухомість. Закордонний досвід ілюструє, що в доходах держав з ринковою економікою податки на власність є вагомим джерелом доходів місцевих бюджетів. І це, очевидно, адже ця група податків має суттєві переваги, а саме:

- їх сплата пов'язана з дотриманням принципу соціальної справедливості;
- вони зручні для застосування в якості місцевих податків (на місцевому рівні їх легше обліковувати, оцінювати і спостерігати за змінами, що відбуваються у їх складі);
- для них характерна стабільність надходження навіть у періоди економічних спадів;
- вони заохочують до більш ефективного використання майна: землі, будівель, споруд, тощо.

Так, з 1 січня 2013 року почала діяти стаття 265 Податкового кодексу згідно якою запроваджується податок на нерухоме майно, відмінний від земельної ділянки. Оскільки цей податок є новим для його платників, розглянемо детальніше та проаналізуємо деякі аспекти його застосування із відповідними паралелями у сусідніх країнах.

Згідно діючих положень Податкового кодексу України платниками податку на нерухоме майно є власники об'єктів житлової нерухомості – фізичні особи, а також юридичні особи, які створені, зареєстровані та здійснюють діяльність відповідно до законодавства України. Окрім того, платниками такого податку є нерезиденти-громадяни, які мають постійне місце проживання за межами України, у тому числі особи із тимчасовим перебуванням. При цьому об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості: будівлі віднесені згідно з нормативно-правовими актами до житлового фонду, дачні та садові будинки. Базою оподаткування є житлова площа нерухомості зменшена на 120 кв.м для квартири і на 250 кв.м для будинку [3]. Однак, слід зазначити, що дана пільга застосовується лише для одного об'єкта оподаткування і власник декількох об'єктів має можливість самостійно обрати нерухомість до якої застосовувати пільгу. Невідомим, на нашу думку, залишається те, як цей вибір зареєструвати і реалізувати на практиці, як фізична особа повинна повідомити податковій службі, що хоче використати пільгу для прикладу на будинок площею якого 240кв.м., а не на однокімнатну квартиру площею 35 кв.м. Отже, даний процес досконало в Україні ще не врегульований.

Разом з тим, декілька «білих плям» Податкового кодексу дозволяють юридично його обійти. Відомо, нерухоме майно може перебувати у спільній власності кількох осіб, тоді платниками податку є кожна з цих осіб за належну їй частку. Таким чином, власник житлового будинку площею 580 кв.м. з метою економії сімейного бюджету має можливість оформити будинок на себе і двоє дітей, виокремивши частку кожного. Окрім того, зауважимо, що податок стягується саме з житлової площі, а не загальної, а це означає, що вмонтовані шафи, гардеробні, санвузли не зараховуються до

житлової площі, а отже зменшують її. У той же час аналогічні шляхи уникнення оподаткування спостерігаються і у практиці інших країн світу.

Так, на Кіпрі існує три податки на нерухомість, два з яких стягуються одноразово. Після придбання нерухомості необхідно оплатити «гербовий податок» сума якого залежить від розміру угоди. Окрім цього, власники нерухомості зобов'язані платити щорічний обов'язковий податок, який стягується за наступною шкалою (табл. 1).

Таблиця 1

**Прогресивна шкала податку на нерухоме майно на Кіпрі\***

<b>Вартість житла</b>	<b>% ставка від суми об'єкта</b>
< 170 тис. євро	податок не стягується
170 тис. євро	0,15%
від 170 тис. євро до 430 тис. євро	0,25%
від 430 тис. євро до 850 тис. євро	0,35%
від 850 тис. євро	0,4%

\*Складено автором за джерелом [1]

Третій податок сплачується жителями Кіпру через 5-7 років після придбання нерухомості – податок «на титул», який стягується за наступною шкалою (табл. 2).

Таблиця 2

**Шкала податку на «титул»\***

<b>Вартість житла</b>	<b>% ставка від суми об'єкта</b>
≤ 85 тис. євро	3%
до 170 тис. євро	5%
від 170 тис. євро	8%

\*Складено автором за джерелами [1]

Як ілюструють дані табл. 2, відсоткові ставки є досить значні, а податок на нерухомість у цій країні є триєдиним із прогресивною шкалою оподаткування. Тому, аби обійти законодавство, кіпріоти вдаються до певних

хитрощів і не добудовують будинки, таким чином, оминаючи податок «на титул».

Водночас, податок на нерухомість у Нідерландах складається із двох частин: першою оподатковується власник нерухомості, другою – користувач. Якщо ж власник і проживає у своїй нерухомості, то він сплачує дві частини податку.

У Іспанії податком на майно обкладається житло вартість якого вища за 700000 тис. євро. Якщо житло використовується як основне місце проживання, то податком не обкладається частина у розмірі 300000 тис. євро його вартості, при цьому така пільга не надається при наявності другого будинку. Влада Іспанії застосовує підвищені коефіцієнти до житла, яке знаходиться у курортних регіонах (Каталонія, Андалусія, Валенсія) [8].

Інша практика оподаткування нерухомості у США. Місцева влада, штати і муніципалітети обкладають щорічним податком будь-яку нерухомість США, включаючи і земельні ділянки. Разом з тим, всі 50 штатів Америки мають власні закони та методи нарахування суми податку. Для прикладу у штаті Каліфорнія податок на нерухомість становить 1,25% на рік від ціни нерухомого майна, а адміністрування його здійснюється двома рівними частинами один раз у пів року. В інших містах розміри ставки податку на нерухомість тверді і представлені на табл. 3.

Ставка податку на нерухомість в Італії складає 0,4% і визначається місцевими органами влади залежно від місцезнаходження, розміру та класифікації нерухомості. Якщо це головна резиденція влада надає пільгу у розмірі 200 євро і 50 євро на кожну дитину до 26 років, при умові, що дитина мешкає у даному будинку. Сплачують податок як резиденти так і нерезиденти два рази на рік у муніципальний орган по місцезнаходженню власності. Підкреслимо, що влада надає податкову знижку престарілим, неповносправним та громадянам Італії, що постійно проживають за кордоном [6;8].

**Ставки податку на нерухоме майно в окремих містах  
та штатах Америки\***

<b>№ з/п</b>	<b>Назва міста (штату)</b>	<b>Розмір %-ї ставки</b>
1.	Нью-Йорк	11,5%
2.	Лос-Анджелес	1,1-1,3%
3.	Вашингтон	0,96%
4.	Гонолулу (Гаваї)	0,37%
5.	Лас-Вегас	3,25%
6.	Філадельфія	8,26%
7.	Флорида	1,5%

\*Складено автором за джерелами [ 6;8]

В Україні відсоткові ставки менш диференційовані і встановлені у розмірі 1% ( $\leq 240$  кв.м для квартири;  $\leq 500$  кв.м. для будинку) і 2,7% ( $>240$  кв.м для квартири;  $>500$  кв.м. для будинку) від мінімальної заробітної плати на 1 січня звітного року. З наведених вище даних залишається невідомим, якими критеріями керувалися законодавці при встановленні таких розмірів відсоткових ставок. Ми вважаємо, більш доцільним, встановити диференційовану шкалу, адже відомо що в містах із кількістю населення менше 200000 тис. чоловік практично не існує квартир із зазначеною площею, а значить і фіскальна ефективність податку до місцевого бюджету прирівнюється нулю. При цьому за даними всесвітнього банку у деяких розвинутих країнах світу оподаткування нерухомості складає від 40% до 80% доходної частини місцевих бюджетів[8]. Не обумовлена також специфіка розподілу податкового тягара між різними соціальними верствами населення. На нашу думку, певні додаткові пільги повинні мати учасники Великої Вітчизняної війни, інваліди, малозабезпечені сім'ї, сім'ї, котрі втратили годувальника, військовослужбовці. Чинний Податковий кодекс всі ці протирічливі питання не передбачив.

Дискусійними залишаються питання масової оцінки об'єктів нерухомості в Україні. В багатьох європейських країнах при оподаткуванні нерухомості застосовується кадастрова оцінка: Італія, Іспанія, Чорногорія, Чехія. У той же час у Франції, Великобританії, Швейцарії, Швеції при оподаткуванні застосовуються показники ринкової вартості, які ґрунтуються на масовій оцінці нерухомості. Росія пропонує інший напрямок розвитку цього податку, виходячи із певних критеріїв пропонується створити Федеральне Агенство із нерухомості, кадастру і картографії Російської Федерації, до сфери якого будуть включені питання кадастрової і експертної оцінки нерухомості та забезпечення оціночної діяльності належним інформаційним матеріалом[2;5].

Нещодавно в Україні запрацювала нова схема реєстрації нерухомості та земельних ділянок, та введено в дію нормативну базу – закони України «Про державну реєстрацію майнових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про державний земельний кадастр». Згідно нововведенням всі функції котрі донедавна виконувало Бюро технічної інвентаризації перейшли до державних реєстраторів. Відтепер ведеться Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який поступово наповнюється, реєструючи нові об'єкти нерухомості, при цьому державні реєстратори проводять державну реєстрацію права, що передбачає видачу свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Окрім цього, українське законодавство передбачає проведення реєстрації на підставі рішень органів влади, суду, прокуратури, податкових органів, при умові, що ці права виникли до 1 січня 2013 року та не були зареєстровані відповідно до законодавства, котре діяло того часу.

Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачає обмін інформацією між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та про зареєстровані права здійснюється Укрдержреєстром та Держземагентством на центральному рівні в електронному вигляді телекомунікаційними каналами зв'язку з використанням електронного цифрового підпису[7]. Отже

постає питання чи не скористатися нам тим напрямком розвитку майнового оподаткування, яким йде Росія? Створивши універсальну спеціалізовану державну установу, яка різновекторно направлена у цій сфері, адже цей податок ґрунтується на єдиному підході до земельної ділянки і всьому що на ній побудовано.

Враховуючи усе вище зазначене, ми вбачаємо оптимізацію механізму майнового оподаткування за такими основними напрямками:

1. Диференціювання шкали ставок податку на нерухоме майно, при цьому ставка оподаткування повинна виходити не з кількості квадратних метрів, а вартості житла з врахуванням певних його характеристик.

2. Формування єдиного кадастру нерухомості.

3. Надання органам місцевої влади повноважень, щодо застосування регресивних чи прогресивних коефіцієнтів до %-х ставок податку на нерухоме майно.

4. Запровадження податкових пільг з податку, враховуючи наявність особливих категорій населення.

5. Поетапне запровадження оподаткування виробничої (промислової) нерухомості для підвищення фіскальної ролі податку.

6. Застосування податкових пільг у вигляді залік податку на нерухоме майно в рахунок зобов'язань з податку на доходи (при оподаткуванні фізичних осіб) і на прибуток (при оподаткуванні юридичних осіб) із метою запобігання подвійному оподаткуванню (як доходів, так і об'єктів нерухомого майна, що були придбані за доходи, які вже підлягали оподаткуванню).

**Висновки з даного дослідження.** Проаналізувавши систему оподаткування нерухомого майна в Україні та за кордоном можемо стверджувати, що вітчизняний механізм формування і справляння цього податку є недосконалим. Однак, реалізація наведених пропозицій сприятиме виконанню податком на нерухоме майно не лише фіскальної, а й регулюючої функції: стане можливим реалізація основних положень Концепції реформування системи місцевого самоврядування щодо перерозподілу



податкових надходжень – частина податку на прибуток підприємств при використанні податкового заліку залишиться на рахунках місцевих бюджетів; збільшаться доходи місцевих бюджетів і зміниться структура їхньої прибуткової частини. Отже, податок на нерухоме майно, відмінне від землі, може стати (разом із податком на доходи фізичних осіб) основним джерелом податкових надходжень до місцевих бюджетів.

### Література

1. Видатки на утримання нерухомості на Кіпрі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cyprushouse.com.ua/polezno-znat/rasxody-na-soderzhanie-nedvizhimosti-na-kipre/>.
2. Иванов Ю.Б., Майбуров И.А. Система налогообложения Украины и России: структура, проблемы, тенденции развития: Монография. –Х.: ФЛП Либуркина Л.М.; ИД «ИНДЖЕК», 2009. – 520с.
3. Мельник В. М., Мельник М. М. Податок на нерухоме майно: фіскально-адміністративні проблеми запровадження в Україні // Фінанси України. – 2008. – № 3. – С.61-67.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: ПРОФІ, 2006. – 624 с.
5. Налог на недвижимость в России – проблемы, преимущества, перспективы [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rae.ru/forum2012/263/1147>.
6. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е. Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. ]. – 752с.
7. Офіційний сайт Державної реєстраційної служби України . – Режим доступу: <http://www.drsv.gov.ua/show/1817>.
8. Шуліченко Т.В. Світовий досвід оподаткування нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/portal>.