



УДК 338.434; 336.77:338.43

## ФІНАНСОВО – КРЕДИТНА ПОЛІТИКА

---

Луцик А.І.  
к.е.н, доцент  
кафедра податків та фіскальної політики,  
Дмитрів В.І.  
Тернопільський національний економічний університет

### ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ – ТЕСТ НА ДЕМОКРАТИЧНІСТЬ

**Постановка проблеми.** Сьогодні, одним із важливих питань, що має вагоме значення для економічного розвитку України, адаптації національного законодавства до Європейських стандартів, є введення податку на нерухомість.

Останніми роками в Україні було здійснено чимало спроб запровадити податок на нерухомість, які поки що не досягли мети.

Запровадження такого податку зробить менш можливими спекуляції на ринку нерухомості, що дозволить частково вирішити проблему забезпечення житлом українських сімей. Зможе вплинути на політику регулювання цін у цій сфері, що дозволить зробити житло більш доступним для малозабезпечених громадян України та громадян із середнім рівнем доходу.

Податок на нерухомість дозволить подолати проблему спекуляцій на ринку нерухомості та сприятиме зменшенню дефіциту житлової площі, а також стане додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується, починаючи з XVIII сторіччя. Податок на нерухомість один із найстаріших видів податку відомих фінансовій науці. Цей податок є важелем справедливого перерозподілу соціальних благ у суспільстві, адже володіння нерухомістю здавна вважалось проявом багатства людей.

Історія податку на нерухомість в Україні веде свій початок із середини 90-х років.

Більшість країн з перехідною економікою зацікавлені у запровадженні податку на нерухоме майно, оскільки є всі підстави розглядати цей податок як перспективний засіб, що відповідає потребам місцевих бюджетів у додатковому джерелі доходів. Чимало з послуг, які фінансувалися б коштом податку на нерухомість, призначалися б саме для власників майна, тобто існує прямий зв'язок між тим, хто платить податок і тим, хто одержує користь від цього.

Закон про податок на нерухоме майно розроблявся неодноразово. Однак, незважаючи на це, до сьогодні в Україні відсутній спеціальний законодавчий акт, який був би присвячений цьому податку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У Верховній Раді України Кабінетом Міністрів України, народними депутатами України Р.М. Зваричем, А.М. Павловським, Г.Г. Москалем, В.Ю. Хомутинником, П.В. Мельником було зареєстровано шість законопроектів, які передбачають державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, запровадження податку на нерухомість та визначаються механізми його адміністрування, однак жоден з них не був прийнятий. Крім цього, наукові дослідження щодо оподаткування нерухомості проводили С.Лекарь, Є. Хорошаєва [5, 23].

**Постановка завдання.** Незважаючи на наявність низки законопроектів та наукових праць, дослідження розвитку адміністрування податку на нерухомість потребує подальшої реалізації. Тому метою даного дослідження є аналіз перспектив адміністрування податку на нерухомість в Україні, досвіду справляння цього податку в інших країнах світу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ввести податок на нерухомість нашвидкуруч поки що не вдавалось жодній країні в світі. Україна повільно, але впевнено входить в міжнародний ринок нерухомості. Свідченням цьому є купівля квартир, офісів та інших об'єктів нерухомості іноземцями. Ось чому наша податкова система повинна відповідати світовим стандартам. Однак, досвід показує, що не варто повністю копіювати законодавство та систему адміністрування податку будь-якої країни, оскільки просто скопіювати хорошу систему оподаткування нерухомості неможливо, в силу національних особливостей і традицій ринку нерухомості. Проте, Україні доцільно запозичити досвід інших країн під час реформування своєї системи оподаткування аби не повторювати допущених ними помилок.

На сучасному етапі податок на нерухомість справляється приблизно в 130 країнах світу і приносить істотну частину доходів у місцеві бюджети. У бюджетах різних країн частка цього податку коливається в середньому від 1% до 3% загальних податкових надходжень на всіх рівнях влади [10].

Цей податок потрібний, тому що в усьому цивілізованому світі нерухомість оподатковується, за винятком двох держав – України й Таджикистану. Тому вважається, що в Україні можна будувати палаци і податок на них не сплачувати.

Крім того податок на нерухомість:  
відносно простий та прозорий в адмініструванні;  
заохочує перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника, що є надзвичайно важливим в Україні;  
передбачає оподаткування тіньової діяльності;  
забезпечує відносно стабільні надходження до бюджету.

Практика застосування цього податку показує, що завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечують безперешкодний доступ до нього фіскальних органів. Досить легко можна встановити платника податку, яким може бути як власник нерухомості, так і орендар.

У більшості країн світу платниками податку законодавством визначені як фізичні, так і юридичні особи – власники нерухомості. В деяких країнах платниками податку є орендарі нерухомого майна.

Об'єктом оподаткування, як правило, є земля, будинки і споруди.

У деяких країнах, зокрема, в Нідерландах, Кіпрі, Японії, Угорщині, Чехії, Польщі, Словаччині, Росії оподатковують зазначеним податком як землю, так і будівлі. А у таких країнах як Естонія і Латвія оподаткуванню підлягає лише земля.

Ставки оподаткування визначаються у вигляді:

фіксованих, як відсоток від бази оподаткування (Великобританія, Корея, Японія);

змінних, з огляду на заплановані бюджетні витрати і величини наявної бази оподаткування (Франція, Канада, США).

Розмір ставок залежить від особливостей національного законодавства та господарської практики і значною мірою визначається політичними чинниками.

Запроваджуючи цей податок не треба встановлювати надто високі ставки, щоб він не викликав спротиву з боку платників податку, а його адміністрування було легким і не стояло питання про запровадження складних пільгових схем.

У більшості країн світу ставка податку становить менше 1% від бази оподаткування (див. табл. 1) [9, 7].

Таблиця 1.

## Ставки податку на нерухомість (у % від бази оподаткування) [9;7].

Країна	Ставка податку
Азербайджан	1
Білорусь	0,1-1
Болгарія	0,15
Великобританія	1,5
Грузія	0,05-0,8
Іспанія	0,3-1,1
Казахстан	0,05-0,5
Канада	1-1,2
Кіпр	3,5
Молдова	0,02-0,5
Норвегія	2,5
Росія	0,1-2
США	1
Туреччина	0,3-0,4
Узбекистан	4
Франція	3,1
Чорногорія	0,08-0,8

Методика визначення розміру бази оподаткування може ґрунтуватись на: порівняльному підході на основі цін ринкових угод (Швеція, Австралія); витратах на повне заміщення нерухомості (Корея, Японія, Індонезія); капіталізації доходу від потенційно найкращого та найефективнішого використання нерухомого майна (Швеція, Данія, Швейцарія); поєднанні зазначених вище підходів (Канада, США, Нідерланди).

Більшість країн при визначенні бази оподаткування використовують переважно ринкову вартість оподатковуваних об'єктів. Однак оцінка за ринковою вартістю можлива лише за умови наявності повноцінного ринку нерухомості, дозволяє легко вирахувати ринкові ціни. На сьогодні в Україні є брак надійної інформації про ринкову вартість нерухомого майна. Проблема браку даних була характерною в багатьох країнах де застосовувалася система податку на нерухомість, але вони подолали такі обмеження запровадивши метод оцінки бази податку на нерухомість за вартістю одиниці площі. Оцінка за

вартістю одиниці площі – це наближення до оцінки за ринковою вартістю, що дозволяє згодом перейти на оцінку за ринковою вартістю.

В українських реаліях існує проблема визначення уповноваженого органу з оцінки нерухомості. Ними може бути - Бюро технічної інвентаризації, Міністерство фінансів, Фонд державного майна, Міністерство юстиції чи місцеві ради. На думку фахівців усі ці органи були б не проти отримати таку функцію. Адже йдеться про великі фінансові надходження.

Тому необхідно провести інвентаризацію майна, створити його єдиний реєстр, визначити який орган буде вести реєстр прав власності на нерухоме майно.

Також, в оціночних процесах можна застосовувати коригувальні коефіцієнти, що відображають місце розташування об'єкта нерухомості. Адже, квартира в одному районі міста може коштувати дорожче або дешевше аналогічної квартири в іншому районі.

Коригувальні коефіцієнти дозволяють дотримуватися принципу справедливості в оподаткуванні. Крім того, коригувати вартість нерухомості можна в залежності від того, в який спосіб і для чого використовується нерухомість.

Податок на нерухомість може справлятися як в державний бюджет так і в місцевий бюджет. У більшості країн цей податок є місцевим і справляється в місцевий бюджет. Він виступає одним із основних джерел доходів бюджетів органів місцевого самоврядування. Зокрема він забезпечує до 95% надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81% - у Канаді, 52% - у Франції, від 10% до 70% - у США [10].

В Україні законопроектом Міністерства фінансів передбачалось, що надходження від податку на нерухомість, сплаченого фізичними особами, зараховується до бюджетів міст, сіл, селищ. А юридичними – до державного бюджету. На нашу думку для підсилення фіскальної свободи місцевих бюджетів доцільно повністю надходження від цього податку спрямовувати до місцевих бюджетів.

Держава може залишати за собою повноваження формувати податкову політику та визначати безпосередньо структуру податку на нерухоме майно, а на місцеві органи влади покласти обов'язок адміністрування цього податку. Органи місцевого самоврядування мають кращу можливість визначити всі об'єкти нерухомості, оцінити їх вартість, забезпечити повноту і своєчасність сплати цього податку.

Пільги з оподаткування нерухомості можуть надаватися:

соціально незахищеним платникам податку (пенсіонерам, інвалідам, або залежно від рівня доходів платника);

власникам окремих видів нерухомості, як правило, об'єктів освіти, культури, призначених для суспільних, релігійних цілей, державного управління;

Пільги можуть бути безстроковими або надаватися на певний термін.

Схеми надання пільг також можуть відрізнятися. Наприклад, в Кореї, Швеції, Данії, Японії пільги надаються об'єктам нерухомості, але не платникам податків. В інших країнах є поєднання одного та іншого методів. В Чилі, Швеції та Японії пільги по новобудовах надаються протягом кількох років, а в Нідерландах – на період будівництва споруди.

Деколи пільги надаються з оподаткування будівель які мають певні специфічні особливості – історичні, архітектурні.

Наприклад в столиці Франції навіть у центрі міста, де ціна нерухомості дуже висока, міська рада надає пільги по оподаткуванню приміщень, де розташовані пекарні.

В одному із законопроектів пропонується, що 21 квадратний метр на людину і 20 квадратних метрів на сім'ю взагалі не будуть оподатковуватися. Якщо в квартирі проживають пенсіонери, то для них неоподаткована норма – 80 метрів квадратних. А в законопроекті Мінфіну узагалі сказано, що нерухомість площею до 200 квадратних метрів не буде оподатковуватися. Також не буде оподатковуватися 80 метрів квадратних площі садових будиночків, і 30 метрів квадратних площі індивідуальних гаражів. Не включаються до бази оподаткування нежитлові приміщення, які використовуються для утримання тварин і птахів, зберігання садового та господарського інвентаря, а також для інших цілей, не пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності.

На думку експертів більшість населення України, близько 90% українців, не відчують на собі введення податку на нерухомість тому, що наші стандартні дво – і трикімнатні помешкання не перевищують 40-45 і 70-75 квадратних метрів. Тобто цей податок – податок на багатих [11].

Слід унеможливити існування способу ухилення від податку на нерухомість, встановити відповідальність за несплату податку. Так, наприклад, в Канаді якщо термін сплати прострочений за це нараховується пеня. Після трьох місяців – попередження, через півроку – аукціон, і нерухомість іде з молотка на забезпечення податкових зобов'язань. Суворо, але справедливо.

Податок на нерухомість, як свідчить світовий досвід, є справедливим і ефективним податком.

На сьогодні в Україні є певні проблеми із запровадженням цього податку, однак відкладати його запровадження на невизначений термін є недоцільним.

Перспективи цього податку залежать від політичних конфігурацій в Україні. Шанси законопроекту по податку на нерухомість набрати необхідний кворум у Верховній Раді України практично нульові, оскільки депутати належать до розряду майбутніх платників податку на нерухомість.

Розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні пов'язаний з розвитком системи місцевих податків і зборів. В Україні мають відбутися реформи розвитку інститутів самоврядування, розширення їхніх функцій та обов'язків, це б дозволило збільшити реальні доходи місцевих бюджетів. У свою чергу місцева влада має бути готова відзвітувати перед кожним мешканцем куди подалися надходження від цього податку.

При запровадженні цього податку його платниками мають бути як юридичні, так і фізичні особи, а в окремих випадках і орендарі.

До об'єктів оподаткування слід включити житлові будинки квартирною типу, житлові будинки садибного типу, садові будинки, дачі, гаражі, споруди тощо.

Для фізичних осіб необхідно законодавчо встановити соціальну пільгу, у вигляді звільнення від оподаткування певних категорій населення, не включати до бази оподаткування нежилі приміщення, які використовуються громадянами для утримання свійських тварин і птахів, зберігання садового і іншого господарського інвентарю, інших господарських цілей не пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності.

Податок на нерухомість має соціальну спрямованість, від оподаткування мають звільнитись ті верстви населення, які мають у власності незначну за розмірами нерухомість.

Місцевим органам влади повинні належати права з визначення кола об'єктів оподаткування, а також справляння податку, адже вони краще знають, які об'єкти нерухомості знаходяться на їх території.

Формування податкової політики у галузі податку на нерухоме майно має належати до компетенції державних органів влади, а контроль за справлянням податку за ДПА.

Податок на нерухомість успішно застосовується в багатьох країнах світу. Оподаткування нерухомого майна здійснюється не тільки в високорозвинених державах, таких як Франція, США, Канада, Швеція, Японія, але й в країнах СНД: Азербайджан, Білорусь, Грузія, Казахстан, Молдова, Росія, Узбекистан та ін.

Ставки податку на нерухоме майно, як засвідчує світова практика, треба встановлювати на рівні від 1% до 3% від бази оподаткування. База оподаткування має бути скоригованою з урахуванням шляхів використання нерухомого майна та місця його розташування.

**Висновки з даного дослідження.** Отже, можна зробити висновок, що Україна має можливість запровадження сучасного, соціально справедливого, економічно ефективного – податку на нерухомість.

Введення цього податку дозволить адаптувати національне законодавство до Європейських стандартів, знизить маніпуляції на ринку нерухомості, забезпечить збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Податок на нерухомість – це тест на демократичність української влади. Він може відповісти на питання: Чи готова держава будувати свої відносини із самоврядуванням на основі рівності та партнерства?

Введення податку на нерухомість – повинно бути поступовою, поетапною, відповідальною роботою компетентних органів державної влади у тісній співпраці з експертами, фахівцями, громадою, засобами масової інформації.

### Література

1. Багнюк А. Процент от метра: во что выльется налог на недвижимость? // [www.prostobank.ua](http://www.prostobank.ua), 07.12.07
2. Ганущак Ю. Податок на нерухомість: відкриваємо ящик Пандори? / Дзеркало тижня, 2004. - №40.
3. Інформація про оподаткування нерухомого майна в деяких країнах СНД // [www.sta.gov.ua](http://www.sta.gov.ua), 12.02.08
4. Корнілюк О. Податок на нерухомість // Бухгалтерія. Право. Податки. – 2004. - №37. - С. 13-16
5. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно // Економіст, 2008. - №6. – С. 23-27
6. Пасічник О. Податок на нерухоме майно (нерухомість) // Вісник податкової служби. – 2007. - №13. – С. 37-38
7. Проект Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» (автор – народний депутат України Павловський А.М., реєстраційний номер 2113 від 22.02.2008).
8. Проект Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки» (автор – народний депутат України Москаль Г.Г., реєстраційний номер 2378 від 15.04.2008).
9. Сайченко Г. Квартирна відповідь // Контракти. – 2008. - №6. – С.7
10. Сердобінцева Л. Податок на нерухомість: необхідність чи неминучість // Вісник податкової служби. – 2007. - №21.
11. Яким буде податок на житло? // [www.expres.ua](http://www.expres.ua), 09.09.05