

Мондляк Ольга Михайлівна
головний державний ревізор-інспектор
Підволочисьького відділення Кременецької ОДПІ

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ: УРОКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

У сучасних умовах ефективність справляння майнових податків, як у світі загалом, так і Україні зокрема, обумовлена наявністю взаємозв'язку між свободою підприємництва та вільним вибором, ринковою системою цін, регулюючою роллю держави у цьому питанні та особистим мотивуванням поведінки платників податків.

Передусім зазначимо, що майнові податки існують у понад 130 країнах світу. Так, у Нідерландах надходження від цього податку сягають 95% обсягу доходів місцевих бюджетів, у Канаді – 81%, Франції – 52%, у США – від 10 до 70% (залежно від штату) [1, с. 4].

Загалом світова практика виробила основні принципи, які дають змогу оподатковувати майно найбільш раціонально. Зокрема, об'єктом оподаткування, як правило, є земля, будівлі, споруди, оскільки їх відносно легко (на відміну, скажімо, від рухомого майна) виявити й ідентифікувати. Причому основою для обчислення бази оподаткування переважно є ринкова вартість оподатковуваних об'єктів, що стимулює їх раціональне використання. При визначенні вартості майна зазвичай використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова, на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта оподаткування (це дозволяє здійснити оцінку великої кількості об'єктів при відносно невеликих витратах).

Варто наголосити, що США і Канада мають єдиний майновий податок, податкова база якого являє собою ринкову вартість землі із всіма будівлями, які на ній знаходяться. У Данії існує земельний податок, що базується на ринковій вартості землі, а також податок на нерухомість, об'єктом якого є ринкова вартість споруд, що використовуються для комерційних і адміністративних цілей. У Нідерландах муніципалітети мають право вибирати в якості об'єкту або площу, або ринкову вартість нерухомості (хоча у більшості випадків використовується саме ринкова вартість). У Японії об'єктом оподаткування є ринкова вартість і оподатковується цим податком як безпосередньо земля, так і все, що на ній побудовано.

Причому спільним для усіх країн є те, що при визначенні оподаткованої вартості об'єктів зазвичай використовуються ринкова інформація, однак в одних країнах за основу береться орендна вартість (середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна), а в інших (таких більшість) – капітальна, тобто акумульована, для визначення котрої потрібна оцінка ринкової вартості.

Схеми та механізми надання пільг в окремих країнах також різняться. Скажімо, у Данії, Південній Кореї, Швеції, Японії пільги стосуються лише об'єктів нерухомості, а не платників податків. У деяких країнах має місце поєднання одного й іншого варіантів, хоча традиційно пільги стосуються саме об'єктів. Приміром, у Чилі, Швеції, Японії і окремих штатах США пільга надається стосовно новобудов упродовж кількох років, а в Нідерландах – лише на період будівництва будинку.

Щодо податкових ставок зазначимо, що, наприклад, фіксовані ставки встановлюються центральними органами влади окремих країн як певний відсоток від вартості, що підлягає оподаткуванню (причому заздалегідь визначити розмір податкових надходжень є досить проблематичним, оскільки величина бази оподаткування з року в рік постійно змінюється). До прикладу, такий порядок встановлення ставок прийнятий у Англії, Індонезії, Чилі, Швеції, Південній Кореї, Японії.

В інших країнах (Австралія, Канада, Нідерланди, США, Франція, Швейцарія) місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість, виходячи із запланованих бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Скажімо, в окремих штатах США податок на майно визначається шляхом ділення суми доходів, яка повинна бути отримана від сплати майнового податку, на вартість оподаткованого майна. Ставка податку, таким чином, є змінною величиною [1, с. 4-5].

Досить корисною для запозичення із досвіду зарубіжних країн є, на нашу думку, високий рівень координації діяльності різних відомств щодо збору, обробки та збереження інформації про стан об'єктів нерухомості. Для резидентів під оподаткування потрапляє належне їм майно, незалежно від місця його розташування чи реєстрації. Нерезиденти ж сплачують майновий податок лише з того майна, що належить їм на правах власності і знаходиться, зареєстроване чи використовується з метою отримання прибутку або задоволення особистих потреб на території певної країни.

Відтак, беручи до уваги передовий зарубіжний досвід, вважаємо, що в Україні слід кардинально змінити наявну систему пільг, скасувавши надання преференцій окремим категоріям платників та надавши пільги

безпосередньо щодо об'єктів нерухомості. Цілком виправданим у нинішніх умовах було б і позбавлення пільг щодо зазначеного податку релігійних та благодійних організацій, зважаючи на значні обсяги їх участі у різного роду тіньових і шахрайських схемах на території України.

Стосовно бази оподаткування податком на нерухомість в Україні зазначимо, що вибір у якості об'єкту саме площі нерухомості не відповідає світовій практиці, де оподаткування здійснюється, виходячи із ринкової вартості нерухомості. Проте автори науково-практичного коментаря до Податкового кодексу України наводять певні аргументи на підтримку прив'язки бази оподаткування податком до площі, а не ринкової вартості. По-перше, ціни на нерухоме майно в різних регіонах України суттєво відрізняються та у більшості випадків завищені, що продиктовано спекулятивними операціями на ринку нерухомості. По-друге, проблемним є механізм проведення індексації цін на нерухоме майно з метою встановлення регіональних поправок, оскільки вартість нерухомості може коливатися упродовж року. По-третє, впровадження системи ринкової оцінки нерухомості буде залежати від впливу «людського фактора», що призведе до корупції та зловживань з боку чиновників [2].

Звичайно, з наведеними аргументами важко погодитися, оскільки переконані, що саме запровадження механізму визначення ринкової вартості нерухомості може стати вагомим інструментом боротьби зі спекулятивними операціями.

Тож надзвичайно актуальним нині вважаємо перегляд основних елементів податку на нерухоме майно з метою розширення переліку платників цього податку (всі власники нерухомості), визначення бази оподаткування (ринкова вартість нерухомості) та встановлення ставок на економічно ефективному та доцільному рівні.

Література:

1. Мартиненко В. П. Зарубіжний досвід становлення майнового оподаткування. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2014. Вип. 10. С. 3 – 7.
2. Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України. URL: <https://www.profiwins.com.ua/ru/comentsnk/1632.html> (дата звернення: 28.10.2019 р.).