

Студент 3 курсу

Фінансового факультету ХНЕУ ім. С. Кузнеця

## ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З УРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

*Анотація. Розглянуто податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, а також його моделі у зарубіжних країнах для збільшення питомої ваги власних ресурсів.*

*Аннотация. Рассмотрено налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, а также его модели в зарубежных странах для увеличения удельного веса собственных ресурсов.*

*Annotation. A tax on real property, other than land and its models in foreign countries to increase the share of one's own resources are considered.*

*Ключові слова: податок на нерухоме майно, Податковий кодекс України, платники податку, база оподаткування.*

У результаті трансформації української податкової системи до світової, було введено податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Однак система справляння даного податку ще настільки недосконала, що впливає як на логічну побудову економічної складової механізму зазначеного податку, так і на весь процес його справляння взагалі. Тому для належного формування вітчизняної системи оподаткування необхідно актуалізувати проблему вдосконалення механізмів стягнення податків з урахуванням зарубіжного досвіду.

Сучасна світова проблематика дослідження оподаткування нерухомості має значний теоретичний і практичний досвід. Важливий внесок у теорію і практику оподаткування нерухомості зробили такі вітчизняні вчені, як: О. Захаров, В. Ніколаєв, О. Покатаєва, П. Покатаєв, а серед видатних зарубіжних вчених-економістів необхідно назвати Р. Бонза, Б. Макленнон [1 – 4].

Метою дослідження є висвітлення елементного складу та системи справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та визначення шляхів його вдосконалення.

Значну роль у країнах із розвинутою ринковою економікою відіграють місцеві податки на нерухоме майно фізичних і юридичних осіб. Податок на нерухоме майно існує майже у 130 країнах світу [2].

В Україні порядок стягнення податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки, регулюється ст. 265 Податкового кодексу України, де встановлено, що платниками податку є як фізичні, так і юридичні особи. При цьому для платників спільними є тільки об'єкт оподаткування, ставка податку і податковий період. Інші елементи податку (база оподаткування, пільги, порядок обчислення податку, строки сплати податку) встановлено для цих категорій платників з істотними відмінностями [1]. Унаслідок чого створюється враження про штучне об'єднання елементів механізму двох податків в один. У той же час світова практика показує існування значної кількості груп майнових податків – податок на нерухомість, податок на майно юридичних осіб, податок на приріст капіталу, податок на прибуток від реалізації майна тощо, що підтверджує можливість роз'єднання даного податку й ефективне функціонування окремо.

У світовій практиці оподаткування нерухомості в більшості країн, особливо в країнах з розвинутими економічними системами, як базу оподаткування застосовують ринкову вартість, що є конструктивним із позиції ефективного використання нерухомості [4]. В Україні базою оподаткування нерухомості, відмінної від земельною ділянкою, є площа об'єкта нерухомості.

У працях багатьох вітчизняних науковців: В. Токар, Є. Хорошаєв, В. Прокопенко та інших ідеться про зміну бази оподаткування з площі об'єкта на ринкову вартість. Беручи до уваги їхнє обґрунтування, а також світовий досвід, при зміні бази оподаткування відбудуться якісні зміни, відносно збільшення надходжень до місцевих бюджетів, а саме шляхом збільшення питомої ваги податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, у частині місцевих податків, зменшення соціальних диспропорцій, що приведе до більш справедливого оподаткування, за умов якого власники об'єктів нерухомості, яка має більшу вартість, сплачують більші податки. Необхідно зазначити, що для зміни бази оподаткування існує необхідна нормативна база як для оцінки нерухомості, так і для формування необхідної кадастрової системи оподаткування, що є достатнім для використання на практиці.

У світовій практиці при визначенні бази оподаткування існує значна кількість підходів. Так,

у науковій роботі Б. Макленнон, Р. Бонз описані такі: основи порівняльної оцінки; вартісна оцінка; порівняння існуючого використання з найефективнішим використанням; оцінний підхід; моделі масової оцінки та ін. Однак урахуовуючи наведені підходи, в Україні вони дещо обмежені,

-----  
© Надточей І. В., 2014

так, згідно з п. 4 Постанови Кабінету міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи: 1) витратний; 2) дохідний; 3) порівняльний. Таким чином, можна

стверджувати, що в Україні існують передумови до зміни бази оподаткування, хоч і дещо обмежені в проведенні вартісної оцінки.

Переходячи до наступного елементу податку на нерухоме майно – ставки, як засвідчує світова практика, потрібно встановлювати на рівні від 1 до 3 % від бази оподаткування. Враховуючи,

в першу чергу, платоспроможність платників податку, тобто встановлення такої ставки, яка б не обтяжувала податковим навантаженням; також потрібно враховувати державну зацікавленість у належному наповненні місцевих бюджетів. Так, у країнах із розвинутою економікою спостерігається висока частка податку на нерухомість у податкових надходженнях зведених бюджетів (США – 10,5 %; Канада – 8,1 %; Японія – 7,4 %). У Великобританії податкова ставка на придбання елітної нерухомості складає 15 %. Тобто при плануванні інвестувати близько 2 млн фунтів (26,6 млн грн) у британську нерухомість, яка оформлена на офшорну компанію, то одна лише сума податку на покупку квартири складе 300 тисяч фунтів (3,99 млн грн), така ставка передбачається тільки для нерухомості, оформленої на юридичні особи, податок для фізичних осіб виріс лише з 5 до 7 %. Стосовно сплати податку при продажі нерухомості, тобто податок на приріст капіталу у Великобританії сплачується як резидентами, так і нерезидентами, зі ставкою від 18 до 28 % [5]. У результаті чого зростає податковий тягар на потенційних домашніх покупців, а також людей, які в результаті не в змозі продати будинки.

Ураховуючи наведений міжнародний досвід, в українських умовах доречно застосувати прогресивну шкалу оподаткування нерухомого майна юридичних осіб, тобто встановлювати залежно від розміру суб'єкта господарювання, тобто залежно від кількості працюючих та доходів від будь-якої підприємницької діяльності згідно зі ст. 55 п. 3 Господарського кодексу України. Для суб'єктів малого підприємництва – 0,1 %, для середнього – від 0,1 до 0,3 %, для великого – від 0,3 до 2 %. Таким чином, запропонована ставка не завдасть шкоди розвитку підприємства, оскільки враховує платоспроможність платників податків, тобто ставка встановлюється на рівні зайнятості і прибутковості підприємства.

Протягом 2012 року в м. Харкові було зареєстровано права осіб на понад 358 тис. м<sup>2</sup> нежитлових приміщень, які обліковуються як комерційні; мінімальна зазначена урядом собівартість житла становить 8 000 грн/м<sup>2</sup>. Питома вага малого підприємства в Україні становить 91 %, середнього – 7 %, великого – 2 % [6].

Податкова база = 358 тис. м<sup>2</sup> x 8 000 грн/м<sup>2</sup> = 3, 222 млн грн.

Потенційний податок (для малих підприємств) = 0,001 x ((3, 222 x 91 %) / 100 %) млн грн  
= 2,932 млн грн.

Потенційний податок (для середніх підприємств) = 0,003 x ((3, 222 x 7 %) / 100 %) млн грн  
= 0,676 млн грн.

Потенційний податок (для великих підприємств) = 0,02 x ((3, 222 x 2 %) / 100 %) млн грн  
= 1,288 млн грн.

Загальний потенційний податок = 2,932 + 0,676 + 1,288 = 4, 896 млн грн.

Таким чином, необхідно зазначити, що оподаткування комерційної нерухомості в м. Харкові, а в результаті і по Україні має суттєві перспективи в контексті наповнення дохідної частини місцевого бюджету. За умови впровадження прогресивної шкали оподаткування 0,1 – 2 % від ринкової вартості майна: нерухомість, яка обліковується як комерційна, здатна поповнити місцевий бюджет щорічно мінімум на 4,896 млн грн. Беручи до уваги, що відповідно до Звіту Державної казначейської служби України, заплановано отримати від податку на нерухоме майно (від юридичних осіб) 11,279 млн грн по Україні, запропоновані новації становлять 43,4 % від загальної суми.

Ураховуючи наведене, необхідно врахувати зарубіжний досвід справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в українських умовах для:

- 1) збільшення надходжень від даного податку;
- 2) усунення соціальних диспропорцій між населенням.

У зв'язку з цим вважається за доцільне проведення ряду змін в елементному складі податку для юридичних осіб.

1. Змінити базу оподаткування, з житлової площі у грошовий вимір, тобто визначити базу як ринкову вартість нерухомості, використовуючи основи порівняльної оцінки, який ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту. Тобто дієвим механізмом було б визначення ринкової вартості нерухомості один раз у 5 років, оскільки існує можливість зносу вартості нерухомості.

2. Ставку податку для юридичних осіб встановлювати залежно від розміру суб'єкта господарювання від 0,1 до 2 %. Тобто ставки податку встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради у відсотках залежно від належності юридичної особи до малого, середнього або великого підприємства, в значенні, наведеному у Господарському кодексі України.

3. Обчислення суми податку об'єкта/об'єктів оподаткування, що перебувають у власності юридичних осіб, здійснювати контролюючими органами за місцем податкової адреси об'єкта оподаткування з урахуванням інформації Державної реєстраційної служби речових прав на нерухоме майно.

4. Провести нормативне коригування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за російським зразком, унаслідок чого роз'єднати даний податок окремо для фізичних і для юридичних осіб, оскільки одній базі оподаткування повинна відповідати одна одиниця виміру бази оподаткування.

**Література:** 1. Захаров О. В. Оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, в місті Києві / О. В. Захаров // Адвокат: Загальнодержавний професійний журнал. – 2011. – № 9. – С. 27–33. 2. Ніколаєв В. П. Податок на нерухомість у відтворенні житлового фонду в Україні / В. П. Ніколаєв // Науковий вісник Національного університету ДПС України. – 2011. – № 1. – С. 164–170. 3. Покатаєва О. В. Роль місцевих податків і зборів у формуванні дохідної частини місцевих бюджетів в Україні / О. В. Покатаєва, П. С. Покатаєв // Держава та регіон. – 2012. – № 2. – С. 206–212. 4. Макленнон Б. Н. Оподаткування нерухомості: принципи та практичне використання [Електронний ресурс] / Б. Н. Макленнон, Р. Е. Бонз. – Режим доступу : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter200.html>. 5. The telegraph [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.telegraph.co.uk/news/politics/10431722/Britons-pay-the-highest-property-taxes-in-the-developed-world.html>. 6. Офіційний веб-сайт Державного комітету статистики України. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.