

## ОСОБЛИВОСТІ СПЛАТИ ПОДАТКУ НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

*Анотація. Розглянуто особливості та порядок сплати податку на нерухоме майно в Україні та в інших розвинених країнах. Обґрунтовано необхідність введення даного податку та запропоновані заходи щодо вдосконалення податкової системи України.*

*Аннотация. Рассмотрены особенности и порядок уплаты налога на недвижимое имущество в Украине и в других развитых странах, обоснована необходимость введения данного налога и предложены меры по совершенствованию налоговой системы Украины.*

*Annotation. The article deals with the peculiarities and procedure of paying the tax on real estate in Ukraine and in other developed countries. The necessity of introducing this tax was proved and the measures for improving the tax system of Ukraine were proposed.*

*Ключові слова: податок, нерухомість, ставка, термін, відповідальність.*

В умовах переходу до ринкових відносин проблеми розвитку податкового законодавства мають суттєве значення. Важливе місце при цьому займає закріплення принципів та підстав оподаткування. Це стосується всіх об'єктів оподаткування, але найбільш перспективним виглядає посилення ролі оподаткування майна, в галузі якого аналіз правових принципів оподаткування майна має особливе значення. Комплексна реформа системи оподаткування має ґрунтуватися на положеннях Конституції України, істотних змінах чинного податкового законодавства. Сьогодні особлива увага з боку політиків та науковців справедливо приділяється оподаткуванню майна, яке застосовується в Україні дещо невпевнено й об'єктивно розглядається як канал зростання надходжень до дохідної частини бюджетів та цільових фондів. Таким чином, аналіз основних моментів оподаткування майна, його правових принципів має важливе теоретичне і практичне значення.

До недавнього часу питання, що стосуються аналізу теоретичних проблем правового регулювання податків на майно, залишались поза увагою наукових інтересів вчених. Основні аспекти оподаткування майна знайшли відображення в працях І. Озерова, Г. Петрової, Ю. Тихонова, В. Лебедева, О. Кочеткова, О. Ісаєва, І. Тарасова, М. Пискотіна, О. Жданова, С. Шаталова та ін. Однак слід зазначити, що тема оподаткування житлової нерухомості ще не досить досконало вивчена, що пов'язано з нововведенням податку.

Основною метою даної роботи є дослідження особливостей сплати податку на житлову нерухомість фізичними особами України. Поставлена мета визначила необхідність вирішення таких завдань: визначити об'єкт оподаткування, розглянути терміни сплати податку, вивчити особливості відповідальності за несвоєчасну сплату податку та запропонувати ряд заходів щодо вдосконалення податкової системи. Предметом дослідження виступає податок на нерухоме майно фізичних осіб в Україні. Відповідно об'єкт дослідження – порядок та особливості стягнення податку на нерухоме майно.

Об'єктом оподаткування є житлова площа в будинках, що належать до житлового фонду: житлові будинки, житлові прибудови до них, житлові будинки садибного типу, квартири, котеджі та кімнати у багатосімейних квартирах. У той же час звільняються від сплати податку, незалежно від розміру жилої площі, дитячі будинки сімейного типу; садові або дачні будинки, але не більше одного такого об'єкта на платника податку; гуртожитки; об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю тощо [1].

Для більшості громадян новий податок застосовуватиметься не буде. Так, квартири та житлові будинки, житлова площа яких не перевищує 120 кв. м та 250 кв. м відповідно, звільняються від оподаткування. Сплачуватиметься податок буде тільки з тих метрів житлової площі, що перевищують вказані цифри. Податок на житлову нерухомість відноситься до категорії місцевих податків, тому його розміри будуть встановлюватися органами місцевого самоврядування. Проте законодавчо встановлені граничні розміри цього податку. Так, для житлових будинків, площа яких становить від 250 до 500 кв. м включно, а також для квартир площею від 120 до 240 кв. м включно, максимальна ставка податку становить 1 % від мінімальної зарплати, встановленої на початок року, за кожен метр житлової площі. Для житлових будинків, площа яких перевищує 500 кв. м., і для квартир площею понад 240 кв. м., максимальна ставка податку становить 2,7 % від мінімальної зарплати, встановленої на початок року, за кожен метр житлової площі [2].

Підставою для нарахування податку є дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в якому міститься інформація про реєстрацію права власності на нерухомість.

З квітня 2013 року громадяни – власники нерухомого майна, яке підлягає оподаткуванню, почнуть отримувати повідомлення – рішення про суму податку та платіжні реквізити.

Громадяни, які мають у власності кілька житлових об'єктів, за бажанням можуть звернутися в державну податкову службу для визначення об'єкта, за який буде сплачуватися податок на нерухомість. В іншому випадку пільга застосовуватиметься до того житла, в якому платник податку зареєстрований [3].

До 1 липня 2013 року всі платники податку на нерухомість отримують повідомлення про суму податку, яку необхідно сплатити протягом 60 днів. Якщо власник не згоден з розрахунками, він повинен звернутися до державної податкової служби для звірки даних. На відміну від фізичних осіб, юридичні особи суму податку визначатимуть самостійно авансом на весь рік, починаючи з 1 січня поточного звітного року і до 1 лютого цього ж року подаватимуть декларацію податковим органам за місцезнаходженням об'єкта оподаткування. При цьому оплата податку за рік юридичними особами повинна здійснюватися авансом щокварталу до тридцятого числа місяця, що настає після закінчення звітного кварталу. За несвоєчасну сплату податку на нерухомість передбачено штрафні санкції. При затримці сплати до 30 днів сума штрафу складатиме 10 % податкового боргу, більше 30 днів – 20 % [4].

Для порівняння слід розглянути особливості даного податку у Франції та Росії.

У Франції податок на майно (податок на багатство) сплачують фізичні особи, чий капітал у вигляді нерухомості та банківських рахунків перевищує 790 000 євро. Ставка залежить від загальної вартості капіталу. У табл. 1 наведено ставки податку залежно від вартості капіталу.

Таблиця 1

#### Ставки оподаткування майна у Франції

Вартість капіталу, євро	Ставка оподаткування, %
менше ніж 790 000	0
від 790 000 до 1 280 000	0,55
від 1 280 000 до 2 520 000	0,75
від 2 520 000 до 3 960 000	1
від 3 960 000 до 7 570 000	1,3
від 7 570 000 до 16 480 000	1,65
більше ніж 16 480 000	1,8

У Росії податок на будівлі, приміщення та споруди сплачується щорічно за ставками, що встановлюються нормативними правовими актами представницьких органів місцевого самоврядування залежно від сумарної інвентаризаційної вартості. При цьому ставка податку може коліватися залежно від оцінки експертів, типу будівлі і т. д. У табл. 2 наведено ставки податку на майно в Росії [5; 6].

Таблиця 2

#### Ставки оподаткування майна в Росії

Вартість майна, тис. руб.	Ставка оподаткування, %
від 300	до 0,1
від 300 до 500	від 0,1 до 0,3
більше ніж 500	від 0,3 до 2

Аналізуючи особливості сплати податку на житлову нерухомість в Україні, Франції та Росії слід зазначити, що основна відмінність полягає в різноманітності об'єкта оподаткування. В Україні податок сплачується залежно від площини нерухомого майна, у Франції – від сумарної вартості нерухомого майна та банківських рахунків, у Росії залежно від інвентаризаційної вартості, встановленої експертами.

Існуюча в Україні система оподаткування нерухомості фізичних осіб вимагає модернізації. Механізм оподаткування майна фізичних осіб не враховує ні мети використання оподаткованого об'єкта, ні реальну вартість об'єктів оподаткування у тому чи іншому регіоні. Надходження з податку на майно фізичних осіб виправдовують тільки витрати на адміністрування даного податку.

Отже, в концепцію оподаткування житлової нерухомості фізичних осіб необхідно внести серйозні зміни, які дозволили б механізму оподаткування відповідати сучасним реаліям і швидко реагувати на мінливі умови соціально-економічних показників у країні, а саме:

Збереження існуючого поділу податків на земельний податок і податки, що стягуються з іншого майна (рухомого і нерухомого майна для юридичних осіб і нерухомого майна для фізичних осіб).

Диференціація платників податків поділяється на тих, хто має у власності лише один об'єкт житлового нерухомого майна і тих, хто має у власності більше одного об'єкта житлового нерухомого майна. Відповідно, для другої категорії платників застосовуються більш високі ставки, в частині "додаткових" об'єктів. При цьому, ті об'єкти, які декларуються для комерційних цілей, оподатковуються за ставками, передбаченими для першої категорії платників.

Визначення податкової бази на підставі ринкової вартості об'єктів, яка визначається шляхом масової оцінки на основі дохідного підходу до оцінки. Переоцінка вартості відбувається раз в три роки.

Створення спеціального кадастру, в якому будуть міститися всі відомості про фізичних показників об'єктів, необхідних для обчислення податку, а також вартість одного квадратного метра на кожен вид оподаткованого. На основі зазначених в кадастрі відомостей податкові органи обчислюють суму податку.

Створення спеціальних відділів, що будуть відповідати за правильність обчислення податку. При цьому професійний склад даних відділів повинні складати, в тому числі, фахівці в галузі оцінки, архітектури та будівництва.

Таким чином, у даній роботі було розглянуто особливості нарахування та сплати податку на житлову нерухомість в Україні, Франції, Росії, а також була запропонована концепція податку на житлову нерухомість, що

належить фізичним особам, з урахуванням специфіки сучасного етапу розвитку української економіки. На погляд автора, якщо приділити велику увагу розробленій концепції та впровадити запропоновані заходи до порядку стягнення податку, то система податку на житлову нерухомість стане більш справедливою та ефективною.

*Наук. керівн. Часовнікова Ю. С.*

---

**Література:** 1. Все про нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://meget.kiev.ua/>. 2. Фінансові новини України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://fnews.com.ua/>. 3. Право та закон [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pravoizakon.com.ua/>. 4. Емісар. Путівник по нерухомості в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://emissar.net.ua/>. 5. Financial Lawyer [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.financial-lawyer.ru/>. 6. Озеров И. Х. Основы финансовой науки: Бюджет. Формы взыскания. Месные финансы. Государственный кредит / И. Х. Озеров. – М. : ООО "ЮрИнфоР-Пресс", 2008. – 622 с.