

**ГРОШІ І КРЕДИТ,
ФІНАНСИ ТА ПОДАТКОВА ПОЛІТИКА**

УДК 352.07



Л. В. ПЕТРОВА,
*старший викладач кафедри фінансів,
Національна металургійна академія України*

**ДОСЛІДЖЕННЯ МІЖНАРОДНОЇ ПРАКТИКИ
ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Стаття присвячена актуальним питанням оподаткування нерухомого майна. Проаналізовано етапи впровадження податку на нерухоме майно та систематизовані проблеми оподаткування нерухомості в Україні, де на сьогодні цей податок не відіграє значної фіскальної та соціальної ролі порівняно із зарубіжними країнами. Здійснено аналіз останніх публікацій вітчизняних науковців стосовно стану та тенденцій майнового оподаткування в Україні. Узагальнено бази та ставки оподаткування нерухомого майна згідно із законодавством України в умовах сьогодення. Систематизовано чинники економічної доцільності оподаткування нерухомого майна на основі аналізу сучасних наукових публікацій. Проаналізовано ступінь поповнення місцевих бюджетів податком на нерухоме майно в різних країнах. Досліджено основні аспекти міжнародної практики оподаткування нерухомого майна. Окреслено спільні моменти та відмінності у застосування податку на нерухоме майно в різних країнах.

Ключові слова: податки, нерухоме майно, оподаткування нерухомого майна, елементи податку на нерухоме майно.

Постановка проблеми. На законодавчому рівні основні аспекти та сутність оподаткування майна визначається у розділі XII ПКУ. Так, в статті 266 даного розділу розкрито структурні елементи податку на нерухоме майно, зокрема, визначені платники податку, об'єкт оподаткування, база оподаткування, податкові пільги, ставки податку та інше [1].

Даний податок є дещо новим, оскільки до складу податкової системи України фактично був введений з 2014 року, проте, не зважаючи на це, система майнового оподаткування в Україні в останні роки суттєво змінювалась, зазнавши як кількісних, так і якісних змін.

Податок на нерухоме майно введено з 01 січня 2013 року. В цей період для розрахунку приймалась тільки житлова площа об'єктів нерухомості. Введення додаткового податку викликало соціальну напругу, у зв'язку з чим, Верховна Рада ухвалила Закон №403-VII від 04.07.2013 року, яким було встановлено, що в 2013 році податок на нерухоме майно нараховується фізичним особам, але ними не сплачується. З 01.04.2014 року базою оподаткування встановлено не житлова, а загальна площа об'єктів житлової нерухомості [2, с. 82-83].

У 2016 році скореговане стягування податку на нерухоме майно з метою збалансованості бюджетних надходжень [3].

Так, з 01.01.2016 р. запроваджено додатковий податок у 25 тис. грн. для квартир, площа яких перевищує 300 м² та будинків у понад 500 м² [4, с. 4].

Отже, податок на нерухоме майно дає привід для дискусій як науковцям, так і практикам з самого початку свого існування. Оподаткування нерухомості в Україні не відіграє значної фіскальної та соціальної ролі порівняно із зарубіжними країнами, оскільки механізм адміністрування податків на майно на сьогоднішній день є недосконалими.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми оподаткування нерухомого майна в своїх публікаціях досліджують вітчизняні науковці, зокрема: Кулинич І.М., Резнік О.М. які досліджують загальні аспекти оподаткування та надають характеристику податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки [5]; Матвійчук Н.М. приділяє увагу методичним підходам до класифікації податків на нерухоме майно [6]; проблемам удосконалення та розвитку механізму оподаткування нерухомого майна присвячено праці Гончаренко М. [4], Дубровського В., Черкашина В. [7]; діючий стан та тенденції майнового оподаткування в Україні досліджено у публікаціях Мартинюк І.В. [8]; податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як джерело поповнення місцевих бюджетів досліджують у своїх працях Гостева О.Ю. [9], Корнієнко С.М. [10].

Проте, не дивлячись на широке коло проблем оподаткування нерухомості, яке охоплено дослідженнями сучасних вітчизняних науковців, значна низка питань залишається недостатньо розробленою та потребує удосконалення, доопрацювання та уточнення.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження основних аспектів та напрямів міжнародної практики оподаткування нерухомого майна.

Виклад основного матеріалу. Згідно із законодавством, «об'єктом оподаткування нерухомого майна є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка (стаття 266.2.1 ПКУ). Платниками податку відповідно

є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками таких об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості (стаття 266.1.1 ПКУ)» [1].

На рис. 1 запропоновано узагальнення бази та ставок оподаткування нерухомого майна згідно із законодавством України на сьогоднішній день.



Рис. 1. База та ставки оподаткування об'єктів нерухомості

Узагальнено автором на основі [4, 5, 6, 13, 14].

У сучасних дослідженнях науковцями виділяються декілька чинників економічної доцільності оподаткування нерухомого майна (рис. 2).

На сучасному етапі розвитку світової економіки оподаткування нерухомого майна здійснюється у 130 країнах світу. Світовий досвід показує, що при належному нормативно-правовому регулюванні, податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Зазначене підтверджується даними табл. 1.

В більшості розвинутих країн місцеві бюджети наповнюються податком на нерухоме майно більше ніж на 10 %.

Лідером є Велика Британія, в якій податок на нерухоме майно складає 100% доходів місцевих бюджетів. Податкові виплати з податку на нерухоме

майно тут несуть цільовий характер і перераховуються на підтримку шкіл, дитячих садків, поліції, пожежників, на прибирання вулиць і парків. Муніципалітет зобов'язаний представляти звіт платникам податків про виконані роботи і витрати на них [9].



Рис. 2. Фактори економічної доцільності введення податку на нерухоме майно
Систематизовано автором на основі [2, 5, 11].

В табл. 2 наведено основні характеристики оподаткування нерухомого майна в деяких країнах.

Таблиця 1

Ступінь поповнення місцевих бюджетів податком на нерухоме майно

Країна	Питома вага надходження податку до місцевих бюджетів
Нідерланди	95%
Канада	81%
Франція	52%
США	10%-70%
Німеччина	1,1%
Швейцарія	0,46%
Австралія (окремі штати)	до 90%
Велика Британія	100%
Країни Південно-Східної Європи (Молдова, Болгарія, Румунія, Македонія, Чорногорія, Сербія, Боснія і Герцеговина)	4-15%
Україна	Від 0,05% до 0,22%

Складено автором на основі [2, 4, 10, 12].

У більшості країн податки на нерухомість надходять у місцеві бюджети (окрім Франції, де цей податок відноситься до державних [9]) і відіграють важливу роль в їх формуванні, що має сенс врахувати в Україні у процесі формування доходної бази місцевих бюджетів.

Таблиця 2

Міжнародна практика оподаткування нерухомого майна

Країна	Вид податку	Ставки	Сума, що не оподатковується
1	2	3	4
Німеччина	Податок є місцевим, доповнюється податком на придбання майна	Для фізичних осіб – 1% оціночної вартості; для підприємств і компаній - 0,6%. Податок на придбання майна – 3,5% від кадастрової вартості, яка враховує цільове призначення нерухомості	120 тис. євро для фізичних осіб; 20 тис. євро для юридичних осіб
Франція	Податок відноситься до державних. До державних податків, об'єкти оподаткування яких пов'язані з нерухомим майном, відносяться податок на власність, податок на майно, податок на спадщину та дарування, податок на приріст капіталу	Податок на власність – від 0,55% до 1,8%. Податок на майно: для юридичних осіб – 1,5%; для іноземних юридичних осіб – 3%. Податок на передачу нерухомості – 4,8% від вартості придбання	Суми, що не оподатковується, в Податковому Кодексі не встановлено, але визначено перелік осіб і організацій, які повністю або частково звільняються від оподаткування

Продовження таблиці 2

1	2	3	4
Іспанія	Місцеві органи влади стягують п'ять податків: податок на нерухомість, податок на бізнес, податок на транспортні засоби, податок на будівлі та податок на зростання вартості землі у містах. Перші три податки є загальнообов'язковими, а інші два можуть застосовуватися на розсуд місцевих органів влади.	Власникам житла доводиться платити на рік два податки: муніципальний (0,5—2 % від кадастрової вартості житла) і податок на майно — 0,2-2,5%. Для останнього базою може бути і кадастрова вартість об'єкта, і його ринкова ціна. На державному рівні залежно від кадастрової вартості визначається податок на нерухомість. Ставки податків в Іспанії встановлюють самостійно мерії й муніципалітети у рамках чинних лімітів — від 0,4 до 1 %	При стягненні податку на нерухомість не враховуються сімейний стан, стан здоров'я, рівень доходів платників податку
Велика Британія	Податок на виробничу нерухомість та муніципальний податок	Податкові ставки залежать безпосередньо від місця розташування об'єкта і визначаються місцевими органами. Податок сплачується щорічно і варіюється від 200 до 2500 фунтів стерлінгів на рік.	-

Складено автором на основі [2, 4, 9, 10].

Отже, дані табл. 2 дають змогу узагальнити елементи податку на нерухоме майно з урахуванням міжнародного досвіду (табл. 3).

Міжнародний досвід оподаткування нерухомого майна дозволяє сформулювати такі позитивні моменти від його застосування:

1) міжнародна практика оподаткування нерухомого майна підтверджує факт того, що місцеві органи влади мають реальні важелі впливу на фізичних та юридичних осіб, як платників податку, та їх доходи, оскільки об'єкти нерухомого майна розташовуються на визначеній території відповідного регіону;

2) податкові ставки податку на нерухоме майно, порядок його стягнення, наявність або відсутність пільг з оподаткування впливає на політику ціноутворення на ринку нерухомості відповідного регіону, оскільки ці складові можуть суттєво збільшувати або зменшувати рівень витрат власників або орендарів на утримання нерухомого майна;

**Елементи податку на нерухоме майно в міжнародній практиці
оподаткування**

Елементи	Характеристика
Об'єкт оподаткування	Сукупна вартість землі і будівель (споруд), що знаходяться на ній. Визначення вартості нерухомості з метою оподаткування може проводитися або в цілому, або за її складовими компонентами
Суб'єкт оподаткування	Це конкретна особа (юридична або фізична), яка володіє чи користується нерухомістю. Податкові зобов'язання, таким чином, можуть виникати у власника чи орендаря, що має враховуватися при побудові податкової системи
База оподаткування	Капітальна вартість нерухомості або вартість рентних платежів. Перша, як свідчить досвід іноземних країн, виступає у вигляді ринкової вартості чи оціночної, тобто визначеної згідно із стандартизованою методикою для цілей оподаткування
Ставки оподаткування	1) Фіксовані, як відсоток від бази оподаткування (наприклад, Японії, Кореї); 2) Змінні, з огляду на передбачувані бюджетні витрати і величини бази оподаткування (наприклад, у США, Канаді, Австралії, Франції). Розмір ставок залежить від особливостей національного законодавства та господарської практики і значною мірою визначається політичними чинниками
Методика визначення розміру бази оподаткування	– порівняльний підхід на основі цін ринкових угод (наприклад, в Австралії, Швеції); – капіталізація ренти від потенційного найкращого та найефективнішого використання (наприклад, у Швейцарії, Данії); – витрати на повне заміщення нерухомості (наприклад, у Японії, Кореї); – поєднання зазначених вище підходів (наприклад, у США, Канаді)
Пільги з оподаткування	– соціально незахищеним платникам податку (пенсіонерам, інвалідам, або залежно від рівня доходів платника); – власникам окремих видів нерухомості, як правило, об'єктів культури, освіти, призначених для суспільних, релігійних цілей, державного управління; - пільги відсутні (наприклад, Іспанія) Пільги можуть бути безстроковими або надаватися на певний термін, наприклад на період будівництва

Складено автором на основі [4, 7, 9, 12].

3) міжнародний досвід застосування податку до нерухомого майна свідчить, що місцеві органи влади, маючи повноваження щодо встановлення ставок оподаткування, здійснюють безпосередній вплив на сфери діяльності, пов'язані з будівництвом нерухомості, стимулюючи таким чином розвиток секторів ринку нерухомості, в яких є потреба у визначений час.

Висновки і перспективи подальших розвідок. Таким чином, податки на нерухоме майно в міжнародній практиці оподаткування та наповнення місцевих бюджетів мають вагомі переваги над іншими податками.

По-перше, даний вид податків стимулює власників краще використовувати наявні активи, або продавати їх більш ефективним власникам – разом це призводить до підвищення ефективності використання майна.

По-друге, даний вид податків забезпечує місцеві бюджети стабільним джерелом надходжень.

По-третє, податок на нерухоме майно дає можливість органам місцевого самоврядування підвищувати привабливість конкретного регіону для проживання та розвитку бізнесу, що сприяє зростанню ринкової вартості землі та об'єктів нерухомості регіону.

По-четверте, нерухоме майно є свого роду гарантом сплати податків його власником, оскільки в іншому випадку може виступати у вигляді податкової застави з усіма наслідками, що випливають (арешт, продаж для погашення податкового боргу та інше).

По-п'яте, податок на нерухоме майно є передбачуваним для платників.

Враховуючи міжнародний досвід, для підвищення вагомості податку на нерухоме майно в Україні необхідно стягувати його не тільки з житлових приміщень, а й з ділянок виробничого чи комерційного використання (Іспанія, Велика Британія).

При стягненні податку на нерухоме майно доцільно врахувати рівень доходів сім'ї (Франція).

Доречним буде також запровадити диференціацію ставок податку на нерухоме майно в залежності від того до первинного чи вторинного ринку нерухомості належить конкретний об'єкт.

Список використаної літератури

1. Податковий Кодекс України (в редакції від 01.01.2019) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
2. Мельник А.М. Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні / А.М. Мельник // Інвестиції: практика та досвід. – 2015. – №19. – С. 82–86.
3. Особливості оподаткування об'єктів нерухомого майна в цьому році [Електронний ресурс]. – 2016. – Режим доступу: https://protocol.ua/ua/osoblivosti_opodatkuvannya_ob_ektiv_neruhomogo_mayna/
4. Гончаренко М.В. Розвиток механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / М.В. Гончаренко. // Державне будівництво. – 2018. – №1. – С. 1–10.
5. Кулинич І.М. Загальна характеристика податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки / І.М. Кулинич, О.М. Резнік // Юридичний науковий електронний журнал. – 2017. – №3. – С. 86–89.

6. Матвійчук Н.М. Методичні підходи до класифікації податків на нерухоме майно / Н.М. Матвійчук // Економіка і суспільство. – 2017. – №8. – С. 15–21.
7. Дубровський В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні? / В. Дубровський, В. Черкашин. – Київ: Європейський інформаційно-дослідницький центр, 2016. – 39 с.
8. Мартинюк І.В. Діючий стан та тенденції майнового оподаткування в Україні [Електронний ресурс] / І.В. Мартинюк // Ефективна економіка. – 2018. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6333>.
9. Гостєва О.Ю. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як можливість поповнення місцевих бюджетів / О.Ю. Гостєва // Економіка та право. – 2015. – №2. – С. 79–84.
10. Корнієнко С.М. Вплив податку на нерухомість на доходи місцевих бюджетів / С.М. Корнієнко // Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського. – 2016. – №12. – С. 450–454.
11. Крючкова Н. Проблеми впровадження в Україні податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки / Н. Крючкова // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2014. – №1. – С. 40–43.
12. Як поповнити місцеві бюджети і перетворити українців на відповідальних громадян [Електронний ресурс] // Ціна держави. – 2018. – Режим доступу: <http://cost.ua/news/606-property-tax>.
13. Новації бюджетного та податкового законодавства 2018 [Електронний ресурс] // ВГО "Асоціація платників податків України". – 2017. – Режим доступу: <http://www.appu.org.ua/opencms/export/sites/default/.content/files/zakon16012018.pdf>.
14. Які новації бюджетного та податкового законодавства очікують місцеві бюджети в 2019 році [Електронний ресурс]. – 2018. – Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/news/9768>.

References

1. *Podatkovyi Kodeks Ukrainy* [Tax Code of Ukraine]. [online] Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
2. Melnyk, A.M. (2015). *Problemy opodatkovannia nerukhomoho maina v Ukraini* [Problems of taxation of real estate in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 19, pp. 82–86.
3. *Osoblyvosti opodatkovannia obektiv nerukhomoho maina v tsomu rotsi* [Features of taxation of real estate objects this year]. 2016. [online] Available at: https://protocol.ua/ua/osoblyvosti_opodatkovannya_ob_ektiv_neruhomogo_mayna/
4. Honcharenko, M.V. (2018). *Rozvytok mekhanizmu opodatkovannia nerukhomoho maina, vidminnoho vid zemelnoi dilianky* [Development of the

mechanism of taxation of immovable property, different from the land plot]. *Derzhavne budivnytstvo*, 1, pp. 1–10.

5. Kulynych, I.M. and Rieznik, O.M. (2017). *Zahalna kharakterystyka podatku na nerukhome maino vidminne vid zemelnoi dilianky* [General characteristics of property tax other than land plot]. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*, 3, pp. 86–89.

6. Matviichuk, N.M. (2017). *Metodychni pidkhody do klasyfikatsii podatkiv na nerukhome maino* [Methodological Approaches to the Classification of Taxes on Real Estate]. *Ekonomika i suspilstvo*, 8, pp. 15–21.

7. Dubrovskiy, V. and Cherkashyn, V. (2016). *Yak udoskonalyty podatok na nerukhome maino v Ukraini?* [How to improve the tax on real estate in Ukraine?]. Kyiv: Yevropeyskyi informatsiino-doslidnytskyi tsentr.

8. Martyniuk, I.V. (2018). *Diiuchy stan ta tendentsii mainovoho opodatkuvannia v Ukraini* [Current state and trends of property taxation in Ukraine]. *Efektivna ekonomika*. [online] Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6333>.

9. Hostieva, O.Yu. (2015). *Podatok na nerukhome maino, vidminne vid zemelnoi dilianky, yak mozhlyvist popovnennia mistsevykh biudzhativ* [Tax on real estate, different from land, as an opportunity to replenish local budgets]. *Ekonomika ta pravo*, 2, pp. 79–84.

10. Korniienko, S.M. (2016). *Vplyv podatku na nerukhomist na dokhody mistsevykh biudzhativ* [Impact of real estate tax on local budget revenues]. // *Mykolaivskiy natsionalnyi universytet imeni V.O. Sukhomlynskoho*, 12, pp. 450–454.

11. Kriuchkova, N. (2014). *Problemy vprovadzhennia v Ukraini podatku na nerukhomist, vidminnu vid zemelnoi dilianky* [Problems of introducing real estate tax in Ukraine other than land plot]. *Naukovyi visnyk : Finansy, banky, investytsii*, 1, pp. 40–43.

12. *Yak popovnyty mistsevi biudzhety i peretvoryty ukraintsiv na vidpovidalnykh hromadian* [How to replenish local budgets and turn Ukrainians into responsible citizens]. (2018). Tsina derzhavy. [online] Available at: <http://cost.ua/news/606-property-tax>.

13. *Novatsii biudzhetnoho ta podatkovoho zakonodavstva 2018* [Innovations of Budget and Tax Legislation 2018]. (2017). VHO "Asotsiatsiia platnykiv podatkiv Ukrainy". [online] Available at: <http://www.appu.org.ua/opencms/export/sites/default/.content/files/zakon16012018.pdf>.

14. *Yaki novatsii biudzhetnoho ta podatkovoho zakonodavstva ochikuiut mistsevi biudzhety v 2019 rotsi* [What innovations in fiscal and tax legislation await local budgets in 2019]. 2018. [online] Available at: <https://decentralization.gov.ua/news/9768>.

Petrova L., Senior Lecturer, National metallurgical academy of Ukraine

Research of international practice of taxation of immobile

Results are got due to application of next methods : approach of the systems, analysis and synthesis - with the purpose of generalization of base and rates of taxation of the real estate in accordance with the legislation of Ukraine to date, selection of factors to financial viability of taxation of the real estate; functional approach - with the purpose of research of international practice of taxation of the real estate and selection of basic elements of tax property taking into account international experience. In the article the stages of introduction of tax are analysed property and the problems of taxation of the real estate are systematized in Ukraine, where today this tax does not play a considerable fiscal and social role as compared to foreign countries. The analysis of the last publications of home scientists is carried out in relation to the state and tendencies of property taxation in Ukraine. Review of base and rate of taxation of the real estate in accordance with the legislation of Ukraine in today's terms. Except foregoing, in the article the factors of financial viability of taxation of the real estate are distinguished and systematized on the basis of analysis of modern scientific publications. On results statistical researches the degree of addition to the local budgets a tax is analysed property in different countries. Basic descriptions of taxation of the real estate are investigational in some countries. General moments and distinctions are certain in application of tax property in different countries. On the basis of foregoing an author the elements of tax are generalized property taking into account international experience. A practical value undertaken a study is a selection of advantages of tax property and filling to them local budgets as compared to other taxes. Except the distinguished advantages, some directions of perfection of mechanism of taxation of the real estate offer in Ukraine.

Key words: taxes, real estate, taxation of the real estate, elements of tax, property.

Петрова Л.В., старший преподаватель, Национальная металлургическая академия Украины

Исследование международной практики налогообложения недвижимого имущества

Статья посвящена актуальным вопросам налогообложения недвижимого имущества. Проанализированы этапы введения налога на недвижимое имущество и систематизированы проблемы налогообложения недвижимости в Украине, где сегодня этот налог не играет значительной фискальной и социальной роли по сравнению с зарубежными странами. Проведен анализ последних публикаций отечественных ученых относительно состояния и тенденций имущественного налогообложения в Украине. Обобщены базы и ставки налогообложения недвижимого имущества в соответствии с законодательством Украины в современных условиях. Систематизированы факторы экономической целесообразности налогообложения недвижимого имущества на основе анализа современных научных публикаций. Проанализирована степень пополнения местных бюджетов налогом на недвижимое имущество в разных странах. Исследованы основные аспекты международной практики налогообложения недвижимого имущества. Определены общие моменты и различия в применении налога на недвижимое имущество в разных странах.

Ключевые слова: налоги, недвижимость, налогообложения недвижимого имущества, элементы налога на недвижимое имущество.

Рекомендована до публікації 06.05.2019 р.

Надійшла до редакції 15.03.2019 р.