

ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯК НАПРЯМОК ЗМІЦНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ УКРАЇНИ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

О.М. Божок

Сумський національний аграрний університет

Розглянуто податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який визначено у Податковому кодексі України, проаналізовано досвід зарубіжних країн у сфері оподаткування нерухомого майна.

Ключові слова: *податок, Податковий кодекс, місцеві податки, нерухоме майно, об'єкт, ставка, пільги.*

Вступ. Розвиток країни, її економічне й соціальне становище неможливе без стратегічного, соціально-економічного розвитку її територій. Питання, які пов'язані з цими напрямками, потребують ефективного формування джерел місцевих бюджетів. Фінансові ресурси місцевих бюджетів значно впливають на соціальні й економічні процеси, які відбуваються на окремих територіях, на вирішення регіональних проблем. Проведення економічних реформ в Україні призвело до необхідності визначення реальних джерел доходів місцевих бюджетів. Основним джерелом таких коштів може стати податок на нерухомість.

Нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується в країнах з ринковою економікою для вирішення фіскальних та соціальних функцій держави. Світовий досвід показує, що податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету.

Тому введення в дію податку на нерухомість в Україні, має вагоме значення, як джерело наповнення та забезпечення фінансової стабільності місцевих бюджетів і адаптації українського законодавства до стандартів країн-членів Європейського Союзу.

При гармонізації податкового законодавства України з вимогами ЄС не варто повністю копіювати законодавство та систему справляння податку якоїсь однієї із країн, ліпше запозичити кращий досвід інших держав під час реформування вітчизняної системи оподаткування.

Мета і завдання статті. Метою є дослідження теоретичних та практичних аспектів застосування податку на нерухоме майно у контексті міжнародного досвіду та визначення можливостей адаптації його елементів до вітчизняних умов.

Аналіз досліджень та публікацій. Роль податку на нерухоме майно у формуванні місцевих бюджетів в Україні й дослідження світового досвіду висвітлено у працях багатьох

вітчизняних вчених і фахівців, зокрема: О. Багрій, А. Бережної, М. Березина, О. Гостева, С. Лекарь, Ю. Малько, В.І. Стіпахно, Н. Шкільова, та інших. Проте на разі податок на нерухоме майно лише зараз став реальним джерелом наповнення місцевих бюджетів.

Основний матеріал. В країнах з ринковою економікою для вирішення фіскальних та соціальних функцій держави використовується податок на нерухомість, що є традиційним об'єктом оподаткування. Світовий досвід, показує, що податок на нерухомість становить 40—95 % платежів до місцевих бюджетів [1]. Зокрема, він забезпечує 95% надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81% – у Канаді, 52% – у Франції, від 10 до 70% – у США, 0,46 % - у Швейцарії, 1,1% - у Німеччині, 9% - до бюджету Російської Федерації від усіх надходжень [2].

Законодавче введення в дію податку на нерухомість в Україні є одним з питань, що має вагоме значення для поповнення місцевих бюджетів та адаптації національного законодавства до європейських стандартів. Світовий досвід запровадження податку на нерухомість може стати одним із головних чинників у вирішенні наведених питань.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, намагалися впровадити ще наприкінці минулого століття, але існували певні перешкоди. Тільки у Податковому кодексі України [3] цей податок було впроваджено з 01.01.2013 р. Із 01.01.2016 р. в Україні набули чинності зміни до Податкового кодексу в якому визначено, що податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є місцевим податком і надходить у розпорядження органів місцевого самоврядування та втрачатись на потреби місцевих громад [4]. Цей дуже важливий етап на шляху адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу.

У Податковому кодексі України визначені складові податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Зокрема, у пп. 266.1.1. ст. 266 Податкового кодексу від 02.12.2010 р. № 2755-VI в редакції від 24.05.2015 р. визначено перелік платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, якими є фізичні та юридичні особи у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка (пп. 266.2.1).

Ставки податку встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територіальних громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 3 % розміру мінімальної

заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування пп. 266.5.1 ст. 266) [4].

Базою оподаткування даного податку є площа об'єкта житлової нерухомості, в тому числі його часток. Порядок обчислення бази оподаткування відрізняється залежно від статусу особи, яка має у власності об'єкт житлової нерухомості. Потрібно врахувати, що якщо власником об'єкта житлової нерухомості є: 1) фізична особа, то база оподаткування визначається органом ДПС на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; 2) юридична особа, то база оподаткування самостійно визначається такою юридичною особою, виходячи з площі об'єкта оподаткування.

В Україні ставки податку встановлено на рівні 1% та 2,7 % мінімальної заробітної плати у розрахунку на квадратний метр. В різних містах України ця ставка – різна.

Таблиця 1

***Ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки
в містах України***

Міста України	Ставки
Вінниця, Запоріжжя, Харків, Івано-Франківськ	2 %
Хмельницький, Черкаси, Чернігів, Дніпропетровськ, Київ	1 %
Житомир	0,5 %
Ужгород	0,4 %
Кіровоград	0,1 %
Суми	0,7 %

Окрім того, відтепер юридичні та фізичні особи – власники житлової нерухомості, загальна площа якої перевищує 300 кв.м для квартири або 500 кв. м для будинку, сплачуватимуть додатково 25 тис.грн на рік за кожен із вказаних об'єктів житлової нерухомості (його частку).

Згідно пп. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу України встановлено пільги зі сплати цього податку, вони стосуються лише фізичних осіб. Їхній зміст полягає в тому, що база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, один раз на звітний рік може бути зменшена [4].

Внесеними змінами передбачено, що сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, який сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, і використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими

статутами (положеннями). З 2016 року пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів [5].

Пільги із сплати податку надається лише на один об'єкт житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи: для квартири/квартир незалежно від їх кількості — на 60 кв. м; для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості — на 120 кв. м; для різних типів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), — на 180 кв. м (пп. 266.4 ст. 266) [4].

Слід звернути увагу, що пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на: об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування; об'єкти оподаткування, що використовуються їхніми власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

При аналізі міжнародної практики оподаткування нерухомого майна, доцільно звернути увагу на досвід зарубіжних країн, адже у багатьох країнах цей податок запроваджено досить давно, що має стати прикладом для України. Податок на нерухомість для мешканців багатьох країн ЄС цілком природна річ. Однак розраховують його по-різному, а ставки можуть різнитися навіть у сусідів.

Найвищі податки в Німеччині та Данії. У цих країнах мінімальна ставка податку становить 2,6 % від оціночної вартості та сягає 10 і 6,4 % відповідно. У Берліні мешканець (власник або орендар) квартири з однією спальнею сплачує від 200 до 500 євро на рік.

У Німеччині майновий податок є одним із найважливіших серед обов'язкових платежів, які входять до місцевих бюджетів країни. Так, податкова ставка на сукупне майно фізичної особи складає 1 % його оціночної вартості, 0,6 % платять підприємства і компанії. У той же час сума, яка не оподатковується, дорівнює 120 тис. євро — для фізичних осіб, 20 тис. євро — для юридичних [6]. Під час купівлі нерухомого майна податок складає 3,5 % від її кадастрової вартості, що, на відміну від балансової, є вартістю з урахуванням цільового призначення нерухомості [7].

Щодо, податку на придбання нерухомого майна законодавством Німеччини, то платником цього податку виступає покупець нерухомого майна. Такий самий тип податків також має місце в Італії, де справляється низка платежів, що пов'язані з придбанням об'єкта нерухомості. До цієї групи входять реєстраційний, іпотечний і кадастровий податок.

Досвід Франції показує, що 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. Якщо власність на 1 січня податкового періоду перевищує встановлений у законодавчому порядку рівень, а він складав у 2008 р. 770 тис. євро, то фізичні особи сплачують податок на власність. Ставка податку на власність прогресивна, мінімальний її розмір становить 0,55 % і поширюється на чисту вартість майна від 770 тис. євро до 1,24 млн. євро. Максимальна ставка 1,8 % встановлена для власності вартістю понад 16,02 млн. євро. Шкала податку щорічно уточнюється. Цей податок сплачується при подачі декларації [8]. Дуже корисним для нашої країни має бути цей досвід, на підставі якого багаті повинні сплачувати додатковий податок на власність, що позитивно підтримується серед певних верств населення як ідея справедливості оподаткування [9].

Французькі та іноземні юридичні особи, які володіють безпосередньо або побічно нерухомим майном на території Франції, обкладаються податком на майно. Французькі юридичні особи сплачують податок за ставкою, максимальний розмір якої становить 1,5 %. Для іноземних юридичних осіб встановлена ставка податку 3 % [10].

Досвід Іспанії, де відповідно до Закону «Про місцеві фінанси» 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, яка самостійно визначає розмір податкових ставок, але у встановлених законодавством межах [11].

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 %. Так, у Мадриді ставка — 0,4 % кадастрової вартості нерухомості, а в Барселоні — 0,9 % [12].

У Болгарії, Нідерландах, Словенії та Естонії мінімальна ставка становить 0,1% від вартості нерухомості. Крім того, за ставкою менше 1% (нижній поріг) податки платять власники в Австрії, Іспанії, Італії, Латвії, Люксембурзі, Португалії, Румунії, Фінляндії та Швеції. За фіксованою ставкою 1% від оціночної вартості сплачують власники житла в Литві. У Бельгії ставка трохи більша — 1,25–2,5%.

Слід зазначити, що в трьох країнах Євросоюзу ставка визначається у розрахунку на квадратний метр: у Польщі власники платять 0,17 євро за кв. м, у Словаччині – 0,033 євро за кв. м, у Чехії – від 0,08 до 0,4 євро за кв. м на рік.

При подальшому реформуванні податкової системи України цінним для врахування буде той факт, що в Польщі:

- ставки податку встановлюються диференційовано – при цьому найнижчі – для будинків житлового фонду – 2,75 грн за 1 кв. м (0,17 євро). Для порівняння: в Україні – 12,18 грн за 1 кв. м (1% МЗП, нижній поріг). Вищезгаданим законопроектом № 5079 планується збільшити податок удвічі та встановити єдину ставку 24,36 грн за 1 кв. м (2% МЗП) з одночасним скасуванням неоподатковуваної площі нерухомості. Ще більшим виявиться контраст, якщо порівняти ставки у Чехії (1,29–6,47 грн за один кв. м) і Словаччині (0,53 грн за один кв. м);

- діють значні пільги, зокрема, для нерухомості з метою проведення статутної діяльності серед дітей і молоді у сфері освіти, виховання, науки і техніки, фізичної культури та спорту, дитячих таборів та баз відпочинку; сільськогосподарських кооперативів (членами яких є люди пенсійного віку, інваліди I та II груп), будівель садово-дачних кооперативів, нерухомості вищих навчальних закладів, публічних і приватних шкіл, інститутів та закладів підвищення кваліфікації викладачів, науково-дослідних організацій, музеїв, національних парків, заповідників. І цей список за потреби може доповнюватися після прийняття відповідної резолюції.

Найбільш прийнятним для України є врахування польської моделі застосування податку на нерухомість. При подальшому реформуванні податкової системи України цінним для врахування буде той факт, що в Польщі [13].

Висновки. Позитивний досвід країн-членів ЄС щодо справляння податку на нерухомість стає додатковим аргументом, де суттєвим джерелом наповнення місцевих бюджетів є податок на нерухомість, має сенс бути врахованим в Україні, у процесі формування доходної бази місцевих бюджетів.

Адаптація українського законодавства до стандартів країн-членів ЄС з 2016 року надало право місцевим органам влади враховувати рівень доходів і майновий стан фізичних осіб платників податку на нерухомість.

З огляду на це, напрямком подальших досліджень має стати розробка пропозицій щодо вдосконалення законодавчої бази справляння цього податку.

Список використаної літератури:

1. Фліссак Н. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / Н. Фліссак // Консультант. — 2007. — № 34. — С. 23—30.

2. Стіпахно В.І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / В.І. Стіпахно // Формування ринкових відносин в Україні. — 2012. — № 9. — С. 18—25.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — №№ 13—14, 15—16, 17. — Ст. 112.
4. Закон України: Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році від 24.12.2015 р. № 909-УІІ.
5. Податок на нерухомість: які зміни приніс 2016 рік [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://law.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/-podatok-na-neruhomst-jak-zmni-prins-2016-rk-46314>
6. Токар В.В. Оподаткування майна в Україні: зарубіжний досвід та перспективи удосконалення / В.В. Токар, Є.С. Хорошаєв // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. — 2012. — № 1. — С. 397—405.
7. Зима О.Г. Удосконалення оподаткування нерухомого майна з урахуванням зарубіжного досвіду / О.Г. Зима // Бизнес Информ. — 2012. — № 6. — С. 159—161.
8. Сидорова И.М. Солидарный налог на состояние во Франции / И.М. Сидорова // Налоги и налогообложение. — 2009. — № 1. — С. 61—70.
9. Гостева О.Ю. /Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як можливість поповнення місцевих бюджетів / О.Ю. Гостева // Економіка та право – 2015. - № 2. – С. 79-84.
10. Карлін М.І. Податок на нерухомість у країнах ОЕСР та в Україні: історія і сьогодення / М.І. Карлін // Наукові записки. Серія Економіка. — № 21. — 2013 — С. 163—167.
11. Диверсификация доходов местных бюджетов / [Лунина И.А., Кириленко О.П., Лучка А.В. и др.]; под ред. д-ра. экон. наук И.А. Луниной ; НАН Украины ; Ин-т экон. и прогноз. — К., 2010. — 320 с.
12. Городжакина О.А. Практика применения налога на недвижимость / О.А. Городжакина, В.А. Городжакин, С.В. Шапошникова // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. — 2014. — № 1 (111). — С. 156—160.
13. Податок на нерухомість: кращий досвід [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.psv.org.ua/arts/Yurist/view-2477.html>

Е.М. Божок

Сумской национальный аграрный университет

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОТЛИЧНОЕ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА, КАК НАПРАВЛЕНИЕ УКРЕПЛЕНИЯ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ УКРАИНЫ:
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Рассмотрено налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, который определен в Налоговом кодексе Украины, проанализирован опыт зарубежных стран в сфере налогообложения недвижимого имущества.

Ключевые слова: налог, Налоговый кодекс, местные налоги, недвижимость, объект, ставка, льготы.

O.M. Bozhok

Sumy National Agrarian University

TAX ON IMMOVABLE PROPERTY OTHER THAN LAND, AS THE DIRECTION OF
STRENGTHENING THE LOCAL BUDGETS OF UKRAINE: FOREIGN EXPERIENCE

Considered a tax on real property other than land, which is defined in the Tax Code of Ukraine, analyzed the experience of foreign countries in the field of real property taxation.

Key words: tax, tax code, local taxes, property, object, rate benefits.