

Жебчук Л. Л.

## ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЕЛЕМЕНТ ОПОДАТКУВАННЯ ОСОБИСТИХ ДОХОДІВ НАСЕЛЕННЯ

*Розглянуто теоретичні основи і законодавчо встановлену практику функціонування податку на нерухоме майно в Україні. Досліджено зарубіжний досвід його роботи і запропоновано шляхи вдосконалення.*

Ключові слова: нерухомість, податок на нерухомість, база оподаткування, суб'єкти й об'єкти податку.

Необхідність і ефективність стягнення податку з нерухомого майна багато в чому визначені історичним досвідом його існування й результативністю застосування в більшості розвинутих країн світу. А. Сміт пропонував перенести основну частину податкового тягаря з прибутку і заробітної плати на земельну ренту. Це, на його думку, мало сприяти, по-перше, вкладенню коштів у розвиток виробництва, по-друге, стримуванню зростання цін, і, по-третє, перерозподілу обов'язків зі сплати податків в основному на матеріально найзабезпеченіший прошарок населення.

В Україні запровадження податку на нерухомість має кілька передумов. Це насамперед гармонізація із податковим законодавством країн ЄС, розв'язання проблеми дефіциту коштів як державного, так і місцевих бюджетів і, нарешті, підвищення соціальної справедливості системи оподаткування. Водночас оподаткування нерухомості діє майже у 130 країнах світу й різниться як у визначенні суб'єктів та об'єктів оподаткування, так і у способах визначення бази оподаткування, процедурах стягнення податку. Для більшості країн світу цей податок є основною статтею доходів місцевих бюджетів. Так, у деяких штатах Австралії надходження від нього становлять понад 90 % місцевого бюджету, в США – близько 75, Канаді – 80, Франції – 40 %<sup>1</sup>.

Проблеми, пов'язані з різними аспектами податку на нерухомість, досліджували багато вітчизняних учених, серед них О. Багрій, В. Блонська, О. Грищенко, А. Даниленко, А. Крисоватий, Н. Лебідь, В. Мельник, М. Мельник, А. Соколовська, Т. Яроцька та ін. Але й сьогодні низка питань досі однозначно не вирішена, вони залишаються спірними навіть після прийняття Податкового кодексу України. Серед них: визначення бази оподаткування, методика оцінювання вартості майна для цілей оподаткування, критерії надання пільг із податку на нерухомість, механізм оскарження неправильного нарахування податку, відсутність єдиного реєстру нерухомості тощо.

Наша мета – визначити відмінності в оподаткуванні нерухомості у країнах світу і проаналізувати їх, щоб запровадити позитивний зарубіжний досвід у вітчизняну практику.

---

<sup>1</sup> Методичні засади формування комплексної системи оподаткування нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.swan.com.ua/doc>.

Згідно зі ст. 10 Податкового кодексу України податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, належить до місцевих податків і зборів, а місцеві ради зобов'язані його встановлювати. Платниками податку є фізичні та юридичні особи, зокрема нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості<sup>2</sup>. Отже, податок на нерухомість є фактично податком на житло. Одразу постає питання, яка нерухомість належить до житлової, а яка – ні, за якими критеріями і який державний орган відповідає за таку класифікацію.

Окремої уваги потребує ідентифікація приватних будинків. На сьогодні садовий або дачний будинок, побудований на території дачного кооперативу (котеджного містечка) не є об'єктом оподаткування, як і фактично житловий будинок площею в 250 м<sup>2</sup>, що юридично декларується як офіс юридичної особи.

Базою оподаткування є житлова площа об'єкта житлової нерухомості, яка обчислюється для фізичних осіб працівниками податкової служби на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і особисто юридичними особами на підставі документів, що засвідчують право власності на такий об'єкт. Одразу постає питання щодо достовірності й повноти даних, що містяться у реєстрі.

Податок на майно взагалі й на нерухомість зокрема є способом державного регулювання процесів споживання і перерозподілу багатства в суспільстві. Так, податок на нерухомість є засобом боротьби з підвищенням цін на неї, що, у свою чергу, пов'язано зі спекулятивними операціями на ринку нерухомості. Адже часто житло купують не тому, що планують там жити, а тому, що це вигідна інвестиція (тобто спосіб накопичення багатства). Різниця в цінах купівлі та продажу часто досить суттєва і значно перевищує ймовірну прибутковість у банківських процентах за еквівалентною вартістю вкладу.

Зауважимо, що Податковим кодексом України в механізм оподаткування операцій купівлі-продажу нерухомого майна було внесено зміни, а саме:

- 1) зменшено ставку податку на доходи від операцій із продажу (обміну) об'єктів нерухомості (об'єктів незавершеного будівництва) для нерезидентів із 30 до 15 % (результат – зростання інвестиційної привабливості на ринку нерухомості для нерезидентів);
- 2) не оподатковується дохід, отриманий від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року об'єктів нерухомого майна, за умови перебування такого майна у власності понад три роки (результат – зменшення кількості спекулятивних продажів об'єктів нерухомості й зростання вартості нової нерухомості).

Введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, має на меті вирішити такі завдання:

- забезпечити стабільність поповнення місцевих бюджетів;
- оптимізувати рівень споживання нерухомості й формування ефективного власника житла;
- усунути стимули до спекулятивного обороту нерухомості;

<sup>2</sup> Податковий кодекс України :закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. – Ст. 265.

- підвищити роль майнового оподаткування в реалізації податкової політики;
- створити передумови стабільного, ефективного й довгострокового володіння нерухомістю для господарських цілей.

У теорії виокремлюють такі основні типи нерухомості:

- 1) земля (вільні земельні ділянки (під забудову); природні комплекси для експлуатації природних ресурсів);
- 2) житло (елітне, типове, міське, приміське);
- 3) нежитлові приміщення (офісні, складські, торговельні, виробничі).

Різний підхід до неподібних за функціональним призначенням об'єктів нерухомості зумовлений різним рівнем їх дохідності, а отже, і різним податковим потенціалом. Відповідно до рівня диференціації об'єктів нерухомості мають різнитись і суб'єкти й база оподаткування, ставки податку, способи оцінювання, пільги та податкові періоди.

У світовій практиці існує два способи визначення бази податку на нерухомість<sup>3</sup>. Перший спосіб значно полегшує адміністрування податку і ґрунтується на простій методиці, що передбачає розрахунок податку залежно від фактичної площі, яку займає нерухомість. Як переконує досвід країн Центральної та Східної Європи, використання такого способу значно спрощує і здешевлює адміністрування цього податку на першому етапі його введення у податкову практику. Ця модель застосовується у разі відсутності розвинутого ринку нерухомості й низького рівня доходів населення (як в Україні), що не дає змоги запроваджувати податок на нерухомість, який ґрунтується на ринковій вартості.

Те, що податок на нерухомість, обчислений на основі площі нерухомості, може стати джерелом відчутних надходжень до бюджету, підтверджується прикладом Польщі (близько 1 % ВВП країни, або 4,694 млрд дол. США в 2011 р.)<sup>4</sup>. Але, незважаючи на це, таку методику використовує дедалі менша кількість країн, особливо розвинутих. Причина в тому, що найвагоміший тягар зі сплати податку припадає на найбільші за розміром об'єкти нерухомості, однак їхні власники не обов'язково будуть спроможними сплачувати високі податки. Крім того, виникає певна дискримінація платників, коли не враховується як платоспроможність платників на різних територіях, так і капіталізація таких об'єктів. Наприклад, однаковим податком обкладатиметься будинок у Києві й аналогічний у Херсоні, однаковий податок буде сплачуватися з квартири, якій понад 30 років, і з нової квартири.

Другий спосіб побудований на основі вартісних підходів до податкової бази: ринкової вартості (використовується у США, Канаді, Австралії, Нідерландах, Швейцарії, Швеції, Данії, Японії), орендної вартості (використовується в окремих штатах Австралії, Франції та для нежитлового майна у Великобританії) або відновної вартості об'єкта (використовується в Індо-

---

<sup>3</sup> Багрій О. О. Методичні підходи до формування податку на нерухомість в Україні / О. О. Багрій // НТІ. – 2009. – №2. – С. 54.

<sup>4</sup> Офіційний сайт Міжнародного валютного фонду [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.imf.org](http://www.imf.org).

незії, Японії, Південній Кореї). Метод оподаткування нерухомості на підставі ринкової вартості використовується в умовах активного ринку, коли здійснюється достатня для порівняння кількість продажів об'єктів нерухомості з подібними характеристиками<sup>5</sup>. Метод вартості оренди й метод відновної вартості застосовуються невеликою кількістю країн, бо вони є досить громіздкими і спірними в розрахунках. Так, перший є дохідним методом, який розглядає потенційно найкраще і найвигідніше використання нерухомого майна, а другий ґрунтується на визначенні суми витрат для будівництва нового, нетипового об'єкта нерухомості з унікальними елементами благоустрою, для якого на ринку не уклалися угоди з аналогічним майном<sup>6</sup>.

У практиці зарубіжних країн податком на особисте майно обкладають майно фізичних осіб за вирахуванням зобов'язань, що виникають у зв'язку з володінням цим майном. Податок на особисте майно за єдиною ставкою сплачують у Бельгії (1 %), Данії (2,2), Німеччині (0,5 для приватних осіб, 0,6 для корпорацій), Японії (1,4 %), а також в Ісландії та Люксембурзі. Прогресивне оподаткування застосовують у Франції, Фінляндії, Норвегії, Іспанії, Швеції та Швейцарії. Особливостями цього податку є досить висока межа оподаткованої бази, з якої починається оподаткування, а також широка мережа пільг. У Великобританії податок на нерухомість нараховують тільки на те майно, яке використовується з комерційною метою. В Австрії ставка податку дорівнює близько 0,8 % на рік. В Іспанії податок на нерухомість встановлюється залежно від кадастрової вартості, визначеної на державному рівні і становить 0,4 – 1 % такої вартості<sup>7</sup>. Детальніше особливості оподаткування об'єктів нерухомого майна в деяких країнах світу узагальнено і подано в таблиці.

Об'єкти нерухомого майна оподатковуються по-різному. Так, база оподаткування і ставки податку в Швеції, Угорщині, Франції, Німеччині, Чорногорії залежать від призначення та ринкової вартості об'єкта нерухомості, в Росії – від балансової вартості нерухомого майна, у Польщі й Україні – від площі та виду нерухомості, у Латвії – від кадастрової вартості майна. У Німеччині, Франції, Швеції, Угорщині, Чорногорії ринкову вартість майна також застосовують для нерухомості, що є об'єктом купівлі-продажу. В Україні на сьогодні податок на нерухомість є своєрідним податком на багатство, про що свідчать розміри житлових площ, які підлягають оподаткуванню. Очевидно, ринки нерухомого майна в країнах, де використовується метод визначення бази оподаткування на основі ринкової вартості, є досить розвинутими, а це, у свою чергу, забезпечує наявність

<sup>5</sup> *Блонська В. І.* Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту / В. І. Блонська // Науковий вісник НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19.4. – С. 122–129.

<sup>6</sup> *Левин Ю. А.* О налоговом регулировании рынка жилой недвижимости / Ю. А. Левин // Финансы. – 2009. – № 6. – С. 46–49.

<sup>7</sup> Офіційний сайт Євростату [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [epp.eurostat.ec.europa.eu](http://epp.eurostat.ec.europa.eu).

## Особливості оподаткування об'єктів нерухомого майна в деяких країнах світу

Країна	Характеристика податку
Польща	Річна ставка за 1 м <sup>2</sup> , злотих: 1. Житлова нерухомість – 0,54 (0,17 дол. США). 2. Торговельна нерухомість – 17,98 (5,7 дол. США). 3. Інша нерухомість – 6,01 (1,9 дол. США). 4. Земельна ділянка під торгівлі об'єкти – 0,66 (0,2 дол. США). 5. Інші земельні ділянки – 0,32 (0,1 дол. США)
Ізраїль	Податок на купівлю майна: – вартістю до 170 тис. дол. США – ставка 1200 дол. США; – понад 170 тис. дол. США – 5 % вартості
Болгарія	Податок на нерухоме майно – 15 % (платять фізичні та юридичні особи). Податок на придбання майна – 1,3 – 2,6 % від оцінки купленого майна. Податок із продажу майна – 10 % від різниці між ціною купівлі-продажу (якщо ви купили квартиру менш ніж п'ять років тому)
Німеччина	Податок на нерухомість – 0,35 % ринкової вартості нерухомого майна (місцеві органи влади можуть підвищити цю ставку на коефіцієнт – 280–600). Податок на власність: 1) 1 % вартості майна для фізичних осіб; 2) 0,6 % для юридичних осіб. Майно вартістю до 8 тис. дол. США не оподатковується
Російська Федерация	Гранична ставка податку – 2,2 % бази оподаткування, яка встановлюється регіональними органами влади. Податкова база визначається як середньорічна балансова вартість оподаткованого майна за мінусом нарахованого зношування. Не є об'єктами оподаткування земельні ділянки й інші об'єкти природокористування

Продовження таблиці

Країна	Характеристика податку
Франція	Ставка 0 % діє щодо продажу будинку або квартири фактичного проживання від першого продажу, а також від продажу нерухомості, що перебувала у власності не менш як 32 роки. Оподаткуванням підлягають будівлі та споруди, обладнання промислових і сільськогосподарських підприємств. Деякі види майна повністю або частково звільнені від податку (майно, що використовується для здійснення професійної діяльності та ін.). Податок на житло сплачують власники / або орендарі житлових приміщень (будинків і квартир). Малозабезпечені верстви населення повністю або частково звільняються від цього податку. Ставки податку на житло визначаються окремо кожним органом місцевого самоврядування. Податок на оренду за ставкою 2,5 % справляється з орендодавця при здаванні в оренду нерухомого майна. Земельним податком на забудовані ділянки оподатковується 50 % кадастрової або орендної вартості земельних ділянок, призначених для промислового і комерційного використання
Швеція	Уся нерухомість у Швеції поділяється на житлову і виробничу, від цього поділу залежать ставки податку. Доходи від найму приватних житлових приміщень і квартир декларуються як "доходи з капіталу", податок на які становить 30 %. Право на знижку для компенсації витрат з амортизації орендованого житла обмежене 4000 крон на рік (або 580 дол. США) на кожне наймане приватне володіння або квартиру, плюс 20 % від суми орендного доходу для одноквартирних будинків. У інших випадках воно обмежене певною частиною ренти, залежної від площі, що здається в оренду. Існує також муніципальний збір на нерухомість із фізичних осіб, максимальний розмір якого не перевищує 935 дол. США
Угорщина	При придбанні нерухомості (квартири або апартаментів) протягом 6 місяців необхідно сплатити разовий податок на придбання нерухомості, так званий угорський податок. 0 % – земля під будівництво, новобудови; 2 % – вартість будинку або квартири до 4 млн форинтів (18 000 дол. США); 6 % – вартість будинку або квартири понад 4 млн форинтів; 10 % – при купівлі готелю, бізнесу

Країна	Характеристика податку
Україна	<p>Податок на нерухомість є місцевим. Ставки податку – 0,1–1 % ринкової вартості нерухомості.</p> <p>Ставка податку з обігу на нерухомість залежить від “віку” нерухомості: якщо йдеться про нерухоме майно, яке вже було у використанні, то ставка – 2 %, якщо про новобудову, то 17 %</p>
Латвія	<p>Доходи від продажу нерухомого майна звільнюються від оподаткування, якщо така нерухомість перебувала у власності платника понад п'ять років і протягом останніх 12 місяців була основним місцем проживання (прописки).</p> <p>Податок на майно поширюється на земельні ділянки, будівлі й інженерні споруди і становить 1,5 % кадастрової вартості. Податок на житлову нерухомість стягується за ставками 0,2–0,6 % кадастрової вартості майна. 3-відсотковим податком обкладаються землі сільськогосподарського призначення, які не використовуються</p>
Україна	<p>База оподаткування – житлова площа об'єкта житлової нерухомості. Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою в таких розмірах за 1 м<sup>2</sup> житлової площі об'єкта житлової нерухомості:</p> <p>для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 м<sup>2</sup>, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 м<sup>2</sup>, ставки податку не можуть перевищувати 1 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;</p> <p>для квартир, житлова площа яких перевищує 240 м<sup>2</sup>, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 м<sup>2</sup>, ставка податку становить 2,7 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року. База оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:</p> <p>а) для квартири – на 120 м<sup>2</sup>;</p> <p>б) для житлового будинку – на 250 м<sup>2</sup>.</p> <p>Платниками податку є фізичні та юридичні особи, зокрема нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості</p>

Складено за даними офіційного сайту Державної податкової служби України.

великої кількості однотипних об'єктів для порівняння і формування відносно стабільної ціни на нерухомість.

За результатами проведеного аналізу зарубіжного досвіду й вітчизняного законодавства щодо стягнення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, вважаємо за доцільне здійснити в Україні такі кроки з метою налагодження і вдосконалення функціонування цього податку:

1) у короткостроковому періоді (до 3 років):

- використовуючи площу нерухомості як базу оподаткування, варто паралельно застосовувати вагові коригувальні коефіцієнти, що враховують місце розташування та “вік” об'єкта. Вони коригуватимуть вартість нерухомості, адже одним з основних факторів, що впливають на її формування, є місце розташування об'єкта (місто, село, прикордонна чи заповідна зона) та його “вік” (новобудова, “старий” фонд тощо). Це дасть змогу справедливіше здійснювати оподаткування;

2) у середньостроковому періоді (5–7 років):

- наступним кроком в оподаткуванні нерухомості має стати внесення в базу оподаткування нежитлових приміщень та поділ житлових приміщень на підвиди й відповідна диференціація ставок та пільг для них (умова запровадження – наявність реєстру всіх об'єктів нерухомості, відмінних від земельної ділянки). У межах етапу треба розробити методику оцінювання нерухомого майна;
- встановити граничну кількість об'єктів житлової нерухомості, власником якої може бути одна особа, з метою уникнення нагромадження нерухомості в руках одного власника (наприклад, до двох одиниць – на одну особу або в розмірі сукупної кількості членів сім'ї I ступеня споріднення – для всієї сім'ї);

3) у довгостроковому періоді (10–15 років):

- оподатковувати об'єкти нерухомого майна на основі ринкової оцінки (головна умова запровадження – функціонування ефективного і розвинутого ринку нерухомості).