

УДК 336.226.2(100)

ББК 65.261.41

Мартиненко В.П.

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД СТАНОВЛЕННЯ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ

Національний університет харчових технологій,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
01601, м. Київ, вул. Володимирівська, 68,
тел. : 0442879414,
e-mail: 1Martylenko@ Rambler.ru

Анотація. У статті вивчено досвід західних країн щодо справляння майнових податків і визначено особливості зарубіжного оподаткування нерухомості для покращення ефективності справляння вищезазначених податків в Україні з урахуванням економічних інтересів держави та платників податків. Висвітлено основні принципи оподаткування нерухомості, що розроблені світовою практикою. Проаналізовано бази оподаткування, пільги, податкові ставки при справлянні майнових податків у різних державах. Розглянуто координацію діяльності адміністративних служб різного рівня в країнах стосовно інформації про нерухомість при оподаткуванні.

Ключові слова: зарубіжний досвід, майнові податки, об'єкт нерухомості, податкова ставка, база оподаткування.

Annotation. In the scientific article investigational experience of occident in relation to the production of property taxes and the features of foreign taxation of the real estate are certain for the improvement of efficiency of production of afore-mentioned taxes in Ukraine taking into account economic interests of the state and taxpayers. Basic principles are reflected taxations of the real estate, which are developed world practice. The bases of taxation, privilege are analysed, tax rates at the production of property taxes in the different states. Coordination of activity of administrative services of different level is considered in countries that touches information about the real estate at taxation.

Keywords: foreign experience, property taxes, object of the real estate, tax rate, tax base.

Вступ. Соціально-економічні перетворення, що здійснюються сьогодні в Україні, визначають необхідність формування ефективної системи оподаткування як однієї з важливих умов покращення економічної ситуації в країні.

Податкова політика держави на сучасному етапі розвитку в основному спрямована на оподаткування результатів діяльності юридичних і фізичних осіб. Але оцінка даних результатів може здійснюватися з різною достовірністю, а самі результати можуть не фіксуватися або приховуватися від оподаткування. Таке становище призводить до зниження та несплати податків.

Пріоритетними завданнями податкової реформи, що проводиться нині, є послідовне зниження податкового тиску. Податкова система стає більш раціональною, скорочується кількість податків і зборів, знижуються податкові ставки. Зниження податкового тиску на юридичних осіб надасть новий імпульс інвестиційній активності, посилить мотивацію зростання прибутку й відмови від тіньової господарської діяльності. У цих умовах передбачається корінним чином змінити систему майнового оподаткування – податки на майно повинні стати вагомим джерелом доходів держави. Крім того, перевага майнових податків перед іншими податками полягає в їх “прозорості”, що істотно полегшує завдання контролю за їх збором. Відповідно дослідження саме цього питання в умовах сьогодення є досить актуальним.

Проблеми у сфері оподаткування широко представлені в науковій літературі. У працях зарубіжних учених В.Петті, А.Сміта, Т.Котлера, Т.Коупленда, Дж.Муріна,

Г.Харрісона закладені теоретичні й методичні основи оподаткування нерухомості. Цим питанням присвячені праці й вітчизняних науковців, зокрема, В.Л.Андрущенко, З.С.Варналій, І.А.Прокопенка, Т.В.Тучак, М.І.Карлін, А.О.Нікітішина, І.Д.Якушика, Я.В.Литвиненка та інших. Проте широке коло питань щодо ефективності справляння майнових податків потребує більш детального вивчення.

Постановка завдання. Метою статті є визначення особливостей зарубіжного оподаткування нерухомості для покращення ефективності справляння майнових податків в Україні з урахуванням економічних інтересів держави та платників податків.

Результати. Розроблений в Україні Податковий кодекс містить податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, який у незалежній Україні ніколи не справлявся. Запровадження цього податку в державі викликало багато запитань серед платників податків і зборів. Зрозуміло, що введення указанного податку на нерухомість потребує великої підготовчої роботи, яка проведена в країні не повною мірою. Тут корисно звернутися до досвіду західних країн, де подібний податок успішно застосовується протягом багатьох десятиріч.

Майнові податки існують приблизно в 130 країнах світу. У Нідерландах надходження від податку на нерухомість досягають до 95% у загальному обсязі доходів місцевих бюджетів, 81% – у Канаді, 52% – у Франції, у США рівень доходів від цього податку коливається в широкому діапазоні від 10 до 70% залежно від території [1; 2].

Світова практика вже виробила основні принципи, що дозволяють організувати оподаткування нерухомості найбільш раціональним чином. До них можна віднести, зокрема, такі:

- об'єктом оподаткування, як правило, виступають саме земля, будівлі, споруди, оскільки їх відносно легко, на відміну від рухомого майна, виявити й ідентифікувати;
- основою для обчислення бази оподаткування найчастіше є ринкова вартість оподатковуваних об'єктів, що стимулює їх економічно найбільш раціональне використання;
- при визначенні вартості рухомого майна зазвичай використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова на базі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта оподаткування. Це дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах;
- пільги надаються соціально незахищеним платникам податків, або виходячи з типу нерухомості, яка забезпечує здійснення суспільно корисних видів діяльності [3].

Разом з тим об'єкт оподаткування в різних країнах має свої відмінності й інколи стягується декілька видів майнового податку, кожний з яких має свою податкову базу.

США й Канада мають єдиний майновий податок, і податкова база являє собою ринкову вартість землі з усіма будівлями, які на ній знаходяться. У деяких штатах майновий податок стягується за рухоме й нерухоме майно, яке включає також акції, облигації.

У США майно, що підлягає оподаткуванню, оцінюється в поточних ринкових цінах із застосуванням коефіцієнтів, щоб уникнути великого впливу ринкових коливань вартості нерухомої власності. Більшість адміністративно-територіальних органів проводять оцінку по повній ринковій вартості, деякі в певному відношенні до неї. Оцінка здійснюється один раз у 2–3 роки. Оціночна вартість майна в США за останні роки в середньому знаходилася на рівні 30–35% ринкової.

У Данії існує земельний податок, що базується на ринковій вартості землі, а також податок на нерухомість, базою якого є ринкова вартість споруд, що використовуються для комерційних та адміністративних цілей. В Японії як база оподаткування використовується ринкова вартість й оподатковується податком як земля, так і все, що на ній побудовано.

Деякі країни замість вартості як податкову базу використовують площу землі або споруд у квадратних метрах, а потім стягують податок у вигляді певної суми за кожний квадратний метр залежно від типу нерухомості. У Голландії муніципалітетам надано вибір для використання в якості податкової бази або площа, або ринкова вартість, хоч у більшості випадків використовується ринкова вартість.

У Великобританії справляється єдиний майновий податок, базою якого є сума річної орендної плати за землю та споруди. У Франції існують 3 різних майнових податки, величина яких визначається сумою річної орендної плати: податок на забудовані ділянки землі, податок на житло.

Загальним для всіх країн є те, що під час визначення оподатковуваної вартості об'єктів зазвичай використовується ринкова інформація, але при цьому в одних країнах як основа береться орендна вартість (середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна), а в інших (їх більшість) – капітальна, тобто акумульована, для визначення якої необхідна оцінка ринкової вартості [1; 3].

Схеми надання пільг у різних країнах також різні. Так, у Данії, Південній Кореї, Швеції, Японії пільги, що надаються, відносяться тільки до об'єктів нерухомості, а не до платників податків. В інших країнах має місце поєднання того та іншого, хоч в основному пільги переважно поширюються на об'єкти. До пільгових платників податків, як правило, відносяться пенсіонери й інваліди, крім того, у деяких країнах, надаючи пільги, ураховують рівень доходів платника податків. У США майновим податком не оподатковується особисте майно, що використовується для власного споживання. У Німеччині під час визначення бази оподаткування для фізичних осіб із вартості сукупного майна вираховуються особисті неоподатковані мінімуми: для кожного громадянина – 120 000 євро, для подружжя – 240 000 євро, для кожної дитини – 120 000 євро.

До видів нерухомості, повністю або частково звільнених від сплати податку, в більшості країн відносяться об'єкти культури, освіти, призначені для суспільних потреб, державного управління, для релігійних цілей. Звільнення від сплати податків можливе й на фіксований термін з метою стимулювання певних видів діяльності. Так, у Чилі, Швеції, Японії й деяких штатах США пільга надається по новобудовах протягом декількох років, а в Нідерландах – на період будівництва будинку [4; 5].

Що ж стосується ставок майнового податку, то тут усе залежить від конкретної законодавчої й економічної практики в тій чи іншій країні. Залежно від юридично встановленого способу визначення ставок податку, розрізняють фіксовані та перемінні (бюджетні) ставки.

Фіксовані ставки визначаються центральними органами влади тієї чи іншої країни та являють собою певний заданий відсоток від вартості, що підлягає оподаткуванню. При цьому не можна заздалегідь визначити розмір податкових надходжень, оскільки величина бази оподаткування з року в рік міняється. Такий порядок установа ставок прийнятий в Англії, Індонезії, Чилі, Швеції, Південній Кореї, Японії.

В інших країнах (Австралія, Канада, Нідерланди, США, Франція, Швейцарія) місцеві влади планують ставку податку на нерухомість, виходячи із запланованих бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Наприклад, у деяких штатах США податок на майно розраховується шляхом ділення суми доходів, яка повинна бути отримана від сплати майнового податку, на вартість оподаткованого майна. Ставка податку, таким чином, є перемінною величиною. При цьому в одних випадках, наприклад, у Нідерландах і деяких регіонах Швейцарії місцеві влади наділені найширшими повноваженнями у виборі розмірів ставок, у більшості ж інших діють загальнодержавні й регіональні нормативні акти, які обмежують мінімальну й максимальну величину ставки.

У США середній розмір податкової ставки по всій країні – 1,4% від вартості майна, у деяких штатах вона коливається від 2,5– 6,75%. При цьому комерційна власність

оподатковується майновим податком за диференційованими ставками. Власники квартир платять менше, ніж власники житлового будинку, який здається в оренду. У Канаді податок на нерухомість стягується в розмірі 0,5–1% від вартості власності. Ставка різко підвищується, якщо нерухомість використовується для певних видів діяльності. Наприклад, податок з перукарні встановлюється в розмірі 30% від вартості будівлі, податок з адвокатських контор і лікарських кабінетів – 50%, а якщо будівля використовується для виробництва алкогольної продукції, податок на нерухомість складає 140% [1; 6].

У Німеччині податкова ставка на майно фізичних осіб до 1995 року була єдиною – 0,5%, потім стала диференційована й максимальна ставка складає 1%. Податок на майно підприємств розраховується із застосуванням ставки 0,6%, окремо стягується земельний податок у розмірі 1,2% кадастрової вартості ділянки [7].

Варто відмітити, що ступінь інтеграції системи стягнення майнового податку з іншими видами адміністративної діяльності щодо збору інформації про стан земельної та іншої власності в різних країнах різний. У США діяльність відомств зі стягнення майнового податку незалежна від діяльності інших адміністративних служб. Уся інформація про об'єкти нерухомості збирається податковим оцінювачем, який складає кадастрові карти.

Інші країни дотримуються принципів більш щільної інтеграції. У цьому разі створюється єдиний загальнодержавний кадастр – інвентарний опис земель по правах власності, фізичних характеристиках і вартості. Будівельні відомства надають інформацію стосовно будинків та споруд. Прикладом країни, де існує координація діяльності адміністративних служб різного рівня, може служити Данія. З 1970-х років там існує мережа комп'ютеризованих систем, де зосереджена інформація щодо нерухомості.

Існують різні точки зору на те, яка податкова база є найкращою – річна орендна плата, ринкова вартість чи площа нерухомості. Більшість зарубіжних фахівців вважають, що для тих країн, де широко розповсюджена скупка міських земель для спекулятивних цілей, найкращою податковою базою є ринкова вартість. У багатьох країнах, незважаючи на те, що як об'єкт оподаткування розглядаються в поєднанні земельна ділянка й усе, що на ній знаходиться, оподатковувана вартість для відповідних фізичних складових нерухомості (земля, будинки, споруди) встановлюється окремо для землі та забудов. База оподаткування в цьому разі – це вартість земельної ділянки й тієї частини майна, яка на ній розташована. Такий диференційований підхід дозволяє вирішити проблему раціонального використання міських земель завдяки підвищенню податкового тиску на “земельну складову” нерухомості. Це особливо важливо для великих міст з характерним для них дефіцитом території і потребою в територіальному реструктуруванні землекористування (виведення із центру міста промислових підприємств, збереження парків, скверів і т. п.).

Висновки. Таким чином, аналіз оподаткування майна в зарубіжних країнах показує, що:

- податок на нерухоме майно є основним джерелом поповнення місцевих бюджетів;
- порядок оподаткування нерухомого майна визначається на центральному та місцевому рівнях;
- головним принципом податку на нерухомість є введення невисокої ставки (починаючи від 0,5% в Канаді до 6,75% в США) з організацією масового його збору;
- під час оцінки вартості оподатковуваного податком нерухомого майна використовуються два способи: оцінка на основі річної орендної плати (Франція, Великобританія) і на основі передбачуваної ціни продажу (країни Північної Європи, Латинської Америки, США, Японії).

Із досвіду зарубіжних країн можна запозичити високу координацію діяльності різних відомств щодо збору, обробки та збереження інформації про стан об'єктів нерухо-

ності. На нашу думку, для українських умов стосовно бази майнового оподаткування найбільш прийнятний варіант диференційованого підходу при оподаткуванні нерухомості, що дозволить ефективно використовувати наявну інформацію відносно земель, будинків, споруд.

1. Податкові системи зарубіжних держав : навчальний посібник / [В. Л. Андрущенко, З. С. Варналій, І. А. Прокопенко, Т. В. Тучак]. – К. : Кондор, 2012. – 222 с.
2. 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.
3. Якушик І. Д. Податкові системи зарубіжних країн : довідник / І. Д. Якушик, Я. В. Литвиненко. – К. : МП Леся, 2004. – 480 с.
4. Карлін М. І. Міжнародне оподаткування : навчально-методичний посібник / М. І. Карлін. – Тернопіль : Навчальна книга – Богдан, 2013. – 360 с.
5. Нікітішин А. О. Використання іноземного досвіду при оподаткуванні доходів фізичних осіб / А. О. Нікітішин // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. – 2007. – № 9. – С. 87–94.
6. Благун І. Г. Реформування майнового оподаткування у контексті світового досвіду / І. Г. Благун // Наук. вісник. – 2007. – Вип. 17.3. – С. 232–239.
7. Музиченко С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні / С. А. Музиченко // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – № 8. – С. 8–14.

References

1. Andrushchenko, V. *Tax systems of the foreign states: Train aid*. Kiev: Condor, 2012. Print.
2. Blonska, V. “Property taxation as element of the tax systems in the economies of welfare”. *Scientific announcer NLTU Ukraine* 19.4(2009): 122–129. Print.
3. Yakushyk, I. *Tax systems of foreign countries: Reference book*. Kiev: MP Lesya, 2004. Print.
4. Karlin, M. *International taxation: navchal'no-metodichniy manual*. Ternopil: An educational book–Bohdan, 2013. Print.
5. Nikitishyn, A. “Using of foreign experience for taxation of profits of physical persons”. *Forming of market relations in Ukraine. Collection of scientific labours* 9(2007): 87–94. Print.
6. Blahun, I. “Reformation of property taxation in the context of world experience”. *Scientific announcer* 17.3(2007): 232–239. Print.
7. Muzychenko, S. “Foreign experience of property taxation and conceptual approaches for improvement in Ukraine”. *Forming of market relations in Ukraine* 8(2006): 8–14. Print.

Рецензент:

Ткачук І.Г. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів ДВНЗ “Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника”.

УДК 336.2

ББК 65.2

Тимченко О.М.

ФІСКАЛЬНІ НАСЛІДКИ ПЕРЕГЛЯДУ ПІЛЬГ З ПДВ

ДВНЗ “Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана”,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
03680, Київ, просп. Перемоги, 57/1,
тел.: 0666917212,
e-mail:timel@hotbox.ru

Анотація. На основі аналізу положень Податкового кодексу, які регламентують звільнення від сплати ПДВ, доведено, що можливості нарощування фіскального потенціалу податкової системи України за рахунок скасування пільг з ПДВ є обмеженими. Запропоновано рекомендації щодо вдосконалення методики визначення бюджетних утрат від надання пільг.