

# Актуальні питання

## оподаткування нерухомого майна в Україні



### **Н. І. Блащук**

здобувач кафедри фінансового права  
Національного університету державної податкової  
служби України

У статті висвітлено проблеми впровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні з урахуванням світового досвіду, визначено недоліки законопроектів, запропоновано шляхи їх вирішення.

**Ключові слова:** податок, система оподаткування, податок на нерухоме майно, платник податку на нерухоме майно.

В статті отражены проблемы внедрения налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, в Украине с учетом мирового опыта, определены недостатки законопроектов, предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** налог, система налогообложения, налог на недвижимое имущество, плательщик налога на недвижимое имущество.

*In work the problems concerning the introduction of property tax in Ukraine, taking into account the world experience, certain lacks of bills during the period, and the ways of their solving are offered.*

**Keywords:** tax, taxation, real estate tax, a taxpayer on real estate.

**В**ажливим кроком для економічного розвитку України та адаптації національного законодавства до Європейських стандартів є введення Податковим кодексом України податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. На думку вітчизняних фахівців, запровадження такого податку зробить неможливими спекуляції на ринку нерухомості, зможе вплинути на політику регулювання цін у цій сфері, а також цей податок, виконуючи функцію компенсаційного податку, стане додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Розвиток теоретичних засад дослідження проблем майнового оподаткування, у тому числі нарахування і стягнення податку на нерухомість, вивчали зарубіжні автори Н. Андерсен, А. Пейп, Г. Торнтон, Д. Рікардо, Дж. С. Мілль, А. Маршал, П. Самуельсон, Ч.Тібу, В. Отутс та вітчизняні науковці В. А. Андрущенко, В. П. Вишневський, В. М. Федоров, Я. Литвиненко, П. В. Мельник, В. М. Мельник, М. М. Мельник, М. П. Кучерявенко, а також інші провідні фахівці в галузі фінансового права.

Метою нашої статті є визначення основних напрямів змін у чинній системі оподаткування нерухомості для підвищення ефективності податкової системи України, проблем і перспектив запровадження податку на нерухоме майно, а основним завданням – наукове обґрунтування пропозицій з удосконалення практики регулювання системи оподаткування нерухомості.

Слід зазначити, що нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується з XVIII ст. Податок на нерухомість у вигляді податку з володіння нерухомим майном – один із найстаріших видів податку, відомих фінансовій науці. Володіння нерухомістю здавна вважалось проявом багатства людей. За-

вжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього фіскальних органів. Досить легко було встановити платника податку, яким міг бути як власник нерухомості, так і орендар [1, с. 79].

Саме розвиток суспільних відносин та податкової системи призвів до необхідності при застосуванні певної податкової політики вирішувати не тільки фіскальні функції, а й соціальні. Податок на нерухомість країн з ринковою економікою завдяки розвиненій системі пільг виконує роль податку з заможних.

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей дохідної частини бюджету. Зокрема, Німеччина отримує 1,1 % загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія – 0,46 %, бюджету, Російській Федерації цей податок приносить 9 % від усіх надходжень. Він забезпечує до 95 % надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81 % — у Канаді, 52 % — у Франції, від 10 % до 70 % — у США. В країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового банку, податок на нерухомість становить 40–80 % платежів до місцевих бюджетів [2].

На сучасному етапі податок на нерухомість справляється у понад 130 країнах світу. Зарубіжний досвід свідчить, що він є найбільш поширеним і при використанні правильного підходу може стати однією з вагомих статей дохідної частини саме місцевого бюджету.

Найбільш прийнятним для Української держави, на погляд О. Р. Радишевської, було б урахування моделі адміністрування податку країн Вишеградської групи (Польща, Чехія, Словаччина, Угорщина). Адже саме з цими країнами Укра-

їну пов'язує спільне історичне минуле, стратегічна сучасність та єдине інтеграційне майбутнє, наближене до спільної Європи [3, с. 19].

Тому врахування позитивного досвіду зарубіжних країн для нашої держави досить важливе на етапі запровадження, стягнення та вдосконалення саме податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як одного із місцевих податків і зборів.

Про можливість запровадження в Україні податку на нерухоме майно вперше заговорили ще на початку 90-х років минулого століття. Перший крок у запровадженні податку на нерухоме майно зроблено під час реалізації проєктів у Івано-Франківській та Луганській областях, де була змодельована спрощена форма оподаткування на основі дуже низьких ставок податку з квадратного метра площі будівель (0,1 грн – з житлових та 2,9 грн – з комерційних). Навіть за таких умов додаткові доходи від сплати цього податку склали у середньому 25 % доходів бюджетів найнижчого рівня з власних джерел [4].

Спроби прийняття цілого ряду законопроектів щодо оподаткування нерухомості так і не увінчалися успіхом.

Два останніх законопроекти: проєкт Закону «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» № 2113 від 22.02.2008 р. А. М. Павловського [5] та проєкт Закону «Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки» № 2378 від 15.04.2008 р. Г. Г. Москаля [6] спрямовувались на досягнення відносної справедливості, призупинення хаотичної скупівлі житла окремими особами з метою його перепродажу за підвищеними цінами, а також акумулювання додаткових джерел наповнення дохідної частини місцевих бюджетів. Проте через недосконалість ці документи так і не були прийняті парламентом.

Уперше податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, запроваджений Податковим кодексом України, як один із місцевих податків в нашій державі.

Відповідно до статті 265 Податкового кодексу України [7], платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості.

Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб таке:

а) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;

б) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

в) якщо об'єкт житлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості.

Відповідно до Податкового кодексу України, не є об'єктом оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки:

а) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);

б) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом;

в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;

г) об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю;

д) гуртожитки.

Базою оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є житлова площа об'єкта житлової нерухомості.

Відмінності в обчисленні бази оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, полягають у тому, що для фізичних осіб, у тому числі фізичних осіб–підприємців, вона розраховується органами державної податкової служби на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно. Натомість для юридичних осіб – такими особами самостійно, виходячи з житлової площі об'єкта оподаткування на підставі документів, які підтверджують право власності на нього.

Податковим кодексом України визначені пільги із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

База оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи — для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. м, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. м, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. м, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. м, ставка податку становить 2,7 відсотка розміру мінімальної заробітної плати,

встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Різниця між граничними розмірами податкових ставок у різних адміністративно–територіальних одиницях не призведе до серйозного переміщення платників податків до інших юрисдикцій, адже пропозиція власності в них не є еластичною. Звідси випливає, що саме справляння цього податку дає змогу органам місцевого самоврядування проводити власну фіскальну політику.

Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості декларація подається протягом місяця з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

У разі набуття права власності на об'єкт житлової нерухомості протягом року податок нараховується з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

Податковим кодексом України також передбачений порядок обчислення сум податку в разі зміни власника об'єкта оподаткування податком.

Зокрема, у разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника — починаючи з місяця, в якому виникло право власності.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування і зараховується до відповідного бюджету згідно з положеннями Бюджетного кодексу України.

Тобто він сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування і зараховується до доходів загального фонду місцевих бюджетів, що не враховуються при

визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів [8]. Цей податок є важливим інструментом формування дохідної бази місцевих бюджетів ось чому:

база оподаткування немобільна, тому ухилитись від сплати важко навіть при диференційованих податкових ставках у різних адміністративно-територіальних одиницях;

низка суспільних благ і послуг, що надаються мешканцям регіонів, можуть фінансуватись за рахунок надходжень від цього податку;

для забезпечення дотримання принципу платоспроможності база оподаткування може бути визначена таким чином, щоб обмежити навантаження на платників з низьким рівнем доходів;

постійне місцезнаходження і тривалість існування об'єктів оподаткування забезпечить безперешкодний доступ податкових органів [9, с. 338].

Розділом XIX Прикінцевих положень передбачено, що ст. 265 Податкового кодексу України набирає чинності з 1 січня 2012 р., тобто справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, відбуватиметься саме з 1 січня 2012 р.

На наш погляд, запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння. Оскільки багато власників майна не мають необхідних доходів для того, щоб сплачувати такий податок. Тому досить важливе запровадження системи пільг для малозабезпечених верств населення.

Досить цікава думка А. В. Ібатуллої, яка пропонує ставку податку на нерухомість у розмірі 1% прожиткового мінімуму за 1 м<sup>2</sup> загальної площі нерухомого майна на території сільської місцевості та 2% – міської, причому спираючись на елементи благоустрою територій, за-

стосувати такі коефіцієнти: газопостачання – 0,5%, водопровід – 0,1 %, каналізація – 0,1 %, опалення – 0,3%, гаряче водопостачання – 0,2% [11, с. 154].

Дискусійним питанням серед науковців також є визначення можливих наслідків введення податку на нерухоме майно з позиції його впливу на поведінку забудовників житлової нерухомості.

Як зазначають В. П. Вишневський та В. Д. Чекіна, введення податку на нерухоме майно матиме певний вплив на поведінку будівельних підприємств України. Проте в нинішніх соціально-економічних умовах при звичайних значеннях податкових ставок він, швидше, буде незначним, тому цей податок не може стати дієвим інструментом регулювання обсягів будівництва житла масового вжитку [12, с. 14].

Вважаємо, що на нинішньому етапі запровадження податку є найнеобхіднішим саме прийняття Закону України «Про податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки», яким би врегульовувалися основні теоретичні положення та механізм нарахування й сплати цього податку.

Підсумовуючи вищевикладене та аналізуючи світовий досвід, можна зробити висновки, що запровадження в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, матиме позитивний вплив на наповнення місцевих бюджетів.

Адже податкові надходження від податку на нерухомість відносно стабільні, фіксовані, незважаючи на коливання в економічному циклі, якщо механізм справляння правильно побудований.

Запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, можемо розглядати, як важливий крок на шляху становлення ефективної податкової системи України, оскільки цей податок належить до числа основних у складі податкових систем більшості розвинутих країн.

## Література

1. *Данілов О.* Податки на майно: світовий досвід та Україна / О. Данілов // Зб. наук. праць Академії ДПС України. – 1(11). – 2001. – С. 79-86.
2. *Попадюк Н.* Податок на нерухомість: реалії та перспективи // Н. Попадюк / Юридичний журнал — 2007. – №11.
3. *Радишевська О. Р.* Податок на нерухомість як джерело дохідної частини місцевих бюджетів: Польський досвід / О. Р. Радишевська // Фінансове право. – 2009. – №4 (10). – С. 18-22.
4. *Чубенко А.* Організаційно-правові проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні / Антон Чубенко // Фінансове право. – №11. – 2007. – С. 28-30.
5. Про податок на нерухоме майно (нерухомість): проект Закону № 2113 від 22.02.2008 року // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=31806](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=31806).
6. Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки: проект Закону №2378 від 15.04.2008 року // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JF1U200A.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1U200A.html).
7. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // Голос України. – 2010. – 4 груд. – № 229.
8. Бюджетний кодекс України від 08.07.2010 № 2456-VI // Голос України. – 2010. – 4 серп. – № 143.
9. Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України: в 3 т. /кол. авт. [заг. ред. М. Я. Азарова]. – К.: Міністерство фінансів України, Національний університет ДПС України, 2010. – 2389 с.
10. *Багрій О.* Роль кадастру в системі оподаткування нерухомості (зарубіжний досвід) // Економіст. – №1. – 2008. – С. 54-56.
11. *Ібатуліна А. В.* Розвиток місцевого оподаткування в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 / Ібатуліна Анна Володимирівна. – К., 2009. – 189 с.
12. *Вишневецький В. П., Чекіна В. Д.* Оцінка можливих наслідків введення податку на нерухоме майно для забудовників житла // Фінанси України. – №1. – 2010. – С. 3-15.