

УДК 336.226.4

Щитник Ю.О.

ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана»

## **СУЧАСНІ РЕАЛІЇ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ДЛЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ**

У статті розглянуто сутність податку на нерухомість для фізичних осіб та його законодавча база. Проаналізовано відповідність адміністрування податку основним принципам системності. Подано варіанти реформування податку, зміни ставок і методів стягнення.

**Ключові слова:** податок на нерухомість, об'єкт оподаткування, база оподаткування, податкове навантаження

Shchitnik Y.O.

## **MODERN REALITIES ADMINISTRATION OF PROPERTY TAXES FOR INDIVIDUALS**

The article deals with the essence of the real estate tax for individuals and their legal framework. Analyzed line administration of the basic principles of the systems. Posted variants tax reform, changes in rates and methods of collection.

**Keywords:** property tax, the object of taxation, the tax base, the tax burden

Щитник Ю.А.

## **СОВРЕМЕННЫЕ РЕАЛИИ АДМИНИСТРИРОВАНИЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

В статье рассмотрена сущность налога на недвижимость для физических лиц и их законодательная база. Проанализированы соответствие администрирования налога основным принципам системности. Представлены варианты реформирования налога, изменения ставок и методов взимания.

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, объект налогообложения, база налогообложения, налоговая нагрузка

**Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** У нерухомості найбільш повно і наочно виявляється тенденція до зростання нагромадженого багатства, яке доволі легко обліковувати, а тому використовувати як об'єкт оподаткування.

Оподаткування нерухомості в розвинених зарубіжних країнах є важливою складовою їх податкових систем, що виконує не лише фіскальні завдання, але й сприяє вирішенню основних соціально-економічних проблем, особливо на місцевому рівні. Тому впровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в Україні, повинно стати одним із головних джерел забезпечення фінансової стабільності місцевого самоврядування.

Однак, попри наявність позитивного світового досвіду, в Україні відсутня однаковість серед вітчизняних науковців, політиків і пересічних громадян щодо необхідності запровадження податку на нерухомість, що актуалізує дослідження у цій сфері [3; 4].

**Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми.** Найбільші здобутки у вітчизняній науці у сфері податків досягнуті в працях Федосова В.М., Довгалюка В.І., Луніної І.О., Соколовської А.М., Опаріна В.М., Лютого І.О. та ін. Серед науковців російської школи, що займаються даною проблематикою варто виділити Майбурова І.А., Романовську Ю.А., Косова М.Е., Крамаренка Л.А. та ін.

Серед зарубіжних науковців слід відзначити праці Бланшара О., Стігліца Д., Шніцера М., Масгрейва Р. та ін.

Аналіз досліджень і публікацій показав, що проблемі податкового навантаження на фізичних осіб приділено чимало уваги. Серед науковців, що висвітлюють дану проблему у своїх працях варто відзначити: Ковалю Л.П., Субботович Ю.Л., Ровта М.В., Покатаєву О.В., Лютого І.О., Кравцова О.О., Антонечко В.М., Шмира І.П., Фрадинського О.А., Балтина А.М. та ін.

У той же час недостатньо розглянуто роль податку на нерухомість громадян у соціальній політиці країн. Він відіграє значну фіскальну роль у багатьох розвинутих країнах і разом з тим використовується як макроекономічний регулятор. Тому, досліджуючи вплив найбільш вагомих податків на доходи фізичних осіб, доцільно розглянути цей податок. Адже національний механізм оподаткування доходів фізичних осіб не цілком відповідає параметрам соціальної справедливості як з позицій економічної теорії, так і світових досягнень фіскальної прагматики.

**Цілі статті.** Основна мета дослідження полягає у дослідженні та виявленні недоліків в сучасній практиці адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. На сьогодні відсутні комплексні дослідження ролі та значення податку на нерухомість у формуванні бюджетних доходів. Не визначені повною мірою методи оцінки нерухомості для цілей її оподаткування. Наявні сьогодні пропозиції щодо розв'язання окремих проблемних аспектів функціонування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який введено з 1 липня 2012 року, не враховують якісно нових потреб формування ефективного механізму оподаткування власності, адаптованого до міжнародних стандартів.

Оподаткування нерухомості в кожній країні відрізняється та має свої особливості, але нині світова практика виокремлює два підходи до визначення бази оподаткування. Перший з них базується на площі, другий – на ринковій вартості об'єкта. Метод, заснований на вартості об'єкта, є більш справедливим і застосовується в більшості розвинених країн. Застосування методу, заснованого на площі об'єкта, дає змогу оподатковувати об'єкти за відсутності інформації про оціночну вартість майна, з меншими витратами на оплату роботи кваліфікованого персоналу (оцінювачі, податкові адміністратори та інші). Тому такий метод частіше застосовується в країнах, що розвиваються, та з трансформаційною економікою, адже він зручний і дешевший у адмініструванні.

Перелік платників податку на нерухомість визначений пунктом 265.1 ПКУ, а саме ними є власники об'єктів житлової нерухомості (фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти) [1].

Згідно пункту 14.1.129 Податкового кодексу до об'єктів житлової нерухомості відносяться будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. Об'єкти житлової нерухомості поділяються на: житловий будинок, житловий будинок садибного типу, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий будинок, дачний будинок.

Перелік такої нерухомості визначений пунктом 265.2.2 ПКУ. Це:

- 1) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);
- 2) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом;
- 3) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

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

5) 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;

6) гуртожитки.

Згідно пункту 265.3.1 ПКУ базою оподаткування є житлова площа об'єкта житлової нерухомості. Наприклад, загальна площа квартири 50 м<sup>2</sup>, а житлова 40 м<sup>2</sup>. Податок сплачується з 40 м<sup>2</sup>, тобто з житлової площі, а не з загальної [1].

Податок за нерухомість фізичних осіб розраховується податковою службою самостійно. До 1 липня звітного року податкова служба надсилає громадянину податкове повідомлення рішення, в якому зазначається сума податку до сплати та реквізити платежу. З дня отримання податкового повідомлення рішення у громадянина є 60 календарних днів для сплати податку.

Податок на нерухомість має наступні переваги:

- 1) відносно простий та прозорий в адмініструванні;
- 2) у короткостроковій перспективі податок є фіксованим;
- 3) заохочує перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника, що є надзвичайно важливим в Україні, зважаючи на непрозорий та часто неефективний розподіл власності в процесі приватизації;
- 4) сприяє кращій оцінці власних активів підприємствами;
- 5) передбачає оподаткування тіншової діяльності, зменшується стимул до приховування прибутків [2, с. 27].

Крім переваг необхідно відзначити і недоліки податку на нерухомість. Перш за все, некоректним є оподаткування площі, оскільки вартість 1 м<sup>2</sup> житла в селі та великому місті може відрізнитися в десятки – сотні разів.

Зрозуміло, що Україна не готова оподатковувати саме вартість житла через відсутність єдиного кадастру чи реєстру нерухомості, складність оцінювання житла та можливі зловживання за такої оцінки. Крім того значна частина надходжень від податку буде витрачена саме на оцінювання нерухомості. Наприклад, ФРН на федеральному рівні скасувала податок на нерухомість. З'ясувалось, що якщо брати оцінний, справедливий підхід до адміністрування податку на нерухомість, тоді ефективність цього податку - відсотків десять. А 90% всіх надходжень від цього податку йде на адміністрування [3; 4].

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу, податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Зокрема Німеччина отримує 1,1% загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія – 0,46%, бюджету Російської 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 [3].

На основі аналізу міжнародного досвіду оподаткування нерухомості можна сформулювати такі основні положення:

- Об'єктом оподаткування є 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 (платник податку) — 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.

- Базою оподаткування може бути 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 визначаються у вигляді: фіксованих як відсоток від бази оподаткування (наприклад, у Великій Британії, Японії, Кореї) або змінних, з огляду на передбачувані бюджетні витрати і величини бази оподаткування (наприклад, у США, Канаді, Австралії, Франції) [4].

Диференціація житла за вартістю повинна бути передбачена законодавцем для дотримання соціальної справедливості. Сучасний стан наукових розробок у вирішенні проблем адміністрування податку на нерухомість вимагає узагальнення та систематизації теоретичних, методичних і прикладних засад оподаткування нерухомості фізичних осіб з метою отримання нових наукових результатів, які можна використати у практиці господарювання та діяльності податкової служби України.

Податок на нерухоме майно в поєднанні з диференційованою шкалою оподаткування фізичних осіб та реформуванням пенсійного забезпечення може сприяти соціальній справедливості та зняти соціальне напруження в Україні.

**Висновки.** Необхідно удосконалити передбачений Податковим кодексом України податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що базується на пріоритетності розрахунку вартості земельних поліпшень з урахуванням строку їх нормативної експлуатації та місця розташування. Для практичної реалізації такого підходу необхідно розробити концепцію вартості земельних поліпшень, методику формування та функціонування податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки. Такий підхід дозволить об'єктивно оцінити можливість запровадження та обсяги сплати цього податку, а також вплив оподаткування нерухомості на її власників.

Вважаємо за доцільне ввести диференційовані ставки податку, які б залежали від вартості нерухомості або, хоча б, від загальної площі нерухомого майна та від цілей використання. Такі нововведення забезпечили б зростання надходжень до місцевих бюджетів.

Активізація роз'яснювальної роботи серед населення щодо необхідності дотримання податкової дисципліни за одночасного підвищення відповідальності населення (за ухилення від оподаткування) та державних службовців (за неправомірні дії під час справляння цього податку) забезпечать зростання довіри широкого загалу до таких податкових новацій.

На основі аналізу наукових підходів до функцій, що об'єктивно виконують податки у суспільному розвитку, доведено, що функціональне призначення податку на нерухомість полягає в регулюванні капіталізації нерухомості; оптимізації споживання; сприянні встановленню справедливості в оподаткуванні; зменшенні розриву між багатими та бідними; розширенні бази оподаткування для оптимізації податкового навантаження; розширенні фінансового забезпечення місцевого самоврядування; адаптації національної системи оподаткування до європейських стандартів.

#### **Список використаних джерел:**

1. Податковий кодекс України: закон України: [прийнято ВР 2 груд. 2010 р. № 2755-VI] [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>
2. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи / Н. Попадюк // Юридичний журнал. - 2007 - № 11. - С.27-29.
3. Терьохін С. Кодекс - це зібрання побажань великого бізнесу та утисків малого [Електронний ресурс] / С. Терьохін // Економічна правда. - 21.09.2010. - Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/2010/09/15/248302/>
4. Податок на нерухомість: лавінок мільйон [Електронний ресурс] // Дебет-Кредит. - 05.01.2011. - Режим доступу: <http://news.dtk.com.ua/show/ukr/article/8014.html>