



УДК 336.225

**Короткевич О.В.**, канд. екон. наук  
старший науковий співробітник Інституту економіки  
та прогнозування НАН України

**Багрій О.О.**  
молодший науковий співробітник Інституту економіки  
та прогнозування НАН України

## ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ФІЗИЧНИХ ОСІБ

*Розглянуто міжнародний досвід оподаткування нерухомого майна на основі ринкової, орендної, кадастрової, нормативної вартості та площі нерухомості. Обґрунтовано підходи до визначення бази та ставки на оподаткування нерухомості фізичних осіб в Україні.*

Тенденції розвитку оподаткування в сучасних економічних умовах зумовлюють складність механізму кожного з податків, у тому числі й податку на нерухомість. Більше того, формування окремих елементів податку на нерухомість значною мірою залежить не лише від загальних принципів оподаткування нерухомості, що виникли в ході розвитку світової системи оподаткування, але й від специфіки конкретної країни з властивими тільки їй особливостями економічного розвитку.

Для запровадження в Україні ефективного механізму податку на нерухомість, який відповідатиме рівню економічного розвитку, необхідно врахувати накопичений досвід сучасної світової практики оподаткування нерухомості в економічно розвинених країнах і в країнах, що розвиваються.

Значна увага питанням методології формування податку на нерухомість та визначенню його ролі в стабілізації фінансової системи України приділена в роботах В.Вишневського [1, 2], В.Чекіної [1–3], В.Мельника [4], І.Луніної, Н.Фролової [5], А.Соколовської [6, с. 218–232]. Вагомий вклад у дослідження цієї проблеми вніс П.Мельник як автор законопроекту з оподаткування нерухомості в Україні, концепція якого була покладена в основу розробки відповідного розділу проекту податкового кодексу України.

Аналіз представлених на розгляд Верховної Ради України законопроектів з податку на нерухомість станом на 01.01.2010 р. свідчить, що в Україні досі відсутня єдина узгоджена позиція стосовно механізмів формування податку на нерухомість, зокрема визначення об'єкта оподаткування, податкової бази та ставок оподаткування нерухомості [7].



### **Узагальнення досвіду оподаткування нерухомості зарубіжних країн.**

Аналіз існуючих у світових податкових системах методологічних та методичних підходів до оподаткування нерухомого майна свідчить про їх суттєві відмінності, що пов'язані з рівнем економічного розвитку країни, державним устроєм, з особливостями податкової системи держави, з менталітетом громадян тощо. Проте, узагальнюючи світові системи оподаткування нерухомості за методикою встановлення податкової бази, можна розділити їх на дві групи: на основі вартості нерухомості (*value-based property tax systems*) і на основі площі нерухомості (*area-based property tax systems*). Оподаткування нерухомості на основі вартості потребує її ідентифікації та оцінки.

Сучасна світова практика оподаткування нерухомості показує, що для країн з високорозвинутою економікою характерним є податок, який базується на **ринковій вартості нерухомості (*market value*)** або її частині, це так званий адвалорний податок (*лат. ad valorem* – на основі вартості). Типовими представниками даної групи є розвинені країни ОЕСР (США, Канада, Японія). Оподаткування нерухомості в цих країнах досягло високого рівня адміністрування за рахунок розробки та використання фіскального кадастру нерухомості, котрий об'єднує інформацію про земельні ділянки і розташовані на них об'єкти нерухомості, а також упровадження автоматизованої системи масової оцінки нерухомості (САМА), задля справедливої й ефективної оцінки групи об'єктів нерухомості, що належать до визначеної юрисдикції, для обчислення податку на нерухомість [8, с. 13]. Методика масової оцінки з метою оподаткування є складною моделлю, при побудові якої враховується велика кількість чинників (економічні, соціальні, демографічні, правові, адміністративні, екологічні тощо).

Завдяки використанню механізмів масової оцінки нерухомості в США та Канаді діє система її оподаткування, за якої переоцінка ринкової вартості нерухомості та відповідно зміна податкової ставки проводиться щороку. Це дозволяє зробити оподаткування нерухомості максимально справедливим з точки зору об'єктивного розподілу податкового навантаження в умовах постійних перетворень на ринку нерухомості та в економіці країни в цілому.

Міські муніципальні ради встановлюють податкову ставку так, щоб місто збило тільки ту суму, яка йому потрібна для виконання своїх фінансових зобов'язань. Складаючи бюджет міста на наступний рік, міська рада в разі зміни бюджетних потреб проводить корегування ставки оподаткування. Така методика розрахунку ставки податку гарантує прозорість усього процесу оподаткування нерухомості, який пов'язаний із конкретними міськими соціальними заходами та їх вартістю, створює для платників податку можливість його контролювати.

Місцеві органи влади мають повноваження класифікувати об'єкти нерухомості за способом використання. Як правило, така класифікація здійснюється у двох напрямках:



- встановлення спеціальних коефіцієнтів для кожного класу нерухомості, що уточнюють податкову базу;
- встановлення різних ставок оподаткування, які відповідають певному класу нерухомості.

Так, у провінції Манітоба (Канада) використовується практика зниження податкової бази для певних класів нерухомості, зокрема, при оподаткуванні житлової нерухомості податок нараховується лише на 45% її ринкової вартості, комерційної та промислової нерухомості – на 65, а для об'єктів нерухомості сільськогосподарського призначення податок нараховується на 26% їх ринкової вартості. Порівняно низьке оподаткування сільськогосподарської нерухомості зумовлене її важливим значенням для економіки цієї провінції та усвідомленням того факту, що фермерів важче заплатити податки, ніж, наприклад, м'ясопереробному комбінату.<sup>1</sup>

Застосування різних ставок оподаткування для кожного класу нерухомості практикується практично на всій території Канади та США. У м. Вінніпег, адміністративному центрі провінції Манітоба, діє всього дві ставки, які поширюються на дві групи об'єктів (нерухоме майно громадян; комерційна або промислова нерухомість). Цікавим з точки зору розподілу податкового навантаження є механізм визначення податкової ставки в столиці Канади, місті Оттава. Там податкова ставка складається з таких елементів: базова ставка; ставка податку на капітал; ставки, що відповідають певному виду місцевої суспільної послуги, серед яких: охорона водних ресурсів, послуги поліції, пожежна безпека, освіта, міський транспорт. Сукупна податкова ставка щорічно встановлюється для кожного з дванадцяти класів нерухомості. У 2008 р. вона варіювалася від 0,23% податкової бази для приватного лісового фонду до 4,6% податкової бази для промислової нерухомості. Житлова нерухомість оподатковується за ставкою 1,25% бази оподаткування (базова ставка – 0,52%, ставка податку на капітал – 0,02, охорона водних ресурсів – 0,01, послуги поліції – 0,16, пожежна охорона – 0,09, місцева освіта – 0,26, міський транспорт – 0,18%). Наведений приклад є доказом справедливості стягування податку на нерухомість та прозорості бюджетного процесу, де кожен платник податку чітко знає, на які муніципальні потреби витратимуться податкові надходження.

Широкого застосування у світових податкових системах набула система, заснована на **орендній вартості нерухомості (rental value)**. Вона використовується в деяких країнах Європи, Азії та Африки: у Великобританії (нежитлова нерухомість), Іспанії, Франції (податок d'habitation), Індії, Таїланді, Тунісі. Ця система відрізняється від попередньої тим, що за базу приймається не повна вартість об'єкта нерухомості, а його орендна вартість, тобто вар-

<sup>1</sup> Інформація з офіційного сайту міста Вінніпег, адміністративного центру провінції Манітоба [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://www.winnipegassessment.com/AsmtTax/English/Property/TaxRates.stm>>.



тість, яка потенційно може бути отримана власником нерухомого майна від передачі його в оренду. При цьому ставка податку є дещо вищою, ніж при використанні вартості як податкової бази. Застосування податкової бази у вигляді ренти є наслідком історичного розвитку держави (Великобританія або її колишні колонії, де земля та все, що знаходиться на ній, належить монарху) або залежить від особливостей формування державного кадастру, де як цінова характеристика об'єкта нерухомості відображається його рентна вартість (південь Європи – Іспанія, Португалія, Греція). Останнім часом заснована на річній вартості оренди система оподаткування нерухомості викликає багато заперечень через складний процес визначення орендної вартості та адміністрування податку. Серед її основних негативних рис можна виділити такі:

– *по-перше*, вартість оренди важко оцінити, оскільки існує недостатньо інформації про річну вартість оренди для унікальних комерційних або промислових об'єктів нерухомості, тоді як у випадку оцінки вартості використовується загальноприйнята методика;

– *по-друге*, важко розрахувати орендну плату для групи об'єктів нерухомості за методикою масової оцінки, оскільки розподіл видатків на її обслуговування має суб'єктивний характер і вирішується між суб'єктами орендних відносин – орендаром і орендодавцем;

– *по-третє*, експерти в більшості випадків не мають доступу до інформації про дохід від оренди, оскільки інформація про такі доходи не завжди є відкритою. Особливо це проявляється в країнах, що розвиваються, де ринок нерухомості перебуває на стадії розвитку, а через велику кількість тіньових угод орендні відносини практично не контролюються [9, с. 30].

Як наслідок, у деяких країнах відбувається перехід від бази оподаткування у вигляді оренди до вартості нерухомості (Великобританія, Португалія, Індонезія) [8, с. 26]. Ключовим фактором у виборі між ринковою вартістю і річною вартістю оренди як базою оподаткування є доступність інформації про розміри орендної плати або ціни продажу нерухомості. Так, у Франції податок *d'habitation* (на житло) стягується тільки з нерухомості, яка офіційно знаходиться в оренді, а сплачує його особа, яка станом на 1 січня є її користувачем.

Зважаючи на зазначені недоліки, вказана система оподаткування нерухомості перебуває на стадії реформування, що дозволяє знаходити більш ефективні інструменти адміністрування податків на нерухомість. Серед таких інструментів виділяється зонування міської території для встановлення відповідної вартості оренди.

**Кадастрова вартість (cadastral value)** як база оподаткування використовується в основному в розвинених країнах Європи, серед яких можна виділити Францію (податок *foncière*), Німеччину, Швецію [10, с. 90]. Система оподаткування нерухомості в цих країнах вирізняється тим, що вартість нерухомості, як правило, відображається у державному кадастрі, що відзнача-



ється детально відпрацьованими процедурами ведення обліку об'єктів нерухомості, високою точністю визначення меж землеволодінь та гарантіями зареєстрованих прав. Відмінною рисою групи країн, де як база оподаткування використовується ринкова вартість, є те, що збір інформації, аналіз і оцінку нерухомості здійснює державний кадастровий орган, який має представництва по всій країні, тоді як у першій групі цими питаннями займаються різні установи (реєстраційні, оціночні, страхові компанії). Однак переоцінка вартості в групі європейських країн проводиться кожні 3–5 років.

На відміну від системи оподаткування нерухомості на основі вартості, система оподаткування на основі **площі нерухомості** не потребує проведення оцінки об'єктів оподаткування. Таке оподаткування найчастіше зустрічається в країнах, що розвиваються (країни Центральної та Східної Європи, Латинської Америки та Африки). Причиною застосування цієї системи зазвичай є недостатня розробленість кадастру нерухомості або реєстру прав на нерухомість, слабкий рівень розвитку ринку нерухомості, що проявляється у високій кількості тіньових операцій купівлі-продажу та оренди. Це унеможлиблює отримання об'єктивної інформації для застосування оцінних механізмів у визначенні податкової бази з податку на нерухомість.

Крім того, низький рівень доходів основної маси населення може заважати запровадженню адвалорного податку на нерухомість. Фактор достатньої платоспроможності населення не був урахований у процесі реформування податку на нерухомість у країнах східної Європи. У Литві для впровадження податку на нерухомість на основі її вартості до 2003 р. були прийняті необхідні нормативні документи та на їх основі для збору податку був розроблений сучасний кадастр нерухомого майна, який включав необхідну інформацію щодо оподатковуваної нерухомості та її власників, а також розроблені та впроваджені механізми масової оцінки нерухомості. Але така система оподаткування нерухомості була негативно сприйнята громадськістю, викликала масові протести з боку населення, тому уряд був змушений повернутися до менш обтяжливого механізму оподаткування нерухомості на основі площі, який діяв раніше [11].

Подібна ситуація склалася в Угорщині, де з 1 січня 2010 р. мали вступити в дію нові правила оподаткування нерухомості, згідно з якими податковою базою визначалася ринкова вартість нерухомості. При цьому платники податків були зобов'язані визначати ринкову вартість своєї нерухомості самостійно і вказувати її в декларації, а податкові органи зберігали за собою право проводити свою власну оцінку нерухомості і штрафувати платників податків у випадку, якщо оцінка податкового органу більш ніж на 10% перевищувала вартість, зазначену платником податків у декларації. Однак конституційний суд Угорщини визнав недійсним дискусійний закон про податок на нерухомість. При цьому Конституційний суд не вважає саму концепцію



оподаткування нерухомості неконституційною. Заперечення викликав спосіб визначення розміру податку в залежності від вартості нерухомості. Місцеві органи влади, як і раніше, матимуть право стягувати податки з власників нерухомості згідно з чинним законодавством [12]. Наведені приклади реформування систем оподаткування нерухомості в країнах, що розвиваються, свідчать про невідповідність таких реформ соціально-економічній ситуації в цих країнах.

Зважаючи на недостатню розробленість кадастру нерухомості, земля і поліпшення на ній оподатковуються окремо. Стягнення податку на нерухомість за цих умов здійснюється за таким принципом. Основною одиницею оподаткування є площа нерухомості, яка в більшості випадків на правах власності належить фізичним і юридичним особам. Величина податкових зобов'язань визначається шляхом множення розміру оподаткованої площі нерухомості на ставку податку, встановлену в грошовому виразі. Необхідною умовою ефективного застосування такого підходу є достовірне визначення даних про площу об'єкта нерухомості. Такі дані не вимагають періодичної переоцінки, тому витрати на створення ефективної системи обліку об'єктів нерухомості є одноразовими і не вимагатимуть періодичних капітальних вкладень, що робить таку систему оподаткування нерухомості більш рентабельною. Даний механізм визначення бази оподаткування є більш об'єктивним у порівнянні з механізмом визначення вартості, оскільки площа нерухомості є фіксованою фізичною величиною, а оцінка вартості може змінюватися, що призводитиме до збільшення кількості апеляцій платників податків щодо величини податкової бази. Водночас більш справедливою податковою базою є саме вартість нерухомості, оскільки вигоди від отримання місцевих суспільних послуг відображаються на її вартості через урахування місця розташування нерухомості в процесі оцінки, тоді як на площі нерухомості користь від таких послуг не відображається. Ринкова вартість охоплює також характеристики самої нерухомості, серед яких вік і якість споруди та наявність інженерно-технічних пристроїв.

Для досягнення більшої справедливості в оподаткування нерухомості на основі площі досить широко почала застосовуватися практика диференціації нерухомості за місцем розташування з установами для кожної місцевості відповідної податкової ставки. Також у деяких країнах оподатковувана нерухомість класифікується за способами використання. Саме через механізм визначення ставки оподаткування відбувається справедливий розподіл податкового навантаження [13, с. 26].

Оподаткування нерухомості в країнах СНД має свої особливості. Як правило, нерухомість юридичних і фізичних осіб оподатковується за різними методиками розрахунку податкової бази. База оподаткування для фізичних осіб-власників нерухомості в кожній країні має свій особливий механізм розрахунку: у Росії, Білорусі, Азербайджані, Узбекистані, Казахстані як база



оподаткування використовується інвентаризаційна вартість, у Молдові та Вірменії – кадастрова вартість, у Грузії – ринкова вартість. При цьому в деяких країнах при визначенні бази оподаткування використовуються спеціальні уточнюючі коефіцієнти, які враховують кількість населення та тип населеного пункту, місце розташування нерухомості в межах населеного пункту, її функціональні, якісні та фізичні характеристики. Ставки податку в деяких країнах також є диференційованими. Так, у Росії, Казахстані, Молдові, Вірменії вони диференціюються в залежності від встановленої вартості нерухомості: що вища вартість – то вища ставка оподаткування. У Грузії ставка податку залежить від сумарного доходу родини платника податку і варіюється від 0,05% (для родин, сукупний дохід яких становить 40–60 тис. ларі) до 0,8% (для родин, сукупний дохід яких перевищує 100 тис. ларі).

У виборі оптимальної системи оподаткування нерухомості для України слід зважати на те, що система майнового оподаткування на основі ринкової вартості притаманна країнам з розвинутою ринковою економікою і вимагає врахування широкого кола факторів, до яких належать: наявність сформованого кадастру нерухомості, діючої системи масової оцінки нерухомості; наявність механізму досудового розгляду скарг платників податку щодо величини оцінки та величини податкових зобов'язань; необхідний рівень платоспроможності та податкової дисципліни громадян тощо. Враховуючи, що на даний час названі фактори не мають достатнього розвитку в Україні, запровадження податку на нерухомість на основі ринкової вартості є проблематичним. Аналогічні проблеми постануть у разі використання орендної та кадастрової вартості як бази оподаткування. Практика застосування інвентаризаційної вартості як бази оподаткування в більшості країн СНД також має певні недоліки. Визначення інвентаризаційної вартості будов і споруд для цілей оподаткування здійснюється за методиками оцінки, встановленими Бюро технічної інвентаризації (БТІ) Однак такі методики в умовах розвитку ринкових відносин, де на вартість нерухомості більший вплив справляє місце розташування нерухомості, а не її технічні характеристики, себе дискредитували. Дані БТІ стосовно об'єктів нерухомості з кожним роком дедалі більше відрізняються від реальних. При цьому, наприклад, в Казахстані, де як база оподаткування також використовується вартість, визначена БТІ, для досягнення податкової справедливості введені уточнюючі коефіцієнти, що відображають місце розташування та фізичний стан об'єкта оподаткування.

Виходячи з перелічених причин та враховуючи практику оподаткування нерухомості в країнах, що розвиваються, можна зробити висновок, що площа нерухомості як база оподаткування є найбільш прийнятною альтернативою для України на етапі впровадження податку на нерухомість у систему оподаткування. При цьому слід врахувати, що сама площа як база оподаткування не відображає рівень платоспроможності і не відповідає принципам вертикальної та



горизонтальної справедливості. Цей недолік у використанні площі нерухомості як бази оподаткування компенсується за рахунок коефіцієнтів уточнення.

**Пропозиції щодо впровадження системи оподаткування нерухомості фізичних осіб в Україні.** Незважаючи на те, що використання площі нерухомості є менш витратним механізмом, ніж застосування вартісних оцінок, необхідність в диференційованому підході та врахуванні якісних характеристик нерухомості залишається важливим етапом у розробці системи оподаткування, яка базується на площі нерухомості. Як правило, з метою обліку якісних характеристик нерухомості використовують диференціацію ставок оподаткування та застосування до неї корегуючих коефіцієнтів, які відображають привабливість місця розташування і технічні характеристики нерухомості. Ці фактори є основоположними у розрахунку ринкової вартості нерухомості та вказують на привабливість об'єкта для покупців, тому їх урахування в розрахунку податку на нерухомість є необхідним з точки зору дотримання справедливості в оподаткуванні. Спеціалісти називають ці фактори фізичними і виділяють серед них такі [14, с. 29]:

- місцезнаходження – віддаленість від центру, рівень розвитку інфраструктури і транспортного сполучення;
- архітектурно-конструктивні рішення (капітальність будівлі);
- стан об'єкта нерухомості (знос, поверховість, розташування тощо);
- наявність комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, тепलोмережа тощо).

Таким чином, складовими податку на нерухомість при використанні площі нерухомості як бази оподаткування для її власників мають бути такі елементи:

- площа об'єкта оподаткування;
- неоподатковуваний мінімум;
- ставка податку;
- коефіцієнт зонування;
- коефіцієнт якості об'єкта оподаткування.

Розрахунок суми податку з урахуванням наведених елементів буде мати такий вигляд:

$$P_H = (P_3 - H_{\min}) \times C_{\Pi} \times K_3 \times K_{\text{я}}, \quad (1)$$

де:  $P_H$  – сума податку на нерухомість (грн);  $P_3$  – загальна площа нерухомості (кв. м);  $H_{\min}$  – неоподатковуваний мінімум (> 70 кв. м);  $C_{\Pi}$  – ставка податку;  $K_3$  – коефіцієнт зонування;  $K_{\text{я}}$  – коефіцієнт якості нерухомості.

Неоподатковуваний мінімум ( $H_{\min}$ ), тобто стандартне податкове вирахування, застосовується до житлової нерухомості як гарантія захисту конституційного права громадян на житло. Згідно з чинним законодавством в Україні





норма загальної площі на одну особу становить 21 кв. м за основним місцем проживання та додатково 10,5 кв. м на родину. З урахуванням цих норм величина неоподаткованого мінімуму визначається як добуток норми житлової площі на кількість зареєстрованих у даному житловому помешканні осіб плюс 10,5 кв. м на родину. Ці вирахування мають бути застосовані до кожного власника житлового помешкання щодо основного місця проживання.

Така методика розрахунку неоподаткованого мінімуму має певні труднощі застосування в Україні. Ці труднощі пов'язані з інформаційним забезпеченням розрахунків. У такому разі менш затратним способом може бути встановлення фіксованого неоподаткованого мінімуму для платників податків за основним місцем проживання. Розрахунок фіксованого неоподаткованого мінімуму ґрунтується на статистичних даних про структуру домогосподарств в Україні. Відповідно до цих даних середній розмір домогосподарства в 2006–2008 рр. становив 2,6 особи, і це дає середню величину фіксованого неоподаткованого мінімуму в розмірі 65,1 кв. м. Враховуючи стабільний за останні роки в Україні показник середньої кількості осіб у родині, для практичних розрахунків дану величину можна округлити до 70 кв. м.

Якщо платник податку на нерухомість має кілька власних помешкань, то неоподаткований мінімум застосовується тільки до основного місця проживання, яке платник податку має право встановити сам. Інші об'єкти житлової нерухомості оподатковуються без урахування неоподаткованого мінімуму. Якщо власник відповідно до складу родини має право на більше податкове вирахування, ніж 70 кв. м, він може звернутися до податкової адміністрації для перерахунку неоподаткованого мінімуму на основі підтверджуючих реєстраційних документів.

Неоподаткований мінімум також необхідно встановити для інших видів нерухомого майна фізичних осіб-власників нерухомості:

- садовий будинок (будинок для сезонного використання при веденні городнього, садового чи іншого індивідуального господарства) – 50 кв. м;
- гараж – 30 кв. м;
- інша господарська нерухомість – 30 кв. м.

Для країн, у яких податок на нерухомість знаходиться на стадії запровадження і які не мають накопиченого досвіду оцінки нерухомості, найбільш прийнятним у формуванні ставки оподаткування є використання соціальних нормативів, таких як прожитковий мінімум. В умовах України доцільно встановити ставку як відсоток до прожиткового мінімуму громадян (на 01.01.2009 р. – 626 грн). Подібна пропозиція була викладена в законопроектах від 22.02.2008 р. № 2113 "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)"



та від 22.12.2008 р. № 3533 "Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки". Розмір ставки податку має визначатися на початку податкового року з розрахунку за 1 кв. м оподаткованої нерухомості. З метою дотримання принципу вертикальної справедливості в оподаткуванні ставку податку необхідно диференціювати з урахуванням специфіки адміністративно-територіального поділу України. Врахування цього чинника пов'язане з широким діапазоном відмінностей між рівнями доходів громадян та витратами місцевих бюджетів на душу населення між селами, селищами міського типу та містами. Пропонується така градація податкової ставки в залежності від виду населеного пункту та кількості населення в містах:

- села – 0,2% прожиткового мінімуму за 1 кв. м;
- селища – 0,3% прожиткового мінімуму за 1 кв. м;
- міста – від 0,5 до 1,5% прожиткового мінімуму за кв. м в залежності від кількості населення.

Дотримання принципу горизонтальної справедливості в оподаткуванні, який проголошує, що ставлення до відносно ідентичних індивідів або об'єктів має бути однаковим, тобто при оподаткуванні двох ідентичних за всіма показниками об'єктів нерухомості власники повинні мати однакові податкові зобов'язання [15]. Враховуючи даний принцип, диференціювання нерухомого майна має відбуватися згідно з такими чинниками: місцем розташування нерухомості та її технічними характеристиками. Як відображення цих чинників у механізмі розрахунку суми податку пропонується використання коефіцієнта зонування та коефіцієнта якості.

Розрахунок коефіцієнта зонування має входити до компетенції місцевих органів влади або за їх дорученням до компетенції установи, задіяної в процесі обліку нерухомості чи адмініструванні кадастру нерухомості. Розрахунок коефіцієнта зонування дозволяє максимально врахувати особливості територіального розташування нерухомості фізичних осіб.

Для визначення коефіцієнта зонування пропонується такий механізм його розрахунку. Територія населеного пункту розділяється на декілька цінкових зон, однотипних за рівнем вартості нерухомості. На підставі аналітичних даних про вартість об'єктів нерухомості в певному районі, мікрорайоні або встановленій місцевими органами влади зоні розраховується середня вартість 1 кв. м нерухомості в грошовому еквіваленті. Подібні розрахунки здійснені автором для м. Києва на основі ринкової вартості об'єктів нерухомості (таблиця).

Мінімальній величині вартості (у нашому випадку 1,69 тис. у. о. за 1 кв. м) присвоюється коефіцієнт 1. В інших районах коефіцієнт визначається шляхом ділення відповідної середньої вартості 1 кв. м нерухомості на величину мінімальної середньої вартості. У результаті складається перелік коефіцієнтів



Таблиця

Середня вартість нерухомості в м. Києві за районами, тис. у. о.

| Вартість одного квадратного метра | Район         |            |             |              |             |            |             |               |               |                |
|-----------------------------------|---------------|------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|---------------|---------------|----------------|
|                                   | Голосіївський | Дарницький | Деснянський | Дніпровський | Оболонський | Печерський | Подільський | Святошинський | Солом'янський | Шевченківський |
| Середня                           | 2,68          | 1,70       | 1,69        | 2,20         | 2,72        | 4,67       | 2,84        | 1,98          | 2,10          | 3,52           |
| Мінімальна                        | 1,74          | 1,12       | 1,64        | 1,69         | 2,03        | 3,97       | 1,91        | 1,56          | 1,76          | 1,90           |
| Максимальна                       | 3,87          | 1,77       | 1,83        | 3,02         | 2,85        | 6,76       | 3,45        | 2,35          | 2,32          | 4,67           |

Джерело: розраховано за даними агентства нерухомості "Благовіст" (вересень 2009 р.) [Електронний ресурс]. – Доступний з: <<http://www.blagovest.ua/realtystat/show.lisp>>.

зонування для розрахунку бази оподаткування з податку на житлову нерухомість у м. Києві для всіх зон (районів) міста:

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Голосіївський – 1,59; | Печерський – 2,76;     |
| Дарницький – 1,0;     | Подільський – 1,68;    |
| Деснянський – 1,0;    | Святошинський – 1,17;  |
| Дніпровський – 1,3;   | Солом'янський – 1,24;  |
| Оболонський – 1,61;   | Шевченківський – 2,08. |

На відміну від зонального, коефіцієнт якості базується на загальних технічних характеристиках об'єктів нерухомості. Складові цього коефіцієнта мають визначатися на загальнодержавному рівні і бути обов'язковими до застосування на всій території країни. До чинників, що впливають на формування даного коефіцієнта, можна віднести: вік будови, знос, матеріал будови та інші. Прикладом для обґрунтування коефіцієнта якості може бути методика його розрахунку, яка використовується при оподаткуванні нерухомості в Казахстані, де застосовуються коефіцієнти фізичного (визначається з урахуванням ефективного віку нерухомості та відповідних норм амортизації) та функціонального зносу, який враховує поверховість будинку, рівень благоустрою, матеріал стін [16, с. 406].

Для практичних розрахунків названі коефіцієнти можуть заноситися в кадастр нерухомості або формуватися у вигляді спеціальних електронних таблиць, у яких, згідно із занесеними даними, відображається сума податкових зобов'язань по всіх об'єктах оподаткування певної категорії або території. В окремих країнах механізми розрахунку коефіцієнтів описані безпосередньо в податковому кодексі або у відповідному законі (Казахстан).

Застосування такого механізму оподаткування нерухомості можна розглянути на умовному прикладі двох квартир, які знаходяться в різних



районах м. Києва. Одна квартира загальною площею 100 кв. м розміщена в Голосіївському районі. У ній проживають дві особи. Прожитковий мінімум на початок року становить 626 грн; ставка податку – 1,5% від прожиткового мінімуму. Коефіцієнт якості житлової нерухомості дорівнює 14; коефіцієнт зонування – 1,59. Сума податкових зобов'язань за рік згідно з формулою (1) становитиме для цієї квартири:

$$П = (100 \text{ кв. м} - 70 \text{ кв. м}) \times (626 \text{ грн} \times 1,5\%) \times 1,59 \times 1 = 447 \text{ грн.}$$

Для аналогічної квартири, яка розміщена в Печерському районі сума податку для її власника становитиме:

$$П = (100 - 70) \times (626 \times 1,5\%) \times 2,76 \times 1 = 777 \text{ грн.}$$

Якщо припустити, що в квартирі мешкає 3 особи, сума податку дорівнюватиме 395 та 686 грн на рік відповідно.

Для власників житлової нерухомості, яка не є основним місцем проживання, сума податку згідно з наведеною методикою розрахунку, становитиме для Голосіївського району 1493 грн і для Печерського – 2591 грн.

Наведені розрахунки дозволяють говорити про те, що основне навантаження від податку на нерухомість за такого формування бази та ставки оподаткування будуть нести громадяни, які є власниками великих житлових апартаментів, а також власники декількох об'єктів житлової нерухомості.

Механізм визначення податкової бази та ставки податку є одним із найважливіших завдань у процесі розробки методики оподаткування нерухомості в Україні. Однак упровадження цього податку в практику оподаткування вимагає великої підготовчої роботи, пов'язаної в першу чергу зі створенням реєстру нерухомості, здатного задовольнити інформаційні потреби фіскальних органів у процесі оподаткування нерухомості; проведенням широкомасштабної інформаційної роботи серед населення щодо необхідності запровадження нового податку та роз'яснення основних його положень.

### **Література**

1. Вишневский В.П. Пути совершенствования налогообложения недвижимого имущества // Налогообложение: проблемы науки и практики – 2007 : монография. – Х. : ИД "ИНЖЭК", 2007. – 336 с.
2. Вишневский В.П. Оцінка можливих наслідків введення податку на нерухоме майно для забудовників житла // Фінанси України. – 2010 р. – № 1. – С. 3–15.
3. Чекина В.Д. Концептуальні основи оподаткування нерухомого майна / НАН України ; Інститут економіки промисловості. – Донецьк, 2007. – 96 с.
4. Мельник В.М. Податок на нерухоме майно: фіскально-адміністративні проблеми запровадження в Україні // Фінанси України. – 2008. – № 3. – С. 64.
5. Лунина И.А., Фролова Н.Б. Роль налогов на недвижимость в формировании местных бюджетов // Налогообложение: проблемы науки и практики – 2007: монография. – Х. : ИД "ИНЖЭК", 2007. – 336 с.



6. *Соколовська А.М.* Основи теорії податків : навчальний посібник. – К., 2010. – 326 с.
7. *Багрий О.О.* Методичні підходи до формування податку на нерухомість в Україні // Науково-технічна інформація : науково-практичний інформаційний журнал. – 2009. – № 2(40). – С. 51–55.
8. *Эккерт Дж.* Организация оценки и налогообложения недвижимости. – Том 1. – М. : РОО Академия оценки Стар Интер, 1997. – 382 с.
9. *Bird, Richard M., and Enid Slack.* Land and Property Taxation: A Review 2002 [Електронний ресурс] // World Bank website. – Доступний з: <<http://www.worldbank.org>>.
10. *Richard Almy* A survey of Property Tax Systems in Europe / prepared for Ministry of Finance for Republic of Slovenia, march 2001. – P. 121.
11. *Алексиене Альбина.* Внедрение системы массовой оценки, основанной на рыночной стоимости с целью налогообложения недвижимого имущества: проблемы и решения // Оценка и налогообложение недвижимости: мировой опыт и российский выбор : Матер. междунар. конф., Москва, 12–13 декабря 2007 г.
12. Суд Венгрии отменил налог на недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <<http://news.finance.ua/ru/~1/0/all/2010/02/03/185996>>.
13. *Roy Bahl and Jorge Martinez-Vazquez.* The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects. – Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper. – 2006. – 26 p.
14. *Асаул А.Н.* Экономика недвижимости : учеб. пособие. – М. : МИКХиС, 2001. – 430 с.
15. *Allen M. and Dare W.* Identifying Determinants of Horizontal Property tax Inequity: Evidence from Florida // Journal of Real Estate Research. – 2002. – Vol. 24, № 2. – P. 153–164.
16. *Кодекс Республики Казахстан "О налогах и других обязательных платежах в бюджет"* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <<http://www.kodeks.kz>>.

*Надійшла в редакцію  
08.12.2009 р.*