

ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ПОСИЛЕННЯ ЙОГО РОЛІ У ФОРМУВАННІ ДОХОДІВ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ УКРАЇНИ

Музиченко К.М.

ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

На основі проведеного аналізу в роботі з'ясовано основні тенденції справляння податків на нерухоме майно в Україні (плата за землю та оподаткування операцій із нерухомим майном). Визначено основні чинники, що впливають на формування механізму оподаткування нерухомості в нашій державі, виділено проблемні аспекти в оподаткуванні нерухомого майна, що потребують удосконалення. Досліджено зарубіжний досвід застосування податків на нерухомість. Запропоновано основні напрями вдосконалення оподаткування нерухомого майна в Україні.

Ключові слова: нерухоме майно, податок на нерухоме майно, механізм оподаткування нерухомого майна.

Постановка проблеми. Сучасний стан місцевих податків і зборів характеризується подальшим реформуванням системи місцевого оподаткування в Україні, реалізації податкової реформи та кроком до розв'язання на законодавчому рівні основних проблем наповнення дохідної частини місцевих бюджетів, оскільки саме положення оновленого Податкового кодексу України стали своєрідним орієнтиром для органів місцевого самоврядування під час прийняття ними рішень щодо запровадження місцевих податків і зборів.

Податок на нерухомість є одним з наймолодших платежів. Введення податку на нерухомість стало несподіванкою для місцевих бюджетів. Зрештою, це перший реальний місцевий платіж, який дозволяє збільшити доходи місцевих бюджетів. Існує багато протиріччя при його адмініструванні які потребують удосконалення. Крім того, може виникнути ситуація, коли державні витрати на адміністрування цього податку будуть перевищувати його надходження до бюджету.

Враховуючи особливості і диспропорції сучасного соціально-економічного розвитку України, важиваний підхід до застосування науково обґрунтованих механізмів розрахунку податків за окремими видами майна є найважливішим чинником мінімізації ризиків виникнення соціальної напруженості у суспільстві та зміцнення дохідної бази місцевих бюджетів, що є дуже актуальним сьогодні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематику оподаткування нерухомого майна досліджували в своїх працях такі вітчизняні науковці: В. Андрущенко, О. Буряк, В. Вишневський, О. Гриценко, М. Карлін, О. Кириленко, В. Кравченко, І. Криницький, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луніна, І. Лютий, В. Мельник, В. Павлов, С. Паранчук, В. Піхоцький, І. Пилипенко, А. Соколовська, В. Суторміна, В. Федосов, В. Чекіна, Л. Чубук. Ці вчені обґрунтовують сутність майнового оподаткування як невід'ємної складової податкових систем різних типів, аналізують особливості механізму справляння окремих податків на нерухоме майно, становлення майнового оподаткування в Україні тощо. Значну увагу проблемам оподаткування нерухомості приділяли у своїх працях класики економічної теорії: А. Маршалл, Дж.С. Мілль, Д. Рікардо. У дослідженні майнового оподаткування необхідно відмітити вагомий внесок сучасних зарубіжних вчених, зокрема

Р. Арно, М. Березіна, Б. Гамільтона, Н. Єрмасової, Дж. Зодроу, В. Князева, Л. Ликової, Г. Саймона, Д. Черніка та інших.

Виділення невирішених раніше проблем. Попри високий науковий рівень досліджень вищезазначених авторів, в економічній літературі недостатньо розкриті проблеми сучасного стану оподаткування нерухомості в Україні, а також проблеми формування механізму оподаткування нерухомого майна. Більшість публікацій вітчизняних вчених спрямовані на аналіз практичного досвіду зарубіжних країн із розвинутою ринковою економікою у справлянні податку на нерухомість. Методичні і теоретичні питання механізму справляння різного роду податків та зборів із нерухомого майна недостатньо розроблені, і тому вимагають доопрацювання й уточнення.

Постановка цілей статті. Мета статті полягає у поглибленні теоретичних засад та розробленні практичних рекомендацій щодо вдосконалення оподаткування нерухомого майна в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно з офіційними даними Міжнародного Валютного Фонду [6, с. 93], податки на майно у світі є такими податками, які сплачуються безпосередньо за використання, передачу або володіння майна, та поділяються на наступні групи: регулярні податки на нерухоме майно; податки на майно, яке успадковується; регулярні податки на вартість майна; податки на капітал; інші податки на власність [7, с. 3].

Згідно з науковим підходом до наслідків введення податку на нерухоме майно, що має назву «нове уявлення», введення податку на нерухоме майно може призвести до зниження суспільного добробуту. Але водночас потрібно враховувати, що таке зниження (в умовах застосування неоподаткованого мінімуму) має перерозподільчий характер і спрямоване на зниження теперішньої неприпустимо високої диференціації доходів населення. Тобто втрати добробуту від зростання податкового тиску на капітал можуть бути компенсовані приростом добробуту від зменшення дисперсії індивідуальних доходів у суспільстві [6; 7].

Аргументом на користь застосування у місцевому оподаткуванні податку на нерухомість є й те, що цей податок, як ніякий інший, відповідає принципу вигоди. Кошти від цього податку використовуються для фінансування послуг на місцевому рівні. Для платників, вартість майна

яких збільшується внаслідок оподаткування, податок на нерухомість асоціюється з платою за послуги, що надають органи влади. Податок на нерухомість відповідає засадам справедливого оподаткування тому, що володіння землею, нерухомістю, транспортними засобами є ознакою певного рівня доходів, і оподаткування таких цінностей не суперечить вимозі щодо врахування платоспроможності платників [6].

Такі податки найчастіше можуть накладатися або через регулярні проміжки часу або одноразово чи лише в момент зміни права власності. В Україні податки на майно стягуються у вигляді податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки [8, ст. 266], транспортного податку [8, ст. 267] та земельного податку [8, ст. 270].

Податок на нерухоме майно є привабливим для задоволення потреб місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів, з кількох причин. По-перше, як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно є відносно мало мобільною, а тому ухилятися від сплати цього податку важко, навіть за умов різних ставок податку на нерухоме майно у різних місцях. Крім того, чимало з послуг, які фінансувалися б за рахунок податку на нерухоме майно, призначалися б саме для власників майна. То ж тут існує прямий зв'язок між тим, хто платить, і тим, хто одержує користь від цього. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена таким чином, щоб обмежити навантаження податку на платників з низьким рівнем доходів, і в такий спосіб буде дотримано принцип платоспроможності. Податок на нерухоме майно може також бути ефективним засобом оподаткування доходів, одержаних у тіншовій економіці. Також, цей податок є відносно стабільним, попри коливання в економічному циклі, і, якщо він буде правильно побудований, то адмініструвати його буде неважко. Потрібно буде лише чітко визначити інституційні вимоги до запровадження цього податку.

У світовій практиці податок на нерухоме майно в більшості випадків розглядається як джерело доходів місцевих бюджетів, що є природним з огляду на його визначення як ціни суспільних послуг, які надаються органами місцевого самоврядування. Структура об'єкта податку на нерухоме майно в різних країнах має свої особливості, які значною мірою залежать від структури майнового оподаткування, тобто від того, які майнові податки, крім податку на нерухомість, справляються в тій чи іншій країні.

Наприклад, у Польщі податок на нерухомість поєднується з сільськогосподарським майновим і лісовим майновим податком.

У Словаччині земля і будівлі оподатковуються окремими податками – податком на землю і податком на будівлі. У Франції у структурі нерухомості виділяють житлову, комерційну, промислово-нерухомість, а також забудовані й незабудовані земельні ділянки.

В Естонії та Латвії оподаткуванню підлягає лише земля. В Україні платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості. Визначення платників податку в разі перебування об'єктів жит-

лової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб.

Сьогодні з'явилась необхідність проведення аналізу змін податків, які справляються на території України. Проаналізуємо зміни, які відбулись у адмініструванні податку на нерухоме майно протягом 2016-2018 років.

Якщо у 2016 році органи місцевого самоврядування повинні були до 1 лютого поточного року подати до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості стосовно пільг, наданих ними, то у 2017 році органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передую звітному, подаватимуть відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України [1].

Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2017 році» установлено, що з 1 січня 2017 року до прийняття відповідним органом місцевого самоврядування рішення про встановлення ставок місцевих податків і зборів на 2017 рік відповідно до цього ж закону, встановлені таким органом місцевого самоврядування ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, застосовуються з коефіцієнтом 0,5. В таблиці 1 продемонструємо динаміку надходження податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів України

Таблиця 1
Надходження податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів України за 2014-2017 рр.

Показник	2014	2015	2016	2017
Планові надходження податку на нерухомість (млн. грн.)	22,8	25,9	592,5	1223,5
Фактичні надходження податку на нерухомість (млн. грн.)	22,5	44,9	745,7	1418,9
Валовий податковий розрив	-0,27	19	153,2	195,44
Коефіцієнт збирання податку на нерухомість	0,99	1,74	1,26	1,16

Джерело: [1]

Дані таблиці 1, свідчать про те, що зміни в законодавстві суттєво вплинули на обсяги надходжень до бюджету. Обсяги надходжень у 2016 році порівняно з 2015 роком зросли в 16,5 разів і становили 0,15% усіх податкових надходжень. Обсяги надходжень у 2017 році порівняно з 2016 роком зросли майже в 2 рази, тобто на 190,3%, і становили 0,28% усіх податкових надходжень.

З початком 2018 року розпочинається новий податковий період щодо сплати податків та зборів в Україні, в тому числі податку на нерухоме майно. Вже з травня до червня місяця поточного року контролюючі органи масово надсилатимуть податкові повідомлення-рішення платникам податку. Щоб отримане повідомлення не стало несподіванкою, потрібно чітко розуміти основні аспекти оподаткування нерухомості у 2018 р.

Варто зазначити, що у січні 2018 року до місцевих бюджетів надійшло 244,47 млн грн., в той час коли за січень 2016 року надходження від даного податку становили 153,72 млн грн., тобто надходження зросли в 1,6 разів. Це досить непоганий показник. За лютий 2018 року надходження податку на нерухоме майно становили 72,9 млн грн, за 2016 року відповідного місяця дані надходження становили 50,41 млн грн., тобто надходження збільшились на 22,59 грн. За березень 2018 року до місцевих бюджетів надійшло 82,1 млн грн податку на нерухоме майно [1].

Проаналізуємо обсяги податкових надходжень податку на нерухоме майно за березень 2018 року (рис. 1).

Загальний обсяг надходжень до місцевих бюджетів податку на нерухоме майно становив 82,09 млн грн., що на 9 млн грн. більше ніж за минулий місяць [2]. Найменшу частку становив податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості – 2%, найбільшу частку – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості, майже 88%. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості становив 5% загального обсягу податку і склав 3,92 млн грн. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості – 3,16 млн грн, тобто 4%.

Насамперед, варто зазначити, що платниками податку на нерухоме майно (окрім земельних ділянок) є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які володіють об'єктами нерухомості. Податковим кодексом України передбачено, що базою оподаткування є загальна площа об'єкта нерухомості, а податковим періодом вважається календарний рік.

Податок на нерухомість сплачується щорічно за минулий рік. Відповідно, у 2018 р. платники податку зобов'язані сплатити податок на нерухомість за 2017 р., який сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування.

Ставка податку коливається в діапазоні 0-1,5% від мінімальної заробітної плати на початок минулого року. Так, у 2018 р. розрахунок потріб-

но робити відповідно до мінімальної заробітної плати, яка діяла у 2017 р. та складала 3200 грн. Таким чином, враховуючи прив'язаність ставки податку до мінімальної заробітної плати, саме зростання МЗП призведе до збільшення податкових нарахувань у 2019 році.

У 2018 р. для фізичних осіб і надалі діють пільги щодо зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості у таких розмірах:

- для квартир (незалежно від їх кількості) – на 60 кв. метрів;
- для житлових будинків – на 120 кв. метрів;
- для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного володіння квартирою та житловим будинком) – на 180 кв. метрів.

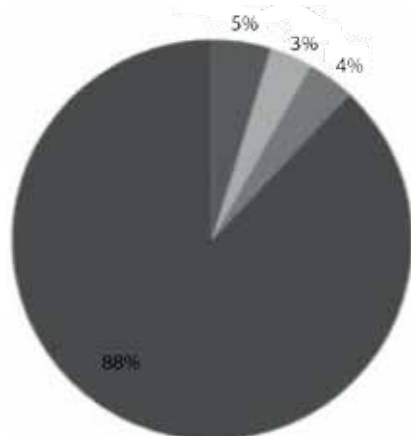
Податок на нерухомість сплачується за кожен квадратний метр, що перевищує норму. Наприклад, якщо у власності перебуває житловий будинок загальною площею 150 кв. метрів та квартира загальною площею 80 кв. метрів, то сплачувати потрібно лише за «зайві» 50 кв. метрів.

При цьому місцеві ради встановлюють додаткові пільги для об'єктів нерухомості, що сплачуються на відповідній території. За результатами надсилається інформація відповідному контролюючому органу до 25 грудня кожного року.

Здійснити розрахунок для сплати податку для фізичних осіб зобов'язані контролюючі органи за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, виходячи із загальної площі кожного об'єкта нерухомості та відповідної ставки податку. Що стосується юридичних осіб, вони самостійно обчислюють базу оподаткування та відображають її у річній податковій декларації.

Ставки податку для об'єктів нерухомості встановлюються у відсотках стосовно розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року за 1 кв. метр бази оподаткування, та визначаються на підставі рішення сільських, селищних та міських рад.

Отже, для кожного окремого регіону України існують різні ставки щодо сплати податку. При цьому ставка податку за 1 кв. метр не може перевищувати 1,5% від розміру мінімальної заробітної плати. Зокрема, рішенням Київської міської ради № 242/5629 від 23 червня 2011 р. для



- Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості
- Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості
- Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості
- Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості

Рис. 1. Надходження податку на нерухоме майно до бюджету за березень 2018 р.

об'єктів житлової нерухомості встановлена ставка у розмірі 1%, а за період з 01 січня 2017 р. до 31 грудня 2017 р. застосовується понижувальний коефіцієнт у розмірі 0,75%. Таким чином, у місті Києві у 2018 р. платіж за додатковий квадратний метр складає 24 грн. Крім того, власникам великого житла (що складає понад 300 кв. метрів для квартир і понад 500 кв. метрів для будинків) доведеться додатково заплатити 25 тис. грн.

З метою проведення звірки даних щодо розміру ставок, загальної площі об'єкта нерухомості та суми нарахованого податку, платники податку наділені правом звернення до контролюючого органу. У разі виявлення розбіжностей проводяться відповідні перерахунки.

У 2018 р. контролюючі органи до 1 липня зобов'язані надіслати платникам податку податкової повідомлення-рішення за місцем їхньої податкової адреси (місцем реєстрації), а для нерезидентів – за місцем розташування об'єкта нерухомості. Обов'язок щодо сплати податку виникає у фізичних осіб протягом 60 календарних днів з моменту вручення відповідного повідомлення.

Що стосується новоствореного (нововведеного) об'єкта нерухомості, податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Варто звернути увагу, що Законом України від 07.12.2017 р. № 2245-VIII внесено зміни до Податкового кодексу України та доповнено п. 266.10 Податкового кодексу України пп. 266.10.2 та 266.10.3.

Встановлено, що у тому випадку, якщо контролюючий орган не надіслав податкове повідомлення-рішення у визначений строк, платники податку звільняються від відповідальності за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання (штрафи – 10% за затримку сплати до 30 календарних днів; 20% – за затримку сплати більше ніж 30 календарних днів).

Крім того, податкове зобов'язання може бути нараховано контролюючим органом за податковий період в межах строків, визначених п. 102.1 ст. 102 Податкового кодексу України.

Висновки. На даному етапі розвитку податкової системи в Україні адміністрування податків на нерухоме майно та методика визначення податкових зобов'язань за ними є недосконалими, що спричиняє, по-перше, незадоволеність плат-

ників податків, значна частина яких вказує на несправедливість податкових правил, і по-друге, породжує корупційні зловживання, які стають перешкодою розвитку економіки країни. Крім того, податкові надходження від податку на майно в Україні складають менше 1% від ВВП, що безумовно є недостатнім порівняно з країнами ОЕСР.

Доцільність реформування податку на майно в Україні також підтверджується тим, що за дослідженнями, підтвердженими Організацією економічного співробітництва та розвитку, регулярні податки на майно, які збираються на періодичній основі, є менш шкідливими для економічного зростання порівняно з іншими видами податків.

На нашу думку, механічно збільшити податкові надходження від податку на майно на даному етапі розвитку податкової системи практично неможливо. Крім того, при наявній стійкій тенденції до збільшення податкових надходжень від податку на майно доцільно проаналізувати можливість заміни частини прямих податків, які є неефективними в країнах з високим рівнем корупції, на податки на майно.

В Україні питома вага податкових надходжень, отриманих від податку на прибуток, з кожним роком знижується [5, с. 269-276]. Крім того, низка дослідників зазначають, що в переважній кількості випадків податок на прибуток в Україні збирається шляхом тиску. В результаті частина підприємств вимушені переплачувати податок на прибуток, а інші уникають оподаткування, в т. ч. через офшори. В цих умовах податок на майно може стати своєрідним компенсатором для гарантування бюджетних надходжень.

На нашу думку, існує необхідність та резерви досягти зростання податкових надходжень від податку на майно приблизно втричі до рівня 2,5% від ВВП, враховуючи наявні суттєві переваги регулярних податків на майно порівняно з іншими видами податків.

Таким чином, зростання податкових надходжень до бюджету від податку на майно замість інших податків, на нашу думку, має суттєві переваги і може розглядатися як один з перспективних варіантів трансформації податкової системи України в умовах фіскальної децентралізації, який сприятиме прискоренню економічного зростання та оздоровленню ділового клімату.

Список літератури:

1. Офіційний сайт Державної фіскальної служби України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sfs.gov.ua/>.
2. Офіційний сайт Національного банку України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.bank.gov.ua/>.
3. Податковий кодекс України, затверджений Верховною Радою України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
5. Arnold, J. (2008), "Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No 643, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/236001777843>.
6. International Monetary Fund (2015): Government Finance Statistics Manuals. – Washington, D.C.: International Monetary. – P. 93.
7. Дубровський В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні? / Володимир Дубровський, Вячеслав Черкашин; Європейський інформаційно-дослідницький центр. – Київ, 2016. – 37 с.
8. Податковий кодекс України: кодекс від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу: <https://goo.gl/tb7Hie>.
9. Полторак А.С. Комплексний підхід до кількісного оцінювання податкових ризиків держави / А.С. Полторак, Ю.В. Волосюк // Актуальні проблеми економіки. – 2017. – № 2(188). – С. 269-276.

Музыченко К.М.

ГВУЗ «Киевский национальный экономический университет
имени Вадима Гетьмана»

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И УСИЛЕНИЕ ЕГО РОЛИ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДОВ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ УКРАИНЫ

Аннотация

На основе проведенного анализа в работе выяснены основные тенденции взимания налогов на недвижимое имущество в Украине (плата за землю и налогообложения операций с недвижимым имуществом), определены основные факторы, влияющие на формирование механизма налогообложения недвижимости в нашей стране, выделены проблемные аспекты в налогообложении недвижимого имущества, требуют совершенствования. Исследован зарубежный опыт применения налогов на недвижимость, предложены основные направления совершенствования налогообложения недвижимого имущества в Украине.

Ключевые слова: недвижимое имущество, налог на недвижимое имущество, механизм налогообложения недвижимого имущества.

Muzychenko K.M.

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

TAX ON REAL ESTATE AND IMPROVEMENT OF ITS ROLE IN FORMATION OF INCOME OF LOCAL BUDGETS OF UKRAINE

Summary

Based on the analysis conducted in the paper, the main trends of tax collection on real estate in Ukraine (land payment and taxation of real estate transactions) were determined, the main factors influencing the formation of the mechanism of taxation of real estate in our state, identified the problematic aspects in taxation real estate requiring improvement. The foreign experience of using real estate taxes is investigated, the main directions of improvement of taxation of real estate in Ukraine are offered.

Keywords: real estate, real estate tax, mechanism of real estate taxation.