

ЗМІСТ, РОЗРАХУНКИ, ОБЛІК ТА ВПЛИВ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ НА МІСЦЕВІ БЮДЖЕТИ

Анотація. У статті здійснено всебічне обґрунтування податку на нерухомість та його ролі в наповненні місцевих бюджетів. У процесі досліджень було виявлено, що його обсяги у цьому відношенні є значно меншими від зарубіжних аналогів. Це спонукало до визначення причин цього явища. Ухвалено, що згідно із зарубіжним досвідом, доцільно ставки податку на нерухомість узгоджувати з ринковою її вартістю, а не з мінімальною зарплатою, житловою площею чи ціною 1 м² згідно них. Таким чином, було визначено, що в Україні є значні резерви для підвищення його частки у структурі надходжень до місцевих бюджетів.

Ключові слова: податки, нерухомість, майно, розрахунки, облік, вплив, визначення, місцеві бюджети, управління.

Summary. The article provides a comprehensive justification of the real estate tax and its role in filling local budgets. In the course of research it was found that its volumes in this respect are much smaller than foreign counterparts. This led to the identification of the causes of this phenomenon. It was decided that according to foreign experience, it is advisable to coordinate real estate tax rates with their market value, and not with the minimum wage, living space or the price of 1 m² according to them. Thus, it was determined that Ukraine has significant reserves to increase its share in the structure of revenues to local budgets.

Key words: taxes, real estate, property, calculations, accounting, influence, definition, local budgets, management.

DOI : 10.33783/1977-4167-2020-47-1-131-134

Постановка проблеми. У вітчизняній та світовій практиці соціально-економічної й господарської діяльності майнові податки відіграють якщо не визначальну, то одну з основних ролей у формуванні джерел наповнення місцевих бюджетів. Оподаткування нежитлової нерухомості в Україні введено з 01 січня 2015 р. місцевим органом влади. Це закріплено Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деякі законодавчі акти України щодо податкової реформи» [1]. Податкова реформа 2015 р. внесла суттєві зміни у майнове оподаткування в країні. Новий податок на майно тепер консолідує три податки:

- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;
- транспортний податок;
- плату за землю.

Податок на нерухомість як визначена законодавством сума сплачується державі юридичними і фізичними особами, які володіють об'єктами нерухомості. Податки на майно — це, в першу чергу, плата за право володіння, тобто їх існування зумовлюється необхідністю оподаткування

власності. Виходячи із зазначеного, суб'єктами оподаткування повинні бути власники майна, але на практиці досить Поширеним є визначення суб'єктами податкових відносин як власників, так і користувачів. Тому розуміння змісту податку на нерухомість, порядку та принципів його розрахунків і сплати, обліку й встановлення особливостей впливу на місцеві бюджети є актуальним, теоретично й практично значущим господарським та управлінським завданням.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми оподаткування соціально-економічної та господарської діяльності населення й бізнесу, обліку податків завжди знаходяться у полі зору науковців та практиків. Їх вивченню приділяли велику увагу А. Бритвенко, М. Ігнатенко, М. Коцупатрий, М. Мармоль, В. Плаксінко, Н. Рунчева, О. Сарапіна та багато інших науковців. У їхніх працях розроблюються питання оподаткування та обліку податків землекористування, сільськогосподарської діяльності, податку на додану вартість, соціальних нарахувань. Проте податок на нерухомість та його об-

© Н. П. Новак, 2020

Бібліографія ДСТУ 8302:2015:

Новак Н. П. Зміст, розрахунки, облік та вплив податку на нерухомість на місцеві бюджети. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2020. № 1 (47). С. 131–134.

References (APA):

Novak, N. P. (2020). *Zmist, rozrakhunky, oblik ta vplyv podatku na nerukhomist na mistsevi biudzhety* [Content, calculations, accounting and impact of real estate tax on local budgets]. *Visnyk Berdianskoho universytetu menedzhmentu i biznesu*, 1 (47), 131–134 (in Ukr.).

лік є менш вивченими й потребують подальших оцінок та аналізу.

Мета статті. Визначення змісту податку на нерухомість в Україні та його обліку, а також ролі у формуванні місцевих бюджетів, здійсненні міжнародних порівнянь відносно зарубіжного досвіду й на цих засадах, — перспектив удосконалення.

Виклад основного матеріалу. База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі їх часток, які знаходяться у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Вони безкоштовно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та / або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема, документів на право власності. База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі їх часток, які знаходяться у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно, виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

Фізичні особи можуть сплачувати податок у сільській та селищній місцевості через каси сільських (селищних) рад або рад об'єднаних територіальних громад, створених відповідно до закону і перспективним планом формування територій громад, за квитанцією про приймання податків. Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року. Згідно з п. 266.1 Податкового кодексу (ПК) України платниками податку є фізичні та юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості [2]. Податок за звітний рік сплачується:

1) фізичними особами — протягом 60 днів із дня вручення податкового повідомлення-рішення;

2) юридичними особами — авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

За затягування виплат нараховуються штрафи і пеня. Оплатити податок на нерухомість потрібно через 60 днів після отримання повідомлення. Якщо з якоїсь причини листа не було отримано, доцільно звернутися самостійно до інспектора і уточнити, чи потрібно платити податок на нерухомість за минулий рік. Якщо відсутня оплата за вказаний вище період, нараховується штраф. Відповідальність за несплату або несвоєчасну/неповну сплату податку на нерухомість така ж сама, як для інших податків. Згідно з п. 126.1 ПК, загрожує штраф у розмірах: 10,0 % від погашеної суми податкового боргу — за затримку до 30 календарних

днів; 20,0 % від погашеної суми податкового боргу — за затримку більше 30 календарних днів.

Якщо податок не буде сплачений своєчасно, то згідно зі ст. 129 ПК після закінчення граничних термінів для сплати на суму податкового боргу нараховують пеню з розрахунку 120 % від ставки НБУ, що діє на день виникнення податкового боргу. Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (пункт 266.7 статті 266 Податкового кодексу України).

На сучасному етапі податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах світу, але його значення у формуванні місцевих бюджетів є різним. Перший крок у його запровадженні було зроблено під час реалізації відповідних податкових 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 гривні — з житлових та 2,9 гривні — з комерційних). Навіть за таких умов додаткові доходи від сплати цього податку склали у середньому, 25,0 % доходів бюджетів найнижчого рівня з власних джерел.

Податок у різних областях і містах України різний, тому що його розмір визначає місцева рада. У Києві, Одесі та Харкові податок становить 1,0 % від розміру мінімальної зарплати (37,23 грн. за кожен квадратний метр, що перевищує ліміт), у Львові — фізичні особи за одноквартирний, дачний або садовий будинок будуть платити 1,0 %, а за квартиру в дво- або багатоквартирному будинку — 0,5 %. Квартири площею більше 300 м² і будинки площею понад 500 м² додатково оподатковуються в розмірі 25,0 тис. грн на рік. Потрібно буде сплатити повністю 25,0 тис. грн. плюс різницю між пільговою площею і фактичною.

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу щодо способів нарахування ставок, податок на нерухоме майно може стати однією з вагомих статей доходної частини бюджету. Загалом, він може розраховуватися трьома способами. Перший варіант — за прогресивною шкалою визначається ставка, пропорційна вартості нерухомості. Слід зазначити, що це найбільш поширена система. Другий варіант — ставка призначається з розрахунку на квадратний метр. Така система діє в Польщі, Словаччині, Чехії, частково в Угорщині. Третій варіант — працює у Великій Британії і Франції, де існує фіксована плата, розмір якої встановлюють муніципалітети.

Найвищі податки на нерухомість відзначаються у Німеччині та Данії. За даними GPG, у цих країнах мінімальна ставка податку становить 2,6 % від оціночної вартості майна і досягає 10,0 і 6,4 % відповідно. У Берліні мешканець (власник або орендар) квартири з однією спальнею платить від 200,0 до 500,0 євро в рік. У Польщі ставка визначається в розрахунку на квадратний метр і власники платять 0,17 євро за кв. м, у Словаччині — 0,033 євро за кв. м, у Чехії — від 0,08 до 0,4 євро за м² в рік.

У Великої Британії і Франції фіксовані ставки податків на нерухомість встановлюють муніципалітети. У Великої Британії немає єдиного податку на нерухомість. Однак власники платять муніципальний податок, кошти від якого йдуть на прибирання вулиць, утримання поліції та державних установ. Його сума залежить від регіону і коливається від 200 до 2500 фунтів стерлінгів (приблизно 230–3000 євро) на рік. У Франції є два типи податків на нерухомість: *taxe foncière* (платять власники незалежно від того, чи проживають вони в будинку) і *taxe d'habitation* (платять мешканці — власники або орендарі). Сума податку залежить від площі житла і регіону. В рік власники платять від 400 до 1500 євро.

У Болгарії, Нідерландах, Словенії та Естонії мінімальна ставка складає 0,1 % від вартості нерухомості. Крім того, за ставкою менше 1 % (нижній поріг) податки платять власники в Австрії, Іспанії, Італії, Латвії, Люксембурзі, Португалії, Румунії, Фінляндії та Швеції. За фіксованою ставкою — 1,0 % від оціночної вартості — платять власники житла в Литві. У Бельгії ставка трохи більше — 1,25–2,5 %. Невисокі ставки прийняті в Греції. Податком не обкладаються об'єкти, оціночна вартість яких менше 200 тис. євро. Все, що дорожче, підлягає оплаті за ставкою від 0,2 до 2,0 %. Крім того, місцеві муніципалітети додають ще 0,025–0,035 %.

У світі відомо принаймні 10 країн, у яких немає податку на нерухомість. Це Монако, Мальта, Домініка, Кайманові острови, Фіджі, Острови Кука, Теркс і Кайкос, Сейшельські острови, Шрі Ланка, Об'єднані Арабські Емірати. Тут немає податку на нерухомість, хоча покупцям доведеться заплатити разовий нотаріальний або гербовий збір. Інші країни Близького Сходу, такі як Бахрейн, Кувейт, Оман і Саудівська Аравія, також не мають податку на нерухомість, однак не користуються популярністю серед європейських інвесторів.

Слід зазначити, що в Україні мало уваги приділяється вирішенню питань нарахування й сплати податку на нерухомість. Він існує, його запровадили, але місцеві громади не досить активно ним користуються, ймовірно, побоюючись виникнення соціальної напруженості та політичних наслідків. В Україні цей податок дає 0,22 % податкових доходів місцевих громад, тимчасом як у світі — це близько 27,0 %, тобто на кілька порядків більше.

Уже 2015 р., щойно органи місцевого самоврядування почали широко застосовувати податок на нерухомість, доходи від нього перевищили очікування. За результатами року, доходи від податку на нерухомість виявилися в 3,4 разів більшими, ніж було затверджено фіскальними планами на початку року. Проте в масштабах місцевих бюджетів і порівняно з іншими країнами частка податку виявилася скромною. Вона становила лише 0,05 % усіх податкових надходжень місцевих бюджетів 2015 р., 0,15 % — 2016 р. та 0,22 % — 2017 р. У розвинених країнах світу вона становить у середньому 27,0 %. Зрозуміло, що не варто одразу порівнювати Україну із заможними країнами, однак їх досвід показує напрям, у якому поступово, мірою розвитку економіки, може рухатися Україна.

Серед імовірних причин мінімальної ваги податку на нерухомість у доходах місцевих бюджетів можна назвати принаймні три. По-перше, формування державного реєстру речових прав на нерухоме майно — процес трудомісткий і поступовий, і поки що далекий до завершення. Відповідно, податок часто просто не нараховується через відсутність інформації в реєстрі. Друга причина — пільги зі сплати податку у вигляді зменшення бази оподаткування (на 60 м² — для квартир незалежно від їх кількості; на 120 м² — для житлових будинків незалежно від їх кількості; на 180 м² — для різних типів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир і житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток).

Наявність пільг створює передумови для ухилення від сплати податку (наприклад, якщо квартира перебуває у спільній власності в рівних частинах, то кожен співвласник має право застосувати пільгу в повному обсязі. Таким чином, із квартири площею 120 м², яка перебуває у власності двох осіб, сума податку на нерухомість становитиме аж нуль). Третя причина — небажання місцевої влади підвищувати податкове навантаження на членів громади, оскільки це може викликати невдоволення. До речі, варто зазначити, що це доволі дієвий стримувальний чинник супроти прагнення підвищувати податкові ставки. Шкода тільки, що не вдається його задіяти на загальнодержавному рівні, оскільки українці в переважній своїй більшості самостійно податки в бюджет не сплачують (за них це робить роботодавець і продавець), і тому зміни ставок їм не завжди очевидні.

Висновки. Варто зазначити, що органи місцевого самоврядування мають увесь необхідний інструментарій для підвищення надходжень від податку на нерухоме майно. Йдеться про повноваження щодо встановлення ставок податку та базу оподаткування, яку важко приховати. Оскільки

потенційно податок на нерухомість є потужним джерелом наповнення місцевих бюджетів, а повноваження регулювати його ставку належать органам місцевого самоврядування, варто дослідити, чи не змусить людей якісна зміна бази оподаткування нерухомості позбуватися своєї власності?

У розвинених країнах світу, на відміну від України, податок на нерухомість справляють, виходячи не з площі житла та мінімальної заробітної плати, а з вартості нерухомості. Зазвичай, ця вартість максимально наближена до ринкової (оцінна, рідше — кадастрова), яку визначають акредитовані державою професійні оцінювачі.

Література

1. Закон України від 28.12.2014 № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо

податкової реформи». URL : <http://sfs.gov.ua/zakonodavstvo/podatkovye-zakonodavstvo/zakoni-ukraini/63462.html> (дата звернення 13.07.2020).

2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 13.07.2020).

References

1. *Zakon Ukrainy vid 28 hrudnia 2014 roku № 71 VIII «Pro vnesennia zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrainy ta deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo podatkovoi reformy»*. [Law of Ukraine of December 28, 2014 No. 71 VIII «On Amendments to the Tax Code of Ukraine and some legislative acts of Ukraine regarding tax reform»] (in Ukr.).

2. *Podatkovyi kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 № 2755*. [The tax code of Ukraine dated 02.12.2010 no. 275] (in Ukr.).