*В статті висвітлено основні аспекти справляння податку на нерухомість в Україні та шляхи його вдосконалення на основі використання досвіду зарубіжних країн.*

***Ключові слова****: податок на нерухомість, об`єкт оподаткування, база оподаткування,ставка податку на нерухомість*

*В статье рассмотрены основные аспекты взымания налога на недвижимость в Украине и пути его усовершенствования на основе использования опыта зарубежных стран.*

***Ключевые слова****: налог на недвижимость, объект налогообложения, база налогообложения, ставка налога на недвижимость*

*The article highlights the main aspects of collecting the real estate tax in Ukraine and the ways to improve it on the basis of foreign countries' experience.*

***Key words****: real estate tax, an object of taxation, tax base, tax rate on real estate*

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є новим у податковій системі України. Починаючи ще з 90-х років минулого століття, цей податок намагалися впровадити, але в силу різних обставин цього не було зроблено до введення Податкового кодексу України. Даний крок є важливим на шляху до адаптації українського законодавства до законодавства Європейського Союзу. Зважаючи на те, що Україна не має ще досвіду оподаткування цим податком, варто звернути увагу на досвід зарубіжних країн у цьому питанні. Отже, враховуючи вищезазначене, висвітлення даної теми актуально на сьогоднішній день.

Проблеми оподаткуванням нерухомості є предметом наукового дослідження багатьох вітчизняних авторів. Серед робіт, присвячених різним аспектам оподаткування нерухомості, публікації О.Захарова, С. Лекаря, О. Лютого, Ю. Мелько, Н. Попадюк та ін. Більшість вітчизняних науковців висвітлюють окремі аспекти світового досвіду впровадження податку на нерухомість і визначають перспективи впровадження його в Україні.

Мета дослідження полягає у виявленні слабких місць оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та визначенні шляхів їх подолання.

У нерухомості найбільш повно і наочно виявляється тенденція до зростання нагромадженого багатства, яке доволі легко обліковувати, а тому використовувати як об’єкт оподаткування [1].

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 було зроблено в 2006 році в рамках пілотних проектів в Івано-Франківській та Луганській областях, де була змодельована спрощена форма оподаткування на основі дуже низьких ставок з квадратного метра площі будівель (0,1 грн. – з житлових, 2,9 грн. – з комерційних приміщень). Та навіть за таких умов додаткові доходи від сплати цього податку склали в середньому 25% доходів бюджетів найнижчого рівня з власних джерел [2].

Необхідно відзначити, що за період з 1998 року на розгляді у Верховній Раді України було п’ять законопроектів про оподаткування нерухомого майна, але жоден не прийнято навіть у першому читанні. Останні з них – законопроекти №2113 «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» та №3533 «Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки», передбачали, що податкові збори стягуватимуться зі всіх видів нерухомого майна, яке є власністю фізичних та юридичних осіб. Податок мав стягуватися лише з громадян, сукупна площа нерухомості яких перевищує 300м2 (№2113) та як відсоток (1%) від суми місячного прожиткового мінімуму (№3533). Передбачалося також надання пільг певним категорія населення, залежно від виду нерухомості [2].

Як бачимо, перша спроба була досить вдалою, що свідчить про перспективність та вигідність введення податку на нерухомість в Україні. Звичайно, не розкритим залишається питання про те, чому після успішних спроб податок так і не був введений.

На сьогоднішній день податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки передбачений Податковим кодексом України [3]. У розділі XII «Місцеві податки та збори» визначено перелік платників податку (фізичні та юридичні особи, які є власниками об’єктів житлової нерухомості), об’єкти оподаткування (будівлі, віднесені згідно з нормативно-правовим полем, до житлового фонду, дачні та садові будинки), база оподаткування (житлова площа об’єкта житлової нерухомості), пільги зі сплати податку на нерухоме майно (зокрема, зменшується база оподаткування об’єктів житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи: для квартири – на 120 м2 і для житлового будинку – на 250 м2), ставки податку на нерухоме майно (встановлюються сільською, селищною та міською радами за 1м2 житлової площі об’єкта житлової нерухомості в наступних межах: для квартир та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує, відповідно, 240 та 500 м2, - до 1% розміру мінімальної заробітної плати; а у випадку перевищення зазначених площ, - 2,7% розміру мінімальної заробітної плати) [3].

Як об’єкт оподаткування ст. 265 Податкового кодексу України визначає об’єкт житлової нерухомості. У зв’язку із цим виникає питання: чи оподатковується житлова площа у нежитлових об’єктах, адже згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018­2000 функціональне призначення будівлі визначається, виходячи з функціонального призначення більшої частки площі будівлі. Через це класифікатором прямо передбачений випадок, коли будівлю із 30 % житлової площі віднесено до нежитлових будівель [2]. З вищезазначеного випливає, що віднесення певної будівлі з житловими приміщеннями до об’єкта оподаткування буде залежати від того, чи виділено такі житлові приміщення в окремий об’єкт права власності.

При підрахунку загальної площі будуть враховуватися тільки житлові приміщення, без урахування ванних кімнат, комор та інших санітарно-підсобних кімнат.

Логічно виходить: той, хто має більше – платить більше. Якщо подивитись на це все з іншого боку, то власники багатоповерхових особняків можуть зарахувати половину кімнат в комори, складські приміщення, гардеробні або нібито не житлові приміщення, і їм у цьому ніщо і ніхто не зможе завадити. На жаль, важко уникнути корупції, адже з представником відповідної служби можна буде домовитись і за меншу суму, ніж річний внесок за перевищення норм квадратних метрів, що зазначені в законодавстві.

На нашу думку, доцільно звернути увагу також на досвід зарубіжних країн, адже у багатьох країнах податок на нерухомість введений досить давно і вже сформувалася певна законодавча база, що може слугувати наглядним прикладом для України.

Міжнародний досвід показує, що податок на нерухомість є досить привабливим для окремих адміністративно-територіальних одиниць, тому що він сприяє ефективному використанню житлових та комерційних приміщень. Зважаючи на те, що податок на нерухомість належить до місцевих податків, органи місцевого самоврядування можуть активно використовувати надходження від цього податку для підтримки стратегічних соціально-економічних програм на користь громади міста.

Звертаючись до міжнародного досвіду, потрібно зазначити, що податок на нерухомість може бути однією з вагомих статей дохідної частини бюджету. Він забезпечує 38% надходжень до місцевих бюджетів у Канаді (в окремих провінціях – до 81%), 33% у Франції та від 10% до 70%, залежно від штату, у США. В країнах з економікою, що розвивається, податок на нерухомість становить 40-80% платежів до місцевих бюджетів [5].

У більшості країн, де запроваджено податок на нерухоме майно, платниками податку законодавством визначені як фізичні, так і юридичні особи. Єдиним винятком є Гонконг, який не стягує податок на нерухоме майно з корпорацій, але при цьому корпорації сплачують податок на прибуток, отриманий від нерухомого майна.

Що ж стосується об’єктів оподаткування податком на нерухоме майно, то тут міжнародна практика свідчить про різні підходи країн світу до вирішення зазначеного питання. Багато країн оподатковують зазначеним податком як землю, так і будівлі. Це, зокрема, такі країни як Японія, Кіпр, Гонконг, Німеччина, Нідерланди, Ірландія, Угорщина, Чеська Республіка, Польща, Словаччина, Косово, Ботсвана, Малайзія, Пакистан, Сінгапур, Таїланд, Росія. Вірменія оподатковує лише будівлі, маючи в своїй системі оподаткування окремий податок на землю. В Естонії та Латвії оподаткуванню підлягає лише земля [5].

Для кожної країни характерні свої особливості стягнення податку на нерухомість:

* у Великій Британії податок беруть лише з нерухомості, яка використовується з комерційною метою. База оподаткування – річна орендна плата;
* в Іспанії цей податок встановлюється залежно від кадастрової вартості, визначеної на державному рівні. Мерії й муніципалітети самостійно встановлюють ставку податку в рамках наявних лімітів – від 0,4 до 1 % від кадастрової вартості нерухомості;
* у Польщі податок стовідсотково надходить у гміну (сільраду). Орган місцевого самоврядування може його взагалі скасувати або надати пільги. Суми ставок податку у сфері статутної компетенції встановлюються для окремого податкового року радою гміни шляхом прийняття резолюції. База оподаткування житлової одиниці — її корисна площа; для будівлі це вартість, яка становить основу для розрахунку амортизації фіксованих доходів особи; для землі — її площа;
* у Литві базою є ринкова вартість нерухомості, яка базується на масовій оцінці нерухомості – це процес оцінки групи одиниць власності, визначених на конкретну дату з використанням стандартних методів, загальних даних та статистичного тестування;
* у Росії базою оподаткування є ринкова вартість будинків, квартир, гаражів, споруд [6].

Якщо говорити про ставки податку, то у більшості країнах світу загалом вони є відносно не високими. У багатьох країнах ставка податку становить менше 1 відсотка від бази оподаткування. Проте, і тут є винятки. Так, наприклад, у пакистанській провінції Сіндх базові ставки податку на нерухомість мають три рівня: 20%, 22,5% та 26%, які диференціюються в залежності від виду нерухомості. Відносно високими є ставки податку на нерухомість і у Сінгапурі, де ставка податку на житлові будівлі становить 4%, а все інше нерухоме майно підлягає оподаткуванню за ставкою 12% [5].

Як бачимо, у більшості країн світу існує практика встановлення диференційованих ставок податку. Ця диференціація є досить важливою, адже, наприклад, при диференціації податкових ставок за площею з більших площ нерухомості сплачується більший податок, що є соціально справедливим. В той же час, це призведе до збільшення податкових надходжень до місцевих бюджетів. Крім того деякі країни встановлюють різні ставки податку відносного того, в яких цілях дане майно використовується: на житлові будівлі ставка податку менша, ніж на ті будівлі, які призначені для комерційного використання.

В Україні на всі види нерухомості встановлюється однакова відсоткова ставка, що в деякій мірі є несправедливим. Крім того, як свідчить практика, більшість міст України, які ввели податок на нерухоме майно, встановлюють максимальну ставку податку, тобто 2,7% мінімальної заробітної плати за 1м2. У зв’язку з вище сказаним виникає питання: чому людина з середнім доходом, котра побудувала маленький будинок для своєї сім’ї має сплачувати податок на нерухомість за тими ж податковими ставками, що і людина, яка має три вілли і її доходи далекі від середніх?

Вважаємо за доцільне ввести диференційовані ставки податку, які б залежали від загальної площі нерухомого майна та від цілей використання. Такі нововведення забезпечили б зростання надходжень до місцевих бюджетів. Однак не виключено, що дехто із заможних людей зможе виграти на диференціації, адже обійти закон можна завжди, варто лише захотіти.

Отже, введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні має як позитивні, так і негативні сторони. Як свідчить міжнародна практика, податок на нерухомість може стати однією з вагомих статей доходної частини бюджету, варто лише використати правильний підхід до його встановлення.

Література:

1. Лекарь С. І. Методологічні засади формування та податку на нерухомість фізичних осіб [Електронний ресурс] / С. І. Лекарь. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Nvnudpsu/2009_4/Podatki/Lekar.pdf>. - Назва з екрану.
2. Мелько Ю. Податок на нерухомість в Україні: перспективи впровадження [Електронний ресурс] / Ю. Мелько. – Режим доступу: <http://city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&id=94&Itemid=161>. - Назва з екрану.
3. Податковий кодекс України //Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, N 13-14, № 15-16, № 17, ст.112
4. Захаров О. В. Оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, в місті Києві // Адвокат. – 2011. – №9.
5. Лютий О. І. Податкова система [Електронний ресурс] / О. І. Лютий. – Режим доступу: <http://ebooktime.net/book_271.html>. - Назва з екрану.
6. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи [Електронний ресурс] / Н. Попадюк – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2837>. - Назва з екрану.