

УДК 711.332.834

Денисенко Н.О., Мироненко Т.В.

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

В сучасних умовах збалансований соціально-економічний розвиток території є результатом використання не тільки ресурсних можливостей, а й значною мірою тих економічних механізмів, у результаті яких формується і реалізується політика розвитку. Ринок нерухомості є істотною складовою будь-якої економіки, оскільки нерухомість — це найважливіша частина національного багатства, на яку припадає понад 50% світового багатства. За допомогою ринкового механізму і державного регулювання ринок нерухомості забезпечує: створення нових об'єктів нерухомості; передачу прав на нерухомість; становлення рівноважних цін на об'єкти нерухомості; експлуатацію (управління) об'єкта нерухомості; розподіл простору між конкуруючими варіантами землекористування; інвестування в нерухомість. Крім того, ринок нерухомості виконує інформаційну, ціноутворюючу, посередницьку, регулятивну, інвестиційну, соціальну та стимулюючу функції.

Ринок нерухомості можна розглядати як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості з метою отримання прибутку або ж з метою придбання нерухомості в особисту власність. При цьому під об'єктом нерухомості розуміють товар, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенос неможливий без руйнування і втрати споживчої вартості об'єкта. Це ділянка території з приналежними їй природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди. Але в законодавчих актах України по різному визначено поняття нерухомого майна. Наприклад, у статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до нерухомого майна віднесено лише будівлі, споруди, приміщення та інше, індивідуально визначене майно підприємств.

Існують різні підходи до класифікації об'єктів нерухомості. Узагальнюючу класифікацію наведено у таблиці 1.

Операції з нерухомістю включають купівлю-продаж об'єктів нерухомості; спадкування; дарування; ренту; приватизацію; зміну складу власників, у тому числі з поділом майна; розвиток нерухомості (розширення, нове будівництво, реконструкцію); зміни (напрямів використання, назви торгової марки, місцезнаходження, юридичної адреси та ін.); управління, експлуатацію; заставу; оренду; передачу управління; страхування (різноманітних форм і різноманітних операцій, у тому числі при кредитуванні розвитку нерухомості) та ін.

Таблиця 1

Класифікація об'єктів нерухомості

Ознака	Види об'єктів нерухомості
За походженням	<ul style="list-style-type: none"> • природні об'єкти • будівлі
За призначенням	<ul style="list-style-type: none"> • вільні земельні ділянки під будівництво • вільні земельні ділянки для сільського господарства • природні комплекси для експлуатації • будівлі для житла • будівлі під офіси • інші будівлі
За масштабом	<ul style="list-style-type: none"> • земельні масиви • окремі земельні ділянки • комплекси будівель та споруд • багатоквартирний житловий будинок • одноквартирний житловий будинок • квартира • кімната
За готовністю до використання	<ul style="list-style-type: none"> • готові • ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту • незавершене будівництво
За категоріями:	<p data-bbox="107 999 124 1023">А</p> <p data-bbox="456 999 1014 1193">- нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності</p> <ul style="list-style-type: none"> • спеціалізована нерухомість (нафтопереробні та хімічні заводи) • неспеціалізована нерухомість (магазини, офіси, склади) <p data-bbox="107 1238 124 1262">Б</p> <p data-bbox="456 1238 1014 1294">- нерухомість, яка використовується для інвестицій.</p> <p data-bbox="107 1305 124 1329">В</p> <p data-bbox="456 1305 1014 1361">- нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу</p>

Особливості ринку нерухомості в Україні

- циклічний характер;
- високий ступінь регулюючого державного впливу;

- незбалансованість попиту та пропозиції;
- низька ліквідність;
- високий рівень трансакційних затрат;
- обмежена кількість продавців і покупців;
- низький рівень досліджень.

Ринок нерухомості, як і будь-який інший, чуйно реагує на зміни, що відбуваються в країні. Основними факторами, що негативно впливають на ринок нерухомості є :

- політична нестабільність
- нестабільність фінансового сектора
- несприятливий інвестиційний клімат
- високі ризики
- криміногенна обстановка на ринку
- недосконалість механізму ліцензування
- недосконалість законодавства

Незважаючи на всі наявні проблеми, операції з нерухомістю здатні й сьогодні приносити відчутні доходи.

Світовий досвід свідчить, що одним з найефективніших інструментів регулювання економіки територіального утворення є податкові інструменти як складова податкової і фінансової політики держави. Існує багато різноманітних форм і напрямів впливу податкових інструментів на розвиток території. Прямий вплив відображає безпосередню дію податкових інструментів на соціально-економічні процеси. Опосередкований вплив – це вплив через явища та процеси, які виникають або змінюються під дією податкових чинників. Створення сприятливого інвестиційного клімату та стимулювання інвестиційної діяльності здійснюється через надання податкових пільг, зменшення ставок оподаткування або звільнення від сплати податків.

У ринковій економіці створюються необхідні умови для розвитку оподаткування операцій з нерухомим майном. До того ж, одним з найважливіших місцевих податків в зарубіжних країнах є майновий податок.

Критичний огляд наукових праць з проблеми дослідження показав, що деякі методологічні й теоретичні питання недостатньо висвітлені, вимагають доробки й уточнення. Зокрема, практичні питання використання та адаптації світового досвіду оподаткування нерухомості.

Мета дослідження полягає у розвитку теоретичних основ, методологічних положень і розробці конкретних рекомендацій з удосконалення управління територією на основі використання податкових інструментів, а саме податку на нерухомість.

Податок на нерухомість в умовах ринкової економіки забезпечує вирішення кількох завдань:

- 1) забезпечення місцевих органів влади достатніми доходами для виконання ними своїх функцій;
- 2) регулювання цін на ринку нерухомості;
- 3) попередження спекулятивного зростання цін на нерухоме майно;
- 4) регулювання відносин у сфері землекористування, будівництва та інвестиційної діяльності;
- 5) виконання соціальної функції при оподаткуванні нерухомості як основного компонента багатства.

Таким чином, функції оподаткування нерухомості:

- фіскальна – забезпечення достатнього рівня надходжень до бюджету відповідного рівня;
- стимулююча – механізм оподаткування спонукає платника шукати найбільш ефективний спосіб використання нерухомості та покращує планування забудови територіального утворення;
- соціальна – забезпечення принципу соціальної справедливості.

У світовій практиці існують наступні види податків на нерухомість:

- щорічні податки на землю та/ або на будівлі;
- податки на зростання вартості нерухомості, що відбувається під час передачі прав на власність;
- податок на майно та на передачу майна у спадщину;
- податок на капітальні прибутки (на частку прибутків інвестора, отриманих від зростання вартості нерухомості).

Щорічні податки на нерухомість формують стабільну доходну базу бюджету, до якого вони зараховуються. У багатьох розвинутих країнах немає окремих зборів на пожежну охорону, поліцію та інші служби, через те що вони включені до загального податку на нерухомість. У США та Канаді ставки податку на нерухоме майно визначаються на місцях, базуючись на сумах надходжень, які уряд потребує отримати від стягнення податків.

Податки на збільшену вартість нерухомості мають обмежену можливість для фінансування бюджетних програм через те, що важко передбачити розмір оцінки, час продажу, суму прибутків. Крім того, досить часто відбувається дублювання оподаткування об'єкта нерухомості при зміні прав на власність. Деякі уряди, наприклад Південної Кореї, встановлюють високі ставки податку на прибуток при передачі прав на нерухомість, щоб не заохочувати спекуляцію землею.

Ставки податку можуть бути :

- фіксовані – у відсотках від оподаткованої вартості. Складність може бути при цьому у визначенні доходної спроможності бюджету (до якого зараховується податок) на наступний рік, оскільки величина бази оподаткування змінюється. Такі ставки встановлено у Великобританії, Індонезії, Чілі, Швеції, Японії.

- змінні (бюджетні) – місцеві органи влади планують ставку податку залежно від прогнозованих бюджетних видатків (Австралія, Франція, Швейцарія).

Розмір ставки може коливатися від 0,1% до 10%.

Статтею 14 Закону України від 25.06.91 р. № 1251-ХІІ «Про систему оподаткування» встановлено, що до загальнодержавних податків і зборів належить податок на нерухоме майно (нерухомість).

У розділі VI проекту Податкового кодексу України «Податок на нерухоме майно (нерухомість)» пропонується:

1) об'єктами оподаткування мають стати споруди – будівельні системи, пов'язані з землею, які включають в себе будівлі, зокрема: житлові будинки квартирного та садибного типу; квартири; будинки громадського та виробничого призначення; садові та дачні будинки; індивідуальні гаражі.

2) платниками податку визначено суб'єктів господарювання та фізичних осіб – власників нерухомості й орендарів споруд, одержаних у фінансовий лізинг.

3) база оподаткування обчислюється платником податку самостійно (для фізичних осіб, у тому числі суб'єктів господарювання, базою оподаткування є площа споруд, у тому числі будинків, за даними БТІ (одиниця виміру – метр квадратний; для юридичних осіб базою оподаткування є балансова вартість споруд, у тому числі будівель).

4) ставки оподаткування:

- для фізичних осіб розраховуються у відсотках до мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного податкового року. При цьому передбачається диференційований підхід залежно від розміру площі, належної фізичній особі, в основу якого закладено принцип: чим більше площа – тим більше ставка, отже, і податок на нерухомість. Проектом передбачено граничні розміри ставок оподаткування, у межах яких місцеві органи самоврядування визначатимуть ці ставки;
- для суб'єктів господарювання – юридичних осіб передбачається оподатковувати нерухомість у розмірі 0,5 % бази оподаткування, тобто балансової вартості об'єктів нерухомості на початок звітного періоду.

5) пільги з оподаткування:

- зменшення бази оподаткування для громадян, які не мають надлишку житла, а також соціально вразливих верств населення;
- не оподатковується: до 200 м² загальної площі на одного власника, крім садових (дачних) будинків та індивідуальних гаражів; 100 м² загальної площі садових дачних будинків; 30 м² загальної площі індивідуальних гаражів.

Бюджетним кодексом України передбачено, що всі закони, що впливають на дохідну чи видаткову частину бюджету, повинні бути введені в дію до 15 серпня року, що передує бюджетному.

У більшості розвинутих країн земля разом з покращеннями на ній формує поняття нерухомості. Тому земля та покращання оцінюються та оподатковуються разом. Тільки в обмеженій кількості країн вони оцінюються та оподатковуються окремо. Наприклад, в країнах Північної Америки до розрахунку береться єдина ринкова вартість ділянки з нерухомістю. У Франції розділяють вартість землі та вартість будівлі. Причому сума земельного податку залежить від місцерозташування, тоді як податок на нерухомість обраховується за балансовою вартістю будівлі.

Найкращий варіант оподаткування нерухомості – це коли земля, будівлі та інші покращання оцінюються та оподатковуються одними й тими ж органами, використовуючи одні й ті ж принципи оцінки. Крім того, повинна існувати диференціація оцінки земель та покращень за їх категоріями для утворення чіткої оціночної бази.

Базою оцінки виступає або площа, яку займає нерухомість, або вартість нерухомості. При використанні першого підходу найбільший тягар податків припадає на найбільші за розміром об'єкти нерухомості. Однак, багато з них можуть мати невелику ринкову цінність. Результатом такої методики може стати податкова дискримінація, коли однаковий податок будуть стягувати з однакових за площею об'єктів, але різних за рівнем ринкової вартості.

При використанні другого підходу методика визначення вартості об'єкту з метою оподаткування базується:

- на визначенні та порівнянні ціни аналогічних об'єктів (Австралія, Данія, Швеція);
- капіталізація доходу від потенційного найкращого використання (Швейцарія);
- витратний метод (Індонезія, Японія);
- змішаний метод (США, Канада).

Досвід зарубіжних країн показав, що метод капітальної вартості дає найбільш вірні відносні оцінки для усіх об'єктів нерухомого майна на території

муніципалітету. Причому при оцінці береться найефективніше використання нерухомості. Такий метод оцінки стимулює ефективне використання нерухомості.

Щодо оцінки всього нерухомого майна територіального утворення, то з метою підвищення ефективності оцінки звичайно використовують комп'ютеризовані моделі масової оцінки. Такі моделі масової оцінки визначають найбільш важливі фактори, які впливають на ринкову вартість різних типів і видів нерухомості. Але застосування цих моделей потребує окремої інформації про кожний об'єкт нерухомості та налагодженої системи муніципального моніторингу.

Пільги щодо оподаткування нерухомості надають:

- соціально незахищеним платникам податку;
- по об'єктах державної (або комунальної) форми власності;
- по об'єктах нерухомості, що забезпечують здійснення суспільно-корисних видів діяльності (наприклад, об'єкти культури, освіти, державного управління).

Крім того, звільнення від сплати податку може бути на фіксований строк з метою стимулювання певних видів діяльності. Наприклад, в Чілі, Швеції, Японії і двох штатах США пільги надаються по новобудовах протягом декількох років.

Цікаво, що в Парижі, наприклад, навіть у центрі міста, де ціна нерухомості дуже висока, міська рада надає пільги з оподаткування приміщень, де розташовані пекарні. Це зрозуміло, тому що випічка хліба не дуже рентабельне ринково орієнтоване виробництво.

Як правило, у зарубіжних країнах з метою уникнення подвійного опільгування захист малозабезпечених здійснюється виключно через систему соціальної допомоги. Незважаючи на це, надходження від податку становлять до 88% доходів місцевих бюджетів.

В Європі практично всюди встановлюється складна система вирівнювання доходності. Це актуально для великих міст, тому що існує тенденція розташовувати торговельні центри, супермаркети на приміській території та сплачувати менший податок.

Але більшість розвинутих країн оподатковують сільські, приміські або міські об'єкти нерухомості на однаковій основі. Вважають, що звільнення від оподаткування, наприклад, сільських земель буде сприяти сільськогосподарському сектору за рахунок промислового або інших секторів економіки, що є податковою дискримінацією. Так саме звільнення від оподаткування або непропорційне оподаткування будь-якого з видів нерухомості посилює податковий тягар для решти.

Насьогодні в Україні закон про податок на нерухомість розробляють в пакеті з законом про порядок відчуження власності для публічних (суспільних) потреб. Ціна викупу в цьому випадку пов'язана з оцінкою нерухомості для потреб оподаткування. Київська влада пропонує замість квартир у хрущовках нові квартири з площею, що на 40% більше. Зарубіжний досвід свідчить, що ціна викупу рідко набагато перевищує ринкову вартість житла (так звана плата за незручності). Важливо провести дійсну реальну оцінку нерухомості, тому що влада буде викуповувати за ціною, вказаною в довідці про оціночну вартість. Законопроектом насьогодні не визначено, хто здійснює оцінку нерухомості. У Сполучених Штатах податкові оцінювачі - це виборні посадові особи. Муніципалітет звичайно залучає професійно підготовлений персонал або незалежних оцінювачів для оцінки нерухомості.

З метою уникнення спекулятивних операцій з нерухомістю під час викупу земельних ділянок в зарубіжних країнах рішення про перспективний розвиток території в рамках генерального плану забудови міста приймається щонайменше за 10 років до початку виконання робіт. З цього моменту міська рада має пріоритетне право на викуп ділянок. А вже за рік до початку реалізації проекту здійснюється примусовий викуп.

У проекті Податкового кодексу України передбачено, що надходження від податку на нерухомість, сплаченого фізичними особами, зараховуються до місцевих бюджетів, а юридичними особами – до державного бюджету. Таким чином, на доходну спроможність місцевих бюджетів введення податку на нерухомість майже не вплине. Крім того, поділ на юридичних та фізичних осіб в оподаткуванні саме цим податком є досить умовним.

В США більш 95% усіх надходжень від майнового податку спрямовуються в бюджети місцевих органів влади. В бюджетах штатів доходи від цього податку складають приблизно 2%.

Коливання ставок майнового податку між центральними міськими районами та приміськими зонами впливає на структуру розміщення населення та промисловості. Метод, що передбачає розбивку території на зони з різними режимами оподаткування з метою впливу на характер використання земельних ресурсів, має назву фіскального зонування. В Каліфорнії було розроблено спеціальну програму з фіскального зонування з метою зупинити використання сільськогосподарських земель у промислових цілях. Власники землі дали згоду не змінювати характер землекористування протягом десяти років в обмін на отримання певних податкових пільг.

Необхідно підкреслити, що база майнового податку на душу населення в окремому територіальному утворенні може бути відносно низькою, тому що підприємницька власність та власність домогосподарств відносно малі за

обсягами на даній території або вартість окремих земельних ділянок низька в силу багатьох причин. Тому дане територіальне утворення буде вимушене встановлювати відносно високі ставки оподаткування з метою забезпечення надання послуг на рівні інших територіальних утворень.

Стосовно сплати податку на нерухомість, у найбільш розвинених країнах центральні, регіональні чи муніципальні органи влади виписують рахунок на сплату податку. В більшості країн податки на нерухомість справляються щорічно. Але якщо податкове навантаження збільшується, то уряди країн дозволяють сплату податків внесками. Високий рівень податкової дисципліни забезпечується також тим, що в зарубіжних країнах є таке поняття, як «переважне право податкової застави нерухомості». Тому фінансові організації, які надають позику під заставу нерухомості, дуже ретельно перевіряють факти сплати податку на нерухомість позичальником.

Таким чином, врахування зарубіжного досвіду оподаткування нерухомого майна та адаптація його до умов України дозволить підвищити якість використання нерухомості, збільшити доходну спроможність бюджету відповідного рівня, а завдяки фіскальному зонуванню допоможе здійснювати вплив на характер використання земельних ресурсів територіального утворення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про систему оподаткування» від 25.06.91 р. № 1251-ХІІ зі змінами та доповненнями
2. Семененко Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. – Сумы: Инициатива, 1998. – 126 с.
3. В.В. Григорьев «Оценка объектов недвижимости». – М.: ИНКО, 2005. – 204 с.
4. Т.И. Балабанова «Операции с недвижимостью в России». – М.: Пегас, 2004. – 120 с.
5. Данілов О.Д., Лапшин Ю.В., Онищенко В.А. Оподаткування місцевими, ресурсними, рентними податками та зборами. Неподаткові платежі: Навч. посіб. – Ірпінь: Академія ДПС України, 2002. – 292с.
6. Рыбак В.В. Некоторые проблемы реформирования системы налогообложения в Украине // Вісник ДонДУЕТ, № 4(12)'2001, спеціальний випуск.
7. Кравченко В.В., Пітцик М.В., Салій І. М. Основи муніципального менеджменту/ За ред. В.В. Кравченка. – К.: Атіка-Н, 2003. – 304 с.
8. О'Салливан А. Экономика города. – 4-е изд.: Пер. с англ. – М.: ИНФРА – М, 2002. – 706 с.

АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто практичні та теоретичні питання використання зарубіжного досвіду оподаткування нерухомого майна та можливості його адаптації до умов України.