

Н. М. Бобох

Волинський національний університет

імені Лесі Українки

м. Луцьк, аспірантка першого року навчання

## **ВИДИ ПОДАТКІВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В МІЖНАРОДНІЙ ПРАКТИЦІ ТА ЇХ РОЛЬ В МОДЕРНІЗАЦІЇ СУСПІЛЬНИХ ФІНАНСІВ**

В умовах хронічної дефіцитності місцевих бюджетів в Україні постає питання про пошук нових джерел їх наповнення. В багатьох зарубіжних країнах цю роль виконують податки на нерухоме майно (нерухомість).

Податки на нерухомість за загальноприйнятою міжнародною класифікацією відносяться до податків на власність (майнових) і відображають давно сформовані національні традиції в оподаткуванні землі, житлових і комерційних будівель і споруд.

Нерухомість в зарубіжній практиці дуже часто є об'єктом численних урядових зборів та податків. Податки стягуються з метою формування грошових фондів для проведення загальнонаціональних урядових заходів. Збір - це компенсація за специфічні капітальні витрати або вартість послуг, яку затрачено на користь нерухомості. До зборів можна віднести: збори із споживачів за окремі послуги; збори на розвиток/зміцнення додаткової матеріальної або соціальної інфраструктури, яка б сприяла розвитку нової нерухомості; збори на покращення з метою відшкодування урядових витрат на користь власників нерухомості або географічно означеної ділянки землі. Критерії для встановлення зборів полягають в тому, що витрати або користь повинні бути прямими та вимірними, оскільки вартість загальних громадських послуг визначається відносно вартості нерухомості за допомогою загального податку на нерухомість [1].

Виділяють такі основні види податків на нерухомість:

- 1) щорічні податки на нерухому власність фізичних та юридичних осіб;
- 2) податки на операції з нерухомістю;
- 3) ресурсні податки.

Там, де податки на нерухомість складають значний процент загальних надходжень, які використовуються на фінансування заходів місцевих органів влади (що майже у всіх країнах є отримувачами сум щорічних податків на нерухомість), бажано, щоб надходження від цих податків можна було передбачити щороку. Відповідно, сума податку нараховується щорічно, наперед, хоча може збиратися по частинах на протязі року. Така процедура забезпечує певний рівень впевненості як для платників податків, так і для уряду. Хоча уряд може обкладати нерухомість рядом зборів за надання специфічних послуг та користування нею, там, де це можливо, було б більш ефективним включати ці збори до загального податку на нерухомість. Так, наприклад, 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 практиці розвинених країн щорічний податок на нерухомість найчастіше сплачується з вартості нерухомого майна різних видів (земельних ділянок та розташованих на них будівель і споруд). В окремих країнах, наприклад окремих штатах США, до бази оподаткування податку на нерухомість відносять і особисту власність, що є рухомим майном, але можливості оподаткування такого майна є обмежені, оскільки за ним важко стежити і обліковувати.

Класичний податок на нерухомість стягується з земельних ділянок та поліпшень, розташованих на цих ділянках, тобто об'єктом оподаткування виступає єдиний земельно-майновий комплекс.

В деяких країнах конкретні види нерухомого майна оподатковуються окремими податками, наприклад, у Франції існують три податки, якими оподатковується нерухомість: податок на забудовані ділянки, на незабудовані ділянки та податок на житло.

В Німеччині використовується схожий принцип, що спрямований на потрійне обкладання майна підприємств, тут стягується три податки: промисловий, поземельний та податок на власність [3, 9].

В США різні рівні влади мають право стягувати свої податки на нерухомість, тому майно може оподатковуватися двічі, а то і тричі.

У деяких країнах із перехідною економікою (наприклад, Росія, Узбекистан) податки на нерухомість існують у вигляді податків на майно підприємств та на майно фізичних осіб. Специфічною особливістю податків на майно підприємств, що застосовуються у постсоціалістичних країнах СНД, є їхній "спадковий характер" від плати за основні виробничі фонди та нормовані обігові кошти, яка була запроваджена наприкінці 70-х років у колишньому СРСР. Так, об'єктом оподаткування цим податком є все майно платників, у тому числі основні виробничі засоби, нематеріальні активи, запаси та затрати, що перебувають на балансі. З метою оподаткування майно враховується за залишковою вартістю.

Майно фізичних осіб оподатковується за кадастровою вартістю, яка не відображає реальну вартість майна і приносить незначні надходження до бюджету.

Щорічні податки на нерухомість є прямими податками, оскільки об'єктом оподаткування є безпосередньо нерухомість, а не прибутки від неї [2, 100]. Ці податки використовуються для фінансування послуг на місцевому рівні, вони забезпечують стабільні і прогнозовані надходження до місцевих бюджетів (у США за рахунок податків на нерухоме майно формується близько 45% усіх доходів місцевих бюджетів, у Франції - 40%, у деяких штатах Австралії - понад 90% місцевого бюджету, Канаді - до 80%), виконують функцію перерозподілу доходів від багатих верств населення до малозабезпечених через використання диференційованої шкали оподаткування та системи пільг, стимулювання ефективного використання наявного майна власниками, урівноважують попит і пропозицію житла.

Непрямими податками є податки, що стягуються з тих, хто отримує прибутки від нерухомості (податки, які виникають під час передачі прав власності на нерухомість (податки на операції з нерухомістю)). До них найчастіше відносяться податки на купівлю-продаж нерухомості, податки на нерухомість, що отримується у порядку успадкування чи дарування, податок на

"збагачення" (приріст вартості, отриманий при купівлі-продажу нерухомості) [2, 100]. Податки на операції з нерухомістю, на відміну від щорічних податків, стягуються в більшості випадків до державного бюджету.

Податки на купівлю-продаж нерухомості, як правило, не дуже високі, щоб не втручатися у товарність нерухомості та ще більше не карати особу, яка продає нерухомість по ціні, яка є затратною порівняно з ціною придбання цієї нерухомості.

Податки на зростання вартості, які стягуються при передачі прав власності на нерухомість, мають обмежену можливість для фінансування поточних програм уряду через те, що суму та час отримання таких податкових надходжень важко передбачити - важко передбачити розмір оцінки, час продажу, суму прибутків. Через те, що більшість країн оподатковують індивідуальні та корпоративні прибутки, прибутки, які були отримані від продажу нерухомості, як правило, охоплюються податком на прибуток, а не окремим податком на передачу прав на власність, який може дублюватися та бути неефективним при його стягненні. Деякі уряди, наприклад Південної Кореї, використовують податок на прибуток при передачі прав на нерухомість, щоб не заохочувати спекуляцію землею та встановлюють високі ставки податку з тією ж метою [1].

Хоча багато країн ефективно застосовують саме податок на операції з нерухомістю з метою уникнення спекулятивних операцій на ринку нерухомості.

Деякими авторами ресурсні податки також включаються до податків на нерухому власність. До них належать податки на землю, воду, надра, лісовий податок тощо. Особливість цих податків у тому, що вони за своєю економічною сутністю є рентними платежами. Рентні доходи є основою при обґрунтуванні таких ресурсних податків, як земельний та плата за користування надрами. У світовій практиці існує кілька видів плати за користування ресурсами:

- одноразові платежі за надання права на їх розробку (бонуси);
- поточні платежі залежно від обсягів або вартості ресурсів, що видобуваються (роялті);

- відшкодування витрат на відновлення екологічного та природного стану території, на якій здійснювався видобуток.

В Україні до податків на нерухоме майно можна віднести сьогодні тільки плату за землю та податки на операції з нерухомістю, а саме: на купівлю-продаж, на спадщину і дарування. Новим податком у складі цієї групи повинен бути податок з нерухомості, який передбачений Законом України „Про систему оподаткування”. Його запровадження відкладається з року в рік в силу різних обставин, насамперед: незацікавленість народних депутатів у його введенні, нерозробленість методик розрахунку бази оподаткування, відсутність ефективної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно, необґрунтованість пільг з податку на нерухомість та ін.

### **Список літератури**

1. [http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter\\_202.html](http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter_202.html). - Барбара Н. Макленнон, Річард Е. Бонз, Падко. Оподаткування нерухомості.
2. Чубук Л.П. Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики // Фінанси України. - 2004. - №3. – с.99-105.
3. Музиченко С.А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // Формування ринкових відносин. - 2006. №8. – с.8-15.