

## **ПОНЯТТЯ «НЕРУХОМІСТЬ» І «НЕРУХОМЕ МАЙНО» В КОНТЕКСТІ ОПОДАТКУВАННЯ**

В усіх наведених дефініціях поняття “нерухомість” ідеться про землю і об’єкти, які нерозривно пов’язані з нею природно-фізичним чином або діями людей (невіддільні від землі капітальні поліпшення). Таким чином, до об’єктів нерухомості відносяться земельні ділянки, в надрах яких є природні ресурси, лісові насадження, водні об’єкти, будівлі та споруди.

Загалом ми погоджуємось із таким класичним трактуванням нерухомості. Однак однією з важливих ознак нерухомості, як об’єкта оподаткування, є її приналежність платнику податку на основі права власності. Саме правовий зв’язок між платником податків і майном, установлений через процедуру державної реєстрації цього майна перетворює об’єкт нерухомості в нерухоме майно і спричиняє обов’язок суб’єкта щодо сплати податку.

Виходячи з цього, корисні копалини, водні об’єкти, лісові насадження не можуть бути об’єктами податків на нерухоме майно, хоча і відносяться до нерухомості, адже відповідно до ст. 4 Кодексу України “Про надра” надра є виключною власністю народу України і надаються тільки в користування, а не у власність. З цих ресурсів справляються рентні та ресурсні платежі. Тому, ми не погоджуємося із С. Митяєм, який до податків на нерухоме майно відносить ресурсні податки (на землю, воду, надра, лісовий податок) [1, с. 112].

Отже, нерухомість – це фізичний об’єкт із відповідними фізичними та економічними ознаками, а нерухоме майно – нерухомість, як об’єкт власності разом з майновими правами та обов’язками. Саме нерухоме майно у вигляді землі та/або поліпшень на ній (будівлі, споруди тощо) є об’єктом податку на нерухоме майно. На наш погляд, у контексті оподаткування вживання поняття “податок на нерухоме майно” більш виправдане (“податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки” в Податковому кодексі України), але в економічній літературі також широко використовують поняття “податок на нерухомість”.

Необхідно зазначити, що питання оподаткування землі в Україні

дискусійне. У багатьох промислово розвинених країнах земельний податок відноситься до податків на власність. Натомість в Україні земельне оподаткування належить до ресурсних платежів, незважаючи на те, що земельні ділянки віднесені до об'єктів нерухомого майна такими законодавчими актами, як Цивільний кодекс, Закон України “Про іпотеку”, Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [1].

Однак земельні ділянки мають значні відмінності в порівнянні з іншими природними ресурсами, адже вони можуть бути надані у приватну власність, а не лише у користування. Юридично земельні ділянки сільськогосподарського призначення не виступають об'єктом купівлі-продажу (на продаж діє мораторій до 2013 р.), а, отже, не є об'єктами власності в повному розумінні цієї категорії, виходячи з основних ознак права власності (для них характерні дві ознаки – володіння і користування). Але, оскільки земельними ділянками іншого призначення в Україні можуть вільно розпоряджатися та користуватися, в тому числі і продавати, то значить вони є об'єктами власності і для них характерні всі ознаки цього права (володіння, користування, розпорядження).

Із одного боку, необхідно говорити про земельний податок як податок на нерухоме майно лише щодо земель несільськогосподарського призначення, з іншого, – навіть для земель сільськогосподарського призначення характерними, на відміну від решти природних ресурсів, є дві ознаки права власності. Це дозволяє відносити їх до об'єктів володіння і оподаткування податками на власність. Із цього випливає, що земельний податок потрібно відносити до податків на нерухоме майно (як податків на володіння), а не до ресурсних платежів (як податків на користування). Більш обґрунтованим, на нашу думку, є віднесення орендної плати до ресурсних платежів, адже це оподаткування носить договірний характер і виступає платою за користування природними ресурсами.

Отже, єдиним податком на нерухоме майно, який на сьогодні діє в Україні, є земельний податок. Податки на операції з нерухомим майном (купівлю-продаж, успадкування, дарування) в деяких країнах відносять до майнового оподаткування, однак згідно з законодавством України таке оподаткування відноситься до прибуткового. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, планувалося запровадити з 1 січня 2012 р., однак його запровадження відтерміновано до 1 січня 2013 р.

### **Література:**

1. Митяй С. А. Система оподаткування нерухомості України: сучасний стан та шляхи реформування / С. А. Митяй // Вісник економіки транспорту і промисловості – 2010. – № 31. – С. 111–116.

2. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: від 10.09.2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>