

УДК 336. 226. 212. 1

**Бобох Н. М.,***аспірант кафедри менеджменту, податкової та бюджетної політики Волинського національного університету ім. Лесі Українки*

## ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМИМ МАЙНОМ В УКРАЇНІ

*Проаналізовано податки та збори, що стягуються з операцій з нерухомим майном в Україні, запропоновано рекомендації щодо їх удосконалення з метою ефективного регулювання ринку нерухомості.*

**Ключові слова:** *нерухоме майно, державне мито, збір на загальнообов'язкове пенсійне страхування, податок з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна, податок з доходів фізичних осіб від успадкування та дарування нерухомого майна, оцінка нерухомості.*

*Проанализированы налоги и сборы, которые стягиваются из операций с недвижимым имуществом в Украине, предложены рекомендации относительно их усовершенствования с целью эффективного регулирования рынка недвижимости.*

**Ключевые слова:** *недвижимое имущество, государственная пошлина, сбор на общеобязательное пенсионное страхование, налог на доходы физических лиц от продажи недвижимого имущества, налог на доходы физических лиц от наследования и дарования недвижимого имущества, оценка недвижимости.*

*Taxes and duties, which are charged from the operations with real estate in Ukraine are analyzed, recommendations concerning their improvement with the purpose of the effective regulation of real estate market.*

**Key words:** *real estate, state duty, obligatory pension insurance duty, personal income tax from realization of the real estate, personal income tax from an inheritance and donation of the real estate, real estate estimation.*

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі розвитку ринку нерухомості України особлива увага приділяється регулюванню операцій з нерухомим майном, зокрема із житлом. Це пов'язано, насамперед, із неогрунтованим рівнем цін на ринку нерухомості України. Одним із важелів впливу на операції з нерухомістю є податки. Оподаткування операцій з нерухомим майном в Україні знаходиться у площині прибуткового оподаткування, однак, на нашу думку, особливий правовий режим об'єктів нерухомості, спеціальний порядок укладання угод купівлі-продажу, успадкування, дарування, державної реєстрації нерухомості дають право

платежі, пов'язані з операціями з нерухомим майном, відносити до системи оподаткування нерухомості.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблематику оподаткування нерухомого майна досліджували такі науковці, як: О. Багрій, М. Березін, В. Вишневський, О. Гриценко, М. Карлін, О. Кириленко, В. Кравченко, І. Кривов'язюк, І. Криницький, А. Крисоватий, Л. Ликова, І. Луніна, С. Музиченко, В. Павлов, А. Соколовська, В. Стіпахно, В. Чекіна, Л. Чубук. Незважаючи на високий рівень публікацій вищезазначених авторів, в основному увага приділяється дослідженню оподаткування володіння нерухомого майна. Натомість в економічній літературі недостатньо розкриваються особливості справляння податків при здійсненні операцій з нерухомим майном (купівлі-продаж, успадкування, дарування, обмін), що зумовлює необхідність подальшого опрацювання зазначених питань.

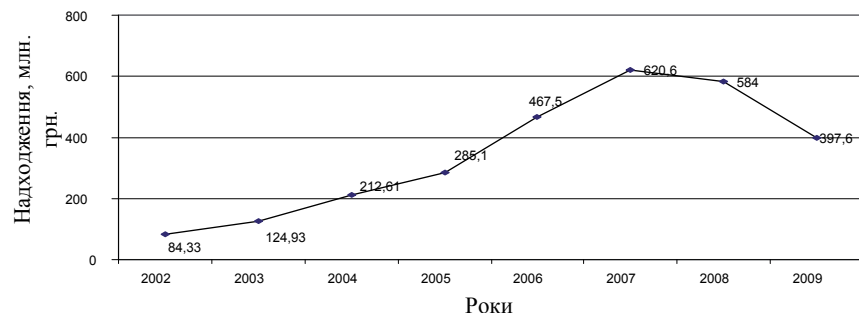
**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є визначення особливостей оподаткування операцій з нерухомістю в Україні та розробка пропозицій щодо удосконалення такого оподаткування.

**Виклад основного матеріалу.** Оподаткування операцій з нерухомим майном варто розглядати у контексті сплати таких платежів: державного мита, збору на загальнообов'язкове пенсійне страхування, податку з доходів фізичних осіб (від реалізації нерухомого майна, його успадкування чи дарування). Першим обов'язковим платежем, який був запроваджений при здійсненні операцій з нерухомим майном, стало державне мито, порядок справляння якого встановлений Декретом Кабінету Міністрів України від 21. 01. 93 р. "Про державне мито" [1]. Державне мито за посвідчення договорів відчуження нерухомого майна (продажу, міни, дарування), в тому числі і земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, розраховується як 1% від вартості нерухомості, зазначеної у договорі, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян. Причому вартість нерухомості, зазначена у договорі, не повинна бути нижчою його інвентаризаційної або балансової вартості, що вказується в довідках-характеристиках бюро технічної інвентаризації (БТІ).

Справляння збору на обов'язкове пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомості регулюється Законом України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" від 26. 06. 1997 № 400/97-ВР, який визначає, що платниками збору є покупці нерухомого майна (фізичні та юридичні особи) [2]. Збір справляється до загального фонду Державного бюджету України і спрямовується на виплату пенсій. Спочатку цей збір передбачався як тимчасовий захід (до 01. 01. 2001 р.), однак, помітивши значні фіскальні результати, його стягнення продовжували кожного року Законом про державний бюджет на відповідний рік. Збір сплачується в розмірі 1% від вартості нерухомості, зазначеної в договорі. Нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна відбувається за

наявності документального підтвердження сплати пенсійного збору покупцем нерухомості.

Як видно з рис. 1, у 2006 р. надходження від збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомості зросли у 1,6 рази у порівнянні з 2005 роком, а у 2007 році – у 1,3 рази у порівнянні з 2006 р. Такі високі темпи зростання пояснюються активізацією операцій купівлі-продажу на ринку нерухомості України в зазначені роки. Однак світова фінансова криза спричинила значне зменшення активності на ринку нерухомості як щодо купівлі-продажу, так і щодо будівництва нових об'єктів, починаючи з другої половини 2008 року. Тому надходження збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомості у 2008 році зменшились порівняно з 2007 р. на 6%, а у 2009 у порівнянні з 2008 – на 32%.



**Рис. 1. Динаміка збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна до Державного бюджету України у 2002-2009 рр. \***

\* Розраховано за даними Комітету ВРУ з питань бюджету [3]

До 1 січня 2005 р. доходи від відчуження майна громадян прибутковим податком не обкладалися. Ст. 11 “Оподаткування операцій з продажу об'єктів нерухомого майна” закону “Про податок з доходів фізичних осіб” регулювала порядок оподаткування операцій з нерухомим майном, починаючи з 2005 р. [4] Ставка податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна диференціювалась залежно від площі нерухомості, кількості операцій продажу, здійснених покупцем за рік, того, коли саме була набута у власність нерухомість, що продається. Якщо право власності на нерухомість, загальна площа якої менша, ніж 100 кв. м, було набуто до 2004 року, дохід від її продажу оподатковувався за ставкою 1% від вартості продажу. Якщо площа нерухомості перевищувала 100 кв. м, то за 100 кв.

м мав сплачуватися податок за ставкою 1% від вартості продажу, за решту площі – за ставкою 5%. При продажу майна, придбаного після 01. 01. 2004 року, передбачалась ставка 13% від отриманого в результаті продажу прибутку. Для найближчих родичів (дружини і чоловіка) передбачалось здійснювати оподаткування спадщини і подарунків за нульовою ставкою, для дітей і батьків за ставкою 5%. Для нерезидентів ставка податку з доходів становила 26% від його оціночної вартості. Для інших категорій платників передбачалась ставка 13%.

Протягом перших трьох місяців 2005 р., коли діяв податок із доходів від продажу нерухомого майна, нотаріуси, на яких було покладено обов'язок податкових агентів, відмовлялися реєструвати договори купівлі-продажу нерухомості і брати на себе відповідальність щодо правильності обчислення суми податку. Адаже механізму здійснення таких дій їм не було пояснено. Крім того, якщо б нотаріус помилився, визначаючи суму податку, то він змушений був би сплатити штраф у подвійному розмірі недорахованого податку.

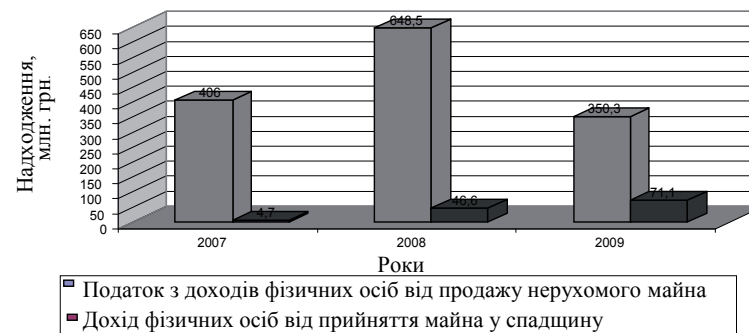
Враховуючи зазначені неузгодження та численні звернення нотаріусів, 18. 10. 2005 р. Мін'юст та ДПА України склали спільне роз'яснення. Було, зокрема, пояснено, що нотаріус при здійсненні операцій з відчуження об'єктів нерухомого майна є податковим агентом, який посвідчує договір купівлі-продажу за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку продавцем. Нарахування податку здійснюється виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (обміну), але не нижче оціночної вартості такого нерухомого майна, розрахованої державним органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до законодавства. Сьогодні Кабінетом Міністрів не визначено спеціальний орган, який би здійснював таку оцінку. Тому оціночна вартість спочатку розраховувалась у розмірі не меншому ніж інвентаризаційна вартість такого майна, яка містилася у Витягах з реєстру прав власності на нерухоме майно БТІ. На сьогодні оцінка нерухомого майна проводиться суб'єктами оціночної діяльності відповідно до Закону “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”. Таким суб'єктом може бути і БТІ, у складі якого працює хоча б один оцінювач та яке отримало сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

Відмова нотаріусів реєструвати угоди та значні неузгодження у законопроектах спричинили відтермінування дії ст. 11 на один рік, а наприкінці 2005 р. відстрочку продовжили ще на рік. Тому до прийняття Податкового кодексу оподаткування операцій з нерухомим майном в Україні регулювалося ст. 11 Закону України “Про податок з доходів фізичних осіб”, яка набрала чинності з 1 січня 2007 р. згідно зі змінами, внесеними Законом № 3378-IV. Ці зміни встановили новий, досить ліберальний порядок оподаткування доходів фізичних осіб від продажу, дарування та успадкування об'єктів нерухомого майна.

Починаючи з 2007 р., не оподатковувався дохід, отриманий платником податку від продажу житлового будинку, квартири або частини квартири, садового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовано такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі на земельній ділянці) загальною площею не більше 100 кв. м, але не частіше одного разу протягом звітного року. Якщо площа об'єкта нерухомості перевищувала 100 кв. м, частина доходу, пропорційна сумі такого перевищення, підлягала оподаткуванню за ставкою в розмірі 1% від вартості такого об'єкта. Більшість громадян податок не сплачували, оскільки понад 90% житлового фонду в Україні за своєю площею в середньому менше 100 кв. м, податок натомість торкався власників просторих апартаментів в елітних новобудовах. Якщо протягом року громадянин продавав житло другий раз або більше, то з кожного такого продажу стягувався податок за ставкою 5% від усієї (без пільгових 100 кв. м) вартості житлового об'єкта. Продаж нежитлової нерухомості (гаражі, магазини, складські приміщення) оподатковувався за ставкою 5% від вартості таких об'єктів, незважаючи на кількість продаж таких об'єктів у календарному році. Згідно з внесеними змінами з 2007 року рік придбання нерухомості не мав значення для цілей оподаткування.

З 1 січня 2007 року було також змінено оподаткування спадщини та дарувань. Ці норми діють і сьогодні, адже Податковим кодексом у порядок оподаткування спадщини та дарувань кардинальних змін внесено не було. При одержанні свідоцтва про право на спадщину або нотаріальному посвідченні договору дарування спадкоємцями (обдарованими), що є членами сім'ї спадкодавця (дарувателя) першого ступеня споріднення (подружжя, їх діти та батьки), оподаткування здійснюється за нульовою ставкою. Для спадкоємців (обдарованих), що не є членами спадкодавця (дарувателя) першого ступеня споріднення, діє ставка 5%. При одержанні спадщини (подарунка) від іноземця (нерезидента) застосовується ставка податку 15%.

Аналіз надходжень податку з доходів фізичних осіб, отриманих внаслідок прийняття майна у спадщину, у доходах місцевих бюджетів свідчить про низьку його частку у загальній сумі податку з доходів фізичних осіб (у 2008–2009 рр. – 0,1%, у 2007 – 0,01%), хоча спостерігається позитивна тенденція його збільшення (див. рис. 2). У 2008 році надходження від податку зросли майже у 10 разів, або на 41,9 млн. грн. у порівнянні з 2007 роком, у 2009 році відбулося зростання податку у 1,5 раза або на 24,5 млн. Частка податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна у загальній сумі податку з доходів фізичних осіб дещо вища – 1,17%, 1,41%, 0,78% відповідно у 2007, 2008, 2009 роках. Зменшення надходжень від податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна на 46% у 2009 р. порівняно з 2008 р. було також пов'язане з впливом світової фінансово-економічної кризи, що зумовила стагнацію на ринку нерухомості в Україні наприкінці 2008–2009 рр.



**Рис. 2. Динаміка надходжень податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та податку з доходу, отриманого внаслідок прийняття майна у спадщину у доходах місцевих бюджетів у 2007–2009 рр. \***

\* Розраховано за даними Комітету ВРУ з питань бюджету [3]

Податковим кодексом України в механізм оподаткування операцій купівлі-продажу нерухомого майна було внесено зміни, а саме: 1) зменшено ставку податку на доходи від продажу об'єктів нерухомості для нерезидентів з 30% до 15%; 2) передбачено не оподатковувати дохід від продажу нерухомості, отриманий платником не частіше одного разу протягом року від продажу житлової нерухомості, а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки. Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом року більше ніж одного об'єкта житлової нерухомості, або від продажу об'єкта нерухомості, відмінного від житлової нерухомості, оподатковується за ставкою 5% [5]. На відміну від попередньої норми Закону "Про податок з доходів фізичних осіб", нова норма Податкового кодексу не враховує площі нерухомості, що продається.

Вважаємо, що такі зміни в оподаткуванні доходів від продажу нерухомості матимуть негативні наслідки у фіскальному плані. Адже платники намагатимуться не продавати протягом року більше одного об'єкта житлової нерухомості, а переноситимуть другий продаж на наступний рік. Тому оподатковуватися переважно будуть лише об'єкти комерційного призначення. Крім того, на нашу думку, це спричинить порушення принципу вертикальної рівності в оподаткуванні, оскільки навіть багаті верстви населення, що володіють кількома об'єктами житлової нерухомості отримують можливість продавати і купувати їх кожного року, не сплачуючи податків.

Аналізуючи податкове законодавство України, можна дійти висновку, що однією з основних проблем оподаткування операцій з нерухомістю, як і багатьох інших податків і платежів, є порушення принципу стабільності податкової системи шляхом частих змін в порядку стягнення тих чи інших податків. Це ставить платників податку в нерівні умови. Згідно із Законом України “Про систему оподаткування”, який діяв до набуття чинності Податковим кодексом, та Податковим кодексом вносили зміни до законів, що стосуються оподаткування, необхідно не пізніше, ніж за 6 місяців до початку нового бюджетного року. Але майже кожного року ця стаття закону порушувалася. Наприклад, на початку 2005 р. внесено зміни до механізму оподаткування операцій з нерухомістю, які набрали чинності з 31 березня 2005 р. З 1 січня до 31 березня 2005 р. при оформленні договорів купівлі-продажу, успадкування та дарування нерухомості, платники – фізичні особи сплачували податок з доходів фізичних осіб, а з 31 березня 2005 р. такі операції оподаткуванню не підлягали.

Недоліком сучасного механізму оподаткування операцій з нерухомим майном є відсутність єдиних підходів при відчуженні земельних ділянок та будівель і споруд, розташованих на них, оскільки оцінка цих об'єктів з метою оподаткування здійснюється по кожному об'єктові окремо і різними органами (для земельних ділянок – оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок, для об'єктів нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, – БТІ або іншими суб'єктами оціночної діяльності). Крім того, оцінка нерухомості, що проводиться при здійсненні операцій з відчуження нерухомого майна, носить надто суб'єктивний характер, що в більшості випадків призводить до заниження вартості нерухомості оцінювачами з метою зменшення податкових зобов'язань.

Викликає також сумнівів справедливість стягнення збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з платників, які придбавають нерухомість і його спрямування на виплату пенсій. Основною метою справляння цього збору є покриття дефіциту Пенсійного фонду, проте прямого зв'язку між стягненням збору з покупців нерухомості і спрямуванням його на виплату пенсій немає. Тому ми не бачимо істотних причин, окрім фіскальних, для існування даного збору і пропонуємо скасувати його.

На нашу думку, найкращим варіантом щодо оподаткування операцій купівлі-продажу нерухомого майна буде звільнення від сплати податку з доходів у разі продажу об'єкта нерухомості один раз на 3 роки (аналогічно до терміну володіння, що дає право на звільнення від оподаткування), а не один раз на рік, як передбачено Податковим кодексом. Водночас доцільно звільняти від оподаткування один продаж на рік за умови придбання упродовж року іншого об'єкта нерухомості за тією ж або вищою ціною. Це пов'язано з тим, що дуже часто продаж нерухомості відбувається в зв'язку з неможливістю утримання додаткового житла, або в зв'язку зі зміною місця проживання. Тому ці пільги надаються з метою врахування

інтересів осіб, які купували нерухомість для проживання, а не для отримання прибутку.

**Висновки.** Проаналізувавши механізм оподаткування операцій з нерухомим майном в Україні, можна дійти висновків про не виконання ним у повній мірі фіскальної функції, що пов'язано насамперед з недосконалими методиками визначення вартості нерухомості при розрахунку податків на операції з нерухомим майном. Негативним явищем у податковому законодавстві України є також часті зміни в нормативних актах, які регулюють ці операції і ставлять платників податків у нерівні умови, що порушує принцип справедливості оподаткування. Для удосконалення оподаткування операцій з нерухомим майном в Україні необхідно насамперед реформувати механізм оцінки нерухомості з метою оподаткування, що має включати розробку єдиної методики оцінки земельної ділянки та поліпшень, розташованих на ній. Це дасть змогу полегшити процес оцінки, зробити його менш витратним та об'єктивним. Своєю чергою, це створить передумови для запровадження в майбутньому податку на нерухоме майно на основі ринкової вартості.

#### Література:

1. Декрет Кабінету Міністрів України від 21. 01. 93 р. “Про державне мито”. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KMD93007.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KMD93007.html).
2. Закон України “Про збір на обов'язкове пенсійне страхування” № 400/97-ВР від 26. 06. 1997 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/lawst/main.cgi?page=2&nreg=400%2F97-%E2%F0>.
3. Звіти про виконання Державного бюджету України за 2002-2009 р. // Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://budget.rada.gov.ua/kombjudjet/control/uk/doccatalog/list?currDir=45096>.
4. Закон України “Про податок з доходів фізичних осіб” від 22 травня 2003 р. № 889-IV зі змінами та доповненнями. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=889-15>.
5. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02. 12. 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2755-17>.