

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

© М.М. Мужеляк, Т.П. Мороз, 2011

Прийняття Податкового Кодексу України (далі – ПКУ) призвело до зміни системи оподаткування в країні. Зокрема, зміни торкнулись і самого переліку податків та зборів (їх кількість скорочено до 10 податків та 13 зборів, з яких 2 податки та 3 збори належать до місцевих), і механізму їх розрахунку та сплати. Так, з 1 січня поточного року не справлятимуться податок на промисел, державне мито, податок з реклами, ринковий збір та ін. Що ж стосується порядку нарахування і сплати кожного зокрема взятого податку чи збору, то найбільш кардинальних змін зазнав податок на прибуток, де докорінно змінено особливості визначення бази оподаткування.

Увагу заслуговують також нові податки та збори, з яких можна виділити як групу вдосконалених, так і групу таких, які вперше запроваджені у вітчизняну податкову практику. Для прикладу, на зміну податку з власників транспортних засобів впроваджено збір за першу реєстрацію транспортного засобу, а збір за забруднення навколишнього природного середовища переріс в екологічний податок. Новим же для країни є податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який відповідно до видів податків та зборів, визначених ПКУ, відноситься до місцевих, а отже, призначений для наповнення дохідної частини відповідного місцевого бюджету.

Оскільки податок на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, уже в найближчій перспективі почне сплачуватись із вітчизняних об'єктів нерухомості, то метою дослідження є з'ясувати особливості визначеного правового порядку його нарахування та сплати.

Отже, що стосується основних правових засад нарахування та сплати податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, які визначені чинним українським законодавством (стаття 265 ПКУ), то його платниками є як фізичні, так і юридичні особи, в тому числі нерезиденти – власники об'єктів житлової нерухомості. Базою оподаткування є не загальна площа об'єкту нерухомості, а лише та її частка, що класифікується як житлова. Ставки податку встановлюються у відповідному розмірі від мінімальної заробітної плати, встановленої законодавством України на 1 січня звітного (податкового) року за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості, а саме: для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 кв. м, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує 500 кв. м – не більше 1% мінімальної заробітної плати; для квартир, житлова площа яких перевищує 240 кв. м, та житлових будинків, житлова площа яких перевищує 500 кв. м – 2,7% мінімальної заробітної плати.

Разом з тим окреслені також пільги щодо сплати податку на нерухоме майно, а саме: 1) у відповідності з пунктом 265.2.2 п. 265.2 статті 265 ПКУ визначено перелік окремих об'єктів житлової нерухомості, які не є об'єктом оподаткування даним податком; 2) у відповідності з пунктом 265.4.1 п. 265.4 статті 265 ПКУ податок на нерухоме майно для квартир нараховується з площі, що перевищує 120 кв. метрів, а для житлових будинків – що перевищує 250 кв. метрів [1].

Протягом першого півріччя поточного 2011 року на рівні більшості міських рад в Україні були затверджені відповідні положення та рішення щодо порядку нарахування та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Так, у трійку перших увійшли такі міста, як Донецьк, Київ та Івано-Франківськ. Львів став четвертим містом, влада якого прийняла відповідну ухвалу. Слід також відмітити, що у відповідності із прийнятими рішеннями жодна із місцевих влад не знизила ставку податку для квартир, площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та для житлових будинків, площа яких не перевищує 500 кв. метрів, нижче 1%, на що дає право відповідна норма ПКУ, а справляння податку набере чинності з 1 липня наступного 2012 року, що спричинено необхідністю введення в дію єдиного реєстру нерухомості України.

В той час, як для України оподаткування нерухомості перебуває на етапі становлення та впровадження, то для більшості країн світу цей податок має довгу історію та розроблений ефективний механізм справляння. Таким чином, для кожної країни можна окреслити характерні особливості стягнення податку на нерухомість:

1. У США податок на нерухомість, так само як і в Україні, встановлюється на місцевому рівні, а його розмір залежить від стану будинку, місця розташування і використання (проживає в ньому власник чи ні). Ставка податку може сильно варіюватися в залежності від міста.

2. Єдиний податок на нерухомість, який функціонує в Канаді, ґрунтується на щорічному оцінюванні ринкової вартості землі з усіма спорудами, які на ній знаходяться. Ставки податку є диференційованими залежно від виду майна та адміністративного району.

3. Єдиний податок на майно є основним місцевим податком Великобританії, який включає також і плату за земельну ділянку.

4. У Франції є три різних податки: податок на майно — забудовані і незабудовані ділянки та податок на житло. Податок на майно і податок на житло — це різні види податків і вони можуть накладатись одночасно. Податок на житло — місцевий і виплачується щорічно будь-якою особою, яка проживає в житловому приміщенні. Обчислюється шляхом множення вартості умовної орендної плати житла, що визначається місцевим земельним реєстром, на коефіцієнти, що встановлюються муніципалітетом.

5. У Німеччині податок на нерухомість накладається місцевою владою на податкову вартість майна за загальною федеральною ставкою, а результат множиться на місцевий коефіцієнт, який може складати від 280 до 600%, в силу чого кінцева ставка становить від 1 до 2,1% податкової вартості майна.

6. Нерухоме майно в Данії, що використовується як офіси, готелі, заводи тощо, може обкладатись трьома видами податку на нерухомість: муніципальний, окружний і місцевий податок на нерухомість. Ставки — від 0,6% до 2,4%.

7. В Іспанії податок стягується щорічно органами місцевого самоврядування. Оподатковувана база — кадастрова вартість, яка переоцінюється кожні 8 років кадастровим управлінням з посиланням на ринкову вартість землі та споруд. У середньому податкові ставки становлять 0,4% для майна, що знаходиться в місті, і 0,3% — у сільській місцевості.

8. У Швеції державний податок на нерухомість накладається на всі види нерухомості, яка може бути використана для проживання, в комерційних і виробничих цілях. Податкова ставка становить 1,3% при оренді квартири; 1,0% на приміщення, які використовуються в комерційних цілях, і 0,5% на промислову власність [2].

Таким чином, слід відмітити, що включення податку на нерухомість у податкову систему України безсумнівно стає додатковим джерелом наповнення місцевого бюджету. Проте для того, щоб надходження від нього були такими ж вагомими, як і для місцевих бюджетів країн ЄС, де питома вага податку у власних доходах бюджетів на місцях становить від 10% в Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі, а в Бельгії, Литві, Латвії, Словенії, Польщі, Словаччині, Іспанії — до 50%, доцільно розглянути можливість зміни визначення бази оподаткування вітчизняного податку на нерухоме майно, зокрема, за її основу брати не площу нерухомості, а її вартісну оцінку, так як це відбувається у більшості країн світу.

*1. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. 2. Вишинецький В.П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В.П. Вишинецький, В.Д. Чисіна // Фінанси України. — 2007. — № 11. — С. 43–52.*