

УДК 336.226.211

Історія методології оподаткування нерухомості

Кадол О.М.

кандидат історичних наук,
доцент кафедри інженерної педагогіки та мовної підготовки
Криворізького національного університету

Кадол Л.В.

кандидат технічних наук,
доцент кафедри економіки, організації та управління підприємствами
Криворізького національного університету

Кравчук Л.М.

старший викладач
кафедри економіки, організації та управління підприємствами
Криворізького національного університету

Статтю присвячено дослідженню історичних коренів оподаткування майна та позитивного досвіду щодо використання податку на нерухомість іншими країнами та можливості використання його в Україні для захисту соціально незахищеної частини населення. Наведено наявні види оподаткування нерухомості в розвинутих країнах та форми здійснення оподаткування. Приділено увагу найбільш дискусійній проблемі під час нарахування і збирання податків на майно – визначенню методу оподаткування. Наведено підходи до визначення бази оподаткування нерухомого майна на основі вартості нерухомості та на основі площі нерухомості за законодавствами різних країн. Питання оподаткування нерухомості в Україні дискусійне, тому дослідження використання досвіду передових країн досить актуальне.

Ключові слова: оподаткування, нерухомість, податок на нерухомість, форми здійснення оподаткування, види оподаткування, база оподаткування.

Кадол А.Н., Кадол Л.В., Кравчук Л.Н. ИСТОРИЯ МЕТОДОЛОГИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья посвящена исследованию исторических корней налогообложения имущества и положительного опыта по использованию налога на недвижимость другими странами и возможности использования его в Украине для защиты социально незащищенных слоев населения. Приведены существующие виды налогообложения развитых стран и формы осуществления налогообложения. Уделено внимание наиболее дискуссионной проблеме при начислении и сбору налогов на имущество – определению метода налогообложения. Приведены подходы к определению базы налогообложения недвижимого имущества на основе стоимости и на основе площади недвижимости согласно законодательству разных стран. Вопрос налогообложения недвижимости в Украине дискуссионный, поэтому исследование использования опыта передовых стран очень актуально.

Ключевые слова: налогообложение, недвижимость, налог на недвижимость, формы осуществления налогообложения, виды налогообложения, база налогообложения.

Kadol O.M., Kadol L.V., Kravchuk L.M. THE HISTORY OF METHODOLOGY IMMOBILITY TAXATION

The article is about historical roots of taxation the property and positive experience of usage property tax by other countries and possibility, and its usage in Ukraine in order to guard socially unproved part of inhabitants. Here you can see kinds of taxation the immobility in developed countries and forms of taxation. We paid much attention to the most discussed problem during charging extra and canvassing property taxes – determination of taxation method. Also we have approaches for determination the assessment basis of immovable property on the basis of the immobility cost and on the basis of the immobility area on the laws of different countries. The question of immobility taxation in Ukraine is quite discussed, that is why investigation of usage the experience of foremost countries is quite actual.

Keywords: assesses taxation, fixed property, property tax, forms of carrying out, assesses taxation, kinds of taxation, base of taxation.

Постановка проблеми у загальному вигляді. В економіці України, яка реформується, надзвичайно велике значення має досить дискусійне питання своєчасного забезпечення обсягу податкових надходжень до

бюджетів усіх рівнів, оскільки соціально-економічний розвиток країни тісно пов'язаний із розвитком територіальних районів. Питання поповнення місцевих бюджетів безпосередньо за рахунок податку на нерухомість потре-

бує ретельного дослідження, врахування всіх нюансів механізму управління цим процесом як на державному, так і на місцевому рівні, але такому механізму управління, який не поставить на коліна соціально незахищену частину населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями дослідження податку на нерухомість у контексті поповнення бюджетів різних рівнів займаються чимало вчених: П. Самуельсон, Р. Арно, О. Багрій, О. Грищенко, О. Короткевич, С. Шевчук, А. Сміт, В. Стіпахо, Н. Павліха, Н. Фліссак, М. Березина та ін.

Але поки що відсутнє всебічне дослідження механізму функціонування поповнення бюджетів за рахунок податку на нерухомість, яке дасть змогу використати передовий апробаційний досвід відповідного податку іншими країнами.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). У статті цікаво простежити інформацію щодо досвіду використання податку на нерухомість іншими країнами та можливості використати його в Україні для захисту соціально незахищеної частини населення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оподаткування майна має дуже глибокі історичні корені. Це один із найдавніших видів податку, тому що саму базу оподаткування легко виміряти і важко приховати. Земельний податок був основним в аграрних імперіях античних часів. Якщо розглянути історію нарахування податку на нерухоме майно, то ще в українських губерніях він був запроваджений у вигляді оціночного збору як місцевий збір і становив досить значну питому вагу в загальних доходах місцевих бюджетів – від 10,7% у м. Херсоні, 17,1% у м. Києві до 50,8% у м. Харкові, 38,1% у м. Одесі у 1830-х роках [1]. У ті часи до розрахованої оціночної вартості нерухомого майна, тобто бази оподаткування, застосовувалася ставка збору в розмірі від 0,5% до 1% з кожного оціночного рубля такої нерухомості. Такий податок поповнював бюджет міста. Але з 1863 р. місцевий податок на нерухомість подвоївся ще й державним податком, тобто утворилося подвійне оподаткування одного об'єкту нерухомого майна місцевим і державним податком. Така історична реформа досить активно поповнювала казну різних рівнів.

За часів військового комунізму цей податок був призупинений (як скасовано й оплату за житло), але вже в 20-ті роки ХХ ст. був

знову запроваджений і становив 0,25% від вартості нерухомості на рік. Податок на нерухомість існував і в період радянської влади як ставка оподаткування від вартості житлового фонду [1; 2]. Рівень надходжень від податків на майно у різних країнах доходив до 3,5% від ВВП [3].

А. Сміт у «Дослідженні про природу та причини добробуту націй» (1776 р.), говорячи про механізм оподаткування будівель, зосередив увагу на тому, що такий податок повинен «за загальним правилом лягати найбільшим тягарем на багатих, і в такій нерівномірності немає, мабуть, нічого надто несправедливого. Зовсім не є несправедливим, аби багаті брали участь у державних видатках не тільки пропорційно своєму доходу, а й дещо більшою часткою». Нерухомість розглядалася А. Смітом як предмет розкоші: «Предмети розкоші й марноти спричиняють головний видаток багатих, а розкішний будинок ще прикрашає й виставляє у найвигіднішому світлі всі інші предмети розкоші та марнотні прикраси, якими вони володіють» [1, с. 153; 4, с. 516].

Але із 60-х років ХХ ст. у більшості розвинутих країнах простежується поступове зменшення ролі майнових податків, що пов'язано, головним чином, із переходом на непрямі податки, безпосередньо на ПДВ, більш простий у застосуванні. У результаті такого переходу надходження від оподаткування майна становили 2–2,5% ВВП [3].

Наявні види оподаткування нерухомості в розвинутих країнах можна систематизувати так (рис. 1) [5, с. 207].

Сьогодні податок на нерухомість запроваджений майже у 130 країнах світу, але методика його нарахування та питома вага в загальних податкових надходженнях досить різні. Питома вага цього податку в більшості країн знаходиться в діапазоні від 1% до 3% від загальних податкових надходжень, але є й винятки. Так, податок на нерухомість у Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі становить близько 10% від місцевих бюджетів; у Бельгії, Латвії, Литві, Польщі, Словенії, Іспанії – до 50%, у Великій Британії, Естонії, Ірландії – навіть до 100% [5, с. 206; 6, с. 119].

У деяких країнах оподаткування земельної ділянки поєднується з оподаткуванням розташованих на ній об'єктів нерухомості (Німеччина, Франція).

Нині, коли новітні технології дають змогу робити процес оцінки нерухомості більш точним і з меншими витратами часу, коли створилися нові можливості оптимізації



Рис. 1. Види та форми здійснення оподаткування у розвинутих країнах

прямих податків (офшори), значна кількість країн збільшила свій інтерес до оподаткування майна, але вже на іншому технологічному рівні [3].

Податки на майно в Україні існують у формі податків на нерухоме майно (ст. 266 ПКУ), комерційну нерухомість (ст. 266 ПКУ) та плати за землю (ст. 270 ПКУ) й аналогічного їй за змістом фіксованого сільськогосподарського податку (четверта група спрощеної системи оподаткування).

Затвердження з 01.01.2013 Податкового кодексу України, в якому було впроваджено податок на нерухомість, є досить важливим етапом на шляху адаптації України до законодавства Європейського Союзу [7].

Найбільшою дискусійною проблемою під час нарахування і збирання податків на майно є визначення методу оподаткування.

Згідно з Податковим кодексом, базою оподаткування є площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, а порядок обчислення бази оподаткування відрізняється залежно від статусу особи – власника об'єкта нерухомості.

Світовий досвід оподаткування нерухомого майна свідчить про різний підхід до механізму системи оподаткування нерухомого майна (рис. 2) [5].

За дослідженнями Європейського інформаційно-дослідницького центру розглянемо варіанти оподаткування майна в табл. 1 [3].

Податковий кодекс України (пп. 266.2.1) визначає, що об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка. Оскільки цей податок в Україні поповнює місцевий бюджет, то він установлюється за рішенням сільської, селищної або міської ради залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості в розмірі, що не перевищує 2% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. м бази оподаткування (пп. 265.5.1 ст. 266).

Різний і механізм сплати податків. В Україні оподаткування здійснюється на підставі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що перебуває у фізичних та юридичних осіб, а база оподаткування обчислюється податковими органами. Досить цікавий та потребує уваги механізм сплати податку у Вірменії та Молдові. У цих країнах використовують спеціальні корегуючі коефіцієнти, що враховують кількість населення, тип населеного пункту, місце розташування, якісні показники нерухомості. У Канаді, США, Японії механізм сплати податку на нерухомість здійснюється за допомогою спеціальних коефіцієнтів, що враховують місце розташування, тип населеного пункту, кількість населення тощо.

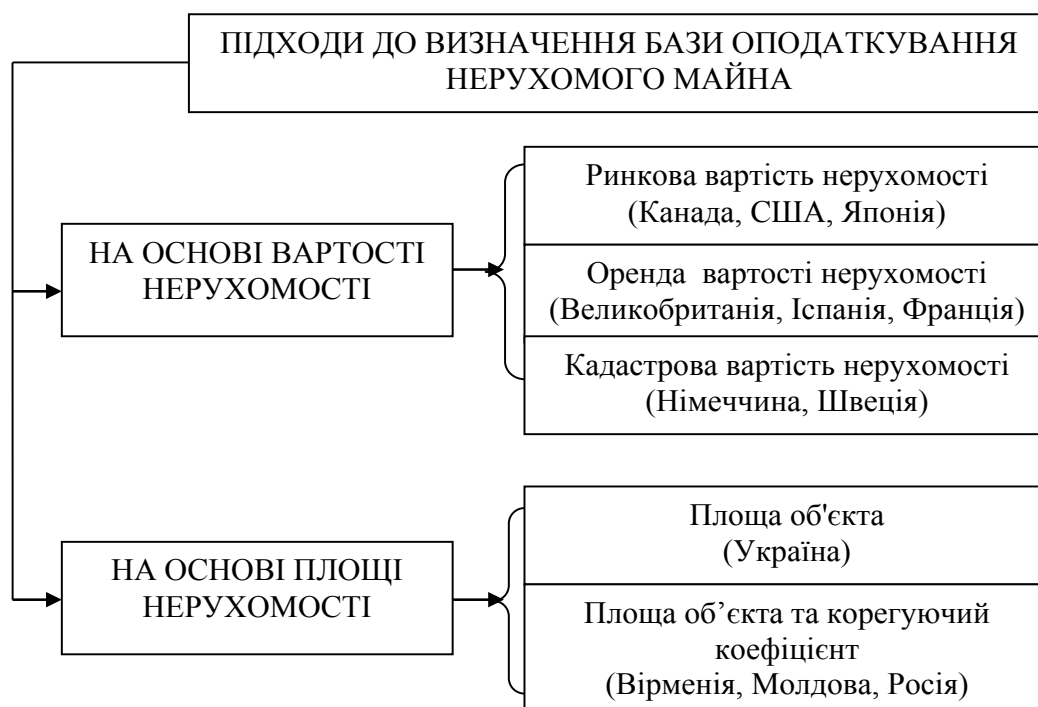


Рис. 2. Підходи до визначення бази оподаткування нерухомого майна за законодавствами різних країн

Таблиця 1

Варіанти оподаткування майна

Об'єкти оподаткування	Переваги	Недоліки	Країни застосування
Тільки земельні ділянки	Простота адміністрування. Не пригнічуються інвестиції в будівництво	Низька база. Посилення викривлень	Естонія
Тільки нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки	Історичні традиції	Можливість ухилення від оподаткування шляхом приховування чи заниження реальної площі будівлі. Ризик маніпулювання платниками різними системами оподаткування для житлових та нежитлових будівель. Пригнічення інвестицій у забудову	Греція, Ірландія, Велика Британія
Земельні ділянки та інше нерухоме майно	Повнота охоплення, широка база	Подвійна складність адміністрування. Пригнічення інвестицій у забудову	Австралія, Нова Зеландія, Польща, Словаччина, Бразилія
Земельні ділянки з урахуванням забудови	Відносна простота адміністрування (дещо складніше за просто земельні ділянки, але простіше за інші об'єкти нерухомості) за широкої бази. Дає змогу адекватно оподатковувати види забудови, відмінні від будинків (промислові споруди, передавальні пристрої тощо)		Латвія, Франція

снюється на основі розроблення та використання фіскального кадастру нерухомості, який об'єднує інформацію про земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, а також за допомогою автоматизованої системи оцінки нерухомості. Великобританія. Іспанія та Франція під час нарахування податку приймають за базу вартості не повну вартість об'єкту, а його орендну вартість, яку власник може потенційно отримати під час здачі об'єкта в оренду. У Німеччині та Швеції оподаткування нерухомості здійснюється за допомогою державного реєстру, на якому є повна інформація про об'єкт нерухомості.

Більшість країн має перелік категорій населення, яким надаються пільги в оподаткуванні нерухомості: пенсіонери, багатодітні сім'ї, інваліди. У багатьох країнах це все ж

такі місцевий податок, який поповнює місцевий бюджет [5].

Висновки з цього дослідження. Історичний досвід оподаткування нерухомості свідчить про найбільш доцільний метод оподаткування нерухомості на основі визначення вартості об'єкту нерухомості як найбільш справедливого для всіх прошарків населення, але із застосуванням корегуючих коефіцієнтів, які дадуть змогу захистити більшу частину соціально незахищеного населення (пенсіонерів, багатодітних сімей, інвалідів), з обов'язковим упровадженням під час визначення вартості майна його потенційної орендної плати.

Але за відсутності бази обліку об'єктів нерухомості такий механізм залишається в Україні в перспективі.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Орлик С.В. Оподаткування нерухомого майна (історичний аспект). Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Серія «Економічні науки». 2010. Вип. 18. Ч. 1. С. 153–160.
2. Кадол Л.В., Тимченко Р.О. Економіка містобудування: навч. посіб. Кривий Ріг: ДВНЗ КНУ, 2013. 317 с.
3. Дубровський В., Черкашин В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні? (Policy Reserch); Європейський інформаційно-дослідницький центр. Київ, 2016. 38 с.
4. Сміт А. Добробут націй. Дослідження про природу та причини добробуту націй; наук. ред. Є. Литвин. К.: Port Roya, 2001. 594 с.
5. Шевчук С.В. Методологічні підходи до оподаткування нерухомості: західна традиція. Національний університет державної податкової служби України. 2014. № 2. С. 205–217.
6. Майстренко О. Податок на нерухоме майно як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів. Право України. 2009. № 10. С. 118–124.
7. Гостева О.Ю. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як можливість поповнення місцевих бюджетів. Економіка та право. 2015. № 2(41). С. 79–84.

REFERENCES:

1. Orlyk S.V. (2010) Opodatkovannia nerukhomoho maina (istorychnyi aspekt) [The indoctrination of an indecent lane (the historical aspect)]. Naukovi pratsi Kirovohradskoho natsionalnoho tekhnichnoho universytetu. Seriiia Ekonomichni nauky, vol. 18, no. 1, pp. 153-160.
2. L.V. Kadol, R.O. Timchenko (2013) OEkonomika mistobuduvannia: navchalnyi posibnyk [Economy of town-planning: train aid]. Kryvyi Rih: DVNZ KNU.(in Ukrainian)
3. Dubrovskiy V., Cherkashyn V. (2016) Yak udoskonalyty podatok na nerukhome maino v Ukraini? (Policy Reserch) [How to perfect a tax property in Ukraine? (Policy Reserch)]. Kyiv: Evropeyskyi informatsiino – doslidnytskyi tsentr.(in Ukrainian)
4. Smit A. (2001) Dobrobut natsii. Doslidzhennia pro pryrodu ta prychny dobrobutu natsii (Nauk. redaktsiia Ye. Lytvyn) [Welfare of nations. Research is about nature and reasons of welfare of nations (Sciences. a release of Є. is Lytvyn)]. Kyiv: Port Roya. (in Ukrainian)
5. Shevchuk S.V. (2014) Metodolohichni pidkhody do opodatkovannia nerukhomosti:zakhidna tradytsiia [Methodological going near taxation nerukhomosti:zakhidna tradition]. Natsionalnyi universytet derzhavnoi podatkovoi sluzhby Ukrainy, no. 2, pp. 205-217.
6. Maistrenko O. (2009) Podatok na nerukhome maino yak dodatkovye dzherelo napovnennia mistsevykh biudzhetyv [There is a tax property as additional source of filling of local budgets]. Pravo Ukrainy, no. 10, pp. 118-124.
7. Hostieva O.Yu. (2015) Podatok na nerukhome maino, vidminne vid zemelnoi diianky, yak mozhlyvist popovnennia mistsevykh biudzhetyv [Tax property different from lot land, as possibility of addition to the local budgets]. Ekonomika ta pravo, no. 2 (41), pp. 79-84.