

**Карлін М. І.,**

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів та оподаткування Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

## ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ У КРАЇНАХ ОЕСР ТА В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ І СЬОГОДЕННЯ

*У статті аналізуються теоретичні та практичні засади запровадження податку на нерухомість, деякі особливості його застосування в історичній ретроспективі, сучасні тенденції у використанні цього податку в країнах ОЕСР (насамперед у Франції) та проблеми його введення в Україні.*

**Ключові слова:** податок на нерухомість, майнові податки, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, соціальна справедливість, місцеві бюджети, країни Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), Україна, Франція.

*В статье анализируются теоретические и практические основы введения налога на недвижимость, некоторые особенности его применения в исторической ретроспективе, современные тенденции в использовании этого налога в странах ОЭСР (прежде всего во Франции) и проблемы его введения в Украине.*

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, имущественные налоги, налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, местные бюджеты, страны Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Украина, Франция.

*The article examines not only the theoretical bases of the property tax but also peculiarities of its application in the historical perspective, current realities of this tax use in OECD countries, especially in France and problems of its introduction in Ukraine.*

*In order to approximate the tax on the real property other than the tax on lands, which will have been introduced in Ukraine since January 1, 2013, to the classical property tax introduced in the OECD countries, following stages of such a tax introduction are recommended: the first phase will involve 2013 and 2014, the second phase – from 2015 to 2019 and the third phase – since 2020.*

*The necessity to adhere to the principle of the social justice in the taxation of the private property which is as follows: who has more property in the ownership he pays more property tax became the reason for the transition from the proposed government property tax to the classical property tax in Ukraine.*

*The French experience shows that a property tax is paid by those who are engaged in business with the use of this property. It is important to establish this approach in Ukraine. By the way, the introduction of significant benefits to property owned by low income groups in France is important to be adopted in Ukraine in the period of its transition to the classical property tax.*

*A property tax is paid by both physical and legal entities in many countries. The implementation of this approach in Ukraine would force many business owners to make a better use of their property, especially their land, but it has not yet seen in our country.*

**Keywords:** property taxes, property taxes and local budgets, the countries of the Organization for Economic Cooperation and development (OECD), and Ukraine, France.

**Постановка проблеми.** Затримка з введенням у дію в 2012 р. в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, вимагає пошуку відповіді на питання про можливість та доцільність такого податку в Україні, оскільки він відірваний від землі, на якій розміщений об'єкт оподаткування. Водночас історія показує, що у більшості країн світу цей податок береться не тільки з житлових приміщень (як це планується зробити в Україні), а й з нежитлових приміщень, а також з землі, де розташована нерухомість. Крім того, у багатьох країнах ОЕСР цей податок справляється як з фізичних, так і з юридичних осіб. Податок на нерухомість до того ж – це чинник досягнення принципу соціальної справедливості в ринковій економіці: хто більше майна має, той більше платить податків.

**Аналіз досліджень та публікацій.** Значну увагу питанням теорії та практики податку на нерухомість в своїх роботах приділили такі вчені України, як: В. Л. Андрущенко, Н. М. Бобох, Н. М. Вахович, П. І. Гайдучський, А. С. Даниленко, В. М. Заремба, О. П. Кириленко, І. В. Кривовязюк, С. М. Мазурик, Н. В. Павліха, В. І. Кравченко, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, А. М. Соколовська, Ю. Г. Фесіна, Д. Шиян та інші. Разом з тим до сьогодні є дискусійним питання про об'єкт і суб'єкт оподаткування податком на нерухомість, пільги з цього податку, питання ефективності та справедливості при застосуванні цього податку та низка інших питань, що ускладнюють введення податку на нерухомість в Україні, подібного до країн ОЕСР. Суттєвою проблемою для України є й те, що з під оподаткування податком на нерухомість фактично виведена земля.

**Мета і завдання дослідження.** Метою статті є виявлення основних підходів до встановлення бази та ставок оподаткування податку на нерухомість у країнах ОЕСР та запропонувати відповідні зміни до механізму справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який вводиться в Україні з 2013 р.

Крім того, важливо виділити етапи переходу в Україні від вищезазначеного податку до класичного податку на нерухомість.

**Вклад основного матеріалу.** Дослідження теорій оподаткування нерухомості (передусім землі) говорять про еволюційний характер його розвитку. Певною мірою оподаткування нерухомості майна можна пов'язати з науковими розробками теорії ренти, значний вклад в яку внесли А. Сміт, Д. Рікардо та інші вчені. Дещо пізніше в економічній науці формуються наукові підходи до оподаткування спадщини і дарувань. Більшість представників класичної та неокласичної шкіл та сучасних шкіл звертають увагу на нейтральний характер податку на землю, що не знижує ефективність ринкової економіки. Останнім етапом в еволюції концепції оподаткування нерухомого майна є виникнення і розвиток теорій, які обґрунтовують деформуючий чи нейтральний характер впливу податків на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на цілісні земельно-майнові комплекси [1, с. 6].

Прийняті у податковому законодавстві України норми оподаткування нерухомого майна, на думку багатьох експертів, майже не будуть впливати на доходи більшості населення (крім власників великих квартир та будинків), не кажучи вже про доходи юридичних осіб, що не відповідає принципам соціальної справедливості [2]. Тому варто враховувати досвід країн ОЕСР у цьому питанні, щоб посилити показники соціальної справедливості в оподаткуванні в Україні. Крім того, цей податок повинен слугувати методом боротьби з тіньовою економікою та з приховуванням доходів від оподаткування, в тому числі політичними діячами. Також треба враховувати і той факт, що Україна займає одне з перших місць у світі щодо оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а частка паїв, що передані в оренду, становить 80% [3, с. 154–155]. Доходи ж держави від оренди землі становлять незначну суму. Причина – значна "тінізація" ринку землі. За оцінками фахівців, в Україні в тіньовому обороті є близько 8-10 млн га [4].

Показники, що характеризують величину податків на нерухомість за 1990-2007 рр. в країнах ОЕСР, свідчать про досить стабільні рівні оподаткування нерухомого майна щодо обсягів ВВП і загальної суми податкових платежів: за розглянутий період середній показник величини податків на нерухомість не виходив за межі 0,9-1,0% ВВП і 2,6-2,9% загальної суми податкових надходжень [5, с. 16–17]. В Україні, за нашими оцінками, від буде значно меншим. Згідно з розрахунками урядовців, цей податок дасть надходження у місцеві бюджети нашої країни на рівні 2–2,5 млрд грн [6], що, на наш погляд, є завищеними даними.

У всіх країнах ОЕСР, окрім Швеції, податки на нерухомість є джерелом формування місцевих бюджетів. Причому більш ніж у половині країн ОЕСР (18) податки на нерухомість повністю надходять до місцевих бюджетів, а в 11 країнах розподіляються між двома рівнями бюджетної системи [5, с. 18].

У тих країнах, де податки на нерухомість частково надходять в регіональні бюджети, їх питома вага в податкових доходах цих бюджетів коливається в межах від 0,4% (Австрія) до 16,8% (Мексика). А для країн, в яких податки на нерухомість зараховуються як до місцевих, так і федеральних (центральных) бюджетів, їх частка не перевищує 5,6% податкових надходжень центральных бюджетів.

На підставі цих даних експертами підсумовується, що при переході на більш високий бюджетний рівень відбувається зниження частки податків на нерухомість не тільки в сумі податкових надходжень відповідних бюджетів, але і в сумі майнових податків. Так, у середньому по країнах ОЕСР на місцевому рівні податки на майно на 84,1% складаються з податків на нерухомість, на регіональному – на 22,5%, на рівні центральных урядів – тільки на 12,5%.

У багатьох країнах, де невеликі надходження податків на нерухомість часто доповнюються надходженнями інших податків на майно, в тому числі і тих, сплата яких пов'язана з нерухомістю, міждержавні розходження, які існують у величині надходжень податків на нерухомість, значною мірою скорочуються при обліку інших майнових податків. Так, по країнах ОЕСР співвідношення між максимальним і мінімальним значеннями для податків на нерухомість становить більше 50 разів, у той час як по майнових податках – всього 10,7 разів [5, с. 24].

Введення податку на нерухомість в Україні з 1.01.2013 р., в основі якого лежить плата за квадратні метри житлової площі – потрібний, але недостатній крок, оскільки такий підхід не зовсім відповідає принципам соціальної справедливості щодо оподаткування житла, розташованого в різних частинах міста (в центрі і на околицях вартість однакових за площею квартир може різнитися на порядок). Тому наступним етапом у введенні податку на нерухомість в Україні повинен бути перехід до податку з урахуванням вартості житлової нерухомості (хоча б у 2015–2019 рр.).

У цьому плані заслугоує на увагу досвід Франції, де класичний податок на нерухомість охоплює різні види нерухомості, а також використання цієї нерухомості у професійній діяльності, чого поки не передбачається в Україні взагалі.

Майнові податки Франції орієнтовані, головним чином, на юридичних осіб, хоча певну частку цих податків сплачують і фізичні особи.

У Франції державними податками, об'єкти оподаткування яких пов'язані з нерухомим майном, є податок на власність, податок на майно, податок на спадщину та дарування, податок на приріст капіталу. Місцеві податки на нерухомість у Франції представлені низкою податків, зокрема, податком на житло, земельним податком на забудовані ділянки, земельним податком на незабудовані ділянки, професійним податком, надбавками до земельних податків. Ставки цих податків визначаються місцевими органами влади (генеральними та муніципальними радами) при формуванні бюджету на майбутній рік, але їх величина не може перевищувати законодавчо встановленого максимуму [7, с. 214–218].

Податок на власність у Франції сплачують фізичні особи, якщо їх власність на 1 січня податкового періоду перевищує встановлений в законодавчому порядку рівень. У 2008 р. цей рівень становив 770 тис. євро. Сам факт, що багаті повинні платити додатковий податок, позитивно позначається на політичній атмосфері в країні, підтримуючи серед певних верств населення ідею справедливості оподаткування [8, с. 36]. Важливо цей підхід використати і в Україні, розширивши об'єкт оподаткування податком на нерухоме майно та включивши в нього дороге майно (автомобілі та мотоцикли з великим об'ємом двигуна, приватні літальні апарати, дороги прикраси, визначні витвори мистецтва тощо).

Ставка податку на власність у Франції прогресивна, мінімальний її розмір становить 0,55% і поширюється на чисту вартість майна від 770 тис. євро до 1,24 млн євро. Максимальна ставка 1,8% встановлена для власності вартістю понад – 16,02 млн євро. Шкала податку щорічно уточнюється.

Податок на власність у Франції сплачується при подачі декларації. Відстрочка і дроблення платежу на частини не допускаються. Сплата податку здійснюється у грошовій формі або у формі передачі творів мистецтва або нерухомості [9]. Подібний механізм у майбутньому доцільно використати і в Україні при оподаткуванні дорогої власності.

Французькі та іноземні юридичні особи, які володіють безпосередньо або побічно нерухомим майном на території Франції, обкладаються податком на майно. Французькі юридичні особи сплачують податок за ставкою, максимальний розмір якої становить 1,5%. Для іноземних юридичних осіб встановлена 3%-на ставка податку.

Податок на спадщину та дарування у Франції стягується при всіх видах переходу прав власності. Законодавством визначені єдині ставки як на спадкування, так і на дарування, які побудовані за принципом подвійної прогресії.

Податок на приріст капіталу діє у Франції з 1976 р. Об'єктом оподаткування виступають нерухомість і деякі види особистої власності. Податковою базою є чистий приріст капіталу (після вирахування збитків), який визначається як різниця між продажною і купівельною ціною майна.

Особи, які не є резидентами, і фізичні особи, які постійно проживають поза Францією, обкладаються податком на прибуток від продажу нерухомості, розташованої на території Франції. У разі продажу нерухомості у перший після покупки рік податок становить 33,3%, що зменшує спекуляції з нерухомістю, особливо з дорогою. Якщо продавець володів нерухомістю більше п'яти років, то оподатковувана база знижується на 10% за кожний наступний рік після п'ятого року володіння. При продажу після 15 років володіння податок не стягується. Подібний порядок оподаткування необхідно передбачити і в Україні, насамперед при купівлі-продажу житла.

Купівля нерухомості у Франції підлягає оподаткуванню. Вид сплачуваного податку залежить від того, яке це житло: первинне або вторинне. При придбанні нерухомості на вторинному ринку покупець сплачує податок на передачу нерухомості в розмірі 4,8% вартості покупки (крім витрат на оформлення угоди). Одна частина цього податку (1,2%) надходить в муніципалітет, інша – в департамент (3,6%).

Земельний податок на забудовані ділянки у Франції стягується з усіх будівель, що знаходяться на території країни, а також ділянок, призначених для промислового або комерційного використання. При розрахунку податку враховуються самі будови і земельні ділянки, прилеглі до будови.

Звільняються від податку будівлі та приміщення, що належать як державі, так і територіальним організаціям, громадським об'єднанням, за умови, що вони не приносять прибутку власнику. Не справляється земельний податок на забудовані ділянки також з сільськогосподарських споруд, призначених для утримання худоби та допоміжних цілей (комори, стайні, сараї, підвали, горища та ін.).

Від податку звільняються будівлі та споруди, що належать іноземним державам та призначені для офіційних представництв їх дипломатичних місій, а також для проживання співробітників згаданих організацій і консульських служб, акредитованих при уряді Франції.

Звільнені від сплати цього податку у Франції дві категорії платників податків: особи віком понад 75 років (за умови, що вони є відповідальними наймачами даного житлового приміщення) та інваліди.

Податкова база земельного податку з будов у Франції встановлена в розмірі 50% кадастрової орендної вартості, враховуючи витрати на управління власністю, страхування, амортизацію, догляд та ремонт.

Земельний податок на незабудовані ділянки у Франції справляється з власників і користувачів ділянок (юридичні та фізичні особи), що не підлягають обкладенню земельним податком на забудовані ділянки. Він включає поля, луки, ліси, кар'єри, рудники, торф'яні розробки, болота, ставки, солончаки, ділянки під забудову, а також земельні ділянки, зайняті залізничними коліями, що використовуються в громадських цілях (інші залізничні колії обкладаються земельним податком на забудовані ділянки).

За рішенням муніципальної ради по земельному податку на забудовані ділянки та земельного податку на незабудовані ділянки можуть надаватися знижки до 50% середньої бази оподаткування.

Податком на житло у Франції обкладаються будівлі та приміщення, що знаходяться у власності або розпорядженні фізичних осіб на 1 січня оподатковуваного року. Це власне житлові приміщення, тобто зайняті в особистих чи сімейних цілях як основного, так і додаткового місцепроживання, а також будинки та приміщення, які можуть бути використані для цього після їх облаштування. Приміщення, що входять до складу будинку або квартири, які не використовуються під житло, а також приміщення, задіяні для службових цілей (гаражі, паркінги, підсобні кімнати та ін.), також підлягають обкладенню податком на житло. При здачі приміщення в оренду сплату цього податку здійснює орендар.

Звільняються від обкладення такими податками насамперед приміщення:

– що використовуються у виробничих цілях, власник яких виплачує промисловий податок, за умови, що ці приміщення не є складовою частиною більшого житлового приміщення (тобто виробничі, ремісничі і комерційні приміщення);

– що використовуються в соціальних (громадських) цілях: ідальні, медичні установи, роздягальні тощо.

Підлягають звільненню від сплати податку на житло юридичні особи, які діють у сфері науки, освіти та різної допомоги – медичної, соціальної та ін. Не справляється цей податок з представництв іноземних дипломатичних, торговельних і консульських служб тощо.

Податковий кодекс Франції передбачає для малозабезпечених громадян можливість повного або часткового звільнення від сплати податку на житло за місцем основного проживання.

Можуть застосовуватися різні знижки з податку на житло за велику родину, за постійне місце проживання, сім'ям з низькими доходами тощо (від 5 до 15%, а за спеціальним законодавством і більше).

Професійний податок у Франції сплачують юридичні та фізичні особи, які постійно здійснюють професійну діяльність, що не винагороджується заробітною платою. Ставка податку встановлюється місцевими органами влади. Законодавчо передбачено обмеження на розмір податку: сума професійного податку не повинна перевищувати 3,5% виробленої доданої вартості.

Муніципалітети у Франції мають також право прийняти рішення про стягування:

– місцевого будівельного податку. Цей податок сплачується при будівництві або перебудові нерухомого майна. Процентна ставка становить найчастіше 1% і може бути збільшена максимум до 5%;

– податку на утримання торгово-промислової палати (вноситься тими, хто сплачує професійний податок);

– податку на продаж будівель (перераховується до бюджетів департаментів);

– податку за перевищення допустимого ліміту щільності забудови;

– податку за перевищення межі питомої зайнятості площі.

Подібні податки треба дозволити запроваджувати місцевим органам самоврядування і в Україні, що підвищить їх фінансову самостійність.

У період світової кризи 2008–2009 рр. та після неї у низці країн ОЕСР почали обкладати додатковим податком дорогу нерухомість (вілли біля моря, дорогі автомобілі, літаки, яхти тощо), що доцільно запровадити в Україні сьогодні. Разом з тим цей податок не повинен бути дуже високим, щоб не спровокувати купівлю дорогих речей за кордоном, а не в Україні.

Після переходу до вартісної оцінки житлової нерухомості з метою її оподаткування в Україні з 2020 рр. необхідно ввести податок на виробничу нерухомість, насамперед на ту, яка не використовується у виробничому процесі більше 2–3 років. Це змусить власників такої нерухомості продавати її більш ефективному власнику (насамперед це стосується виробничих приміщень, устаткування, земельних площ). У багатьох країнах світу, насамперед в країнах ОЕСР, комерційна нерухомість обкладається достатньо високими податками, що змушує власників ефективно її використовувати або продавати.

**Висновки.** Загальний огляд оподаткування нерухомості в країнах ОЕСР та проблем введення цього податку в Україні дозволяє дійти таких висновків:

Протягом тривалого періоду обсяги надходжень податків на нерухомість у країнах ОЕСР є досить стабільними як щодо обсягів ВВП (0,9–1%), так і до загальних сум податкових доходів (2,6–2,9%).

У більшості країн ОЕСР податки на нерухомість надходять у місцеві бюджети і відіграють важливу роль у їх формуванні, що важливо врахувати в Україні при удосконаленні податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Введення податку на нерухомість в Україні з 1.01.2013 р., в основі якого лежить плата за квадратні метри, – потрібний, але недостатній крок у досягненні соціальної справедливості. Наступним етапом (2015–2019 рр.) повинен бути перехід до податку з урахуванням вартісної оцінки житлової нерухомості, як це робиться в країнах ОЕСР.

Після 2020 року в Україні доцільно ввести податок й на виробничу нерухомість (за прикладом країн ОЕСР), насамперед на ту, яка не використовується у виробничому процесі.

#### **Література:**

1. Бобох Н. М. Формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні : автореферат дисертації к. е. н. Львів, ЛНУ імені Івана Франка / Н.М. Бобох. – Львів, 2011 – 20 с.
2. Карлін М. І., Бобох Н. М. Роль податку на нерухоме майно в соціальній політиці країни з транзитивною економікою / М. І. Карлін, Н. М. Бобох // Демографія та соціальна політика. – 2009. – № 2. – С. 132–140.
3. Павлов В. І., Фесіна Ю. Г., Заремба В. М., Мазурик С. М. Детермінація сільськогосподарських земель на ринку нерухомості. – Рівне: НУВГП, Луцьк: “Надтир’я”, 2006. – 364 с.
4. День. – 2012. – 21 листопада. – С. 6.
5. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах / И. В. Горский и др. – М., 2010. – 176 с.
6. День. – 2012. – 2 жовтня. – С. 5.
7. Карлін М. І. Державні фінанси розвинутих країн / М. І. Карлін – Львів, 2010. – 484 с.
8. Аналитическая записка Института экономики переходного периода. – М., 2008.
9. Сидорова И. М. Солидарный налог на состояние во Франции // Налоги и налогообложение. – 2009. – № 1.