

УДК 336. 226. 212. 1

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

БАЗА ОПОДАТКУВАННЯ ЯК ОДИН З ЕЛЕМЕНТІВ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

У статті проаналізовано досвід зарубіжних країн у визначенні бази податку на нерухомість, запропоновано власні рекомендації до обґрунтування бази оподаткування як одного з основних елементів системи оподаткування нерухомого майна в Україні.

Ключові слова: *податок на нерухомість, система оподаткування нерухомості, база оподаткування, ринкова вартість, орендна вартість, площа нерухомості, коригувальні коефіцієнти, оцінка нерухомості.*

В статье проанализирован опыт зарубежных стран в определении базы налога на недвижимое имущество, предложены собственные рекомендации к определению базы налогообложения, как одного из основных элементов системы налогообложения недвижимого имущества в Украине.

Ключевые слова: *налог на недвижимость, система налогообложения недвижимости, база налогообложения, рыночная стоимость, арендная стоимость, площадь недвижимости, корректирующие коэффициенты, оценка недвижимости.*

Experience of foreign countries in determination the base of property tax is analysed, own recommendations to ground of taxation base as one of basic elements of the system taxation real estate in Ukraine are offered.

Keywords: *property tax, system of taxation of the real estate, base of taxation, market value, leasing cost, area of the real estate, correctings coefficients, estimation of the real estate.*

Постановка проблеми. Запровадження податку на нерухомість в Україні є сьогодні одним із найважливіших завдань щодо реформування податкової системи України. При побудові ефективної моделі оподаткування нерухомості необхідно насамперед визначитися з базою податку, що являє собою один із основних елементів податку на нерухомість. Адже основою всіх моделей оподаткування нерухомості є саме база оподаткування.

Сьогодні немає однозначних підходів до вирішення цього питання. Суб'єкти, що здійснюють оцінку нерухомості в Україні досі не мають єдиної методики оцінювання, а методики, що існують, є малоефективні-

ми і не обґрунтованими, оскільки вони дають можливість маніпулювати результатами оцінки з метою заниження податкових зобов'язань.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблемам оцінки нерухомості у контексті запровадження податку на нерухомість приділено значну увагу у публікаціях Т. Яроцької, С. Федчука, Л. Чубук, Д. Баюри, Н. Калінюк, В. Заяць, О. Євтуха, В. Мельник, М. Мельник, Ю. Кушнірчук. Незважаючи на певний рівень опрацювання зазначених питань, в економічній літературі недостатньо розкриваються проблеми обґрунтування бази податку на нерухомість в Україні та досі законодавчо не врегульовано це питання з врахуванням особливостей розвитку вітчизняного ринку нерухомості.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є аналіз зарубіжного досвіду в застосуванні методів визначення бази оподаткування нерухомості та розробка власних пропозицій щодо обчислення бази податку на нерухомість в Україні з врахуванням особливостей національної економіки.

Виклад основного матеріалу. У світовій практиці існує два способи визначення бази податку на нерухомість. Перший спосіб значно легше адміністрування податку і ґрунтується на простій методиці, що передбачає розрахунок податку залежно від фактичної площі, яку займає нерухомість. Як переконує досвід країн Центральної та Східної Європи, використання такого способу значно спрощує та здешевлює адміністрування цього податку на першому етапі його введення в податкову практику. Ця модель застосовується у випадку відсутності розвинутого ринку нерухомості та низького рівня доходів населення, що не дають змоги запроваджувати податок на нерухомість, заснований на ринковій вартості [1, с. 54].

Те, що податок на нерухомість, обчислений на основі площі нерухомості, може стати джерелом відчутних надходжень до бюджету, підтверджується прикладом Польщі. Його надходження становлять близько 1% ВВП країни, або близько 15% загальних доходів громадян.

Для коригування якісних і функціональних особливостей нерухомості використовуються коефіцієнти, що враховують цілі використання нерухомості, її географічне розташування, наявність транспортних сполучень та інші чинники. Вони виводяться за допомогою середнього значення для кожної групи майна в межах заздалегідь виділених зон [2, с. 48]. Але, незважаючи на це, така методика використовується все меншою кількістю країн, особливо розвинутих. Адже при її використанні найбільший тягар податків припадає на найбільші за розміром об'єкти нерухомості, однак, вони не обов'язково будуть спроможними сплачувати високі податки. Результатом такої методики може стати занадто низьке оподаткування більш цінного об'єкта нерухомості та занадто високе оподаткування менш цінних об'єктів.

Другий спосіб побудований на основі вартісних підходів до податкової бази: ринкової вартості, орендної вартості або відновної вартості об'єкта.

Ринкова вартість об'єкта – це капітальна вартість, тобто акумульована вартість об'єкта на зазначену дату або ціна майна у випадку його продажу. Метод оподаткування нерухомості на основі ринкової вартості нерухомості використовується в умовах активного ринку, коли здійснюється достатня для порівняння кількість продаж об'єктів нерухомості з подібними характеристиками [3, с. 125]. Такий метод є характерним для країн з розвинутими економічними відносинами (США, Канада, Австралія, Нідерланди, Швейцарія, Швеція, Данія, Японія).

Орендна вартість – сума потенційного річного рентного доходу, одержаного від оренди майна. Метод вартості оренди використовується невеликою кількістю країн (в окремих штатах Австралії, Франції та для нежитлового майна у Великобританії). Це пояснюється тим, що це дохідний метод, який розглядає потенційно найкраще і найвигідніше використання нерухомого майна. Однак не завжди нерухомість може використовуватися найвигідніше. Це, насамперед, стосується житлової нерухомості. Хоча цей метод стимулює найкраще використання нерухомості, але, з іншого боку, він може призвести до виникнення непосильного податкового тягаря для власників, що призводить до необхідності продажу об'єкта нерухомості [4, с. 48].

Метод відновної вартості (витратний метод) при розрахунку бази оподаткування об'єкта нерухомості в світовій практиці не набув широкого поширення і використовується кількома країнами (Індонезія, Японія, Південна Корея). Метод заснований на визначенні суми витрат для будівництва повністю ідентичного об'єкта і застосовується, якщо об'єкт нерухомості відносно новий, на ринку не укладалися угоди з аналогічним майном, а елементи благоустрою відносно унікальні.

Деякі країни (США, Канада, Нідерланди) застосовують всі ці методи оцінки нерухомості комплексно, залежно від типів нерухомого майна.

При визначенні вартості нерухомого майна використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова (кадастрова) оцінка всього нерухомого майна окремої адміністративно-територіальної одиниці на основі комп'ютеризованих моделей масової оцінки. Це дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах [1, с. 19]. Моделі масової оцінки широко використовуються у всіх розвинутих країнах. Конкретна модель підбирається з врахуванням важливих чинників, які впливають на ринкову вартість різних типів і видів нерухомості, для кожної території і виду майна (землі сільськогосподарського призначення, об'єкти комерційного використання).

Часто при оцінці нерухомості на основі її ринкової вартості виникають певні труднощі. Розрахунок ринкової вартості по надзвичайно великій кількості об'єктів житлової нерухомості, кожен із яких до певної міри унікальний, є трудомістким і дорогим процесом. Крім того, повинна відбуватися періодична переоцінка нерухомості у зв'язку з можливою зміною її ринкової вартості, що також є, з погляду адміністрування податку, досить

витратною процедурою. Все це призводить до того, що вартість, отримана таким способом, може відрізнятись від оцінки, яку дає такому об'єктові його власник. Податковим законодавством більшості країн йому дається право у встановлені терміни обґрунтувати свою оцінку, заповнивши в місцевих податкових органах відповідну типову форму. Але у більшості випадків оцінки за цими моделями завжди досить близькі до ринкової вартості об'єктів [5].

Світовий досвід оцінки нерухомості показує, що найбільш справедливими результатами дає оцінка, заснована на ринкових показниках оцінюваного об'єкта, за умов якої власники об'єктів нерухомості, яка має більшу вартість, сплачують більші податки.

Враховуючи високу точність ринкових оцінок і практику оподаткування нерухомості у більшості країн, пропонується як податкову базу в Україні використовувати сукупну вартість землі та будівель, що на ній знаходяться. Використання єдиної системи оподаткування забезпечує принципи ефективності та справедливості. Такий підхід запобігатиме існуванню великої кількості оціночних механізмів, які можуть привести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, до зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості. Мало б і позитивні наслідки застосування єдиної методики оцінки землі і покращень, розташованих на ній. Адже наявні нині механізми оцінки земель і інших об'єктів нерухомого майна, відмінного від землі, є неефективними та надто витратними, бо здійснюються за різними методиками і різними органами. Неефективність процесу оцінки спричиняє несправедливі оцінки нерухомості.

Незважаючи на те, що використання ринкової вартості нерухомості як бази оподаткування дасть найбільш точний і справедливий результат, такий підхід в умовах недостатньо розвинутого та нестабільного ринку нерухомості в Україні не виправдає себе. Справедливість податку на нерухоме майно, розрахованого на основі на ринкової вартості, є дискусійною в умовах відокремленого оподаткування землі і покращень на ній. Бо якщо розглянути вартість будинку в якомусь селі, недалеко від столиці, то визначальним чинником формування вартості будинку є саме вартість землі. І застосування ринкової вартості до будинку спричинить подвійне оподаткування. Тому якщо і визначати податок на нерухоме майно на основі ринкової вартості, то лише за умови оподаткування землі з покращеннями як єдиного об'єкта.

Однією з перешкод, які заважають використанню найбільш точного метода розрахунку вартості, – методу аналога продажів, – є низька ринкова активність у деяких регіонах країни, що не дозволяє впровадити цей підхід у масовому масштабі. Крім того, для використання цього методу необхідно визначитися, яка нерухомість є "аналогічною", тобто які критерії для цього використовувати. Однак загальновідомо, що в угодах купів-

лі-продажу нотаріусами часто фіксується не реальна, а занижена вартість (найчастіше – балансова вартість БТІ) нерухомості. Тому “аналогічні” квартири можуть мати (документально) абсолютно різну вартість. Крім того, ринкова ціна змінюється з часом, тобто протягом звітного року змінюється база податку.

Враховуючи ці чинники, запровадження податку на нерухоме майно в Україні на основі ринкової вартості є необґрунтованим сьогодні. Аналогічні проблеми постануть у разі використання вартості оренди (капіталізації доходу) як бази оподаткування. Цей метод може бути застосований не до всіх об’єктів нерухомості, а лише до тих, які приносять дохід. У протилежному випадку оподаткування нерухомості буде додатковим податком на доходи, а не на багатство, виникне потреба частішого перегляду податкової бази (наприклад, щорічного, а не через 3-5 років).

Враховуючи певну розробленість і дієвість механізмів оподаткування землі на цей час, значний досвід оподаткування земельних ділянок та відсутність однозначних теоретичних і практичних підходів до оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, вважаємо за доцільне не поєднувати на початковому етапі запровадження податку на нерухомість ці два податки в єдиний податок. Тому на першому етапі запровадження податку на нерухомість (на період складання кадастру і проведення робіт з оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування) за базу оподаткування варто взяти площу нерухомості та залишити чинну систему оподаткування майна (землі). Такий підхід Міжнародний банк радить використовувати країнам з перехідним типом економіки.

Використання площі нерухомості як бази оподаткування дозволить уникнути зловживань у вигляді заниження вартості нерухомості як державними органами, які будуть оцінювати майно, так і незалежними оцінювачами. Адже експертні оцінки носять дуже часто суб’єктивний характер. Крім того цей метод забезпечує менші витрати, пов’язані з адмініструванням податку на нерухомість та створенням бази даних про нерухоме майно. Лише набувши певного досвіду у стягненні цього податку, сформувавши інформаційну базу, стане можливим перехід на використання ринкової вартості як бази оподаткування.

Враховуючи зарубіжний досвід, вважаємо за доцільне поділяти нерухомість за функціональним призначенням на такі групи, як житлова, виробнича та комерційна (магазини, офіси, готелі, ресторани тощо). Різний підхід до неподібних за функціональним призначенням об’єктів нерухомості зумовлений різним рівнем доходності зазначених видів нерухомості, а отже, різним податковим потенціалом. Відповідно до такого поділу, мають відрізнятися суб’єкти та база оподаткування, ставки податку, способи оцінки майна, можливі пільги тощо.

При житловому використанні вартість нерухомості повинна визначатись на основі методу аналога продажу. Для ефективного використання

цього методу слід попередньо визначити кількість аналогічних об'єктів, що будуть використані для порівняння (наприклад, не менш як три). Лише у разі визначення вартості нових будівель, або будівель, аналоги для яких не можуть бути визначені (це найчастіше стосується об'єктів промислової нерухомості), доцільно застосовувати затратний метод.

При комерційному використанні вартість повинна визначатися на основі приведеної накопиченої вартості оренди для зазначених або аналогічних приміщень. Якщо визначити вартість на основі цього методу неможливо, то слід брати за основу вартість відтворення ідентичного об'єкта нерухомості із застосуванням дисконтуючого коефіцієнта (залежно від віку об'єкта).

Використовуючи спочатку площу нерухомості як базу оподаткування, варто паралельно застосовувати вагові коригувальні коефіцієнти, що враховуватимуть місце розташування окремого об'єкта і коригуватимуть вартість нерухомості. Адже одним з основних факторів, що впливає на формування вартості нерухомості, є місце розташування об'єкта (місто чи село, центр міста чи його околиця). Це дозволить здійснювати оподаткування більш справедливо.

У проекті Податкового кодексу України, що був прийнятий у першому читанні і оприлюднений 11 листопада 2010 р., також передбачається як базу оподаткування використовувати площу нерухомості, неоподатковуваний мінімум пропонується встановити в розмірі 120 кв. м. для квартири та 250 кв. м. для будинку. Пропонується також не оподатковувати 40 кв. м. на одну особу, якщо у квартирі зареєстровано більше 2 осіб та більше 5 осіб у будинку. Проектом передбачається застосовувати диференційовані ставки залежно від площі об'єкта нерухомості: для квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких не перевищує 500 кв. метрів, ставки податку не можуть перевищувати 1 відсоток мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного року; для квартир, загальною площею понад 240 кв. метрів, та будинків понад 500 кв. метрів, ставка податку становить 2,7 відсотка мінімальної заробітної плати.

На наш погляд, запровадження податку на нерухомість за такими ставками дозволить отримати мізерні надходження, а цей податок не буде виконувати роль оподаткування багатства, адже власник будинку площею 450 кв. м. сплатить лише близько 1 800 грн. податку за рік (450 кв. м. – 250 кв. м.) * 0,01 * 869 грн. = 1 738 грн.).

Щодо такого значного за обсягами об'єкта нерухомості сума річного податку на нерухоме майно є дуже незначною і значного навантаження на багаті верстви населення податок нести не буде. Крім того, негативним є встановлення норми про право сільських, міських і селищних рад самостійно визначати ставку податку для квартир площею до 240 кв. м. та для будинків площею до 500 кв. м. Можливість встановлення ставок щодо

найдорожчих об'єктів нерухомості місцевими органами влади спричинить захист інтересів окремих впливових верств населення й заниження ними і так незначних сум податків. Тому розрахована нами сума є максимальною щодо об'єкта нерухомості площею 450 кв. м., адже місцеві органи влади можуть встановити ставку не 1% від мінімальної заробітної плати, а, наприклад, 0,5%, тоді, відповідно, надходження будуть меншими у два рази.

До внесення змін у проект Податкового кодексу планувалось застосовувати фіксовані ставки податку на житлову нерухомість – 10 грн. за 1 кв. м. перевищення площі над неоподатковуваним мінімумом. Іншою нормою кодексу було визначено застосування місцевими радами коригуючих коефіцієнтів (від 0,5 до 1,5), що враховуватимуть місце розташування об'єкта житлової нерухомості та його технічний стан.

На нашу думку, непродуманим було виключення норми про застосування коригуючих коефіцієнтів з останнього варіанта законопроекту, адже це дозволило б більш справедливо визначати вартість об'єкта нерухомості. Зміна механізму фіксованих сум податку на змінні ставки є позитивною, бо дозволить враховувати певною мірою індекс інфляції, хоча і зменшить потенційні фінансові надходження.

Для побудови ефективного податку на нерухомість в Україні вважаємо за необхідне зменшити розмір неоподаткованого мінімуму площі з 250 кв. м. для житлового будинку до 150 кв. м., застосовувати диференційовану шкалу оподаткування (від 1 до 5% від мінімальної заробітної плати) та коефіцієнти, що коригуватимуть оподатковувану базу залежно від розташування об'єкта нерухомості.

Висновки. В світовій практиці оподаткування нерухомості використовується два підходи до визначення бази оподаткування нерухомості. Перший підхід передбачає розрахунок податку на основі площі нерухомого майна. Другий підхід є вартісним і містить методи ринкової, орендної та відновної вартості. Площа, як база оподаткування, використовується у більшості країн Центрально-Східної Європи, ринкова вартість – у більшості розвинутих країн, використання методу орендної вартості (Австралія, Франція, Великобританія) є обмеженим через можливість виникнення непосильного податкового тягаря для платників. Вважаємо, що в умовах недостатньо розвинутого та нестабільного ринку нерухомості в Україні за базу оподаткування на першому етапі запровадження податку на нерухомість слід взяти площу нерухомості, залишивши чинну систему оподаткування землі. Такий підхід дозволить уникнути зловживань у вигляді заниження вартості нерухомості. Лише набувши певного досвіду у стягненні податку на нерухомість, сформувавши інформаційну базу, стане можливим перехід на використання ринкової вартості як бази оподаткування, що дає найточнішу оцінку.

Література:

1. Багрій О. О. Методичні підходи до формування податку на нерухомість в Україні // НТІ. – 2009. – № 2. – С. 51-55.
2. Багрій О. О. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 6. – С. 46-49.
3. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту // Науковий вісник НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19. 4. – С. 122-129.
4. Левин Ю. А. О налоговом регулировании рынка жилой недвижимости // Финансы. – 2009. – № 6. – С. 46-49.
5. Макленнон Барбара Н., Бонз Річард Е., Падко. Оподаткування нерухомості. – <http://masters.donntu.edu.ua/2006/ggeo/sayenko/library/art08.htm>.
6. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно // Економіст. – 2008. – № 6. – С. 23-27.