

УДК 336.22

**Князькова В.Я.***кандидат економічних наук,  
доцент кафедри фінансів, грошового обігу і кредиту  
Одеського інституту фінансів  
Українського державного університету фінансів та міжнародної торгівлі***Квач Я.П.***доктор економічних наук,  
доцент кафедри фінансів, грошового обігу і кредиту  
Одеського інституту фінансів  
Українського державного університету фінансів та міжнародної торгівлі*

## РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ

### REALITIES AND PROSPECTS OF PROPERTY TAXATION IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF WORLD EXPERIENCE

#### АНОТАЦІЯ

Важливою складовою податкової системи України є система майнового оподаткування, яка на даний час не відрізняється цілісністю та системністю. Для забезпечення фіскальної ефективності майнового оподаткування дедалі актуальнішим стає для України прозоре та доступне оподаткування нерухомості. В статті розглянуті теоретичні та практичні аспекти оподаткування нерухомості в Україні в історичній ретроспективі та в контексті зарубіжного досвіду. Здійснена оцінка фіскальної ефективності податку на нерухоме майно в Україні. Розглянуті проблеми його впровадження, та окреслені можливі наслідки його застосування.

**Ключові слова:** податкова система, податок на нерухомість, місцеві бюджети.

#### АННОТАЦИЯ

Важной составляющей налоговой системы Украины является система имущественного налогообложения, которая на данное время не отличается целостностью и системностью. Для обеспечения фискальной эффективности имущественного налогообложения всё более актуальным становится для Украины прозрачное и доступное налогообложение недвижимости. В статье рассмотрены теоретические и практические аспекты налогообложения недвижимости в Украине в исторической ретроспективе и в контексте зарубежного опыта. Осуществлена оценка фискальной эффективности налога на недвижимое имущество в Украине. Рассмотрены проблемы его внедрения, и очерчены возможные последствия его применения.

**Ключевые слова:** налоговая система, налог на недвижимость, местные бюджеты.

#### ANNOTATION

An important component of Ukraine's tax system is the system of property taxation, which is not currently differed by integrity and consistency. To ensure the effectiveness of fiscal property tax, transparent and accessible real estate taxation becomes increasingly relevant for Ukraine. The theoretical and practical aspects of property taxation in Ukraine in historical context and foreign experience are reviewed. The estimation of fiscal efficiency of the tax on real estate in Ukraine is made. The problems of implementation are reviewed and the possible consequences of its using are outlined.

**Keywords:** tax system, real estate tax, local budgets.

**Постановка проблеми.** В умовах загострення кризових явищ в економіці України особливо значення набуває проблема підвищення фіскальної ефективності податкової системи. Податкові реформи спрямовані на забезпечення бюджетів фінансовими ресурсами. Впроваджен-

ня в Україні податку на нерухомість, яке ґрунтується на фіскальній важливості податків на майно у формуванні доходів місцевих бюджетів, допоможе вирішити фінансові проблеми органів державної та місцевої влади.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні та дослідження світового досвіду відображені в працях таких вітчизняних вчених та фахівців, як В.В. Киричик, А.С. Мазурова [12], О.О. Пукач, І.М. Романюк [2], О.М. Дахно, Р.М. Щербак [5] та ін.

Але податок на нерухомість в Україні є відносно молодим податком, продовжується пошук шляхів вдосконалення механізму його застосування. Недостатньо дослідженими і досі залишаються проблеми підвищення його ефективності, що потребує проведення подальших наукових розвідок в означеному напрямку.

**Мета статті.** Дослідження особливостей застосування податку на нерухомість в сучасних умовах. Основні завдання полягають у визначенні економічної сутності податку на нерухомість та його ролі у формуванні доходної частини місцевих бюджетів, огляді зарубіжної практики оподаткування нерухомості, характеристиці змін податкового законодавства щодо застосування податку на нерухоме майно, визначенні основних проблем впровадження податку на нерухомість в Україні та пошуку шляхів їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу.** Податок на майно має дуже давню історію. Він був відомий ще в Римській імперії і державах Стародавньої Візантії. У Європі до пізнього середньовіччя податок на майно був однією з основних форм оподаткування, оподаткуванню податком на майно піддавалася власність, що знаходилася на земельних ділянках і грошова власність, а також майно, отримане в дар або в спадщину.

За часів Радянського Союзу житлові приміщення перебували у власності держави, тому обкладання майна податком було виключено.

Лише з початку 90-х років в результаті проведеної податкової реформи і виключення монополії держави щодо житлової сфери, виникло питання оподаткування житла та іншого майна громадян. У результаті розв'язання процедури приватизації житла все більша кількість громадян стала набувати у приватну власність житлові приміщення. Однак в зв'язку з придбанням нерухомості у власність, громадяни не тільки набули право власності – у них виник ще й обов'язок по сплаті податку [1].

Сьогодні податок на нерухомість успішно застосовується в багатьох країнах світу. Система оподаткування нерухомості виконує фіскальну, стимулюючу та соціальну функції як в країнах з розвинутою ринковою економікою, так і в країнах з перехідною економікою. Моніторинг діючого законодавства різних країн світу з питань оподаткування нерухомого майна та існуючих порядків його адміністрування провів Світовий банк. Результати показали, що при використанні правильного підходу, податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету [2]. Податок на нерухомість складає до 95% надходжень в місцеві бюджети в Нідерландах, до 81% – в Канаді та до 52% – у Франції. У США в залежності від штату питома вага податку може складати від 10 до 70% [3].

Щоб розглянути, яким чином проблема оподаткування нерухомості розв'язується в ЄС, доцільно проаналізувати особливості застосування цієї системи в розвинутих країнах. Податок на нерухомість входить до складу всіх країн Європейського союзу, крім Мальти та Ірландії. В більшості з них оподаткування нерухомості базується на її оціночній вартості. Так, в США, Швейцарії, Японії, Австралії розрахунок податку залежить від вартості нерухомого майна.

В Швеції, де оподаткування нерухомості також залежить від оціночної вартості, квартири в багатоквартирних будинках не вважаються нерухомістю, а майже всі земельні ділянки з житловими будинками садибного типу на одну або дві родини знаходяться в приватній власності. Податкова ставка в Швеції складає 1,3% на будинки, які розподілені на квартири та блоки квартир, що оренднуються, 1,0% – на приміщення, що використовуються з комерційною метою, та 0,5% – на промислову власність. Щодо застосування пільг, то нові житлові приміщення звільняються від податку на перші п'ять років експлуатації, а на наступні п'ять років ставка знижується на 50% [4].

У Великобританії та Франції податок на нерухомість представляє собою фіксовану плату, розмір якої встановлює місцева влада. Майже у всіх інших країнах ЄС податок на нерухомість сплачується один раз на рік, а його мінімальна ставка не перевищує 1%.

В Німеччині щорічний податок на нерухомість не залежить від його призначення та об'єднується з земельним податком. Його ставка коливається в межах від 0,98% до 2,1% по-

даткової вартості майна, однак в середньому звичайно не перевищує 1,5%.

Хоча Україна при оподаткуванні майна запроваджує досвід Польщі, механізм справляння податку на нерухомість в нашій країні має свою специфіку. В Польщі щорічний податок на нерухомість встановлюється місцевим податковим органом, причому ставка податку залежить від місця розташування та типу нерухомості. Її розмір для житлових приміщень коливається в межах від 0,13 до 0,20 євро за 1 кв. м. Згідно з курсом валют, встановленим на сьогодні, гранична межа податку на нерухомість в Україні досягає 1,04 євро за 1 кв. м, а місце розташування об'єкта житлової нерухомості взагалі не впливає на розмір податку.

Введення податку на нерухомість в Україні багато в чому зумовлено необхідністю підвищувати ефективність системи оподаткування шляхом пошуку найбільш надійних, стабільних й об'єктивних джерел сплати податків, що не порушують господарські процеси як на мікро-, так і на макрорівнях [5].

Норма про оподаткування нерухомості вперше почала діяти у Податковому кодексі України з 1 січня 2013 р. [6]. Розмір податку на житло визначався в залежності від розміру житлової площі. Пізніше, 4 липня 2013 р., Верховна Рада ухвалила Закон № 403-VII [7], яким було встановлено, що в 2013 р. податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам, і цей податок ними не сплачується. Офіційно введення такого маторію обґрунтовували необхідністю часу на формування реєстру платників, неофіційно – соціальною напругою, спричиненою невдоволенням від введення додаткового податку [8].

Протягом останніх років концепція щодо механізму нарахування податку на нерухомість суттєво змінювалася. Оподатковувати комерційну нерухомість взагалі не передбачалось. Згідно з законодавством, об'єктом оподаткування був лише житловий сектор. Через передбачені минулим урядом пільги щодо оподаткованої площі ефект від введення такого податку виявився нульовим. Надходження від податку, який є базовим у всьому світі, склали 30 млн. у всій державі, в основному – у Києві. На решті територій завдяки застосуванню пільг – 120 кв. м квартири і 250 кв. м будинку – платники були звільнені від сплати. Витрати на адміністрування податку перевищили доходи від нього.

Як відомо, квартири до 120 кв. м і будинки до 250 кв. м не оподатковувались. Водночас, за даними Держстату, площа 90% житлового фонду в Україні менша 100 кв. м, а 90% родин живе у квартирах площею 40–80 кв. м [9].

Нова модель оподаткування нерухомості дозволить залучити до бюджету близько 2,7 млрд. грн. [10]. Досягти такого результату планується за рахунок оподаткування площ як житлових, так і комерційних об'єктів нерухомості. Ставки податку визначатимуть місцеві громади в

межах від 0% до 2% від мінімальної заробітної плати за кожний квадратний метр. Сплата податку, як і раніше, буде здійснюватись один раз на рік. Пільги у вигляді неоподатковуваних площ держава встановлювати вже не буде, це також переходить до повноважень місцевих органів влади. Вони будуть тільки адресними, надаватимуться тільки власникам житлової нерухомості і залежатимуть від майнового стану і рівня доходів платника.

Останніми змінами до Податкового кодексу України встановлено, що оподаткуванню підлягає загальна площа об'єкта нерухомості (як житлової, так і нежитлової). Власники нерухомості не сплачують податок за:

- 60 кв. м включно (для квартир/ри);
- 120 кв. м включно (для житлового/вих будинку/ків);
- 180 кв. м (для різних типів нерухомості, одночасного володіння квартирою/рами та будинком/ками) [10].

Варто зазначити, що місцеві ради мають право збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування, але не більше, ніж в п'ять разів.

Сьогодні розмір ставки податку на нерухомість по Україні коливається в межах від 0,1% до 2% від мінімальної заробітної плати. Наприклад, ставка в розмірі 1% встановлена в Києві, Дніпропетровську, Тернополі, Чернівцях, Полтаві, Черкасах, Чернігові, Хмельницькому, Івано-Франківську, Ужгороді. В розмірі 2% встановлена ставка в Харкові, Запоріжжі. В Житомирі місцевою владою зафіксована ставка податку на житлову нерухомість в розмірі 0,75%. Мінімальна ставка в Кіровограді – 0,1% (табл. 1).

В деяких містах ставка податку залежить від виду житлової нерухомості. Наприклад, в Сумах ставка податку для квартир складає 0,7%, а для будинків – 1,5%, в Вінниці оподатковуються квартири та будинки за ставкою 1,5%, садові та дачні будинки – 1%. У Львові ставка податку для квартир на 2015 р. складе 0,5%, а для будинків – 1%.

Оподатковувана площа варіюється (див. табл.), застосування пільг також має свої особливості. Наприклад, в Києві не оподатковується житло учасників АТО, сімей героїв Небесної Сотні та загиблих на території проведення АТО. В Луцьку вилучили зі складу об'єктів оподаткування гаражі та господарські (присадибні) будівлі. До них відносять сараї, хліви, літні кухні, майстерні, вбиральні, погреби, котельні, бойлерні.

Дачі та садові будинки виключені з переліку об'єктів, які не підлягали оподаткуванню, а тому починаючи з 2015 р. їх власники платитимуть податок на нерухоме майно.

Цілком зрозуміло, що адмініструвати податок на нерухомість повинна місцева влада, а отримані надходження повинні бути витрачені на розвиток інфраструктури. Але ж ця модель все одно недосконала, і її головним недоліком є

те, що розмір ставок не залежить від реальної вартості об'єктів, які оподатковуються. Хоча такий підхід не є однозначним, чимало науковців та фахівців переконані, що для України запропонована модель з обкладанням площі є оптимальною, бо знизити оцінку нерухомості нескладно, а приховати «зайві» квадратні метри набагато складніше.

Таблиця 1  
Ставки податку на нерухомість в Україні в 2015 р.

Місто	Квартири, пільга (кв. м)	Квартири, ставка (% від мінімальної зарплати)	Будинки, пільга (кв. м)	Будинки, ставка (% від мінімальної зарплати)
Вінниця	60	1,5	120	1,5
Дніпропетровськ	85	1	200	1
Запоріжжя	120	2	250	2
Івано-Франківськ	120	1	240	1
Київ	60	1	120	1
Кіровоград	75	0,1	150	0,1
Луцьк	70	1	140	1
Миколаїв	120	1	250	1
Львів	80	0,5	160	1
Одеса	120	1	250	1
Полтава	90	1	200	1
Рівне	70	0,5	150	0,5
Суми	60	0,7	120	1-1,5
Тернопіль	70	1	120	1
Житомир	60	0,75	120	0,75
Харків	120	2	240	2
Херсон	120	1	250	1
Хмельницький	60	1	120	1
Черкаси	60	1	120	1
Чернігів	80	1	150	1
Чернівці	120	1	250	1
Ужгород	120	1	250	1

Побудовано автором на основі [11]

Безперечно позитивним є те, що із впровадженням податку на нерухомість місцеві органи отримують більше самостійності та матимуть додаткове джерело для розвитку інфраструктури. Втім один з найбільш поширених і перевірених способів приховування нелегальних доходів самих місцевих «еліт» – це вкладення грошей у нерухомість.

В Україні лише впроваджується механізм порівняння доходів і витрат платника податку. Цей процес зовсім неконтрольований, тому деякі державні службовці або представники влади можуть мати нерухомість за кордоном або бути власниками будь-яких комерційних об'єктів. Для протидії порушенням такого плану влада повинна запровадити справедливий податок на комерційну нерухомість.

**Висновки.** Сьогодні податок на нерухомість в Україні є суттєвим джерелом наповнення

місцевих бюджетів. Він сприяє розвитку місцевих ринків нерухомості, протидіє концентрації квартир та будинків у обмеженій кількості осіб, а також виключає можливості власників приховати їх від оподаткування. В умовах загострення кризових явищ в країні, прискорення інфляційних процесів, постійного підвищення тарифів на послуги ЖКГ та падіння рівня реальних доходів додатковий податок лягає на плечі населення. Залишається сподіватись, що ті кошти, які місцеві ради одержать від податку на нерухомість, будуть використані ними ефективно та раціонально. Лише шляхом усунення проблем і ризиків впровадження податку можна наблизити вітчизняну систему оподаткування нерухомості до загальноприйнятої в усьому світі, де податок на нерухомість є незамінним джерелом доходів держави і забезпечує значні надходження до бюджетів муніципалітетів [12].

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Оподаткування майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrbukva.net/page,2,8388-Nalogooblozhenie-imushchestva.html>.
2. Пукач О.О., Романюк І.М. Запровадження податку на нерухоме майно в Україні: проблеми та перспективи / О.О.Пукач, І.М.Романюк [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://intkonf.org/pukach-oo-k-e-n-romanyuk-im-zaprovadzhennya-podatku-na-neruhome-mayno-v-ukrayini-problemi-ta-perspektivi/>.
3. Зарубежная практика налогообложения недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://uchil.net/?cm=119219>.
4. Налог на недвижимость: зарубежный опыт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://grad-estate.com/nalog-na-nedvizhimost-zarubezhnyj-opyt/>.
5. Дахно О.М., Щербак Р.М. Проблеми та перспективи застосування податку на нерухомість в Україні / О.М.Дахно, Р.М. Щербак [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://intkonf.org/index.php?s=%E1%FE%E4%E6%E5%F2&paged=108>.
6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755 – VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>.
7. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості» від 04.07.2013 р. № 403-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/403-18>.
8. Податок на нерухоме майно: про нюанси, які замовчують [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://golosukraine.com/publication/zakonoproekti/parent/36516-podatok-na-neruhome-majno-pro-nyuansi-yaki-zamovch/>.
9. Ukrstat.org. Публікація документів Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zf/zf\\_u/2006\\_u.htm](http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm).
10. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України (щодо податкової реформи)» від 28.12.2014 р. № 71-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/71-19>.
11. Налог на недвижимость. Когда и сколько заплатят украинцы // Бизнес-вести [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://business.vesti-ukr.com/storage/asset/image/2015/05/11/3/17/f84/5a4e818e6ab5df850b0d908af7.jpg>.
12. Киричик В.В., Мазурова А.С. Введення податку на нерухомість в Україні: проблеми і перспективи / В.В. Киричик, А.С. Мазурова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/3\\_ANR\\_2013/Economics/3\\_124972.doc.htm](http://www.rusnauka.com/3_ANR_2013/Economics/3_124972.doc.htm).

