

ФІНАНСИ, ПОДАТКОВА СИСТЕМА ТА ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ

УДК 336.226.212.1(477)

МОДЕЛЮВАННЯ ЄДИНОГО ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ФАКТОР ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

Аблязова Е.З.

Запорізький інститут економіки та інформаційних технологій

У статті розглядається оціночна вартість майна, як база оподаткування нерухомості. Вивчена необхідність розроблення методичних положень щодо моделювання податку на нерухомість. Оцінка нерухомості з метою оподаткування, з одного боку, це масова оцінка, і в той же час, конкретна величина, яка повинна бути використана для мети оподаткування. Систематизовані моделі щодо об'єктів нерухомого майна та проведено аналіз даних показників при впровадженні податку на нерухомість в Україні, який дозволить створити ефективну систему оподаткування нерухомості, що буде враховувати економічні інтереси держави та платників податків. Для розрахунку ставки податку на нерухоме майно пропонується звернути увагу, щодо мети використання: житлова нерухомість або комерційна нерухомість. Податок на нерухомість може зупинити спекулятивний попит на житло в зв'язку з невідповідністю утримання його значних обсягів, стимулювати більш раціональну поведінку при купівлі житла, зробити менш привабливими придбання квартир в інвестиційних цілях. Вартісний варіант оподаткування створить можливість використовувати податкові надходження як на утримання комунальної інфраструктури, так і для будівництва соціального та реконструкції застарілого житла.

Ключові слова: податок на нерухомість, нерухомість, оцінка нерухомості, майно, місцевий бюджет, ставка оподаткування, оціночна вартість, ринкова вартість

UDC 336.226.212.1(477)

MODELING OF A SINGLE REAL ESTATE TAX AS A FACTOR OF STIMULATION OF ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE REGION

Ablyzova E.Z.

Zaporizhzhya Institute of Economy and Information Technologies

The article deals with the estimated value of real estate as a basis for real estate taxation. It studies the necessity for a methodological proposition on the modeling of real estate taxation. The estimation of real estate for the purpose of taxation is, on the one hand, mass appraisal, and on the other hand it is a specific value which is to be used for the purpose of taxation. The models of real estate property have been systematized. The analysis of the activities of implementation of real estate taxation in

Ukraine has been carried out, which will form an effective system of property taxation that will take into consideration the economic interests of both the state and the taxpayers. To calculate the property tax rate it is suggested to take into account the intended use of non-movable assets: residential or commercial property. Real estate taxation can stop the speculative demand for housing due to the unprofitability of maintaining considerable spaces, promote the rational behavior when buying property, reduce the purchase of property for investment purposes. The value tax variant allows using the tax revenues to maintain the municipal infrastructure, as well as for the construction and renovation of social housing.

Keywords: real estate, taxation, estimation of real estate, property, local budget, rate of taxation, estimated value, market value

Актуальність проблеми. Модель будь-якого податку - це певна умовна схема, що представляє собою опис певних об'єктів та надання їх характеристик. Щодо податку на нерухомість, то модель даного податку передбачає реалізацію підходів до процесу встановлення його елементів та організації стягування податку. Масова оцінка має справу з оцінкою великої кількості об'єктів, які різняться між собою, що робить необхідним використання стандартних методів до груп та класів об'єктів. У зв'язку з цим, точність результатів при масовій оцінці нижча, ніж при індивідуальній оцінці. Проте, цей недолік перекривається основною перевагою масової оцінки: відносною дешевиною. Ще однією важливою перевагою масової оцінки є практично повна відсутність суб'єктивного фактору у кінцевому результаті, оскільки застосовуються формалізовані процедури та статистичні критерії.

Аналіз останніх наукових досліджень. Проблемам оцінки власності, у контексті запровадження податку на нерухомість приділено увагу у працях Т. Яроцької, С. Федчука, Л. Чубука, Д. Баюри, Н. Калінюк, В. Заяця, О. Євтуха. Однак, все ж недостатньо уваги приділяється оцінці нерухомості з метою оподаткування. Відсутні методичні положення, щодо моделі єдиного податку на нерухомість з погляду вартісної та ринкової оцінки нерухомості.

Метою роботи є розроблення та обґрунтування моделі єдиного податку на нерухомість, розроблення рекомендацій, щодо методики оцінки вартості об'єктів нерухомості, яка встановлює порядок оцінки вартості об'єктів нерухомості. Під оцінкою вартості об'єктів нерухомості для мети оподаткування розуміється масова оцінка (з використанням математичних методів). Об'єктами нерухомості є земельні ділянки, будівлі, споруди.

Викладення основного матеріалу дослідження. Запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння, оскільки він в значній мірі визначатиме динаміку ринку житла та є важливим джерелом надходжень до бюджету. Адже оподаткування нерухомості повинно стимулювати до підвищення ефективності будівництва та управління власністю, сприяти підвищенню пропозиції житла за допомогою реалізації стимулюючого потенціалу податкової політики.

Податковим Кодексом передбачається введення податку на нерухомість. Запропонований розмір законодавством України податкової ставки наведено у таблиці 1. Ставка оподаткування нерухомості формується з мінімальної заробітної плати на 1 січня звітного року.

Таблиця 1. Умови оподаткування нерухомості згідно законодавства України

Тип житлової нерухомості	Площа (кв. м)	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного (податкового) року)
Умови оподаткування нерухомості згідно Податкового кодексу від 04 грудня 2010 року		
Квартира	не перевищує 120	0
Житловий будинок	не перевищує 250	0
Квартира	не перевищує 240	1
Житловий будинок	не перевищує 500	1
Квартира	перевищує 240	2,7
Житловий будинок	перевищує 500	2,7
Умови оподаткування нерухомості згідно Законом «Про внесення змін до Податкового кодексу України» на 2015 р.		
Квартира	не перевищує 60	0
Житловий будинок	не перевищує 120	0
Квартира	не перевищує 240	1
Житловий будинок	не перевищує 500	1
Квартира	перевищує 240	2
Житловий будинок	перевищує 500	2

На нашу думку, ставка оподаткування нерухомого майна повинна формуватися з оціночної вартості об'єкта нерухомості. Для визначення вартості нерухомого майна доцільним вважається застосування масової оцінки об'єктів нерухомості з метою оподаткування, оскільки вона дозволить, з одного боку, оцінити більшу кількість об'єктів нерухомості для цілей оподаткування (інтереси держави), а з іншого – врахувати принцип справедливого розподілення податкового тягаря (інтереси платників податків) [1].

Податок повинен бути не тягарем, а соціально-економічним інструментом фіскальної політики держави.

Нами сформована концепція податку, яка повинна базуватися на принципах: простота та прозорість системи оподаткування об'єктів

нерухомості; справедливість розподілення податкового тягаря; зрозуміла система податкових пільг та стимулів. Враховуючи зазначені принципи нами були розроблені математичні моделі для кожного виду нерухомості (житло в багатоквартирних будинках, індивідуальні житлові будинки, нерухомість промислового і комерційного призначення), які дозволяють визначити (оцінку) вартість об'єктів і забезпечують необхідну точність оцінки [3].

Застосування методики припускає отримання юридично правомірної оцінки великої кількості об'єктів нерухомості для мети оподаткування з мінімальними витратами. Значення технічних характеристик об'єктів, до яких застосовується модель оцінки, відповідають опису об'єкту в реєстрі нерухомості і є юридично правомірними. Математичні моделі відображають залежність вартості об'єкту нерухомості від основних характеристик і показують як зміниться вартість при зміні характеристик:

1. Модель оцінки об'єктів нерухомості житлового призначення в багатоквартирних будинках розраховується за формулою:

$$K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * (K6 + A1 * B1) \quad (1)$$

де, K_1 - коефіцієнт впливу поверховості будівлі

K_2 - коефіцієнт впливу поверху розташування квартири

K_3 - коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі

K_4 - коефіцієнт впливу місцезнаходження будівлі

K_5 - коефіцієнт впливу зносу будівлі

K_6 - коефіцієнт впливу числа кімнат в квартирі

A_1 - загальна площа квартири

B_1 – ринкова вартість 1 кв. м загальної площі квартири по Запорізькій області на 2015 р.

2. Модель оцінки вартості індивідуальних будинків, допоміжних будівель і прибудинкових земельних ділянок розраховується за формулою:

$$K_1 * K_2 * (A_1 * B_1 + K_3 * K_4 + A_2 * B_2) \quad (2)$$

де, K_1 - коефіцієнт впливу місцезнаходження будівлі і ділянки

K_2 - коефіцієнт наявності комунікацій

A_1 - загальна площа будівлі

B_1 - ринкова вартість 1 кв. м загальної площі будівлі

K_3 - коефіцієнт впливу матеріалу стін будівлі

K_4 - коефіцієнт впливу зносу будівлі

A_2 - площа земельної ділянки

B_2 - ринкова вартість 1 кв. м площі земельної ділянки.

Цінністю приватного будинку є земельна ділянка, тому її необхідно враховувати у вартість об'єкту з метою оподаткування [4].

3. Модель оцінки вартості об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення і що відносяться до них земельних ділянок розраховується за формулою:

$$K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * (A_1 * B_1 + K_7 * B_2 * A_2) \quad (3)$$

де, K_1 - коефіцієнт впливу місцезнаходження об'єкту оцінки

K_2 - коефіцієнт впливу зносу об'єкту оцінки

K_3 - коефіцієнт впливу виду використання об'єкту оцінки

K_4 - коефіцієнт впливу матеріалу стін об'єкту оцінки

K_5 - коефіцієнт впливу типу і розміру об'єкту оцінки

K_6 - коефіцієнт впливу якості споруди об'єкту оцінки

A_1 - загальна площа об'єкту оцінки

B_1 - ринкова вартість 1 кв. м об'єкту оцінки

K_7 - коефіцієнт впливу виду використання земельної ділянки

A_2 - площа земельної ділянки

B_2 – ринкова вартість 1 кв. м площі земельної ділянки

Розроблені моделі, на нашу думку, мають бути більш доцільними та ефективними у процесі оподаткування нерухомості.

Для розрахунку ставки податку на нерухоме майно також треба звернути увагу, щодо пільгових категорій які повинні звільнитися від сплати податку, а саме: пільги слід надавати щодо об'єктів (типів нерухомості); державних закладів, що утримуються з державного бюджету; пенсіонерів, які є власниками об'єкту нерухомості. Податкові пільги можуть різнитись в залежності від мети використання: житлова нерухомість або комерційна нерухомість. По-перше, необхідно виявити пільгову житлову площу, яка буде матиме 0 % ставку при оподаткуванні нерухомості, для цього необхідно проаналізувати введення до експлуатації квартир та приватних будинків у 2014 році. Згідно Житлового Кодексу статтю 47 передбачається норма житлової площі в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу [5].

Доцільним буде обкладати однокімнатні квартири, загальною площею менше 50 м² податковою ставкою 0%, оскільки загальна площа складає 49 м², а житлова площа 21,17 м². У структурі житлового фонду України однокімнатні квартири складають 29 %. З загальної структури житлового фонду України, який складається 100%, пільговою

категорією буде 29 % житлового фонду. Під оподаткування буде підпадати 71 % житлового фонду України [6].

Нами пропонується шкала ставок податку на нерухомість від 0,001 – 0,01% від вартості об'єкта нерухомості. Модель оптимальної процентної ставки податку на нерухомість на прикладі квартири у багатоповерховому будинку та приватного будинку наведена у таблиці 2.

Таблиця 2. Модель оптимальної процентної ставки податку на нерухомість на прикладі квартири у багатоповерховому будинку та приватного будинку

Ставка податку (%)	Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування (квартира у багатоповерховому будинку) (з нашого прикладу) 294 тис. 818 грн.; загальна площа квартири 65 м ²	Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування (приватний будинок) (з нашого прикладу) 558 тис. 384 грн.; загальна площа приватного будинку 80,4 м ²
	сума податкового надходження (грн.)	сума податкового надходження (грн.)
0,001	294,82 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,001 %	558,384 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,001 %
0,002	589,65 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,002 %	1116,77 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,002 %
0,003	884,45 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,003 %	1675,15 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,003 %
0,004	1179,3 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,004 %	2233,54 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,004 %
0,005	1471,09 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,005 %	2791,92 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,005 %
0,006	1768,9 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,006 %	3350,30 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,006 %
0,007	2063,73 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,007 %	3908,69 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,007 %
0,008	2358,55 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,008 %	4467,07 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,008 %
0,009	2653,36 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,009 %	5025,46 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,009 %
0,1	29481,8 грн. = 294 тис. 818 грн. * 0,1 %	55838,4 грн. = 558 тис. 384 грн. * 0,1 %

Розраховано автором

За даними, що наведені в таблиці 2, та основі аналізу житлового фонду України, пропонуємо ставки податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування, згідно загальної площі об'єкту нерухомості (таблиця 3).

Таблиця 3. Ставки податку об'єкта нерухомості

Загальна площа об'єкту нерухомості	Ставка податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування
менше 50 м ²	0 %
50 – 150 м ²	0,001 %
більше 150 м ²	0,002 %

Для ефективного впровадження податку на нерухомість, на нашу думку, слід враховувати: стан обліку об'єктів нерухомості; формування об'єктів нерухомості і визначення правового статусу об'єктів; розвиток ринку нерухомості (показники обсягів та цінова динаміка вторинного ринку нерухомості різних типів); використання прибуткового потенціалу нерухомості; готовність до введення податку на нерухомість, у тому числі наявність фінансових, матеріально-технічних ресурсів та спеціалістів; адміністративну ефективність.

Основними елементами методологічного підходу, щодо створення моделі податку на нерухомість, на нашу думку, є:

1. Регулювання капіталізації нерухомості. Проблема забезпечення житлом була і залишається в Україні однією з найбільш гострих соціальних проблем. Сьогодні в черзі на отримання нового житла перебувають близько 1,5 млн. українських сімей. Реальні ж можливості поліпшити свої житлові умови щороку мають в середньому лише 1,5 - 2% сімей [7].

2. Обмеження споживання. Податок на нерухомість обмежить споживання не всіх верств населення, а лише певної частки - спекулянтів нерухомістю, які зараз утримують високі ціни на розбалансованому ринку. Споживання пересічних громадян, що мають нерухомість незначної площі і вартості, не постраждає.

3. Зростання фінансової основи місцевого самоврядування.

4. База оподаткування. Використовувати показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, які розраховуються Міністерством регіонального розвитку та будівництва України.

5. Ставки оподаткування. Пропонуються диференційовані ставки оподаткування, на рівні 0,001 – 0,002 % від бази оподаткування.

6. Адміністрування податку на нерухомість. Відмінну від земельної ділянки, може реалізовуватися в межах існуючого механізму справляння плати за землю. Тому його впровадження потребуватиме мінімуму витрат. Основні витрати, як ми передбачаємо, будуть пов'язані із створенням системи оцінювання вартості нерухомості з метою оподаткування.

Висновки. Таким чином, основні аспекти запропонованої нами концепції оподаткування нерухомості зводяться до наступного:

По-перше, об'єктом оподаткування має бути нерухомість, відмінна від земельної ділянки, будівлі, споруди, передавальні пристрої, житлові будинки, квартири.

По-друге, суб'єктом оподаткування, на наш погляд, мають виступати як фізичні, так і юридичні особи, при цьому всі вони повинні бути власниками, а не користувачами.

По-третє, база оподаткування нерухомості, відмінної від земельної ділянки, має бути подібною до бази стягнення плати за землю. Податкові пільги слід встановлювати виключно адресними за рішеннями місцевих органів влади. До однокімнатних квартир та приватних будинків загальною площею до 50 м² встановлюється 0 ставка податку.

По-четверте, надходження від податку на нерухомість доцільно залишати в місцевих бюджетах, а його адміністрування здійснювати в межах існуючого механізму стягнення плати за землю.

При встановленні ставок податку на нерухомість не слід розмежовувати платників податків на фізичних та юридичних осіб. З метою реалізації принципу відповідності бази оподаткування реальній вартості об'єктів нерухомості, необхідно проводити переоцінку об'єктів нерухомості через 3-5 років, що відповідає світовій практиці. Для того, щоб податок на житлову нерухомість не став одним із гальмівних чинників на шляху економічного відновлення житлового будівництва необхідно передбачити оподаткування на основі ринкової вартості.

Прийнята за основу методика повинна відповідати важливим критеріям: універсальності (можливість її застосування до різних видів нерухомості в рамках єдиного економічного простору); доступності в застосуванні (максимально простий алгоритм розрахунків і наявність необхідної довідкової інформації); мінімізації витрат на її освоєння (як з боку держави, так і з боку власника), коректність і реальність отриманих результатів; максимальна віддача у вигляді отримання податку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Генри С. Харрисон: пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
2. Пилипенка І.І. Ринок нерухомості: навч. посіб.; за заг. ред. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.
3. Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – СПб: Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. – 180 с.
4. Інструкція користувача медичного – програмного коплеску оцінювача для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд, м. Київ 2007 р.
5. Житловий кодекс Ураїнської СРСР (Відомості Верховної Ради) 1983, № 28 зі змінами від від 12.01.2006 р., м. Київ.
6. Державний комітет статистики України. [Електронний ресурс] / Житловий фонд України – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Постанова Кабінет Міністрів України Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. № 1442,
8. Державний класифікатор України. Державний класифікатор будівель та споруд. ДК 018 –2000. – К.: Держстандарт України, м. Київ 2000 р.