

УДК 336.226.212.1

Аблязова Е. З.

Запорізький інститут економіки та інформаційних технологій

СВІТОВИЙ ДОСВІД ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглянуто світовий досвід оподаткування нерухомості. З погляду правового статусу платника податків та об'єкта оподаткування. Способи визначення оподаткованої бази, а також процедури стягнення податку.

**Ключові слова:** податок на майно, оподаткування, оцінка нерухомості, власність, місцевий бюджет, ставка оподаткування, пільги.

**Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** У розвинених країнах сплачують податки ресурсно-майнової групи, вони надають змогу акумулювати фінансові ресурси бюджету та інших державних централізованих фондів, а й слугують механізмом економічного впливу на суспільне виробництво, його структуру та динаміку, науково-технічний процес і підтримку соціальної рівноваги у суспільстві. У світовій практиці передбачено групи майнових податків (рис. 1).

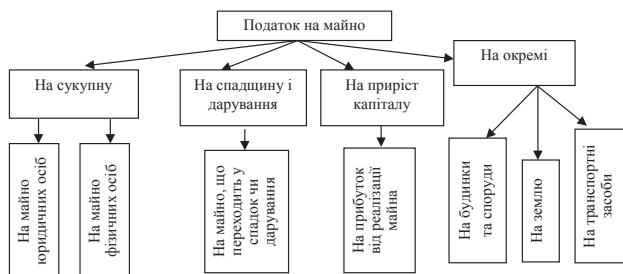


Рис. 1. Схема майнових податків

Існують дві форми оподаткування майна: на час його придбання і в процесі використання. Перша реалізується через механізми непрямих податків предметів споживання. Друга – це оподаткування майна в період фактичного володіння або переходу права власності [3, с. 99].

Податок на особисте майно за єдиною ставкою сплачують у Бельгії (1%), Данії (2,2%), Німеччині (0,5% – для приватних осіб, 0,6% – для корпорацій), Японії (1,4%). Прогресивне оподаткування застосовують у Франції, Фінляндії, Норвегії, Іспанії, Швеції і Швейцарії [1, с. 164]. Оцінку майна здійснюють на основі ринкової чи кадастрової вартості, з використанням законодавчо встановленої методології на визначений термін. Оцінку вартості майна у США покладена на державних експертів, у Російській Федерації вартість майна фізичних осіб оцінює Бюро технічної інвентаризації, у Великобританії – Служба внутрішніх доходів [5, с. 46-136]. Відповідно до принципів оцінки власності, методи оцінки можна поділити на ринкові та неринкові (рис. 2).

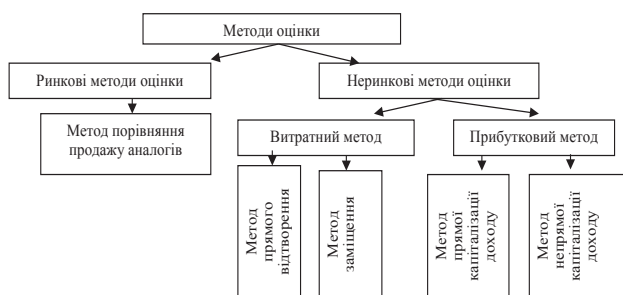


Рис. 2. Класифікація методів оцінки нерухомості

У Канаді оцінка вартості майна є комбінованою і враховує вартість створення аналогічного майна, дохід від цього майна і ринкову вартість на момент його реалізації; у США оцінку здійснюють виходячи з середньої ціни на землю і приміщення на певній території; у Російській Федерації – на основі даних про будівництво [2, с. 145].

Особливістю оподаткування в Нідерландах є те, що власники сплачують податок за вищою ставкою, ніж орендарі, а у США – за вищою ставкою, ніж власники житла, сплачують податок власники основних виробничих фондів. У Німеччині пільги у формі зниження ставок передбачені для сільського і лісового господарства [4, с. 88].

За економічним змістом податок на нерухомість є формою розподілу та перерозподілу національного доходу й використовується як додаткове джерело збалансування доходів і витрат зведеного бюджету [5, с. 114-130].

**Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми.** Світовий досвід в оподаткуванні нерухомості, виділяє основні принципи: об'єктом оподаткування виступає земля, будівлі і споруд (податок сплачується власниками нерухомості); при визначенні оподаткованої бази використовується ринкова вартість оподатковуваних об'єктів; при визначенні вартості нерухомого майна звичайно використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкту, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для мети оподаткування. В багатьох країнах є системи кадастрів, призначені для обліку інформації про власність; пільги надаються або по категоріях платників (соціально незахищеним платникам податків, пенсіонерам і інвалідам, а в деяких країнах при наданні пільги враховується сімейний стан платника податків, рівень його доходів) податків, або з урахуванням характеру власності (по нерухомості, що забезпечує здійснення суспільно-корисних видів діяльності, або по об'єктах, що знаходяться в державній (муніципальній) власності); податок на нерухоме майно є місцевим податком, поступає до місцевих бюджетів; ставки податку залежать від законодавчої і економічної практики в країні. У більшості країн світу ставка податку становить менше 1% від бази оподаткування (табл. 1).

Таблиця 1  
Ставки податку на нерухомість (у % від бази оподаткування)

Країна	Ставка податку (%)
Азербайджан	1,0
Білорусь	0,1-1
Великобританія	1,5
Грузія	0,05-0,8
Іспанія	0,3-1,1

Казахстан	0,05-0,5
Канада	1,0-1,2
Кіпр	3,5
Молдова	0,02-0,5
Норвегія	2,5
Росія	0,1-2
США	1,0
Туреччина	0,3-0,4
Узбекистан	4,0
Франція	3,1
Чорногорія	0,08-0,8

Методика визначення розміру бази оподаткування може ґрунтуватися на:

- порівняльному підході на основі цін ринкових угод (Швеція, Австралія);
- витратах на повне заміщення нерухомості (Корея, Японія, Індонезія);
- капіталізації доходу від потенційно найкращого та найефективнішого використання нерухомого майна (Швеція, Данія, Швейцарія);
- поєднанні зазначених вище підходів (Канада, США, Нідерланди).

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Кожна країна має свої особливості оподаткування нерухомості. В Канаді єдиний податок на нерухоме майно (real estate tax) існує у всіх провінціях, на місцевому рівні, ґрунтується на щорічно оцінюваній вартості нерухомості (ринкової вартості землі зі всіма спорудами, які на ній знаходяться). Ставки розрізняються залежно від виду майна і в різних адміністративно-територіальних одиницях.

У Великобританії стягується єдиний податок на майно, що використовується для ведення підприємницької діяльності (national non-domestic rate – NNDR). Органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість (universal business rate – UBR). Оподаткована база в даному випадку – передбачувана сума річної орендної платні. Податок, що виплатив на нерухомість, займану для мети торгівлі, бізнесу, професійної діяльності, може служити підставою вирахування для податку на доходи компаній.

У Франції є три різні податки: податок на майно – забудовані і незабудовані ділянки і податок на житло. Податок на майно і податок на житло – це різні види податків і вони можуть накладатися одночасно. Податок на забудовані ділянки застосовується до будівель, розташованих у Франції, і обчислюється шляхом застосування певних встановлених щорічно органами місцевого самоврядування коефіцієнтів, визначених місцевим земельним реєстром (cadastre). Від сплати податку звільняються: державна власність; будівлі, що знаходяться за межами міст і призначені для сільськогосподарського використання; фізичні особи 75 років і одержуючі допомогу з інвалідності.

Податок на незабудовані ділянки обчислюється шляхом множення 80% вартості умовної орендної платні на коефіцієнти, встановлювані органами місцевого самоврядування. Від його сплати звільняються ділянки в державній власності і можуть тимчасово звільнитися ділянки, призначені під розвиток сільськогосподарського виробництва.

Податок на житло – це місцевий податок, виплачуваний щорічно будь-якою особою, що проживає в житловому приміщенні 1 січня кожного року. Податок обчислюється шляхом множення

вартості умовної орендної платні житла, визначеного місцевим земельним реєстром (cadastre) на коефіцієнти, встановлювані органами місцевого самоврядування. Різні пільги надаються залежно від сімейного стану платника податків, від податку на житлі можуть бути звільнені повністю або частково малозабезпечені особи в частині їх основного місця мешкання.

В Німеччині податок на нерухомість (Grundsteuer) обкладається щорічно органами місцевого самоврядування на нерухоме майно, незалежно від його призначення (комерційне користування чи ні). Він накладається на податкову вартість майна по загальній федеральній ставці 0,35%. Результат помножується на місцевий коефіцієнт, який може складати від 280 до 600%, через що кінцева ставка складає від 0,98% до 2,1% податкової вартості майна. Середня ставка складає близько 1,5%. Для юридичних осіб податок може служити основою вирахувань для мети податку на прибуток компаній і податку на підприємців, для фізичних – податок може служити основою вирахувань для тільки мети прибуткового податку, якщо власність використовується в комерційній меті або є джерелом доходу, наприклад здається в оренду. Від сплати податку звільнені державні підприємства, релігійні установи. Забудовані території в п'яти нових землях (Lander) можуть мати меншу вартість, у випадках, якщо вони орендують як житло або використовуються для мешкання. Не нараховується податок на нерухомість на житло, побудовані після 31 грудня 1981 і до 1 січня 1992 протягом 10 років після дати споруди.

Нерухоме майно, що знаходиться в Данії, може обкладатися трьома видами податку на нерухомість: місцевий податок на нерухомість; окружний податок на нерухомість; місцевий податок на нерухомість, що використовується як офіси, готелі, заводи, майстерні. Податки на нерухомість можуть служити основою вирахувань для мети прибуткового податку (для фізичних осіб вони можуть бути основою вирахувань тільки у випадках, коли власність використовується в комерційній меті). Власник нерухомості звичайно є платником податків. Для мети місцевих і окружних податків на нерухомість оподаткована база – це вартість тільки землі, будівлі і інша нерухомість в неї не включається. Для місцевого податку на нерухомість, що використовується в комерційній меті, оподаткована база – це вартість будівлі, але не землі.

В Голландії податок на нерухомість щорічно накладається місцевими органами. Податок складається з частини що накладається на власників нерухомості і частини, що накладається на користувачів нерухомості. Оподаткована база встановлюється державною оцінкою. Місцеві власті планують ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної оподаткованої бази. Звільнення від сплати податку надається по новобудовах на період будівництва будівлі.

В Іспанії податок стягується щорічно органами місцевого самоврядування. Оподаткована база – кадастрова вартість. Вона переоцінюється кожні 8 років Кадастровим управлінням (державною структурою, яка займається переписом, оцінкою і переоцінкою майна) з посиланням на ринкову вартість майна, включаючи вартість землі і споруд. Цей податок може бути основою вирахування для мети податку на доходи компаній (для фізичних осіб він може бути основою вирахування з доходу

від оренди для мети прибуткового податку фізичних осіб).

В Швеції державний податок на нерухомість накладається на всі види нерухомості, яка може бути використаний для мешкання, в комерційній і виробничій меті. Оподаткована база – оцінена вартість майна на дату на два роки раніше, ніж відповідний податковий рік (у разі приватного житлового приміщення за межею – 75% його ринкової вартості).

Податкова ставка складає 1,3% на будинки, розділені на орендовані квартири і блоки квартир, 1,0% на приміщення, що використовуються в комерційній меті і 0,5% на промислову власність. Нові житлові приміщення звільнюються від податку на перші 5 років, на наступні 5 років ставка понижена на 50%.

В США і Швейцарії не існує єдиного податку на федеральному рівні. Податки на нерухомість накладаються в деяких штатах (США), або кантонах (Швейцарія) або рівні кантонів – штатів, або на місцевому рівні. Місцеві власті планують ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної оподаткованої бази.

В швейцарському кантоні Базель-штадт ставка податку на нерухомість складає 0,4% ринкової вартості, понижена ставка в 0,2% застосовується до деяких компаній. В місті Уїнстон (штат Іллінойс, США) – оподаткована база 1/3 ринкової вартості, власник одержує раз на 4 роки лист з уточненою оцінкою його власності. Ставка податку на майно складала в 1991-1992 рр. 6,75%. В середньому податок на майно в США складає 1,4%. Податок поступає до бюджетів графства, міста, шкільних і паркових округів. В двох штатах США звільнення від сплати податку надається по новобудовах в перебігу декількох років. У Нью-Йорку ставка дорівнює 11,6%, Лос-Анджелес – 1,08%.

Японія – податок сплачується юридичними і фізичними особами по єдиній фіксованій ставці

– 1,4% вартості майна. Переоцінка проводиться один раз на три роки, в оподатковану базу входить як земля, так і все нерухоме майно на ній. Звільнення від сплати податків дається по новобудовах.

В більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. В США ця цифра складала близько 9,15%, в деяких інших англомовних країнах його значущість так само велика (Австралія – 4,63%, Великобританія – 10,43%, Німеччина – 1,06%, Данія – 1,85%, Іспанія – 0,21%, Канада – 8,16%, Нідерланди – 1,81%, Франція – 2,17%, Швейцарія – 0,46%, Швеція – 0,89%, Японія – 5,7%). Наприклад, в деяких штатах Австралії надходження від цього податку складають більше 90% місцевого бюджету, в США – до 75% (Нью-Йорк – 40% власних доходів бюджету) Канаді – до 80%, у Франції – 40% [6].

Місцевий характер податку на нерухомість обумовлюється тим, що він є платою за послуги, пов'язані з нерухомістю, а саме: стан доріг, центральне освітлення, каналізаційні мережі, державне управління, прибирання вулиць, забезпечення громадського порядку. Така практика існує в Канаді, Естонії, Фінляндії, Франції, Ірландії, Польщі, Туреччині, США [7, с. 241].

**Висновки з проведеного дослідження.** Податок на нерухомість у розвинутих країнах відіграє значну роль як у всій структурі оподаткування, так і в соціальному плані.

Податки ресурсно-майнової групи є найпоширенішими у розвинених західних країнах і становлять вагомий частину фінансової основи доходів бюджетів усіх рівнів. Вибір податкової стратегії в Україні повинен ґрунтуватися на комбінованому підході, який передбачає використання прогресивних методів і фіскального досвіду щодо майнового оподаткування з урахування специфіки національної економіки.

#### Список літератури:

1. Калінюк Н. Податок на нерухомість – джерело бюджетних доходів // Вісник УАДУ при Президенті України. – 2003. – № 1. – С. 141-150.
2. Кучерявенко Н. П. Основы налогового права. – Харьков : Вид-во «Константа», 1996. – 320
3. Перов А. В. Налоги и налогообложение : учебное пособие / Перов А. В., Толкушкин А. В. – М. : Юрайт-М, 2002. – 555 с.
4. Черник Д. Г. Налоги в рыночной экономике. – М. : Изд-во «Финансы» ЮНИТИ, 1997. – 383 с.
5. Гриценко Е. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення і функціонування. – Х., 2002. – 283 с.
6. Стіпахно В. І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 9(64). – С. 18-25.
7. Карлін М. І. Державні фінанси України : навч. посіб. – К. : Знання, 2008. – 348 с. – (Вища освіта XXI століття).
8. Музиченко С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 8(63). – С. 8-15.
9. Ринок нерухомості : навч. посіб. / За ред. І. І. Пилипенка, Н. В. Павліхи, І. В. Кривов'язюка. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – С. 227-228.

**Аблязова Э. З.**

Запорожский институт экономики и информационных технологий

## МИРОВОЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

### **Резюме**

В статье рассмотрен мировой опыт в области налогообложения недвижимого имущества. Со стороны правового статуса плательщика налога и объекта налогообложения. Способы определения базы налогообложения, а также процедуры взимания налога.

**Ключевые слова:** налог на имущество, налогообложение, оценка недвижимости, собственность, местный бюджет, ставка налогообложения, льготы.

**Ablyzova E. Z.**

Zaporizhzhya Institute of Economics and Information Technologies

## WORLD EXPERIENCE OF TAXATION OF THE REAL ESTATE

### **Summary**

The article deals with world experience in the area of taxation of the real estate from the side of legal status of a tax payer, object of taxation, methods of determination of base of taxation, acceptance of procedures of tax collection.

**Key words:** real estate, taxation, estimation of the real estate, property, local budget, rate of taxation, privilege.