

УДК 336.226.2

Методичні підходи до класифікації податків на нерухоме майно

Матвійчук Н.М.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри аналітичної економіки та природокористування
Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

У статті структуровано майнові податки та податки на нерухоме майно у вітчизняній та зарубіжних податкових системах. Уточнено поняття «нерухомість» та «нерухоме майно» в контексті оподаткування. Розмежовано економічні поняття «майнові податки», «податки на нерухоме майно», «податок на багатство».

Ключові слова: майнові податки, податок на нерухоме майно, податки на володіння нерухомістю, податки на дохід від нерухомого майна, податок на багатство.

Matviychuk N.M. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К КЛАССИФИКАЦИИ НАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В статье структурированы имущественные налоги и налоги на недвижимое имущество в отечественной и зарубежных налоговых системах. Уточнены понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» в контексте налогообложения. Разделены экономические понятия «имущественные налоги», «налоги на недвижимое имущество», «налог на богатство».

Ключевые слова: имущественные налоги, налог на недвижимое имущество, налоги на владение недвижимостью, налоги на доход от недвижимого имущества, налог на богатство.

Matviychuk N.M. METHODOICAL APPROACHES TO CLASSIFICATION OF REAL ESTATE TAXES

Property taxes and real estate taxes in domestic and foreign tax systems are structured in the article. The concept of «real estate» and «real estate property» are clarified for the purposes of taxation. Economic concept of «property tax», «real estate taxes», «wealth tax» are differentiated.

Keywords: property taxes, real estate tax, taxes on the ownership of real estate, taxes on income from real property, wealth tax.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Поступальний розвиток ринкових відносин в Україні є складним процесом, спрямованим на соціально-економічне зростання та підвищення рівня життя населення. Цей процес пов'язаний із реформуванням податкової системи, важливим складником якої є податки на нерухоме майно. Сьогодні в нашій державі оподаткування нерухомості не відіграє значної фіскальної та соціальної ролі порівняно із зарубіжними країнами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематику оподаткування нерухомого майна досліджували у своїх працях такі вітчизняні науковці: О. Багрій, О. Буряк, О. Гриценко, І. Криницький, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луніна, А. Соколовська, В. Суторміна, В. Чекіна, Л. Чубук. Ці вчені обґрунтовують сутність майнового оподаткування як невід'ємного складника податкових систем різних типів, аналізують особливості справляння окремих податків на нерухоме майно, становлення майнового оподаткування в Україні тощо.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Однак попри високий науковий рівень досліджень вищезазначених авторів методичні і теоретичні питання справляння різного роду податків та зборів із нерухомого майна недостатньо розроблені, тому вимагають доопрацювання й уточнення. Оскільки сьогодні система оподаткування нерухомого майна лише формується, необхідно розробити єдиний підхід до класифікації майнових податків та податків на нерухоме майно.

Формування цілей статті (постановка завдання). Метою дослідження є узагальнення основних підходів до класифікації майнових податків та податків на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу дослідження. Велика різноманітність видів майна зумовлює значну кількість податків, які справляються з нього. Ми виокремили основні групи майнових податків і відобразили їх на рис. 1. Податки на майно (на власність) залежно від ступеня стаціонарності об'єктів оподаткування поділяються на два основні види: на рухоме (транспортні засоби) і нерухоме

майно (будівлі, споруди, земля). Найбільш вагомими серед майнових податків є податки на нерухоме майно.

Визначимо сутність поняття «нерухоме майно» і виокремимо податки, які сплачуються з нерухомого майна в Україні та зарубіжних країнах.

В. Григор'єв визначає об'єкт нерухомості як будь-який товар, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенос неможливий без руйнування і втрати споживчої вартості об'єкта [1]. У І. Балабанова об'єкт нерухомості – це ділянка території з належними їй природними ресурсами (ґрунтом, водою та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди [2].

Згідно із цивільними кодексами Німеччини, Італії, Японії, Швейцарії, до нерухомості належать земельні ділянки, речі, міцно пов'язані з ґрунтом, споруди, продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом, внесене в землю насіння, рослини і насадження. Під поняттям «нерухомість» розглядаються також майнові права на землю – сервітути, узуфрукт, іпотека.

У ст. 181 Цивільного кодексу України та Закону України «Про іпотеку», до нерухомості (нерухомого майна) належать земельні ділянки та об'єкти, розташовані на них і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення.

У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» неру-

хомість визначається як земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що, згідно із законодавством, належить до нерухомого майна. Разом із тим законодавство багатьох країн відносить до нерухомості деяке рухоме майно внаслідок його особливої цінності та значення і поширює на рухоме майно правовий режим нерухомого. Цивільними кодексами України, Російської Федерації та Нідерландів до нерухомого майна віднесено також повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Отже, всі визначення, наведені в економічній літературі та нормативно-правових актах, трактують нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельних ділянках і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких неможливе без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей) та їх знецінення.

Загалом ми погоджуємося з таким класичним трактуванням нерухомості. Однак однією з важливих ознак нерухомості як об'єкта оподаткування є її приналежність платнику податку на основі права власності. Саме правовий зв'язок між платником податків і майном, установлений через процедуру державної реєстрації цього майна, перетворює об'єкт нерухомості в нерухоме майно і

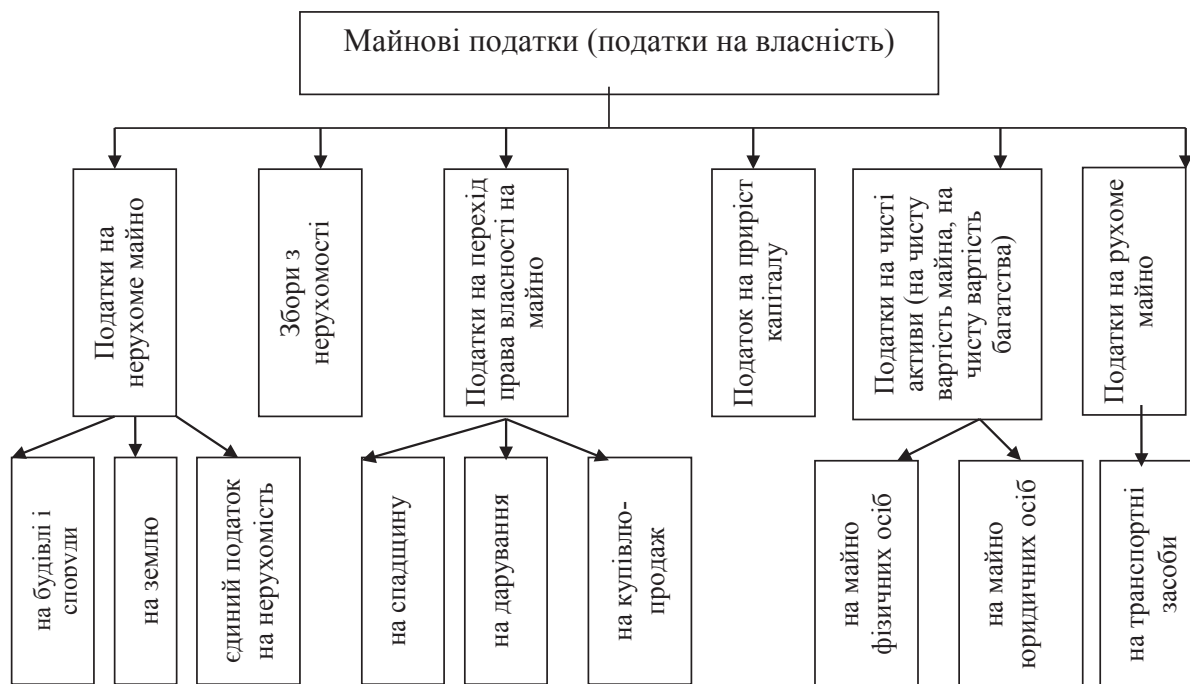


Рис. 1. Види майнових податків

Джерело: складено автором

спричиняє обов'язок суб'єкта щодо сплати податку. Виходячи із цього, природні ресурси, що знаходяться в нерозривному зв'язку із земельною ділянкою (корисні копалини, водні об'єкти, лісові насадження), не можуть бути об'єктами податків на нерухоме майно, хоча і належать до нерухомості, адже, відповідно до ст. 4 Закону України «Про надра», надра є виняковою власністю народу України і надаються тільки в користування, а не у власність, тому із цих ресурсів справляються рентні та ресурсні платежі.

Отже, нерухомість становить фізичний об'єкт із відповідними фізичними та економічними ознаками, а нерухоме майно – нерухомість як об'єкт власності разом із майновими правами та обов'язками [3]. Саме нерухоме майно у вигляді землі та/або поліпшень на ній (будівлі, споруди тощо), що належать фізичним або юридичним особам на правах власності, є об'єктом податку на нерухоме майно. На нашу думку, у контексті оподаткування вживання поняття «податок на нерухоме майно» більш виправдане, але в економічній літературі також широко використовують поняття «податок на нерухомість».

В Україні земельні ділянки і нерухомі об'єкти, що розміщені на цій земельній ділянці, виступають окремими об'єктами оподаткування. Подібна практика характерна для деяких країн із перехідною економікою (Азербайджану, Грузії, Російської Федерації, Узбекистану), де податки на нерухомість існують у вигляді податків на майно підприємств, податків на майно фізичних осіб і плати за землю [4, с. 100].

У зарубіжній практиці більш поширене оподаткування єдиного земельно-майнового комплексу, що включає землю і все, що нерозривно з нею пов'язане природно-фізичним шляхом чи господарсько-виробничими діями людини [5, с. 136]. У цьому разі говоримо про комплексний податок на нерухомість. Застосовується такий податок в Австрії, Греції, Данії, Канаді, Латвії, Нідерландах, Норвегії, Польщі, Словенії, США, Фінляндії, Чехії, Швеції та багатьох інших країнах і сплачується фізичними та юридичними особами.

Досліджуючи податки на нерухомість, потрібно враховувати ту особливість, що нерухомість може використовуватися як об'єкт власності та для отримання доходу в результаті операцій із нею (успадкування, дарування, продаж). У першому випадку дохід від нерухомого майна є непрямим, у другому – прямим.

До складу податків, якими оподатковується нерухомість як об'єкт володіння, у світовій практиці належать податки на землю, будівлі, споруди, а також податки на цілісні земельно-майнові комплекси. У багатьох країнах податки на операції з нерухомістю (спадщину, дарування, продаж) належать, як і в Україні, до прибуткового оподаткування. Лише в окремих країнах є спеціальні податки, які утримують саме під час здійснення такого роду операцій.

Варто зауважити, що через неточний переклад іноземної літератури про податки на російську та українську мови часто виникають проблеми, що сприяють непередбаченій заміні термінів [6, с. 46]. Нерідко ототожнюють майнові податки і податки на нерухомість, податки на нерухомість і податки на багатство, тому доцільним є чітке розмежування цих понять.

Згідно з класифікацією МВФ та ОЕСР, до податків на власність належать податки, що сплачуються регулярно (зазвичай щорічно) [7, с. 3]. До них належать:

- податки на чисті активи (на вартість рухомого і нерухомого майна за вирахуванням зобов'язань по цьому майну);

- податки на нерухоме майно – до цієї групи належать ті податки, що утримуються з умовного орендного доходу, вартості, капіталізованого доходу або інших характеристик власності: розміру, місцезнаходження [8, с. 56].

Інша група містить нерегулярні податки, тобто податки на передачу власності за життя власника або після його смерті. Ці податки не пов'язані з веденням господарських операцій (податки на спадщину та дарування).

Передача майна, здійснена внаслідок проведеної ділових операцій, оподатковується окремим податком – податком на купівлю-продаж нерухомості.

Отже, класифікації ОЕСР та МВФ податки на успадкування, дарування і передачу майна не включають до податків на нерухоме майно. Такої ж думки дотримується російський науковець Д. Чернік, який розрізняє оподаткування доходів (капіталу) й оподаткування володіння (користування) майном. Майнові податки він класифікує так: податки на володіння майном і податки на спадкоємство та дарування майна. Податки на доходи від майна Д. Чернік включає до прибуткового оподаткування [9, с. 221].

Часто в економічній літературі поняття «податок на багатство» (податок на чисті активи або на чисту вартість майна (багатства)) і «податок на нерухомість» ототож-

нюються у зв'язку з некоректним перекладом. Наприклад, Л. Ликова поділяє майнові податки на дві групи: податки на багатство і податки на перехід (переведення власності). Податки на багатство автор визначає як періодичні податки, поділяючи їх залежно від об'єкта оподаткування і характеру оцінки вартості оподаткованого майна. У першій підгрупі оподатковувана база визначена виходячи з «валової» вартості майна (нерухомості, землі, капіталу), у другій – виходячи з «чистої» вартості, тобто за вирахуванням зобов'язань (боргів), пов'язаних з оподаткуванням рухомим і нерухомим майном і активами [10, с. 30].

Таке трактування податку на багатство, на нашу думку, не зовсім правильне, тому що перша підгрупа включає податки на нерухомість, які не завжди є податками на багатство, оскільки вони можуть утримуватися, як свідчить досвід зарубіжних країн, не лише з осіб із вищим рівнем достатку. Отже, податки на багатство поряд із податками на нерухомість необхідно вважати різновидами періодичних майнових податків.

Основною відмінністю цих податків є база оподаткування. Податком на нерухоме майно оподатковуються окремі види нерухомого майна (земля, будівлі, споруди) або земля разом із поліпшеннями на ній (будівлями і спорудами). Податок нараховується на ринкову вартість нерухомості або на його площу, тобто на «валову вартість майна». Податок на багатство нараховується на чисту вартість (за вирахуванням зобов'язань (боргів), пов'язаних із оподаткуванням майном і активами) як рухомого (предмети антикваріату, вироби мистецтва тощо), так і нерухомого майна.

Необхідно зазначити, що податок на багатство на відміну від податку на нерухомість застосовується в кількох країнах (Швейцарії, Норвегії, Бельгії). Це пов'язано з деклараційним способом сплати податку, що створює умови для ухилення від нього. Можливості перевірки правильності нарахування податку обмежені через високу трудомісткість, труднощі з отриманням інформації з банківської сфери, проблеми ринкових оцінок різних видів майна і т. ін. [11, с. 132]. Окрім того, багаті верстви населення, як і їх активи, є мобільними, і в разі підвищення податку на багатство майно багатих верств може бути виведено в країни з більш сприятливим податковим режимом. Нині запровадження податку на багатство в Україні недоцільне саме через ці фактори.

М. Тютюрюков поділяє податки на власність і капітал на такі види: податок на особистий стан, податок на приріст капіталу, податок на спадок і дарування. Під податком на особистий стан автор розуміє податки на чисті активи, які справляються лише з фізичних осіб: «Оподатковується майно фізичних осіб за вирахуванням зобов'язань, що виникають у зв'язку з володінням цим майном» [12, с. 31]. Його класифікація не зовсім точна, оскільки автор, як і Л. Ликова, ототожнює податок на чисті активи з податком на нерухомість. І. Благун, О. Буряк, С. Музиченко також відносять податок на особистий стан, на приріст капіталу, спадщину і дарування до податків на власність і капітал. Але на відміну від М. Тютюрюкова вони додають до майнових податків податки на конкретні види майна (поземельний, із будівель) [13, с. 8; 14, с. 233], тому класифікація вказаних науковців більш повна.

Точнішу класифікацію податків на власність пропонує С. Лекарь, виділяючи в їх складі податки на нерухомість, податки на чисті активи, спадщину і подарунки, фінансові та майнові трансакції [15, с. 91]. Однак у цій класифікації відсутні податки на рухоме майно.

Отже, на основі аналізу міжнародних класифікацій та публікацій науковців можна зробити висновки, що майновими називаються податки, які справляються з «чистої» чи «валової» вартості рухомого та нерухомого майна як об'єктів володіння, а також у разі передачі права власності на майно (податки на спадщину, дарування, купівлю-продаж). До майнових податків належать: 1) періодичні податки (податок на чисті активи, податки на нерухомість, податки на рухоме майно); 2) неперіодичні податки або податки на передачу власності (податки на спадщину та дарування, податок на купівлю-продаж нерухомості, податок на приріст капіталу).

На нашу думку, податки на нерухомість у системі майнових податків доцільно розглядати не тільки як періодичні податки, а також у складі податків на спадщину і дарування та податку на купівлю-продаж, ураховуючи специфіку оподаткування нерухомості в складі інших об'єктів оподаткування під час сплати зазначених податків. Так, С. Митяй та Л. Чубук поділяють податки на нерухомість на такі групи:

- 1) податки на нерухому власність фізичних та юридичних осіб;
- 2) податки на операції з нерухомістю;
- 3) ресурсні податки (на землю, воду, надра, лісовий податок) [16, с. 112; 4, с. 100].

Ми погоджуємося з авторами щодо перших двох груп, які формують систему оподаткування нерухомого майна, однак вважаємо, що віднесення ресурсних платежів до податків на нерухоме майно необґрунтоване, адже об'єкти оподаткування такими податками належать до об'єктів нерухомості виходячи з нерозривного зв'язку із земельною ділянкою, але не належать платникам податків на підставі права власності.

До податків, які утримуються під час передачі прав власності на нерухомість, належать податки на купівлю-продаж нерухомості, на її успадкування та дарування, податок на «збагачення» (приріст вартості, отриманий під час купівлі-продажу нерухомості). Податки на операції з нерухомістю на відміну від щоріч-

них податків сплачуються здебільшого у центральний або федеральний бюджет.

Отже, на основі узагальнення теоретичних положень, що стосуються класифікацій податків на нерухоме майно, всі податки, якими оподатковується нерухомість, доцільно поділити на дві групи: податки на володіння нерухомістю (щорічні податки) і податки на операції з нерухомістю (на передачу майна у спадщину та дарування, на купівлю-продаж (рис. 2)).

Узагальнення зарубіжного податкового законодавства засвідчує, що щорічні податки на нерухомість, своєю чергою, можуть утримуватися у вигляді податку на нерухомість або податку на майно (у частині нерухомого майна), податку на землю, податку на будівлі

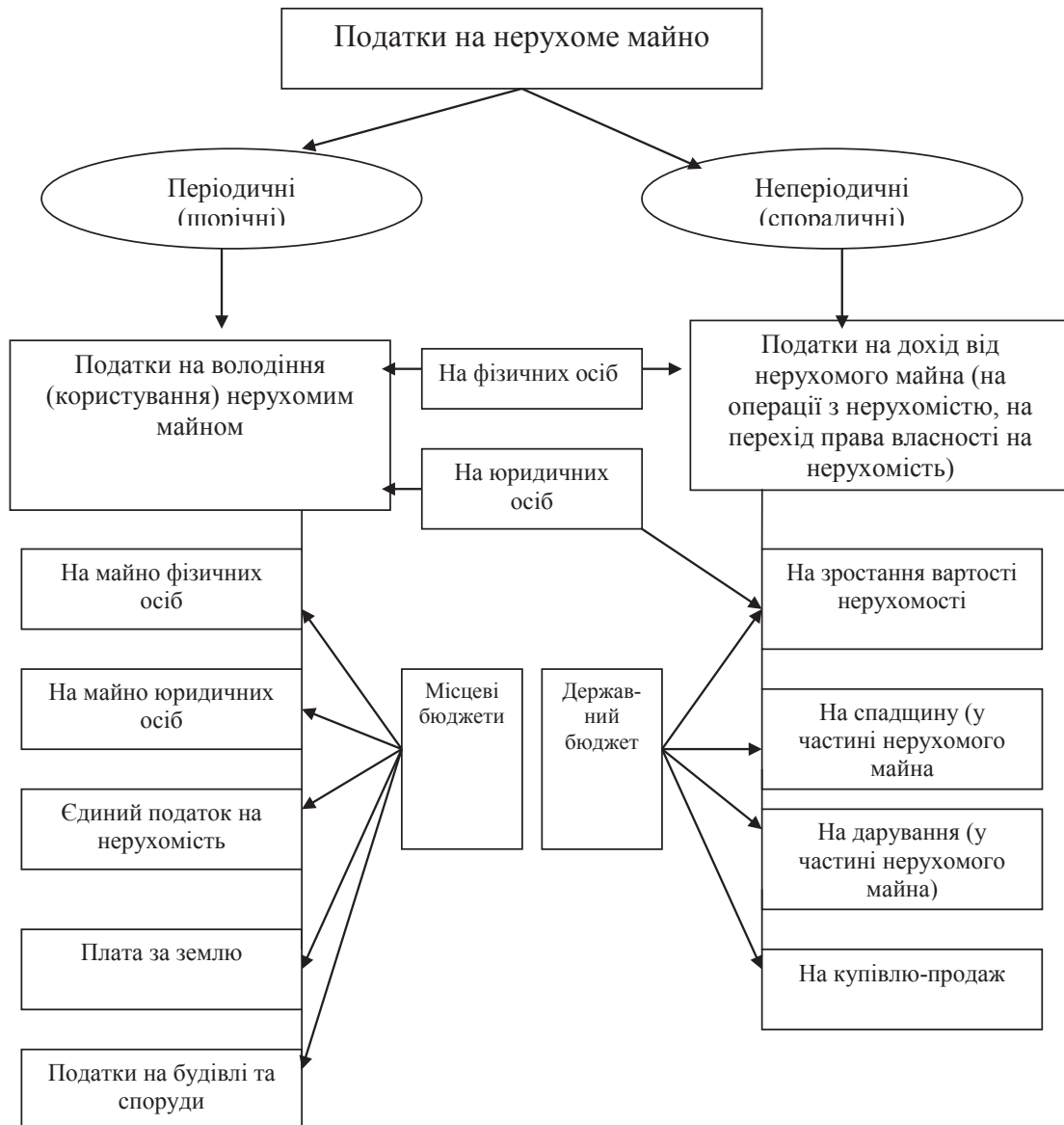


Рис. 2. Система податків на нерухоме майно

Джерело: складено автором

і споруди (Албанія, Румунія, Угорщина, Франція), податку на міську нерухомість (Польща), податку на виробничі і торговельно-побутові площі (Киргизстан).

За функціональними ознаками податки на нерухоме майно класифіковані так:

1) залежно від платників податків: податки з фізичних осіб, податки з юридичних осіб, податки, що передбачають змішаного платника;

2) залежно від моменту оподаткування: на володіння (користування), або періодичні податки; неперіодичні податки або податки, пов'язані з певним моментом чи дією (на дохід від нерухомості);

3) залежно від напряму стягнення: місцеві (податки на володіння нерухомістю), загальнодержавні (на перехід права власності);

4) залежно від об'єкта оподаткування: податки на будівлі, споруди, на житло, на землю, на землю з поліпшеннями.

Переважно увага приділяється періодичним податкам на нерухоме майно. Податки на володіння нерухомістю – щорічні податки, що мають на меті оподаткування лише самого факту

користування нерухомістю, а не доходів від неї. Податки на операції з нерухомістю порівняно з періодичними податками відіграють незначну роль у фіскальному плані, оскільки суму та час отримання таких податкових надходжень важко спрогнозувати. Основне призначення податків на перехід права власності є підрич стимулів до спекулятивного обороту нерухомості.

В Україні до податків на нерухоме майно, згідно із законодавством, належать податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, плата за землю та податки на операції з нерухомістю (рис. 3).

У багатьох промислово розвинених країнах земельний податок належить до податків на власність. Натомість в Україні він аж до 2015 р. належав до ресурсних платежів. Однак земельні ділянки мають значні відмінності порівняно з іншими природними ресурсами, адже вони можуть бути надані у приватну власність, а не лише у користування. Із цього випливає, що земельний податок потрібно відносити до податків на власність, а не до ресурсних платежів (як податків на

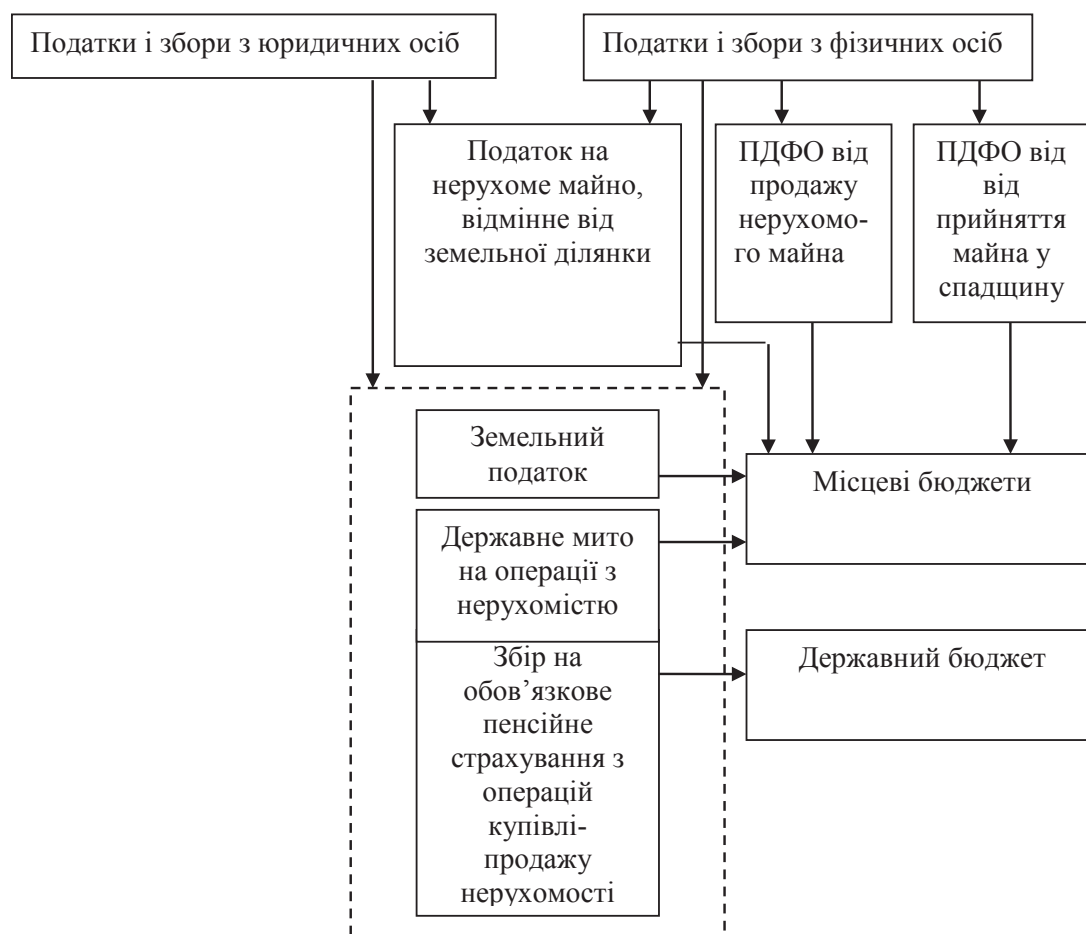


Рис. 3. Податки на нерухоме майно в Україні

Джерело: складено автором

користування) [17, с. 31], що й було зроблено Законом України від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи», згідно з яким плату за землю віднесено до місцевих податків і зборів, а саме до податку на майно.

Висновки з цього дослідження. Вважаємо, що побудова і використання комплек-

сної класифікації податків та зборів на нерухоме майно дадуть змогу в найближчому майбутньому застосовувати єдиний підхід до оподаткування об'єктів нерухомості та їх оцінки. Йдеться про перехід до ринкової вартості нерухомості як бази оподаткування, що потребує подальших досліджень у цій галузі для вироблення ефективних методик оцінки з метою оподаткування.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Григор'єв В.В. Оцінка об'єктів нерухомості: теоретичні та практичні аспекти / В.В. Григор'єв. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
2. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России: [монография] / И.Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 1996. – 289 с.
3. Бобох Н.М. Поняття «нерухомість» і «нерухоме майно» в контексті оподаткування / Н.М. Бобох // Теорія та практика управління економічним розвитком: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 22–24 листопада 2012 р.): у 3-х т. Т. 2. – Донецьк, 2012. – С. 102–103.
4. Чубук Л.П. Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики / Л.П. Чубук // Фінанси України. – 2004. – № 3. – С. 99–105.
5. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 284 с.
6. Багрій О.О. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави / О.О. Багрій // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 6. – С. 46–49.
7. Дубровський В. Черкашин В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні / В. Дубровський, В. Черкашин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://euinfocenter.rada.gov.ua/uploads/documents/28998.pdf>.
8. Соколовська А.М. Основи теорії податків: [навч. посіб.] / А.М. Соколовська. – К.: Кондор, 2010. – 326 с.
9. Черник Д.Г. Налоги в рыночной экономике / Д.Г. Черник. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1997. – 383 с.
10. Лыкова Л.Н. Налоги на чистую стоимость богатства / Л.Н. Лыкова // Мировая экономика и международные отношения. – 2008. – № 2. – С. 30–37.
11. Бобох Н.М. Податок на чисту вартість багатства як різновид майнових податків / Н.М. Бобох // Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. студ. і асп., (Луцьк, 12–13 травня 2010 р.): у 2-х т. – Луцьк: Вежа, 2010. – Т. 2. – С. 131–132.
12. Тютюрюков Н.Н. Налоговые системы зарубежных стран: Европа и США: [учеб. пособ.] / Н.Н. Тютюрюков. – М.: Дашков и К, 2002. – 174 с.
13. Благун І.Г. Реформування майнового оподаткування у контексті світового досвіду / І.Г. Благун, О.П. Буряк // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. – 2007. – Вип. 17.3. – С. 232–239.
14. Музиченко С.А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні / С.А. Музиченко // Формування ринкових відносин. – 2006. – № 8. – С. 8–15.
15. Лекарь С.І. Методологічні засади формування та функціонування податку на нерухомість фізичних осіб / С.І. Лекарь // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2009. – № 4(47). – С. 91–98.
16. Митяй С.А. Система оподаткування нерухомості України: сучасний стан та шляхи реформування / С.А. Митяй // Вісник економіки транспорту і промисловості – 2010. – № 31. – С. 111–116.
17. Бобох Н.М. Оподаткування землі як об'єкта нерухомого майна в Україні / Н.М. Бобох // Формування ринкової економіки в Україні. – Львів: ЛНУ, 2011. – Вип. 16. – С. 30–35.
18. Бобох Н.М. Оподаткування операцій з нерухомим майном в Україні / Н.М. Бобох // Фінансова система України. Серія «Економіка». – Острог: Острозька академія, 2011. – Вип. 16. – С. 4–11.