УДК 336.226.212.1 (1-4)(4)

СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ

Н. Шпик, к. е. н.

ORSID ID: 0000-0002-8985-9203

Львівський національний аграрний університет<https://doi.org/10.31734/architecture2019.20.142>**Шпик Н. Системи оподаткування нерухомості в європейських країнах**

Розкривається система податків різних країн. Податок, сплачений на нерухомість, займану для цілей торгівлі, бізнесу, професійної діяльності, може слугувати підставою вирахування для податку на доходи компаній. Важливим показником впливу на нерухомість є зміни законодавства в країні. Закони про податки і про житло є особливо мінливими.

Розглянуто зарубіжний досвід організації місцевого оподаткування. Місцеві податки та збори у деяких європейських державах є основою дохідної частини місцевих бюджетів. Сьогодні надзвичайно важливим є вивчення досвіду зарубіжних країн з цього питання та його впровадження у сфері використання місцевих податків в Україні.

Охарактеризовано податкові повноваження органів місцевого самоврядування. Якщо земельна ділянка призначена служити будові, то об'єктом оподаткування є будова (прибутковість будови). У всіх випадках місцева влада планує ставку податку виходячи з передбачуваних бюджетних витрат (під час визначення бюджету на майбутній рік) і обсягу наявної бази оподаткування. Ставки не можуть перевищувати законодавчо встановленого максимуму.

Одним із чинників, що останнім часом визначають напрями реформування податків на доходи в постсоціалістичних країнах – нових членах ЄС, є податкова конкуренція, спрямована на створення найсприятливіших умов для залучення прямих іноземних інвестицій.

Досвід формування місцевих бюджетів у зарубіжних країнах свідчить про те, що роль власних джерел наповнення місцевих бюджетів неодмінно повинна зростати.

У практиці зарубіжних країн податком на особисте майно обкладають майно фізичних осіб за вирахуванням зобов'язань, що виникають у зв'язку з володінням цим майном.

Але також існують країни, де податок на нерухомість становить незначну питому вагу у надходженнях місцевих бюджетів, – це Данія, Фінляндія, Греція та Люксембург. У цих країнах він складає менше ніж 10 % обсягу власних надходжень.

Ключові слова: оподаткування, податкова ставка, державний податок, нерухомість, майно, місцеві органи влади, земельна ділянка, будівля, комерція.

Shpik N. Systems of taxation of real estate in the European countries

The article studies the tax system of different countries. The tax paid for real estate objects, rented with the purpose of trade, business, professional activity, can be a ground for a tax charge-off from a company's income. An important index of influence on real estate is caused legislation, which is prone to change. The laws about taxes and housing are greatly changeable.

The foreign experience of management of local tax system is considered in the present work. Local taxes and collections in some European countries make the basis of the revenues of local budgets. Therefore, it is of urgent importance to study the experience of foreign countries on the issue, and to implement it in the sphere of local taxes in Ukraine.

The research examines tax powers of local government bodies. If a land plot is assigned to the building, the building is the object of taxation (profitability of the building). At any rate, the local government plans the tax rate basing on the envisaged budget expenses (when defining the budget for the next year) and on the size of the existing base of taxation. The rates cannot exceed the legislatively fixed maximum.

Tax competition, directed at creating of the most favourable conditions for involvement of direct foreign investments, is one of the factors, defining directions of reforming income taxes in post-social countries, i.e. new members of the EU.

The experience of formation of local budgets in foreign countries testifies the fact that the role of the inner sources of the budget filling must necessarily be growing.

In the practice of foreign countries, the tax on personal property is levied on property of physical persons, deducing obligations arising from ownership of this property.

However, there are countries, where tax on real estate amounts to a small part of incomes in local budgets, such as Denmark, Finland, Greece and Luxembourg, where it accounts for up to 10 percent of the amount of personal incomes.

Key words: taxing, tax rate, government tax, real estate, property, local bodies of government, land plot, building, commerce.

Постановка проблеми. Як усім відомо, податок на нерухомість і його форми є основним елементом ринку нерухомості. Проблема ринку потребує справжніх реформ майже в усіх важливих галузях суспільного буття. Дискусії на цю тему виносять на поверхню багато різних думок, в яких немало страхів, сумнівів, недовіри та політизації.

Кожна європейська країна має свої особливості, але загальною прогресивною рисою є те, що кошти від сплати податку на нерухомість спрямовують на розвиток міської інфраструктури, тому громадянам вигідно сплачувати цей податок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Система оподаткування завжди була в центрі уваги в усіх галузях життя. Комплекс податкових заходів істотно впливає на економічну діяльність суб'єктів господарювання, стимулюючи економічну й інвестиційну активність [2].

Проблемам забезпечення фінансової самостійності місцевих бюджетів та вивченню світового досвіду з цього питання присвятили свої дослідження такі вчені, як І. Букина, С. Богачов, Р. Джабраїлов, О. Івашко, О. Пастернак, В. Рибак, В. Устименко та ін. Однак, незважаючи на те, що вченими вже досліджено багато питань у цій сфері, особливості функціонування систем місцевого оподаткування зарубіжних країн потребують подальшого вивчення з метою впровадження цього досвіду в Україні [1].

Постановка завдання. Наше завдання – розгляд та узагальнення досвіду зарубіжних країн у формуванні місцевих податків та розробка на його підставі пропозицій з удосконалення системи формування місцевих податків в Україні.

Виклад основного матеріалу. Надходження від податку на нерухомість становлять 1 – 3 % від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади (за винятком Великобританії). Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. Одразу відзначимо особливості оподаткування нерухомості в різних європейських країнах: Великобританія – податок на нерухомість є єдиним місцевим податком, надходження від якого становлять понад 10 %, це більше, ніж де б то не було в Європі; Франція – власник нерухомості платить фактично два податки – на майно і на житло; Німеччина, Швейцарія і Австрія мають найм'якші податкові системи в Європі.

Податкові системи більшості країн склалися століттями під впливом різних економічних, політичних і соціальних умов. Тому цілком природно, що податкові системи різних країн відрізняються одна від одної: за видами й структурою податків, їхніх ставок, способами стягування, фіскальними повноваженнями органів влади різного рівня, рівнем, масштабами та кількістю наданих пільг і цілим переліком інших найважливіших ознак.

Спеціальні податки на окремі види майна, зокрема на нерухомість, відрізняються надзвичайною різноманітністю. Найчастіше цими податками обкладають житлові будинки, будівлі, споруди та будови, забудовані і незабудовані земельні ділянки. Умови оподаткування та ставки зазвичай пов'язані з матеріалом споруд, способом кріплення до землі, розмірами і призначенням. Як правило, відрізняються системи оподаткування житлових будинків і будов промислового чи іншого господарського призначення.

Оподаткування земельних ділянок різниться залежно від господарського призначення. Існують різні системи оподаткування забудованих земельних ділянок, земель, які використовують у сільському господарстві, і незабудованих земельних ділянок, що не використовуються для сільськогосподарських цілей. Ставки цих податків зазвичай встановлюють у відсотках від кадастрової вартості земельної ділянки. Від цих податків звільняють об'єкти, які перебувають у державній власності, у власності органів місцевого самоврядування, а також у власності низки організацій, список яких встановлюється законодавчо. Тому для всіх країн існують загальні принципи, що дозволяють створити оптимальні податкові системи.

Через те що на сьогодні за кордоном накопичено досить багатий досвід оподаткування нерухомості, можна виокремити основні принципи, що характеризують іноземні системи оподаткування нерухомості, які тією чи іншою мірою відображені в законодавстві європейських держав.

До цих принципів можна зарахувати такі:

1. Об'єктом оподаткування, як правило, виступають саме земля, будівлі та споруди, оскільки їх, на відміну від рухомого майна, відносно легко виявити та ідентифікувати. Здебільшого податок сплачують власники нерухомості, також платником податків може бути орендар або обидві вищезазначені особи.

2. Під час визначення бази оподаткування зазвичай використовують ринкову вартість оподатковуваних об'єктів, що стимулює найбільш економічно раціональне їх використання. В одних

країнах за основу беруть орендну вартість, в інших – капітальну, тобто акумульовану вартість об'єкта на зазначену базову дату. Власне, методика визначення оціночної вартості ґрунтується або на порівнянні продажів, тобто вивченні цін ринкових угод з об'єктами нерухомості, або капіталізації доходу від потенційного найкращого та вигідного використання нерухомого майна, або на витратному методі, тобто розрахунку витрат, які потрібні були б на повне відновлення об'єкта нерухомості, або на поєднанні всіх трьох перелічених методів.

3. Під час визначення вартості нерухомого майна зазвичай використовують не індивідуальну оцінку кожного окремого об'єкта, а масову оцінку на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування. Це дає змогу оцінити велику кількість об'єктів за відносно невеликих витрат. У багатьох країнах є ті чи інші системи кадастрів, що призначені для обліку інформації про власність. Принципи побудови та реалізації таких систем можуть бути різними і варіюватися від ведення декількох реєстрів, яке часто здійснюється на різних рівнях державної влади, до ведення єдиного реєстру в державному масштабі.

4. Пільги надають або за категоріями платників податків (соціально незахищеним платникам податків – як правило, пенсіонерам та інвалідам, крім того, у деяких країнах при наданні пільги враховують сімейний стан платника податків, рівень його доходів), або з урахуванням характеру власності (за нерухомістю, що забезпечує здійснення суспільно корисних видів діяльності, або за об'єктами, що перебувають у державній (муніципальній) власності, щоб уникнути «перекладання грошей з однієї кишені в іншу»).

5. Податок на нерухоме майно є переважно місцевим податком, надходить до місцевих бюджетів. Він може також бути федеральним податком, але розподілятися між бюджетами всіх рівнів. Що ж стосується ставок податку, то тут усе залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в тій чи іншій країні. Залежно від встановленого державою способу визначення ставки податку розрізняють фіксовані та змінні ставки. Фіксовані ставки встановлюють центральні органи влади тієї чи іншої країни. Вони являють собою деякий початково заданий відсоток від оподатковуваної вартості. При цьому розмір податкових надходжень не визначається заздалегідь, оскільки розмір оподатковуваної бази – змінна величина. Ставка податку, таким чином, є змінною величиною.

Конкретні системи оподаткування нерухомості в кожній країні відрізняються своїми особливостями. У Великобританії стягують єдиний податок на майно, яке використовується для ведення підприємницької діяльності (national non-domestic rate – NNDR). Органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість (universal business rate – UBR). Оподатковувана база в цьому разі – передбачувана сума річної орендної плати. Вона стягується з власників чи орендарів нерухомого майна виробничого або невиробничого призначення. У це поняття входить і земля. До числа платників цього податку належать і особи, що винаймають житло і виплачують квартирну плату. Податок збирається щорічно, але може вноситися і вроздріб. Він цілком іде до місцевих бюджетів і досить високий, щоб забезпечувати приблизно третину їхніх надходжень. Оцінку вартості нерухомого майна зазвичай проводять раз на 10 років, і вона є основою розрахунку податку на нерухомість. Вона являє собою передбачувану суму річного доходу від здачі майна в оренду. Розмір податку встановлюють у пенсах з кожного фунта стерлінгів вартості майна. Розрахунок ставки оподаткування ведуть виходячи з потреб міста у фінансових ресурсах. Обумовлені на наступний фінансовий рік витрати міста співвідносяться зі загальною податковою вартістю майна, що розташоване на його території. Наслідком такого порядку є значні коливання податкових ставок у містах і графствах Великобританії [4].

Можна відзначити, що Великобританія є своєрідним винятком з усіх європейських країн. Податок на нерухомість є єдиним місцевим податком. Для порівняння, у Франції стягується понад 50 різноманітних видів місцевих податків, в Італії – понад 70, у Бельгії – близько 100. Сума їхніх надходжень у цих країнах становить від 30 до 60 % доходів місцевих бюджетів. У Великобританії сума надходження від цього податку становить понад 10 % від загальних податкових надходжень Сполученого Королівства.

Конкретно в Англії ставка податку на нерухомість залежить від її ринкової вартості, встановленої на 1 квітня 2018 р. на основі суми, за яку на цю дату житло можна було продати на відкритому ринку за умов належної реклами. Будинки вартістю до 120 тис. фунтів стерлінгів не оподатковуються взагалі, від 120 до 250 тис. фунтів – за ставкою 1 %, від 250 до 500 тис. фунтів – 3 %, понад 500 тис. фунтів – від 4 %. У Франції існує три різних податки: податок на майно (забудовані ділянки); податок на майно (неза-

будовані ділянки); податок на житло. Реально у Франції квартирновласник платить фактично два податки (шоправда, податок обчислюється з кадастрової вартості будов, які не переглядалися останні півстоліття). Якщо власник будинку в ньому живе, він платить обидва податки, якщо ні – тільки податок на нерухомість.

У Німеччині податок на нерухомість (Grundsteuer) накладається щорічно органами місцевого самоврядування на нерухоме майно, незалежно від його призначення (комерційне користування чи ні). Він накладається на податкову вартість майна за загальною федеральною ставкою 0,35 %. Результат множать на місцевий коефіцієнт, який може становити від 280 до 600 %, унаслідок цього кінцева ставка становить від 0,98 % до 2,1 % податкової вартості майна. Середня ставка становить близько 1,5 %. Для юридичних осіб податок може слугувати основою відрахувань для цілей податку на прибуток компаній і податку на підприємців, для фізичних – податок може слугувати основою відрахувань для тільки цілей прибуткового податку, якщо власність використовується в комерційних цілях або є джерелом доходу, наприклад, здається в оренду [3].

Досить близька до німецької податкова система Австрії. При цьому поряд із німецькою вона вважається однією з найбільш м'яких в Європі [5].

Нерухоме майно, що знаходиться в Данії, може обкладатися трьома видами податку на нерухомість: місцевий податок на нерухомість (kommunal grundskyld); окружний податок на нерухомість (amtskommunal grundskyld); місцевий податок на нерухомість, яка використовується як офіси, готелі, заводи, майстерні та для інших подібних комерційних цілей (doekningsafgift) [3].

Ставка муніципального податку на нерухомість у середньому становить від 0,6 % до 2,4 %. Ставка окружного податку на нерухомість – 1 %. Ставка місцевого податку на нерухомість на будинки, що використовуються в певних цілях, не може перевищувати 1 %. Надані з податку пільги стосуються тільки об'єктів нерухомості.

У Голландії податок на нерухомість (onroerende zaakbelasting) щорічно накладається місцевими органами. Податок складається з: першої частини, що накладається на власників нерухомості; другої частини, яка накладається на користувачів нерухомості.

Коли власник і користувач є однією і тією ж особою, на цю особу накладають обидві частини податку. База оподаткування встановлюється

державною оцінкою. Місцева влада планує ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат та розміру наявної бази оподаткування. Місцеві органи влади наділені якнайширшими повноваженнями у виборі розмірів ставок (податкова ставка відрізняється для кожного органу місцевого самоврядування, приблизно між 0,1 % і 0,9 % вартості, у результаті власник середньої за площею нерухомості на рік сплачує муніципальному бюджету близько 300 – 400 євро, але ставка податку може з року в рік змінюватися).

В Іспанії податок стягують щорічно органи місцевого самоврядування. Податком обкладають земельні ділянки та будівлі в межах муніципального округу. Оподатковувана база – кадастрова вартість. Вона переоцінюється щорічно. Кадастровим управлінням (державною структурою, яка займається переписом, оцінкою і переоцінкою майна) з посиланням на ринкову вартість майна, включаючи вартість землі та споруд.

У середньому податкові ставки становлять 0,4 % для майна, що розташоване в місті, і 0,3 % – у сільській місцевості, але можуть застосовуватися і вищі ставки.

У Швеції державний податок на нерухомість (statlig fastighetsskatt) накладають на всі види нерухомості, яка може бути використана для проживання, у комерційних і виробничих цілях.

Податкова ставка становить 1,3 % на будинки, розділені на орендовані квартири і блоки квартир (hyreshus), 1,0 % – на приміщення, які використовують для комерційних цілей, і 0,5 % – на промислову власність. Нові житлові приміщення звільняються від податку на перші п'ять років, на наступні п'ять років ставка знижена на 50 %. Взагалі всі надані пільги стосуються об'єктів нерухомості. Податок може слугувати основою відрахувань для цілей податку на доходи компаній.

Оподаткування в Італії значно змінилося після вступу до ЄС, відповідно до міжнародних норм, але водночас зберегло й специфічні риси. Вступ Італії до Європейського Союзу спричинив значне пожвавлення ринку нерухомості. З орієнтацією на ЄС оновилося законодавство. Збільшилася кількість послуг, знизився рівень бюрократизму. Угоди стали укладатися швидше. Дохід від земельної власності складається з доходу від земельних ділянок та від будівель.

Розмір податків з будинків, виданих в оренду, визначається річною орендною платою,

обумовленою договором оренди. При розрахунку комплексного чистого доходу для цілей оподаткування орендна плата зменшується на 1 % і може знижуватися ще на 15 % з урахуванням потреб експлуатації будівлі або будови.

У Чехії податок з квартирновласників стягується виходячи із залишкової вартості будови.

У Фінляндії щорічний податок на майно становить близько 1 євро за 1 м² площі на рік, ринкова вартість будинку не має значення (досить цікава і проста схема оподаткування, яку можна було б застосувати і в Україні, але взявши до уваги рівень середньої заробітної плати: якщо у Фінляндії він становить 3000 євро, то в Україні – 3000 гривень).

У Швейцарії не існує єдиного податку на федеральному рівні. Податки на нерухомість накладаються або на рівні кантонів (суб'єкти, що аналогічні американським штатам), або на місцевому рівні. Місцева влада планує ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат та розміру наявної бази оподаткування.

У швейцарському кантоні Базельштадт ставка податку на нерухомість становить 0,4 % ринкової вартості, знижена ставка в 0,2 % застосовується до деяких компаній.

За європейськими мірками, у Швейцарії відносно низький рівень оподаткування. Інвестиції в швейцарську нерухомість можуть характеризуватися як стабільне і довгострокове капіталовкладення. Порівняльний аналіз оподаткування за основними кантонами Швейцарії і містами Європи показує, що в Швейцарії рівень оподаткування організацій і фізичних осіб з доходом близько 100 000 швейцарських франків (CHF) на рік порівняно з іншими регіонами Європи залишається дуже низьким. Швейцарська система оподаткування нерухомості схожа з такою у США.

Висновки. На сучасному етапі податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах, але значущість його різна. У більшості країн надходження від цього податку становлять 1 – 3 % від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади, але є й винятки: Великобританія – 10,43 %, Німеччина – 1,06 %, Данія – 1,85 %, Іспанія – 0,21 %, Голландія – 1,81 %, Франція – 2,17 %, Швейцарія – 0,46 %, Швеція – 0,89 %. Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади.

Між США та європейськими країнами укладено угоди про уникнення так званого подвійного оподаткування. Наприклад, за договором між США і Францією дружини – нерезиденти покійних американських громадян звільняються від податків на успадковану нерухомість.

Бібліографічний список

1. Гостєва О. Ю. Місцеві податки в зарубіжних країнах: досвід та напрями застосування в Україні. *Економіка та право*. 2016. № 3 (45). С. 134–138.
2. Тофан І. М. Аграрна політика Європейського Союзу. *Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету: економічні науки*. Мелітополь, 2010. № 8. С. 311–316.
3. [Електронний ресурс]. URL: <http://news.finance.ua/ua/2/0/all/2012/01/31/267697> (дата звернення: 14.06.2019).
4. [Електронний ресурс]. URL: <http://www.sta.lviv.ua/index.php?id=697> (дата звернення: 14.06.2019).
5. [Електронний ресурс]. URL: <http://ukrexport.gov.ua/ukr/ogladekonomiki/aus/681.html> (дата звернення: 16.06.2019).

Стаття надійшла 01.07.2019.