



МИРОВОЙ ОПЫТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ВОЗМОЖНОСТИ ЕГО ВНЕДРЕНИЯ В УКРАИНЕ

Наталья АТАМАНЧУК,

кандидат юридических наук, доцент кафедры финансового права
Национального университета государственной налоговой службы Украины

Summary

The article is an analysis of international experience in the real estate tax countries such as Germany, UK, Netherlands, Spain, Sweden, Denmark. The basic principles of international practice of real estate taxation, providing the highest efficiency and rationality taxation of real estate. The analysis of the mechanism of administration of immovable property other than land in Ukraine, the main drawbacks of the Tax Code of Ukraine, which prevent them from performing this tax imposed tasks and functions. The author offered in forming an effective mechanism of taxation of real estate in Ukraine.

Key words: international experience real property tax, property tax, other than land in Ukraine, the mechanism of property tax, the Tax Code of Ukraine.

Аннотация

В статье проводится анализ мирового опыта налогообложения недвижимого имущества в таких странах, как Германия, Великобритания, Нидерланды, Испания, Швеция, Дания. Раскрываются основные принципы мировой практики налогообложения недвижимости, обеспечивающих наибольшую эффективность и рационализм налогообложения недвижимого имущества. Осуществляется анализ механизма администрирования налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка в Украине, основных недостатков предусмотренного Налоговым кодексом Украины, которые препятствуют выполнению этим налогом возложенных на него задач и функций. Автором предлагаются направления формирования эффективного механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине.

Ключевые слова: мировой опыт налогообложения недвижимого имущества, налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка в Украине, механизм налогообложения недвижимого имущества, Налоговый кодекс Украины.

Постановка проблемы. На современном этапе налог на недвижимое имущество существует примерно в 130 странах, но значимость его различна. В большинстве стран поступления от этого налога составляют от 1 до 3% от общих налоговых поступлений на всех уровнях структур власти, но есть и исключения. Так, доля этого налога в собственных поступлениях местных бюджетов в Дании, Финляндии, Греции, Люксембурге составляет от 10%; в Бельгии, Латвии, Литве, Польше, Словении, Испании – до 50%, в Великобритании, Эстонии, Ирландии – почти 100% [1, с. 119].

Конкретные системы налогообложения недвижимости в каждой стране отличаются своими особенностями, однако в подавляющем большинстве зарубежных стран этот налог является местным, поэтому поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти.

Украина, провозгласив свое намерение вступить в Европейский Союз (далее – ЕС), должна постепенно приближаться к европейскому уровню стандартов удовлетворения потребностей своих граждан в общественных благах, которые финансируются за счет налогов и сборов. Использование налога на имущество для финансирования

государственных услуг на местах обеспечивает взаимосвязь между уплаченными налогами и полученными благами, является важным принципом организации эффективной системы налогообложения.

Однако для того, чтобы налог на недвижимость стал стабильным источником формирования доходов бюджета Украины, важным является исследование, анализ и систематизация опыта администрирования соответствующего налога странами ЕС в разрезе определения налогоплательщика, объекта налогообложения, налоговой базы и тому подобное. Теоретико-методологическое обоснование концепции налогообложения недвижимости в странах ЕС с последующей конвергенцией механизма и адаптацией к современным экономическим реалиям в Украине является необходимым условием экономического развития нашего государства.

Проблемные вопросы, связанные с совершенствованием системы налогообложения недвижимого имущества в контексте укрепления местных бюджетов, является предметом постоянного научного поиска таких зарубежных и отечественных исследователей, как В. Андрущенко, Р. Арно, А. Багрий, Н. Бобоха, А. Бережная, А. Грищенко, В. Заяц, А. Короткевич, Н. Павлиха,

Ю. Рудницкая, П. Самуэльсон, А. Сидорович, В. Стипахно, Дж. Янг и другие.

Целью и задачей статьи является исследование особенностей мирового опыта налогообложения недвижимого имущества и возможности дальнейшего внедрения положительных аспектов в контексте проведения налоговых реформ в Украине, поиск возможных направлений оптимизации налогового законодательства в Украине.

Изложение основного материала. Мы разделяем мнение И. Бухтияровой относительно того, что мировая практика налогообложения недвижимости выработала основные принципы, обеспечивающие наибольший рационализм налогообложения недвижимого имущества. Согласно рекомендациям Всемирного банка и Организации всемирного сотрудничества и развития для обеспечения действенности механизма объектом налогообложения является объект недвижимости (земля и улучшения на ней (здания, сооружения)) как целостный объект налогообложения. Данной рекомендацией регулируется массовая оценка объектов недвижимости для целей налогообложения, формирование кадастров недвижимости для целей налогообложения. Налогоплательщиками на недвижимость



являются владельцы имущества. Определяются направления поступлений от налогообложения недвижимости в местные бюджеты [2, с. 188].

В частности, в Германии налог на недвижимость (*Grundsteuer*) уплачивается независимо от его назначения (коммерческое пользование или нет). Он накладывается на налоговую стоимость имущества по общей федеральной ставке 0,35%. Результат умножается на местный коэффициент, который может составлять от 280 до 600%, из-за чего конечная ставка составляет от 0,98% до 2,1% налоговой стоимости имущества. Средняя ставка составляет около 1,5%. Для юридических лиц налог может служить основой вычетов для целей налога на прибыль компаний и налога на предпринимателей, для физических – основой вычетов только для подоходного налога, если собственность используется в коммерческих целях или является источником дохода, например сдается в аренду. От уплаты налога освобождены государственные предприятия, религиозные учреждения [3, с. 8]. При покупке недвижимого имущества налоговая ставка составляет 3,5% от ее кадастровой стоимости, в отличие от балансовой, является стоимостью с учетом целевого назначения недвижимости [4, с. 160].

Налоги на недвижимость в Великобритании делятся на несколько видов. Одним из них является налог на покупку недвижимости – гербовый сбор. Соответствующий платеж является самым низким в Европе, не превышающем 4% для домов стоимостью более 500 000 фунтов стерлингов, для более дешевой недвижимости ставка сбора является регрессионной. В Великобритании также взимается единый налог на имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности (*national non-domestic rate* – NNDR). Органы местного самоуправления взимают налог на недвижимость (*universal business rate* – UBR). Налогооблагаемая база в данном случае – предполагаемая сумма годовой арендной платы. Налог уплачен за недвижимость, которая используется для торговли, бизнеса, профессиональной деятельности, может служить основанием для исчисления налога на доходы компаний. Для определения размера налога жилая недвижимость делится на 8 групп (в Уэльсе – 9) в зависимости от

рыночной стоимости. При этом размер налога по каждой из групп в зависимости от установленного центральной властью соотношения к ставке четвертой группы недвижимости (D).

Характерными чертами системы налогообложения недвижимости в Великобритании являются следующие: отсутствие разделения земли и объектов недвижимости для целей налогообложения; разделение недвижимости на жилую и нежилую для целей налогообложения, разделение их администрирования между органами местного самоуправления (налог на жилую недвижимость) и центральными органами власти (налог на нежилую, то есть коммерческую и промышленную, недвижимость); наличие различных режимов налогообложения для различных частей государства [5].

В Нидерландах налог на недвижимость ежегодно налагается местными органами. Налог состоит из части, накладывается на владельцев недвижимости и части, накладывается на пользователей недвижимости. Налогооблагаемая база устанавливается государственной оценкой. Местные органы власти планируют ставку налога на недвижимость, исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Освобождение от уплаты налога предоставляется по новостройкам на период строительства здания.

В Испании существует система налогов, подобная Франции. Так, выделяют налог на имущество (*Impuesto Sobre Bienes Inmuebles*) и инфраструктурный налог, который содержит плату за сбор мусора, эксплуатацию коммунальных сетей и так далее (*Basura y alta Notarillado*). Соответствующие платежи взимаются ежегодно органами местного самоуправления в размере 0,5–1% в местный бюджет. Налогооблагаемая база (кадастровая стоимость) индексируется в зависимости от инфляционных процессов в текущем году и переоценивается каждые 8 лет кадастровым управлением (государственной структурой, которая занимается переписью, оценкой и переоценкой имущества) с учетом рыночной стоимости имущества, включая стоимость земли и сооружений [6, с. 8].

В Швеции государственный налог на недвижимость накладывается на все виды недвижимости, которая может

быть использована для проживания, в коммерческих или производственных целях. Базой налогообложения является стоимость имущества на дату, которая наступила на два года раньше, чем соответствующий налоговый год (в случае частного жилого помещения за чертой 75% его рыночной стоимости). Налоговая ставка составляет 1,3% на дома, разделенные на арендуемые квартиры и блоки квартир, 1,0% на помещения, используемые в коммерческих целях, и 0,5% на промышленную собственность. Новые жилые помещения освобождаются от налога на первые 5 лет, на следующие 5 лет ставка снижена на 50% [3, с. 9].

В США и Швейцарии не существует единого налога на федеральном уровне. Налоги на недвижимость уплачиваются в некоторых штатах (США), кантонах (Швейцария) или устанавливаются на местном уровне. Местные органы власти планируют ставку налога на недвижимость, исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. В среднем налог на имущество в США составляет 1,4%, в швейцарских кантонах варьируется на уровне 0,4% рыночной стоимости [3, с. 9].

Недвижимое имущество, которое размещается в Дании, облагается тремя видами налога: местным налогом на недвижимость; окружным налогом на недвижимость и налогу на недвижимость, используемой в качестве офисов, гостиницы, заводы, мастерские. Налогоплательщиком является владелец недвижимости. В зависимости от вида налога на недвижимость, который применяется, определяется и база налогообложения. Так, для местного налога на недвижимость – это стоимость земли, здания и другая недвижимость в ее состав не включается. Для налога на недвижимость, который используется в коммерческих целях, напротив базой налогообложения служит стоимость здания без учета земли.

Мировой опыт показывает, что при использовании правильного подхода налог на недвижимость может стать одной из весомых статей доходной части бюджета. В частности, Германия получает 1,1% общих поступлений от указанного налога, Швейцария – 0,46%, бюджета Российской Федерации этот налог приносит 9% от всех поступлений. Он обе-



списывает до 95% поступлений в местные бюджеты в Нидерландах, 81% – в Канаде, 52% – в Франции, от 10 до 70% – в США. В странах с развивающейся экономикой, по данным Всемирного Банка, налог на недвижимость составляет 40–80% платежей в местные бюджеты.

Подытоживая вышесказанное, следует подчеркнуть, что налогообложение недвижимости в зарубежных странах является весомым элементом фискальной консолидации в плоскости наполнения бюджетов всех уровней. Бюджетно-налоговый инструментарий в виде налога на недвижимое имущество является важной константой обеспечения доходов местных бюджетов, реализации принципов эффективности и справедливости, а также расширение финансовой независимости органов местного самоуправления.

Мировой опыт убедительно свидетельствует, что налоги ресурсно-имущественного группы являются самыми распространенными в развитых странах и составляют весомый финансовый фундамент экономического развития в контексте бюджетной децентрализации. В соответствующем аспекте конвергенция зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества с последующей имплементацией в Украине является конструктивным базисом и необходимым условием совершенствования налоговой системы на пути к рыночным преобразованиям. Однако реализация прогрессивных методов и фискального опыта развитых стран мира должна основываться на учете специфики развития национальной экономики, культурно-исторических особенностей и социально-политического положения.

Следует отметить, что впервые налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, введен принятым в 2010 году Налоговым кодексом Украины как один из местных налогов в нашей стране [8].

При этом, согласно статьи 265 Налогового кодекса Украины, объектом налогообложения являлся объект жилой недвижимости.

В соответствии с принятым Налоговым кодексом Украины ставки налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, устанавливаются сельским, поселковым и городским советом за 1 м² жилой площади объекта жилой недвижимости в следующих

пределах: для квартир, жилая площадь которых не превышает 240 м², и жилых домов, жилая площадь которых не превышает 500 м², – до 1% размера минимальной заработной платы; для квартир, жилая площадь которых превышает 240 м², и жилых домов, жилая площадь которых превышает 500 м², – 2,7% размера минимальной заработной платы (размер такой заработной платы устанавливается на законодательном уровне по состоянию на 1 января отчетного года).

Однако Законом Украины от 27 марта 2014 г. № 1166-VII «О предотвращении финансовой катастрофы и создания предпосылок для экономического роста в Украине» [9] внесены изменения в статью 265 «Налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка» Налогового кодекса Украины, которые вступили в силу с 1 апреля 2014 г.

В соответствии с Законом Украины № 1166-VII в статье 265 Налогового кодекса Украины слова «жилая площадь» заменены словами «общая площадь» в соответствующем падеже, в результате чего изменилась база налогообложения налогом на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, как для юридических, так и физических лиц-владельцев объектов жилой недвижимости.

Учитывая направления реформирования экономической политики Украины, определенные Программой деятельности Кабинета Министров Украины (утверждена постановлением Кабинета Министров Украины от 9 декабря 2014 г. № 695), Законом Украины от 28 декабря 2014 г. № 71-VIII «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно налоговой реформы» [10] введен местный налог на имущество, который объединил три таких налога, как налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка; транспортный налог; плата за землю.

Законом Украины от 28 декабря 2014 г. № 71-VIII внесены существенные изменения по налогообложению недвижимого имущества, отличное от земельного участка, которые вступили в силу уже с 1 января 2015 г. В частности, предполагается расширение базы налогообложения для налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, путем налогообложения как жилой, так и нежилой недвижимости.

При этом ставки налога для объектов жилой и/или нежилой недвижимости, находящихся в собственности физических и юридических лиц, устанавливаются по решению сельского, поселкового или городского совета в зависимости от места расположения (зональности) и типов таких объектов недвижимости в размере, который не превышает 2 процентов размера минимальной заработной платы, установленной законом на 1 января отчетного (налогового) года, за 1 кв. метр базы.

Как справедливо отмечают А. Зима и И. Ершова, финансовый результат от уплаты налога на недвижимое имущество в Украине по увеличению налоговых поступлений в местные бюджеты будет достаточно низким по сравнению с другими странами, прежде всего через значительные налоговые льготы по данному налогу и неполному учету всех объектов недвижимости в базу налогообложения. Также в Украине существует проблема нехватки финансовых ресурсов, необходимых на проведение оценки недвижимого имущества, которая не дает возможности ввести новую базу недвижимости. Поэтому нужно искать другие подходы к наполнению местных бюджетов. Существует много путей, с помощью которых можно увеличить поступления.

Предлагается сделать базой начисления налога рыночную стоимость объекта, а не балансовую. Тем самым является возможность учесть месторасположение объекта недвижимости (рекреационная или промышленная зона, областной центр районный и так далее), состояние объекта недвижимости (памятник архитектуры или стандартная квартира, новостройка, старый жилой фонд и так далее) без дополнительных затрат на определение различных надбавок и коэффициентов, учитывающих те или иные особенности [4, с. 162].

Разделяют приведенную выше позицию относительно базы налога и зарубежные исследователи. В частности, Н. Барбара и Э. Ричард указывают на то, что должна существовать дифференциация оценки зданий и улучшений по их качеству, местонахождению, сроком использования и так далее для образования четкой оценочной базы. Такой подход позволяет оценщику и налогоплательщику понять оценку и знать, каким образом и все ли аспекты были учтены



при оценке недвижимости, и, если нужно, поставить под сомнение оценку [7].

Итак, рассмотрев пример развитых государств, можно сделать вывод, что во многих из них налоги на недвижимость отнесены законодательством к компетенции органов местного самоуправления, однако на общегосударственном уровне, как правило, осуществляется общее регулирование их взыскания. При этом необходимо учитывать, что к налогам на недвижимость в законодательстве различных государств отнесены широкий спектр конкретных налогов, а именно: налоги на землю, на землю с улучшениями, на здания и сооружения, комбинирующиеся по-разному в пределах налоговой базы и оценивающиеся на основе различных методов, которые, как правило, обязательно определяются рыночной стоимостью объекта налогообложения. Также законодательством может быть отнесено к налогам на имущество физических лиц налогообложение имущества, перешедшего по наследству или в качестве подарка.

Несмотря на то, что использование площади недвижимости является менее затратным механизмом, чем применение стоимостных оценок, необходимость в дифференцированном подходе и учете качественных характеристик недвижимости остается важным этапом в разработке системы налогообложения, основанной на площади недвижимости. Как правило, с целью учета качественных характеристик недвижимости используют дифференциацию ставок налогообложения и применения к нему корректирующих коэффициентов, отражающих привлекательность местоположения и технические характеристики недвижимости. Эти факторы являются основополагающими в расчете рыночной стоимости недвижимости и указывают на привлекательность объекта для покупателей, поэтому их учет в расчет налога на недвижимость необходим с точки зрения соблюдения справедливости в налогообложении. Специалисты называют эти факторы физическими и выделяют среди них такие: местонахождение – удаленность от центра, уровень развития инфраструктуры структуры и транспортного сообщения; архитектурно-конструктивные решения (капитальность здания); состояние объекта недвижимости (износ, этажность, расположение и так далее); наличие комму-

нальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть тому подобное).

Рыночная стоимость объекта налогообложения – наиболее вероятная цена объекта налогообложения на открытом и конкурентном рынке, при которой он передается другому владельцу в результате операции между осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами и при условии, что на цену не влияют нетипичные факторы. Рыночная стоимость должна определяться на основании денежной оценки объекта налогообложения по установленным законодательством оценочным процедурам по состоянию на 1 января налогового года. Массовая переоценка стоимости объектов налогообложения осуществляется по решению соответствующего местного совета, но не реже одного раза в пять лет. В случае существенного отклонения рыночной стоимости отдельного объекта налогообложения может проводиться индивидуальная оценка стоимости такого объекта по запросу налогоплательщика.

Выводы. В Украине существует проблема нехватки финансовых ресурсов, необходимых на проведение оценки недвижимого имущества, которая не дает возможности ввести новую базу недвижимости. Поэтому нужно искать другие подходы к наполнению местных бюджетов. Существует много путей, через которые можно увеличить поступления. На данном этапе в систему налогообложения возможно внести еще некоторые предложения, которые не требуют много затрат, но имеют предпосылки для введения в процесс налогообложения недвижимого имущества.

Таким образом, обобщение работ ведущих ученых и результаты собственных исследований позволили сделать вывод, что налог на недвижимое имущество должен стать весомым залогом увеличения доходной части местных бюджетов путем усовершенствования системы налогообложения недвижимости на основе опыта зарубежных стран.

Поэтому именно учет положительного опыта зарубежных государств для нашего государства является весьма важным на этапе внедрения, взыскания и совершенствования именно налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, как одного из местных налогов и сборов в Украине.

Список использованной литературы:

1. Майстренко А. Налог на недвижимое имущество в качестве дополнительного источника наполнения местных бюджетов / А. Майстренко // Право Украины. – 2009. – № 10. – С. 118–124.
2. Бухтиярова И.А. Принципы обеспечения действенности механизма налогообложения недвижимости / И.А. Бухтиярова // Европейские перспективы. – 2013. – № 3. – С. 188–196.
3. Аблязова Е.С. Мировой опыт налогообложения недвижимости / Е.С. Аблязова // Вестник ОНУ имени И.И. Мечникова. – 2013. – Т. 18. – Вып. 3/1. – С. 8–13.
4. Зима А.Г. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества с учетом зарубежного опыта / А.Г. Зима, И.С. Ершова // Бизнес Информ. – 2012. – № 6. – С. 160–166.
5. Прокопенко В.Ю. Налогообложение недвижимости – инструмент наполнения муниципальных бюджетов и регулирования местных рынков недвижимости / В.Ю. Прокопенко [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://vistnic.stu.cn.ua/index.pl?task=arcl&j=7&id=39>.
6. Прокудина Н.В. Налог на недвижимость: в Европе и в России / Н.В. Прокудина // Экономика и финансы. – 2010. – № 9. – С. 2–10.
7. Барбара Н. Налогообложение недвижимости / Н. Барбара, Э. Ричард [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter202.html>.
8. Налоговый кодекс Украины от 2 декабря 2010 г. №2755-VI [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
9. О предотвращении финансовой катастрофы и создания предпосылок для экономического роста в Украине: Закон Украины от 27 марта 2014 г. № 1166-VII [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1166-18>.
10. О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно налоговой реформы : Закон Украины от 28 декабря 2014 г. № 71-VIII [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/71-19>.