

УДК 336.22

*О. В. Покоłodна,  
кандидат наук з державного управління,  
доцент кафедри фінансів Української державної академії залізничного транспорту, м.  
Харків*

## **ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ**

*Розглянуто правові основи та порядок стягнення в Україні податку на нерухоме майно, в зв'язку з введенням в дію з 01 січня 2013 року статті 265 Податкового кодексу України. Охарактеризовано платників податку на нерухомість в Україні, якими будуть власники квартир житловою площею більшою 120 кв. м. та власники будинків житлова площа яких перевищує 250 кв. м. Відмічено, що аналітиками податкової служби України проведено розрахунки, згідно яких очікується, що податок на нерухомість повинен стати одним із основних джерел наповнення місцевого бюджету та фінансової стабільності місцевого самоврядування. Як показує досвід зарубіжних країн, це повинно забезпечити не лише вирішення фіскальних завдань, а й сприяти вирішенню соціально-економічних проблем на місцевому рівні.*

*Considered the legal basis and procedure of withholding in Ukraine real estate tax in connection with the introduction of 1 January 2013 Article 265 of the Tax Code of Ukraine. Characterized by the property tax payers, who owns the apartment over 120 square meters and home owners whose area exceeds 250 square meters. Marked that analysts Tax Service of Ukraine conducted calculations, according to which it is expected that property tax has become one of the main sources of local budget and financial sustainability of local government. As the experience of other countries, it should provide not only solve fiscal problems, but also contribute to solving social and economic problems at the local level.*

**Ключові слова:** *податок на нерухомість, Податковий кодекс України, платники податку, об'єкт оподаткування, база оподаткування.*

**Keywords:** *property tax, the Tax Code of Ukraine, taxpayers, object of taxation, tax base.*

**Постановка проблеми:** Вхідження України до європейського економічного простору та поглиблення процесів глобалізації зумовлюють необхідність трансформації національної податкової системи відповідно до світової практики. Завершеність процесів формування вітчизняної системи оподаткування у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України та інших нормативно-правових актів з питань оподаткування актуалізує проблематику вдосконалення механізмів стягнення податків з урахуванням зарубіжного досвіду. Це стосується насамперед податків на власність та одного з найбільш вагомих серед них - податку на нерухомість.

Оподаткування нерухомості в розвинених зарубіжних країнах є важливою складовою їх податкових систем, що виконує не лише фіскальні завдання, але й сприяє вирішенню основних соціально-економічних проблем, особливо на місцевому рівні. Тому впровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в Україні, повинно стати одним із головних джерел забезпечення фінансової стабільності місцевого самоврядування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Сучасна світова проблематика дослідження оподаткування нерухомості має значний теоретичний і практичний доробок. Серед видатних зарубіжних учених-економістів необхідно відзначити Р. Бонза, Б. Макленнон [1,2] та інших. Важливий внесок у теорію і

практику оподаткування нерухомості зробили також вітчизняні вчені, зокрема: А. Бережна, В. Вишневський, С. Гриценко, І. Криницький, А. Крисоватий, В. Опарін, М. Романюк, Л. Тарангул, В. Чекіна, Л. Чубук, В. Федосов та інші [3-8].

**Метою дослідження** є висвітлення правових основ та порядку стягнення в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки у зв'язку з введенням в дію з 01 січня 2013 року статті 265 Податкового кодексу України.

**Основні результати дослідження.** Про можливість запровадження податку на нерухомість уперше заговорили ще на початку 90-х. І хоча тоді далі розмов справа не пішла, усім стало ясно, що рано чи пізно законотворчим органам все-таки доведеться сплачувати цей податок, як у цивілізованих країнах.

Податок на нерухоме майно існує майже у 130 країнах світу. Так, наприклад у Франції, Німеччині, Австрії, Швейцарії, Англії і інших європейських державах ставки податку на нерухомість складають в середньому 1–2% від її вартості. Оскільки в багатьох іноземних державах цей податок є місцевим, його надходження формують основну частину доходів бюджетів місцевих органів влади. Наприклад, у деяких штатах Австралії - понад 90% місцевого бюджету, в США - до 75%, Канаді - до 80%.

Такі властивості нерухомості, як візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, необхідність державної реєстрації роблять її зручним об'єктом оподаткування, а введення податку на нерухомість має стимулювати власника його до найбільш ефективного використання майна, запобігатиме накопиченню майнових об'єктів окремими власниками. За таких обставин надходження від податку на нерухоме майно можуть стати одним із стабільних джерел наповнення дохідної частини місцевих бюджетів.

Системи оподаткування нерухомості в кожній країні відрізняються своїми особливостями. Так, у Канаді єдиний податок на нерухоме майно існує в усіх провінціях на місцевому рівні, і загалом ґрунтується на вартості нерухомості, оцінка якої проводиться щороку. Місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і наявної бази оподаткування. Отже, ставка податку є змінною величиною.

У Великій Британії встановлено єдиний податок на майно, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. Органи місцевого самоврядування справляють податок на нерухомість, його база - передбачувана сума річної орендної плати.

У Франції є три види податків на майно - податок на забудовані ділянки, податок на незабудовані ділянки і податок на житло. Це різні види податків і тому можуть справлятися одночасно.

З метою забезпечення стабільності фінансової бази місцевих бюджетів у Податковому кодексі України перелік місцевих податків та зборів доповнено податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Слід відмітити, що до системи загальнодержавних податків і зборів (обов'язкових платежів) України відповідно до Закону України «Про систему оподаткування», що діяв до набрання чинності Податкового кодексу України, було включено і податок на нерухоме майно (нерухомість). Проте цей податок не був законно встановлений окремим нормативним актом, правовий механізм податку не був визначений, що, у свою чергу, виключало обов'язок його сплати.

Жоден з податків не викликав стільки чуток та спорів, як податок на нерухомість. Спочатку його збирались вводити ще з січня 2012 року. Потім – з технічних причин – введення цього податку перенесли на 1 липня 2012 року. Потім – на початок 2013 року.

З 1 січня 2013 року вступила в силу норма Податкового кодексу, згідно з якою житлова нерухомість, яка перебуває у власності як фізичних, так і юридичних осіб (у тому числі і нерезидентів), обкладається податком. Оподатковуватимуться будівлі, які відносяться до житлового фонду, а саме – житлові будинки, прибудови до них, житлові будинки садибного типу, квартири, котеджі та кімнати у багатосімейних квартирах.

Порядок стягнення податку на нерухомість відмінну від земельної ділянки регулюється статтею 265 Податкового кодексу України, якою визначені об'єкти та база оподаткування, ставки та строки сплати податку, а також пільги та умови їх надання.

Платниками податку на нерухоме майно є власники об'єктів житлової нерухомості фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти. Податком на нерухоме майно обкладається житлова площа об'єкта житлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості.

Не оподатковуватимуться об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад; нерухомість, що розташована у зоні відчуження або безумовного відселення; будівлі дитячих будинків сімейного типу; садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на платника податку; гуртожитки; об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю.

Базою оподаткування є житлова площа об'єкта житлової нерухомості. База оподаткування об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється органом державної податкової служби на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Постановою КМУ від 31.05.2012 р. № 476 затверджено Порядок подання органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та органами, що здійснюють реєстрацію місця проживання фізичних осіб, відомостей, необхідних для розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

База оподаткування об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи з житлової площі об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

У разі наявності у платника податку кількох об'єктів оподаткування база оподаткування обчислюється окремо за кожним з таких об'єктів.

Законодавцем передбачено деякі пільги із сплати податку на нерухоме майно. Так, база оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності **фізичної особи** – платника податку, зменшується:

для квартири – на 120 кв. метрів;

для житлового будинку – на 250 кв. метрів.

Таке зменшення надаватиметься один раз за базовий податковий (звітний) період – календарний рік і застосовуватиметься до об'єкта житлової нерухомості, у якій фізична особа – платник податку зареєстрована в установленому законом порядку, або за вибором такого платника до будь-якого іншого об'єкта житлової нерухомості, який перебуває в його власності.

Ставки податку встановлюються сільською, селищною або міською радою за 1 кв. метр житлової площі об'єкта житлової нерухомості у таких розмірах:

для квартири, житлова площа яких не перевищує **240 кв. метрів**, та житлових будинків, житлова площа яких не перевищує **500 кв. метрів**, ставки податку не можуть перевищувати **1 відсоток** розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року;

для квартир та житлових будинків, житлова площа яких перевищує зазначені розміри (відповідно) ставка податку становить **2,7 відсотка** розміру мінімальної заробітної плати.

Розмір мінімальної заробітної плати на 1 січня 2013 року в Україні складає 1147,0 грн. Відповідно 1 відсоток від неї складає 11,47 грн., 2,7 відсотка – 30,97 грн. Таким чином, якщо фізична особа володіє квартирою житловою площею 150 квадратних метрів, то за 30 кв. м. (150 кв.м. – 120 кв.м.) йому необхідно буде сплатити 344,10 грн. Якщо житлова площа квартири складає 300 кв.м., то сума податку на нерухомість складе 5574,60 грн. ((300 кв.м. – 120 кв.м.) x 30,97 грн.). Як бачимо для власників нерухомості з великою житловою площею податок чималий.

Податковим кодексом України передбачено, що податковий період з податку на нерухомість дорівнює календарному року. А це означає, що платити податок на нерухомість необхідно один раз на рік. Обчислення суми податку з об'єктів житлової нерухомості, які знаходяться у власності фізичних осіб, проводиться органом державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості. При цьому, оскільки відповідна стаття Податкового кодексу вступає в дію з 01 січня 2013 року, то до 1 липня 2013 року всі фізичні особи – власники нерухомості, що підлягає оподаткуванню, отримають від податкової служби повідомлення-рішення, в якому буде вказана сума податку, що належить до сплати в бюджет та платіжні реквізити. Податкове зобов'язання за звітний рік з податку фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення. При цьому платник податків має право звернутись в органи державної податкової служби для звірки даних з об'єкту оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на нерухомість.

Платники податку - юридичні особи самостійно обчислюють суму податку станом на 1 січня звітного року і до 1 лютого цього ж року подають органу державної податкової служби за місцезнаходженням об'єкта оподаткування декларацію за встановленою формою, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально. Платити податок потрібно буде раз на 3 місяці до 30 числа місяця, наступного за звітним кварталом.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової нерухомості декларація подається протягом місяця з дня виникнення права власності на такий об'єкт. У разі набуття права власності на об'єкт житлової нерухомості протягом року податок нараховується з дня виникнення права власності на такий об'єкт.

На сьогодні в Україні нараховується 28 млн. житлових об'єктів, які підлягатимуть оподаткуванню податком на нерухоме майно. Аналітики податкової служби підрахували, що завдяки нововведеному податку місцеві бюджети вже у 2013 році отримають близько 75 млн. гривень.

**Висновки.** Отже, можна зробити висновок, що введення в Україні сучасного, соціально справедливого та, будемо сподіватись, економічно ефективного податку на нерухомість дозволить адаптувати національне законодавство до Європейських стандартів, знизить маніпуляції на ринку нерухомості, забезпечить збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Стягнення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки повинно бути відповідальною роботою компетентних органів державної влади з метою забезпечення надходження запланованих сум до місцевих бюджетів.

## Література

1. Барбара Н. Макленнон, Річард Е. Бонз Оподаткування нерухомості: принципи та практичне використання [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter200.html> (<http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter200.html>).
2. Макленнон Б. Н. Точка зору на систему оподаткування землі в Україні : збірник матеріалів учбово-практичних семінарів / Б. Н. Макленнон, Р. Е. Бонз. – Режим доступу : <http://www.geomatica.kiev.ua/training/>, 1999.
3. Бережна А. Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294–303.
4. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости : закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). / Гриценко Е. А. – Харьков : Бизнес-Информ, 2002. – 284 с.
5. Дахно О. М. Проблеми та перспективи застосування податку на нерухомість в Україні /О. М. Дахно, Р. М. Щербак. – Режим доступу : <http://intkonf.org/dahno-om-scherbak-rm-problemita-perspektivi-zastosuvannya-podatku-na-neruhomist-v-ukrayini>.
6. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи / Н. Попадюк // Юридичний журнал. – 2007. – № 12. – С. 84–86.
7. Криницький І. Є. Правове регулювання оподаткування майна : автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.07 / І. Є. Криницький; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2001. – 20 с.
8. Вишневецький В. П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід /В. П. Вишневецький, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–52.
9. Податковий кодекс України: за станом на 1 січня 2013 р. – Режим доступу:<http://www.rada.gov.ua>
10. Лекарь С.І. Оподаткування нерухомості фізичних осіб: зарубіжна практика та перспективи України: автореф. дис. на здобуття наук, ступеня увід. екон. наук: спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит»/ С.І. Лекарь. – Київ, 2011. – 22 с.

*Стаття надійшла до редакції 18.01.2013р.*