

**Юлія Леонідівна ЧИРКОВА**

к.е.н., доцент, Національний університет "Львівська політехніка"

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7315-9520>

e-mail: [yuliya.l.chyrkova@lpnu.ua](mailto:yuliya.l.chyrkova@lpnu.ua)

**Наталія Ярославівна ПЕТРИШИН**

к.е.н., доцент, Національний університет "Львівська політехніка"

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4642-1778>

e-mail: [natalia.y.petryshyn@lpnu.ua](mailto:natalia.y.petryshyn@lpnu.ua)

## КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ: СВІТОВИЙ ДОСВІД ТА ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМУВАННЯ В УКРАЇНІ

*Статтю присвячено вивченню та аналізу світового досвіду оподаткування нерухомості та визначення перспектив реформування оподаткування в Україні за цим напрямом. Розглянуто декілька аспектів доцільності стягування податку на нерухомість, а також світовий досвід оподаткування нерухомості, який є цінним для України, де такий процес є на етапі становлення та розвитку, зокрема, адаптуючись до вітчизняних реалій, не слід зосереджуватися на податковому досвіді конкретної країни, а необхідно запозичити найкращі моменти для вироблення особливої і підходящої системи оподаткування. Виокремлено певні позитивні сторони такого виду податків на основі світового досвіду оподаткування об'єктів нерухомості.*

**Ключові слова:** податки, нерухомість, нерухоме майно, стягування податку, світовий досвід

### ВСТУП

Соціально-економічні перетворення торкаються значної кількості аспектів життя України. Розвиток регіонів та країни загалом залежить насамперед від ресурсів, які, не секрет, отримуються більшою мірою з податків. Оподаткування нерухомості є значним джерелом забезпечення фінансової потреби у багатьох розвинених країнах світу. Однак частка тих надходжень, які дає податок на нерухоме майно, порівняно з іншими країнами є значно нижчою. Постає питання, як реформувати цю частину Податкового кодексу України (ПКУ) та як забезпечити адміністрування податку на нерухомість; досвід яких країн варто взяти до уваги і чи буде він доцільний у вітчизняних реаліях.

Оподаткування завжди залишається темою для дослідження, оскільки забезпечує стабільне функціонування держав. Саме тому на цю тему написано безліч робіт та проведено різного роду дослідження. Можемо виділити праці таких вітчизняних та іноземних економістів, практиків та науковців, як: А.І. Луцика, В.І. Дмитрів, А. Сінга, О. Майстренко, Е. Волфа, Л.М. Демиденко, Н. О'Коннора, М.В. Романюк, Н.М. Бобох, А.С. Овчаренка, Н. Атаманчук, Н. Бобошко, Т. Ваппаса та багатьох інших. У більшості вітчизняних досліджень виділяють саму сутність оподаткування нерухомості, акцентують на відмінності згаданого податку з оподаткуванням землі та ділянок, викладають можливості застосування іноземного досвіду в Україні. Проте у згаданій літературі не так часто виокремлюють роль місцевого самоврядування в управлінні податковими потоками з нерухомого майна та проблем, які з цим пов'язані.

**МЕТА** статті полягає у вивченні та аналізі світового досвіду оподаткування нерухомості та визначенні перспектив реформування оподаткування в Україні за цим напрямом.

### МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

У статті застосовано такі методи: аналіз; синтез;

індукція; дедукція; порівняння; формалізація; абстрагування; групування; систематизації та узагальнення.

### РЕЗУЛЬТАТИ

ПКУ розділяє податок на майно на підпункти, серед яких податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортний податок; плата за землю. У світовому податковому законодавстві можемо також зауважити такі податки, як податок на приріст капіталу, податок на майно юридичних осіб чи податок на предмети розкоші, що у національному законодавстві не спостерігаємо.

Податок на нерухоме майно, відмінний від земельної ділянки, стягується з фізичних та юридичних осіб, зокрема нерезидентів, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості. Справляння згаданого податку аргументують по-різному, зокрема як непряме оподаткування доходів (виходячи з того, що особа, проживаючи у власному помешканні, отримує від цього умовний непрямий прибуток, оскільки не сплачує орендної плати) [8]; як оподаткування високих доходів, бо вартість майна пов'язана з доходами (більш заможне населення може дозволити собі нерухомість вищої вартості, а для підприємств нерухомість є джерелом отримання доходів); як плату за користування місцевими суспільними благами (наприклад, інфраструктурою загального користування тощо), розподілену між мешканцями та підприємцями пропорційно до вартості їхнього нерухомого майна, розміщеного на відповідній території [3, с. 8-9].

Розглядається декілька аспектів доцільності стягування податку на нерухомість, наприклад:

– податок на нерухомість є передбачуваним (оскільки вся нерухомість зафіксована у відповідних реєстрах, на базі яких виконують прогнозування) та стабільним дохідним джерелом (оскільки не зважає на ефективність роботи платника);

– базу оподаткування практично неможливо приховати (порівняно з належними до оподаткування при-

бутками платника);

– за умови безперервного ухилення від сплати податку та зростання податкового боргу, нерухоме майно може поставати в якості об'єкта податкової застави, з реалізацією якої можна сплатити повну суму податкового боргу;

– надходження податку на нерухоме майно можуть позначитися на локальний розвиток держави (адже ці податки можуть мотивувати органи місцевої влади ефективно розвивати та збільшувати привабливість своєї території) [3, с. 4-5].

Оподаткування майна здійснюється близько в 130-ти країнах світу. У Нідерландах надходження від податку на нерухомість досягають до 95% в загальному обсязі доходів місцевих бюджетів, 81% – у Канаді, 52% – у Франції. У США рівень доходів від цього податку перебуває у широкому діапазоні від 10 % до 70 % залежно від території. Чимало зарубіжних країн вважають податок на нерухоме майно головним осередком надходжень до місцевих бюджетів, але частка надходжень вже відрізняється відповідно до країни, що можна просто пояснити адмініструванням та специфікою наповнення місцевих бюджетів у різних державах. Зрозумівши це, можемо побачити, що, зокрема, у скандинавських країнах, де питома вага податку на нерухоме майно, відмінну від земельних ділянок, у загальній структурі податкових надходженнях місцевих бюджетів є порівняно невеликою (коливається в межах від 1,2 % до 7,3 %), основним джерелом наповнення місцевих бюджетів є саме податок з доходів фізичних осіб. Водночас у Великій Британії, Канаді та США податок на нерухоме майно для місцевих бюджетів вважається бюджетотворюючим (його питома вага у ВВП держави складає 1,5 %, 2,8 % та 2,5 % відповідно [4]). Доцільно вказати, що роль іноді відіграють і традиційні моменти, зокрема у Великій Британії не справляють земельний податок, а лише податок на нерухоме майно, тоді як в Естонії навпаки – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, взагалі не стягують, а земельний податок повністю зараховують до місцевих бюджетів.

Варіантів баз справляння податку виділяють:

– вартісний, в якому база визначається за ринковою або оціненою (чи кадастровою) вартістю нерухомості;

– фізичний варіант, де за базу обирають площу нерухомості, виміряну в кв. м.

Світовий досвід нам також показує наявність чи не в кожній країні системи пільг, враховуючи можливу обтяжливість для певних категорій осіб. Зокрема, Велика Британія встановлює ставку податку на нерухомість для юридичних осіб залежно від вартості оренди, яку визначено Агентством з оцінювання, а для фізичних осіб, – виходячи з історичної вартості нерухомості. Варто зазначити, що у Франції навпаки: фізичні особи сплачують податок, базою з якого є вартість оренди нерухомості, а для юридичних осіб встановлено базу з ринкової вартості нерухомості. Цікавим є те, що якщо у помешканні проживає лише одна доросла особа (навіть з дітьми), то вона отримувє знижку у розмірі 25 %, а також органи місцевого самоврядування можуть надати знижку навіть до 50 % на друге (непостійне) житло.

У Швеції ставка податку складає 75 % від ринкової

вартості нерухомого майна, яку визначено Податковою агенцією відповідно до статистичних даних остатніх продажів аналогічного нерухомого майна на певній території. Водночас Швеція встановила верхню річну межу (максимальну суму) сплати податку на нерухоме майно для фізичних осіб. Оподаткування ж комерційного (ресторації, офісні приміщення) та промислового (виробничого) нерухомого майна податком на нерухомість на локальному рівні не передбачено [5].

На прикладі Латвії можемо побачити стягнення податку за прогресивною шкалою залежно від кадастрової вартості, а також наявність знижки для багатодітних сімей у розмірі 50 %. Литва має схожу систему з відмінністю бази, тобто прогресивна шкала застосовується до оціненої вартості, яка означає середнє значення вартості на ринку та визначеної за масовою оцінкою.

У державах, які застосовують оціночний чи кадастровий підходи для обчислення бази оподаткування, зазначена вартість може мати відмінність від ринкової (у будь-яку сторону). Така ситуація складається, оскільки державні органи або ж оцінювачі вираховують вартість нерухомості за методом масової оцінки, тобто вартість однотипної нерухомості буде приблизно однаковою, а індивідуальні особливості об'єктів не враховуються. Якщо оцінена (кадастрова) вартість нерухомості є вищою за ринкову, а це суттєвий факт для продажу нерухомості, здачі в оренду і також оподаткування, то власники такої нерухомості можуть замовити індивідуальне оцінювання або оскаржити встановлену вартість свого житла у судовому порядку. Приватні професійні оцінювачі вже у процесі обчислення індивідуальної вартості нерухомого майна зважають на вартість продажів аналогічних об'єктів із врахуванням притаманних їм певних особливостей. Звичайно, оплата таких послуг здійснюється за рахунок особистих коштів, тобто це додаткові витрати власників житла [3, с. 29-31]. Бувають ситуації протилежні, коли кадастрова вартість нерухомості є нижчою за ринкову, що спричиняє недоотримання частини податкових надходжень місцевими бюджетами. Відтак, ринкова вартість нерухомого майна для цілей оподаткування для платників такого податку та місцевих бюджетів, вважається більш справедливою, порівняно з оціненою.

У більшості європейських країн вартість нерухомості, встановлена державними оцінювачами, є дещо меншою від ринкової, а саме на 25-30 % (Австрія, Болгарія, Фінляндія, Німеччина, Словенія, Іспанія, Швеція, Швейцарія). Подібне недооцінювання бази оподаткування дає змогу запобігти надмірному оподаткуванню. Однак в Італії та Греції спостерігається перевищення оціненої вартості нерухомого майна від ринкової [8].

Розглядаючи досвід країн Центрально-Східної Європи (Польща, Чехія, Угорщина, Албанія), бачимо, що базою оподаткування нерухомості є площа у кв. м. (зазначимо, що така ж система і в Україні). Ця база оподаткування є не зовсім справедливою, бо не враховує індивідуальні особливості об'єктів та перешкоджає органам місцевого самоврядування отримувати податкові надходження [6].

Адміністрування податку на нерухомість та загалом повноваження органів місцевого самовряду-

вання є також одним з досліджуваних питань оподаткування. У цьому аспекті розглядається право згаданих органів, тобто дискреція, на визначення бази оподаткування та встановлення ставок і пільг. База оподаткування більшості країн встановлюється центральним урядом, а в окремих країнах місцеві уряди встановлюють свої коригуючі коефіцієнти, як от в Німеччині, Австрії чи Бельгії. У Норвегії, Хорватії, Швейцарії, США та Угорщині органи місцевого самоврядування самостійно вирішують питання стягувати податок з нерухомості з конкретної адміністративно-територіальної одиниці, чи ні [2]. Ставка податку у більшості випадків встановлюється саме органами місцевого самоврядування, однак, у країнах, де за базу беруть оцінену вартість, центральний уряд може застосовувати рамки (верхній чи нижній поріг) ставок податку, що, зі свого боку, несе певні обмеження органів місцевого самоврядування.

У державах, де базою оподаткування є площа нерухомості, органи місцевого самоврядування можуть мати право застосування коефіцієнтів до податкових ставок, які затверджені законодавством, з метою відображення відмінностей в місцях розташування, якостей будівель та інших факторів, які можуть впливати на вартість майна, а отже, й на розмір податку [2].

Більшість країн стягує податок на нерухоме майно із забезпечених верств населення, чого не скажеш про ситуацію в Україні, де згаданий податок справляється з порівняно небагатих жителів. З цього випливає проблема такого податку в Україні, оскільки близько 80 % населення має рівень матеріального забезпечення дещо нижчий від середнього [1, с. 31].

На основі світового досвіду оподаткування об'єктів нерухомості можна виокремити певні позитивні сторони такого виду податків:

1. Органи місцевого самоврядування володіють реальними інструментами впливу не лише на юридичних, але й на фізичних осіб, які є платниками податку, адже об'єкти нерухомості розміщуються на території певного регіону.

2. Порядок оподаткування здатен суттєво впливати на функціонування ринку нерухомості в межах певного регіону, адже дані податки можуть значно нарощувати чи скорочувати витрати власників нерухомості.

3. Органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень стосовно визначення ставок оподаткування, можуть безпосередньо впливати на сферу будівництва нерухомого майна, за рахунок чого здатні стимулювати секторальний розвиток ринку нерухомості.

Незважаючи на вже деякі позитивні зміни, порівнявши норми ПКУ стосовно оподаткування нерухомого майна та зарубіжної практики справляння податку на нерухомість, для зростання бюджетних надходжень зі згаданого податку, необхідно застосувати ще деякі нововведення, такі як:

– здійснення переобліку нерухомості, якою володіють як фізичні, так і юридичні особи, за допомогою накладення на них зобов'язань звірювання документації на право власності з Державним реєстром речових прав на нерухомість. Цей процес має стати першочерговим, оскільки зволікання може призвести до недофінансування місцевих бюджетів;

– впровадження прогресивних ставок податку на

нерухомість, розміри яких повинні зростати залежно від площі об'єктів нерухомості. Для подальшого розвитку системи необхідно і загалом змінити базу оподаткування та порядок визначення податкової ставки. Так, чимало експертів вважають, що базою оподаткування повинна бути вартість нерухомого майна, яка обчислюється непрямим методом, зважаючи на масову оцінку вартості одиниці площі нерухомості. Зі свого боку, ставка податку на нерухомість повинна бути однаковою, не зважаючи на види нерухомості. Це дасть змогу протидіяти корупційним проявам на місцевому рівні. Водночас необхідно надати можливість власникам нерухомого майна узгодити вартість об'єкту із ринковою (шляхом використання системи ProZotto), а певним фізичним особам надати податкові пільги. Враховуючи сучасний стан розвитку України, такий підхід має логічне підґрунтя.

## ВИСНОВКИ

Податок на нерухоме майно відіграє значну роль у наповненні місцевих бюджетів країни. Враховуючи це, можемо стверджувати, що Україна має задатки та передумови для підвищення значення згаданого податку. Проте є також фактори, які перешкоджають цьому розвитку: недостатність даних у державному реєстрі речових прав на нерухомість; брак адекватної бази оподаткування (в основі якої лежить ринкова або оцінена вартість нерухомого майна); відсутність політичної волі органів місцевого самоврядування стосовно посилення заходів, покликаних збільшити податкові надходження з нерухомості. Відтак, на основі вищевикладеного, можна виокремити певні переваги податків на нерухомість відповідно до міжнародного та вітчизняного досвіду оподаткування. Так, передусім варто зазначити, що ці податки заохочують власників до кращого використання наявних активів, або збувати їх іншим власникам, що зумовлює покращення ефективності їх використання. Водночас ці податки дають змогу не лише забезпечити стабільні надходження до місцевих бюджетів, але й сприяють органам місцевої влади у підвищенні привабливості відповідного регіону, що, зі свого боку, дає змогу збільшити ринкову вартість землі та об'єктів нерухомого майна на регіональному рівні.

Оподаткування нерухомості є перспективним напрямом реформування системи оподаткування, тому цей процес неможна відкладати. Світовий досвід справляння податку на нерухоме майно є цінним для України, де цей процес є на етапі становлення та розвитку. Зокрема, адаптуючись до вітчизняних реалій, не слід зосереджуватися на податковому досвіді конкретної країни, а необхідно запозичити найкращі моменти для вироблення особливої і підходящої системи оподаткування.

Актуальним для України буде слугувати досвід Франції, де протягом перших двох років не справляється податок з новобудов у сільських місцевостях, а також терміном до п'яти років з будівлі, збудованої за технологією раціонального збереження енергії. Важливим буде досвід Болгарії, в якій податок на нерухоме майно найнижчий в Європі, а базою слугує оцінка нерухомого майна, яка визначається для кожного муніципалітету відповідною радою.

### Список використаних джерел

1. Бобошко Л.І. Світовий досвід оподаткування майна та можливості його використання в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 8. С. 941-945.
2. Волощук М.Г. та ін. Податкове право країн ЄС. Ужгород, 2021. 144 с.
3. Дубровський В., Черкашин В. Як удосконалити податок на нерухоме майно в Україні? Київ, 2016. 39 с.
4. Фрадинський О.А. Вітчизняний та світовий досвід еволюції оподаткування нерухомого майна. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2010. № 6. Т. 4. 384 с.
5. Corporate Taxes in Sweden. The Swedish Trade & Invest Council: Website. URL: <https://www.business-sweden.se/contentassets/ed79d90e6aa84f0cbd4ac281ac5aa460/7.-corporate-taxes-in-sweden.pdf>
6. Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe. Edition 2016. URL: <http://www.kpmg.com/cee>
7. Taxes in Sweden. The Swedish Trade & Invest Council. URL: <https://www.business-sweden.se/contentassets/ed79d90e6aa84f0cbd4ac281ac5aa460/7.-corporate-taxes-in-sweden.pdf>
8. Strovolidis G., Vappas T. A Comparative Study on Real Estate Property Taxation in Europe. UIPI Taxation Committee. URL: <http://uipi.com/new/wp-content/uploads/2014/12/UIPI-Comparative-Analysis-on-Real-Estate-Taxation-2013.pdf>

### References

1. Boboshko L.I. World experience of property taxation and possibilities of its use in Ukraine. *Global and national economic problems*. 2015. Vol. 8. pp. 941-945. (in Ukrainian).
2. Voloshchuk M.H. et al. Tax law of EU countries. Uzhhorod, 2021. 144 p. (in Ukrainian).
3. Dubrovskiy V., Cherkashyn V. How to improve real estate tax in Ukraine? Kyiv, 2016. 39 p. (in Ukrainian).
4. Fradynskiy O.A. Domestic and global experience of the evolution of real estate taxation. *Bulletin of the Khmelnytskyi National University*. 2010. Vol. 6. 384 p. (in Ukrainian).
5. Corporate Taxes in Sweden. The Swedish Trade & Invest Council: Website. URL: <https://www.business-sweden.se/contentassets/ed79d90e6aa84f0cbd4ac281ac5aa460/7.-corporate-taxes-in-sweden.pdf>
6. Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe. Edition 2016. URL: <http://www.kpmg.com/cee>
7. Taxes in Sweden. The Swedish Trade & Invest Council. URL: <https://www.business-sweden.se/contentassets/ed79d90e6aa84f0cbd4ac281ac5aa460/7.-corporate-taxes-in-sweden.pdf>
8. Strovolidis G., Vappas T. A Comparative Study on Real Estate Property Taxation in Europe. UIPI Taxation Committee. URL: <http://uipi.com/new/wp-content/uploads/2014/12/UIPI-Comparative-Analysis-on-Real-Estate-Taxation-2013.pdf>

#### **Yuliia CHYRKOVA**

PhD in Economics, Associate Professor, Lviv Polytechnic National University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7315-9520>

e-mail: [yuliya.l.chyrkova@lpnu.ua](mailto:yuliya.l.chyrkova@lpnu.ua)

#### **Nataliia PETRYSHYN**

PhD in Economics, Associate Professor, Lviv Polytechnic National University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4642-1778>

e-mail: [natalia.y.petryshyn@lpnu.ua](mailto:natalia.y.petryshyn@lpnu.ua)

## **KEY ASPECTS OF REAL ESTATE TAXATION: GLOBAL EXPERIENCE AND PROSPECTS FOR REFORM IN UKRAINE**

**Introduction.** Socio-economic transformations affect a significant number of aspects of life in Ukraine. The development of regions and the country in general depends primarily on resources, which, it's no secret, are mostly obtained from taxes. Real estate taxation is a significant source of financing needs in many developed countries of the world. However, the share of those revenues provided by real estate tax is much lower compared to other countries.

**The purpose of the paper** is to study and analyze the global experience of real estate taxation and determining the prospects for tax reform in Ukraine in this direction.

**Results.** Several aspects of the expediency of real estate tax collection are considered. The world experience of real estate taxation is considered, which indicates the presence of a system of benefits in almost every country, taking into account the possible burden for certain categories of persons. Certain positive aspects of this type of taxes are singled out based on the world experience of taxation of real estate objects. The real estate tax plays a significant role in filling the country's local budgets, taking this into account, we can say that Ukraine has the prerequisites and prerequisites for increasing the value of the mentioned tax. Therefore, on the basis of the above, it is possible to single out certain advantages of real estate taxes in accordance with international and domestic taxation experience.

**Conclusion.** Real estate taxation is a promising area of reforming the taxation system, so this process cannot be postponed. The world experience of real estate tax administration is valuable for Ukraine, where this process is at the stage of formation and development, in particular, adapting to domestic realities, one should not focus on the tax experience of a specific country, but it is necessary to borrow the best moments to develop a special and suitable taxation system.

**Keywords:** taxes, real estate, real estate, tax collection, world experience