

УДК 336

Шевчук С.В.

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ: ЗАХІДНА ТРАДИЦІЯ

У статті досліджено сутність оподаткування нерухомого майна у зарубіжних країнах. Визначено його основні форми реалізації з виокремленням основних елементів. Проаналізовано переваги та досліджено недоліки окремих країн у сфері функціонування оподаткування нерухомості. Запропоновано шляхи імплементації зарубіжного досвіду оподаткування нерухомого майна в Україні.

Ключові слова: державне регулювання, оподаткування нерухомості, податок на нерухоме майно, місцеві бюджети.

Постановка проблеми. За сучасних реалій економічних відносин в Україні, що обумовлені рецесією світової економіки та глобалізаційними дисбалансами, особливо актуальною постає проблема своєчасного забезпечення обсягу податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів держави. У відповідному форматі нагальним є перегляд концептуальних засад економічного розвитку та зміна орієнтирів державного регулювання через призму децентралізації владних повноважень у бік ефективного функціонування територіальних громад, які здатні вирішувати питання самоврядного розвитку та наповнення місцевих бюджетів. Як показує світова практика, у розвинених ринкових країнах вагомим інструментом у вирішенні відповідних викликів мобілізації коштів до бюджетної системи став податок на нерухоме майно.

На сьогодні, Україна – одна із небагатьох країн світу де механізм оподаткування нерухомого майна перебуває лише на початковій стадії запровадження та у фазі перманентного пошуку переваг, оцінки ризиків і прогнозування результатів від застосування відповідних новацій. Варто зазначити, що створення дієвої системи оподаткування нерухомого майна може відіграти одну із ключових ролей у наповненні місцевих бюджетів та активізації регіонального розвитку в країні. Проте, вирішення даного питання має здійснюватися у площині методологічного підходу дослідження, аналізу і творчого осмислення досвіду розвинених країн світу у сфері оподаткування нерухомості та можливості його імплементації на теренах України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблемні питання, що пов'язані з удосконаленням системи оподаткування нерухомого майна у контексті зміцнення місцевих бюджетів є предметом постійного наукового пошуку багатьох зарубіжних та вітчизняних дослідників, серед яких В. Андрущенко, Р. Арно, О. Багрій, Н. Бобоха, А. Бережна, О. Грищенко, В. Заєць, О. Короткевич, Н. Павліха, Ю. Рудницька, П. Самуельсон, О. Сидорович, В. Стіпахо, Дж. Янг та інші.

Проте, глобалізаційні екстерналиї, провали ринку, фінансові шоки та дисбаланси поглиблюють вектор дослідження та зумовлюють перегляд наявних засад функціонування відповідного механізму у бік удосконалення, конвергенції та апробації зарубіжних новацій у площині оподаткування нерухомості, як альтернативи наповнення дохідної бази місцевих бюджетів.

Мета статті. Метою статті є дослідження, аналіз та систематизація досвіду адміністрування відповідного податку розвинутими країнами світу у контексті можливості конвергенції та адаптації відповідних новацій у сучасних економічних реалій в Україні.

Виклад основного матеріалу. Нині податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах, але значимість його різна. У більшості країн надходження від цього податку становлять від 1 до 3% від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади, але є і виключення. Так частка цього податку у власних надходженнях місцевих бюджетів становить від 10 % – у Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі; до 50 % – у Бельгії, Латвії, Литві, Польщі, Словенії, Іспанії і майже 100 % – у Великій Британії, Естонії, Ірландії [1, с. 119].

Важливість податку на нерухоме майно у розвинених країнах світу зумовлене низкою детермінант, головною із яких є стабільне задоволення потреб місцевих органів влади в наповненні доходної частини бюджету, що надає муніципалітету конструктивний важіль впливу на локальний ринок нерухомості, а також дозволяє у повній мірі враховувати місцеві особливості при територіальній сегментації об'єктів нерухомості. Серед інших причин, варто відзначити відносно безапеляційну базу податку, що практично унеможливує ухилення сплати цього податку не в залежності від встановлених ставок у різних місцях справляння. Більше того, база податку на нерухоме майно диверсифікує податкове навантаження серед платників податків відповідаючи принципу справедливості оподаткування у розрізі перерозподілу податкового тягаря із платників з низьким рівнем доходів на більш заможних суб'єктів податкових відносин. Податок на нерухомість, у країнах європейського союзу, є ефективним засобом боротьби з тіньовою економікою, стабільним джерелом наповнення бюджетів усіх рівнів та еластичним інструментом адміністрування.

За існуючою у світі традицією, ставки оподаткування на нерухомість визначаються у вигляді фіксованих або змінних, з огляду на заплановані бюджетні витрати і величину наявної бази оподаткування. Також більшість науковців переконана, що структура ставки податку на нерухомість залежить: по-перше від наявного фіскального дефіциту [2]; по друге від політичної та економічної культури [3]; по третє від особливостей національного законодавства та господарської практики [4, с. 132].

Під час дослідження нами було узагальнено та систематизовано основні фактори впливу, що безпосередньо та опосередковано зумовили формування і розвиток механізму оподаткування нерухомого майна в розвинених країнах світу табл. 1. Сутність відповідної градації полягає у виокремленні чинників,

що сформовані у відповідні групи за притаманним їм характеристиками. Тобто, для ефективного функціонування зазначеного податку має враховуватися комплекс умов, що охоплюють широке коло чинників соціально-економічного, культурно-історичного та політично-правового спрямування.

Таблиця 1

Фактори впливу на формування механізму оподаткування нерухомого майна в країнах ЄС*

Групи	Основні чинники впливу
<i>Економічні</i>	<ul style="list-style-type: none"> показник ВВП на душу населення; рівень цін на нерухомість; ступінь розвитку ринку нерухомості та інфраструктура; рівень податкового навантаження та структура податкової системи показники матеріально-технічної бази підприємств; рівень фіскального дефіциту у регіональному та державному масштабі.
<i>Соціальні</i>	<ul style="list-style-type: none"> якісні показники життя населення (загальний рівень доходів; структура населення, рівень забезпеченості житлом, кількість безробітних тощо); якість житла; рівень комунальних послуг.
<i>Культурно-історичні</i>	<ul style="list-style-type: none"> рівень сприйняття справедливості оподаткування нерухомості як власності; ступінь готовності еліти до відкритості у площині реального відображення фінансового та майнового стану; рівень податкової культури.

Джерело: складено автором на основі [4; 5; 6].

В залежності від виокремлених суспільно-історичних особливостей розвитку, види оподаткування нерухомості, що зустрічаються у різних податкових системах країн світу, можна систематизувати у вигляді таблиці 2.

Об'єктом оподаткування у відповідних відносинах виступають усі види нерухомості, серед яких житлова, комерційна, виробнича, земельна, промислова тощо. В залежності від об'єкта різняться і механізми справляння податку. Так, при оподаткуванні нерухомого майна чи земельної ділянки, сума періодичного платежу встановлюється відповідно до площі або вартості земельної ділянки, а в окремих випадках застосовуються коригуючі коефіцієнти відповідно до цільового призначення, розташування тощо. При оподаткуванні операцій з нерухомістю використовується значно ширший спектр податків, що виконують функцію індикатора ефективності та мають безпосередній вплив на ринкову активність сфери нерухомості.

Таблиця 2.

Існуючі види оподаткування нерухомості у розвинених країнах

Показники	Оподаткування землі	Оподаткування нерухомого майна	Оподаткування операцій з нерухомістю
Об'єкт оподаткування	Земельна ділянка (земельна нерухомість)	Об'єкти нерухомого майна	Операції з нерухомістю
Особливості справляння	Справляється у формі періодичного платежу, який встановлюється відповідно до площі або вартості земельної ділянки, в окремих	Справляється у формі періодичного платежу, який встановлюється відповідно до площі або вартості об'єкта нерухомості, в	Достатньо широкий спектр податків: у складі оподаткування доходів фізичних осіб від операцій з нерухомістю; митні платежі за оформлення

	випадках – з коригуючими коефіцієнтами відповідно до цільового призначення, розташування тощо; у ряді держав (Німеччина, Франція) об'єднується з оподаткуванням розташованих на ділянці об'єктів нерухомості	окремих випадках – з коригуючими коефіцієнтами відповідно до цільового призначення, розташування тощо	угод з купівлі-продажу нерухомості; оподаткування прибутку підприємств від зростання вартості об'єктів нерухомості
Значення для ринку нерухомості	Опосередковано впливає на активність на ринку нерухомості; в окремих випадках забезпечує цільове використання земельних ділянок	Часто виконує роль «податку на розкіш»; диференціація ставки дозволяє стимулювати той чи інший сектор нерухомості (залежно від вартості та цільового призначення)	Зміна ставки безпосередньо впливає на ринкову активність; стимулювання ефективного використання нерухомості та інвестування в нерухомість
Сегменти впливу	Ринок земельної нерухомості	Ринок житлової нерухомості	Всі сегменти

Джерело: складено автором на основі [7].

Проте, для об'єктивності та достовірності, варто зазначити, що серед Європейських країн існують певні розбіжності щодо формування бази оподаткування податку в залежності від країни, деякі відмінності у розрізі механізму справляння, які було зазначено вище та специфічні особливості, що знайшли своє відображення на рисунку 1.

Аналіз схематично-графічного матеріалу, що представлений у табл. 2 та рис. 1 дає чітке поняття: об'єктом оподаткування можуть бути земля, будівля, споруда; податок сплачується власником нерухомості; при визначенні податкової бази об'єктів нерухомості, в залежності від країни, можуть використовуватися ринкова вартість, кадастрова вартість, а також коригуючі коефіцієнти; для більшої об'єктивності та достовірності при визначенні вартості нерухомого майна використовується оцінка не індивідуального характеру, а масова, на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів у залежності від мети оподаткування з використанням законодавчо встановленої методології на визначений термін.

У багатьох країнах є системи кадастрів, призначені для обліку інформації про власність; пільги надаються або по категоріях платників (соціально незахищеним платникам податків, пенсіонерам і інвалідам, а в деяких країнах при наданні пільги враховується сімейний стан платника податків, рівень його доходів) податків, або з урахуванням характеру власності (по нерухомості, що забезпечує здійснення суспільно-корисних видів діяльності, або по об'єктах, що знаходяться в державній (муніципальній) власності); податок на нерухоме майно є місцевим податком, поступає до місцевих бюджетів; ставки податку залежать від законодавчої і економічної практики в країні [8, с. 7].

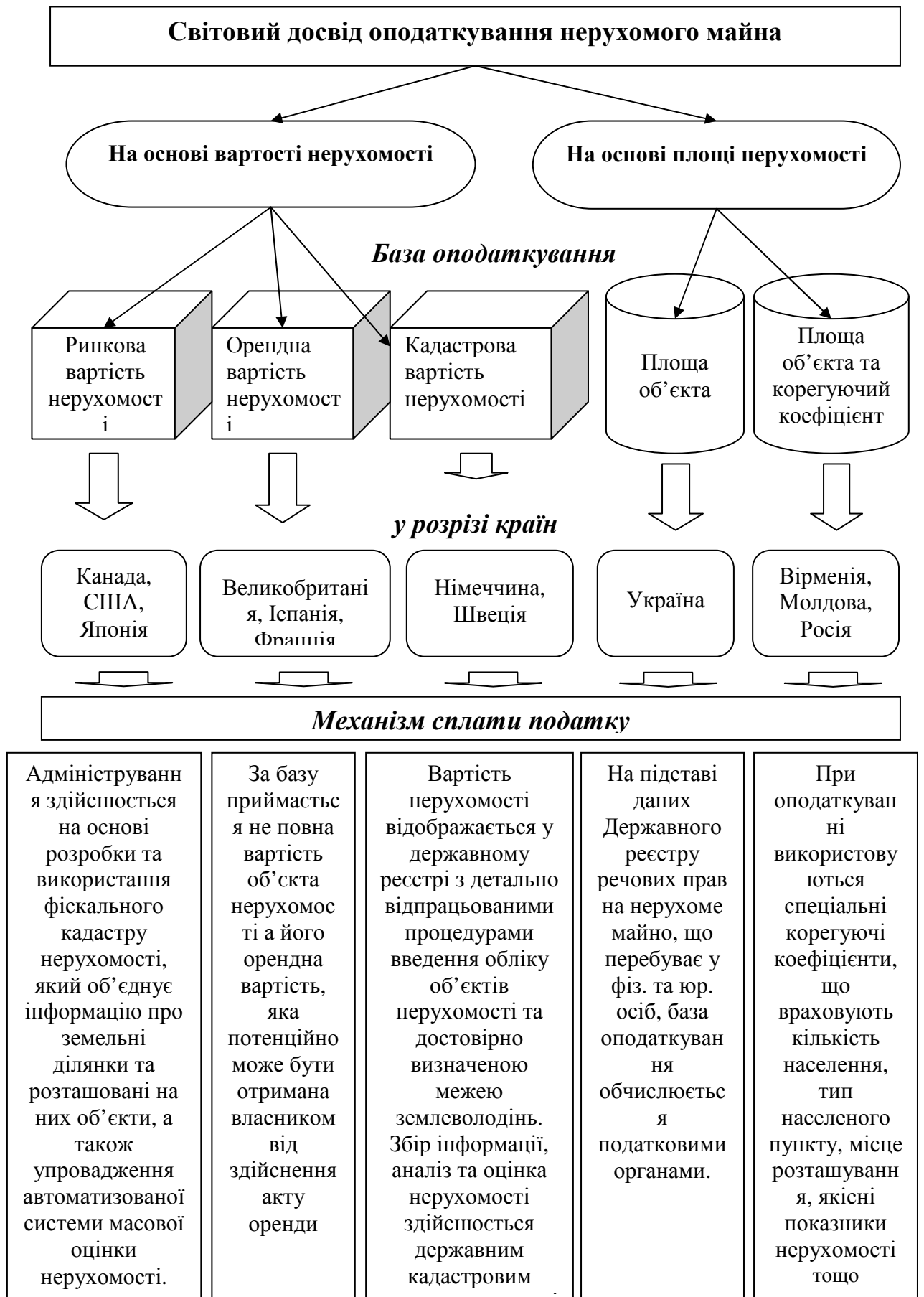


Рис. 1. Світовий досвід оподаткування нерухомого майна

Джерело: побудовано автором.

Проте ефективність впливу податку на нерухомість на ринок нерухомості великою мірою визначається діями не держави, а органів місцевого самоврядування. Участь держави та органів місцевого самоврядування у функціонуванні системи оподаткування нерухомості розподіляється таким чином. Держава визначає загальні засади справляння податку з нерухомості, а саме: граничні ставки, порядок та норми їх визначення залежно від призначення об'єктів нерухомості, порядок визначення об'єкта оподаткування. Органи місцевого самоврядування самостійно у визначених законом межах встановлюють розміри ставок, здійснюють адміністрування податку [7].

Що стосується ставки податку на нерухомість то у більшості країн вона становить менше 1% від бази оподаткування (табл. 3).

Таблиця 3

Ставка оподаткування нерухомості у розвинених країнах

Країна	Ставка податку (%)
Великобританія	1,5
Іспанія	0,3–1,1
Кіпр	3,5
Норвегія	2,5
Франція	3,1
Чорногорія	0,08–0,8
Канада	1,0–1,2
США	1,0
Білорусь	0,1–1
Грузія	0,05–0,8
Казахстан	0,05–0,5
Молдова	0,02–0,5
Узбекистан	4,0

Джерело: складено автором на основі [8; 9].

Виходячи з того, що нерухомість це стаціонарний об'єкт з чітко визначеними фізичними межами і координатами, то і податок на нерухомість має прив'язку до відповідної території, оцінювання вартості кожного об'єкта оподаткування проводиться силами оціночних інститутів-організацій, що займаються оцінкою та обліком нерухомості. Такий оціночний інститут зобов'язаний надавати в податкові органи за місцем знаходження нерухомості відомості про оцінку її вартості, її власників, а також про все, що сталося з нею за попередній податковий період. Слід зазначити, що оцінювання нерухомості для цілей оподаткування, з одного боку, має масовий характер, тобто оцінюються різні за функціональними та якісними характеристиками об'єкти, з іншого – є конкретною величиною, яка використовується як база оподаткування [7].

Проте, як уже зазначалося, кожна країна має свої особливості оподаткування нерухомості, тому у відповідному контексті вважаємо за доцільно розглянути специфіку функціонування відповідного механізму

податкової системи у розрізі окремих країн з виокремленням позитивних та негативних чинників.

Досить розгалужена система оподаткування нерухомості функціонує у Франції. Так відповідний вид відносин оподатковується низкою суміжних податків серед яких: податок на проживання, податок на дохід, податок на багатство (майно), податок на прибуток з перепродажу, податок на статки та інші [10].

Також існує певна диференціація, щодо суб'єкта відповідних відносин у розрізі фізичних та юридичних осіб. Власник нерухомості сплачує його щороку станом на 1 січня поточного року [11, с. 7]. Розмір податку встановлюють місцеві органи самоврядування. Його величина визначається шляхом множення коефіцієнта, встановленого місцевою владою, на половину умовної орендної вартості нерухомості, яка визначається відповідно до місцевого земельного реєстру. Податок може бути цілком різним навіть для об'єктів нерухомості, розташованих в одному кварталі.

Від сплати податку звільняються: державна власність; будівлі, що знаходяться за межами міст і призначені для сільськогосподарського використання; фізичні особи 75 років і суб'єкти, що отримують допомогу з інвалідності. Податок на нерухомість підлягає сплаті незалежно від того, чи проживає власник нерухомості у Франції, чи є він резидентом.

Податок на проживання сплачується не власником нерухомості, а тим, хто фактично проживає у певній нерухомості на 1 січня поточного року. Тобто, якщо нерухомість здається в оренду, податок за проживання сплачує орендар. Якщо власник проживає в своєму будинку, то він платить обидва податки – податок на нерухомість і податок на проживання. При розрахунку податку на проживання можуть бути прийняті до уваги доходи мешканців. Приблизна сума податку становить 0,5-1% від вартості нерухомості для резидентів Франції. Податок на дохід сплачується за нерухомість, яка знаходиться у власності нерезидента і здається в оренду. Виплачується з доходу (орендних платежів) за ставкою 20%.

Податок на багатство стосується фізичних осіб, які постійно проживають або володіють майном у Франції, вартість якого перевищує 770 тис. євро. Розраховується за прогресивною шкалою від 0,55% до 1,8% в рік. Податок на прибуток з перепродаж сплачується в тому випадку, якщо перепродається нерухомість, куплена у Франції. Перепродаж в перший рік після купівлі оподатковується у розмірі 33,33% (відсоток зменшується з кожним роком). Якщо нерухомість продається через 5 років після придбання, то податок знижується на 10% за кожний рік володіння понад п'яти років. Якщо ж нерухомість продається після 15 років володіння, то власник нерухомості звільняється від сплати цього податку. Розмір оподаткованої бази визначається таким чином: ціна продажу мінус ціна придбання і витрати [10].

У Німеччині податок на нерухомість (Grundsteuer) сплачується незалежно від його призначення (комерційне користування чи ні). Він накладається на податкову вартість майна по загальній федеральній ставці 0,35%. Результат

множиться на місцевий коефіцієнт, через що кінцева ставка складає від 0,98% до 2,1% податкової вартості майна. Середня ставка складає близько 1,5%. Для юридичних осіб податок може слугувати основою для зменшення бази оподаткування податку на прибуток компаній і податку для підприємців, для фізичних – тільки для прибуткового податку, якщо власність використовується в комерційних цілях або є джерелом доходу (наприклад здається в оренду). Від сплати податку звільнені державні підприємства, релігійні установи. Забудовані території в п'яти нових землях (Lander) можуть мати меншу вартість, у випадках, якщо вони оренднуються як житло. Не нараховується податок на нерухомість на житло, що побудоване з 31 грудня 1981 по 1 січня 1992 року [8, с. 8]. При купівлі нерухомого майна податкова ставка становить 3,5% від її кадастрової вартості, що на відміну від балансової є вартістю з урахуванням цільового призначення нерухомості [12].

Податки на нерухомість у Великобританії діляться на кілька видів. Одним із них є податок на купівлю нерухомості – Гербовий збір. Відповідний платіж є найнижчим у Європі і не перевищує 4% для будинків вартістю понад 500 тисяч фунтів стерлінгів, для більш дешевої нерухомості ставка збору є регресуючою [13]. У Великобританії також стягується єдиний податок на майно, що використовується для ведення підприємницької діяльності (national non-domestic rate – NNDR). Органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість (universal business rate – UBR). Податковою базою в даному випадку є передбачувана сума річної орендної плати. Податок сплачений за нерухомість, займану з метою торгівлі, ведення бізнесу, професійної діяльності, може слугувати підставою вирахування з податку на доходи компаній [8, с. 8]. Для визначення розміру податку житлова нерухомість поділяється на 8 груп (в Уельсі – 9) залежно від ринкової вартості [7]. При цьому розмір податку за кожною з груп залежить від встановленого центральною владою співвідношення до ставки четвертої групи нерухомості (D) табл. 4.

Таблиця 4

Групи нерухомості для цілей оподаткування (на прикладі Великобританії)

Група	Коефіцієнт до ставки за групою D	Вартість об'єкта нерухомості (фунтів стерлінгів)	Розподіл об'єктів нерухомості за групами (відсотків)
1	2	3	4
A	2/3	До 40000	24,9
B	7/9	40001-52000	19,6
C	8/9	52001-68000	21,7
D	1	68001-88000	15,3
E	1 2/9	88001-120000	9,4
F	1 4/9	120001-160000	5,0
G	1 2/3	160001-320000	3,5

Джерело: складено автором на основі [8; 9].

Базова сума податку визначається органами місцевого самоврядування самостійно; у 2011-2012 рр. середня сума за групою D в Англії склала 1439,33 фунтів стерлінгів.

Характерними рисами системи оподаткування нерухомості у Великобританії є:

- відсутність поділу землі та об'єктів нерухомості за цілями оподаткування;
- поділ нерухомості на житлову та нежитлову;
- розподіл обов'язків, щодо адміністрування між органами місцевого самоврядування (податок на житлову нерухомість) та центральними органами влади (податок на нежитлову, комерційну та промислову нерухомість);
- наявність різних режимів оподаткування у розрізі територіальної обумовленості податкових відносин [7].

В Голландії податок на нерухомість щорічно встановлюється місцевими органами. Податок складається з частини, що сплачується власниками нерухомості і частини, що накладається на користувачів нерухомості. Оподаткована база встановлюється державною оцінкою. Місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної оподаткованої бази. Звільнення від сплати податку надається новобудовам на період будівництва будівлі.

В Іспанії існує система податків подібно до Франції. Так, виокремлюють податок на майно (*Impuesto Sobre Bienes Inmuebles*) та інфраструктурний податок, що включає плату за збір сміття, експлуатацію комунальних мереж тощо (*Basura y alcantarillado*) [11, с. 8]. Відповідні платежі стягується щорічно органами місцевого самоврядування у розмірі 0,5 – 1% до місцевого бюджету. Базою оподаткування є кадастрова вартість, що індексується у залежності від інфляційних процесів в поточному році та переоцінюється кожні 8 років Кадастровим управлінням (державною структурою, яка займається переписом, оцінкою і переоцінкою майна) з посиланням на ринкову вартість майна, включаючи вартість землі і споруд.

В Швеції державний податок на нерухомість накладається на всі види нерухомості, яка може бути використана для проживання, в комерційних чи виробничих цілях. Базою оподаткування є вартість майна на дату, що настала на два роки раніше, ніж відповідний податковий рік (у разі приватного житлового приміщення за межею – 75% його ринкової вартості) [8, с. 9]. Податкова ставка складає 1,3% на будинки, розділені на орендовані квартири і блоки квартир, 1,0% на приміщення, що використовуються в комерційних цілях і 0,5% на промислову власність. Нові житлові приміщення звільняються від податку на термін до 5 років, на наступні 5 років діє знижена ставка до 50%.

В США і Швейцарії не існує єдиного податку на федеральному рівні. Податки на нерухомість сплачуються в деяких штатах (США), кантонах (Швейцарія) або встановлюються на місцевому рівні. Місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної оподаткованої бази. В середньому податок на майно в США складає 1,4%, в швейцарських кантонах варіюється на рівні 0,4% ринковій вартості [8, с. 9].

Нерухоме майно, що знаходиться в Данії, обкладається трьома видами податку: місцевим податком на нерухомість; окружним податком на нерухомість та податком з нерухомості, що використовується як офіси, готелі, заводи, майстерні. Платником податків є власник нерухомості. У залежності від виду податку на нерухомість, який застосовується, визначається і база оподаткування.

Позитивний ефект від впровадження податку на нерухомість відчували і країни Центрально-Східної Європи, які провели податкову реформу ще у 90-х роках. Попри усі труднощі країни з перехідною економікою, зокрема Болгарія, Польща, Чехія, Словаччина, Хорватія та Росія ввели цей податок, і сьогодні податкові надходження з нерухомості в цих країнах складають лівову частку місцевих бюджетів, що формує стабільну дохідну частину бюджету і гарантує виконання важливих соціально-економічних програм. Найбільша перевага цього податку полягає в тому, що він забезпечує відносну автономію місцевої влади в питаннях самоврядного розвитку та можливість оперативно реагувати на гострі соціальні проблеми на місцях [14]. Так, у Болгарії щорічний податок на нерухоме майно становить орієнтовно 0,25% від її балансової вартості [12, с. 160]. Ставка встановлюється місцевими органами влади, тому є волатильною і варіюється в залежності від розміщення територіальної одиниці.

Податок на нерухомість у цій країні надходить зазвичай як до державного бюджету, так і до місцевого. Хоча у більшості країн цей податок є місцевим і справляється у місцевий бюджет. Він виступає одним із основних джерел доходів місцевих бюджетів. Ставка річного податку на майно визначається податковим органом за складними формулами (з урахуванням місця розташування, вартості, амортизації-зносу тощо) з письмовим повідомленням платника податків [15]. В Болгарії податок на нерухоме майно найнижчий у Європі. Він нараховується з податкової оцінки нерухомого майна та визначається для кожного Муніципалітету Муніципальною радою. Для нерухомості, що є основним житлом, податок нараховується з 50% знижкою.

Податок на нерухоме майно справляється з юридичних та фізичних осіб, для яких ставка податку є однаковою та становить 0,15 %. Він сплачується рівними частинами щоквартально. Базою оподаткування є балансова вартість нерухомості, для приватних осіб – ціна нерухомості, що визначається податковою службою. Цікавим є такий досвід, якщо платник, вносить податок раз на рік в повному обсязі до 31 березня, то отримує знижку в розмірі 5%.

Особливістю оподаткування майна в Болгарії є податок на побутове сміття. Ставка встановлюється на житлові приміщення (пропорційно балансовій вартості або залежно від кількості сміття), на не житлові будинки (залежно від виду та кількості контейнерів для збору відходів). У середньому плата цього податку встановлюється у розмірі 0,3 – 0,5 % від балансової вартості приміщень. Він сплачується разом з податком на нерухоме майно [16].

У Хорватії вагомою перевагою при придбанні житла або комерційної нерухомості є відсутність щорічного податку на нерухомість. Податок на купівлю нерухомості сплачується один раз, при купівлі нерухомості покупцем

та становить 5%. Сума податку може нараховуватися не тільки від ціни (суми) договору купівлі-продажу, але також виходячи з розрахунку середньої ціни подібних об'єктів у даному регіоні. Щорічного податку на нерухомість немає. Він стягується тільки з об'єктів, які є житлом для відпочинку (здаються в оренду), а не місцем постійного проживання. Ставка податку залежить від органів місцевого самоврядування і конкретної територіально-адміністративної одиниці у якому розташована нерухомість і становить від 5 до 15 кун. (сплачується раз на рік) [17].

Платником податку на нерухомість у Чехії є її власник. Нерухомість стає предметом оподаткування з моменту її здачі в експлуатацію або купівлі. Податок на нерухомість сплачується 4 рази на рік рівними частками, якщо його розмір перевищує 1000 крон на рік (близько 40 євро), якщо податок менше, то він повинен бути сплачений до 31 травня поточного року. Звіт з податку на нерухомість подається до 31 січня (за попередній календарний рік) [18].

Висновки. Підсумовуючи зазначене вище, варто зазначити, що оподаткування нерухомості у зарубіжних країнах є вагомим елементом фіскальної консолідації у площині наповнення бюджетів всіх рівнів. Бюджетно-податковий інструментарій у виді податку на нерухоме майно є важливою константою забезпечення доходів місцевих бюджетів, реалізації принципів ефективності та справедливості, а також розширення фінансової незалежності органів місцевого самоврядування.

Світовий досвід переконливо свідчить, що податки ресурсно-майнової групи є найпоширенішими у розвинених країнах і становлять вагомий фінансовий фундамент економічного розвитку у контексті бюджетної децентралізації. У відповідному аспекті конвергенція зарубіжного досвіду оподаткування нерухомого майна з подальшою імплементацією на теренах України є конструктивним базисом та необхідною умовою удосконалення податкової системи на шляху до ринкових перетворень. Проте, реалізація прогресивних методів та фіскального досвіду розвинених країн світу повинен ґрунтуватися на врахуванні специфіки розвитку національної економіки, культурно-історичних особливостей та соціально-політичного становища.

Україна безальтернативно має перейти до визначення бази оподаткування на основі оцінки ринкової чи кадастрової вартості нерухомості, тому що дана методика лежить у площині справедливого визначення податкового навантаження на платника податків. Проте дані новації мають відбуватися поступово, враховуючи суспільні інтереси, а головне соціально-економічну орієнтованість населення та процесів у країні.

На нашу думку, для ефективної імплементації зарубіжного досвіду на теренах держави варто застосовувати комбіновану методику з урахуванням напрацювань ряду країн. Виокремлення конкретних позитивних елементів, як запровадження кадастрового реєстру в Іспанії, розробка системи пільги та преференція за прикладом Болгарії, прогнозно-планова орієнтація надходжень до місцевих бюджетів за досвідом Голландії, диверсифікація ставок оподаткування в залежності від адміністративно-територіальної специфіки за

форматом США є пріоритетним вектором у побудові дієвого механізму оподаткування нерухомості в Україні. Проте варто зауважити, що відповідні узагальнення, систематизація та провадження передового досвіду має відбуватися тільки у контексті розвитку податкової культури у платників податків та популяризації сервісного спрямування фіскальних органів.

Список використаних джерел

1. Майстренко О. Податок на нерухоме майно як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів / О. Майстеренко // *Право України*, 2009. – № 10. – С. 119
2. Терентьєва О. К. Зарубіжний досвід державного регулювання земельного оподаткування / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://lib.uabs.edu.ua/library/P_Visnik/Numbers/2_7_2012/07_02_08.pdf
3. Податкова система : навч. посіб. Для студ. вищ. навч. закл. / [Лютий І.О., Демиденко Л. М., Романюк М. В. та ін.] / за ред. І. О. Лютого. – К.: Центр учбової літератури, 2009.– С. 188
4. Луцик А. І. Податок на нерухомість – тест на демократичність / А.І. Луцик, В. І. Дмитрів // *Інноваційна політика*. – 2009. – №3. – С. 130–135
5. Податкова система : навч. посіб. Для студ. вищ. навч. закл. / [Лютий І.О., Демиденко Л. М., Романюк М. В. та ін.] / за ред. І. О. Лютого. – К.: Центр учбової літератури, 2009.– 465 с.
6. Бобох Н. П. Аналіз впливу основних факторів на формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні / Н. П. Бобох // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://esnuir.eenu.edu.ua/bitstream/123456789/1536/1/taxation.pdf>
7. Прокопенко В. Ю. Оподаткування нерухомості – інструмент наповнення муніципальних бюджетів та регулювання місцевих ринків нерухомості / В. Ю. Прокопенко // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://vistnic.stu.cn.ua/index.pl?task=arcl&j=7&id=39>
8. Аблязова Е. З. Світовий досвід оподаткування нерухомості / Е. З. Аблязова // *Вісник ОНУ імені І. І. Мечникова*, 2013. – Т.18. – Вип. 3/1. – С. 7–10
9. Наумкина Т.В. Налогообложение имущества в зарубежных странах /Т. В. Наумкина // *Политика, государство и право*. – Апрель 2014. - № 4 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://politika.snauka.ru/2014/04/1541> (дата обращения: 25.05.2014)
10. Оподаткування нерухомості у Франції / [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://evro-perspektyva.com.ua/neruhomist-za-kordonom-vash-druhyj-dim/frantsiya/opodatkuvannya-neruhomosti/>
11. Прокудина Н. В. Налог на недвижимость: в Европе и в России / Н.В. Прокудина // *Экономика и финансы*, 2010. – №9. – С. 2–10
12. Зима О. Г. Удосконалення оподаткування нерухомого майна з урахуванням зарубіжного досвіду / О. Г. Зима, І. С. Єршова // *Бізнесінформ*, 2012. – № 6. – С. 160
13. Податки на нерухомість у Великобританії / [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://internet-realtor.com/ua/podatki-na-neruhom-st-u-velikobritan.html>

14. Мелько Ю. Податок на нерухомість в Україні: перспективи впровадження / Ю. Мелько // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&catid=&id=94%3A2010-07-28-13-53-18&Itemid=169
15. Офіційний сайт Державної фіскальної служби України / Світовий досвід оподаткування (досвід розвитку та модернізації податкових служб країн світу) // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sfs.gov.ua/modernizatsiya-dps-ukraini/arkchiv/mijnarodniy-dosvid-rozvitk/svitovui-dosvid/bulgaria/>
16. Оподаткування нерухомості у Болгарії / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://evro-perspektyva.com.ua/neruhomist-za-kordonom-vash-druhyj-dim/bolhariya/opodatkovannya-neruhomosti-u-bolhariji/>
17. Податок на нерухомість у Хорватії / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://evro-perspektyva.com.ua/neruhomist-za-kordonom-vash-druhyj-dim/horvatiya/opodatkovannya-neruhomosti/>

Подано до редакції 10 грудня 2014 року

Шевчук С.В.

Методологические подходы к налогообложению недвижимости: западная традиция

В статье исследована сущность налогообложения недвижимого имущества в зарубежных странах. Определены его основные формы реализации. Проанализированы преимущества и исследованы недостатки отдельных стран в сфере функционирования налогообложения недвижимости. Предложены пути имплементации зарубежного опыта налогообложения недвижимого имущества в Украине.

Ключевые слова: государственное регулирование, налогообложение недвижимости, налог на недвижимое имущество, местные бюджеты.

Shevchuk S.V.

Methodological approaches to property taxation the western tradition

This article explores the nature of the taxation of immovable property in foreign countries. Its main distinguishing forms of implementation of key elements. The advantages and disadvantages of individual countries studied in the functioning of real estate taxation. The ways of implementing the international experience of taxation of real estate in Ukraine

Keywords: government regulation, taxation, real estate, real estate tax, local budgets.

Шевчук Сергій Васильович – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансових ринків Національного університету державної податкової служби України.