

Зарубіжний досвід становлення майнового оподаткування

Анотація. В науковій статті досліджено досвід західних країн щодо справляння майнових податків та визначено особливості зарубіжного оподаткування нерухомості для покращення ефективності справляння вищезазначених податків в Україні з врахуванням економічних інтересів держави та платників податків.

Ключові слова: зарубіжний досвід, майнові податки, об'єкт нерухомості, податкова ставка, база оподаткування.

Аннотация. В научной статье исследовано опыт западных стран относительно взимания имущественных налогов и определено особенности зарубежного налогообложения недвижимости для улучшения эффективности взимания вышеупомянутых налогов в Украине с учетом экономических интересов государства и плательщиков налогов.

Ключевые слова: зарубежный опыт, имущественные налоги, объект недвижимости, налоговая ставка, база налогообложения.

Annotation. In the scientific article investigational experience of occident in relation to the production of property taxes and the features of foreign taxation of the real estate are certain for the improvement of efficiency of production of aforementioned taxes in Ukraine taking into account economic interests of the state and taxpayers.

Key words: foreign experience, property taxes, object of the real estate, tax rate, tax base.

Вступ. Соціально-економічні перетворення, що проводяться сьогодні в Україні, визначають необхідність формування ефективної системи оподаткування як однієї із важливих умов покращення економічної ситуації в країні.

Податкова політика держави на сучасному етапі розвитку в основному направлена на оподаткування результатів діяльності юридичних та фізичних осіб. Але оцінка даних результатів може здійснюватись з різною достовірністю, а самі результати можуть не фіксуватись або приховуватись від оподаткування. Таке становище призводить до заниження та несплати податків.

Пріоритетними задачами податкової реформи, що проводиться сьогодні, стає послідовне зниження податкового тиску. Податкова система стає більш раціональною, скорочується число податків та зборів, знижуються податкові ставки. Зниження податкового тиску на юридичних осіб надасть новий імпульс інвестиційній активності, посилить мотивацію росту прибутку і відмови від тіньової господарської діяльності. В цих умовах передбачається корінним чином змінити систему майнового оподаткування - податки на майно повинні стати вагомим джерелом доходів держави. Кім того перевага майнових податків перед іншими податками полягає в їх «прозорості», що істотно полегшує задачу контролю за їх збором. Відповідно дослідження саме цього питання в умовах сьогодні є досить актуальним.

Проблеми в сфері оподаткування широко представлені в науковій літературі. В працях зарубіжних вчених В. Петті, А. Сміта, Т. Котлера, Т. Коупленда, Дж. Муріна, Г. Харрісона закладені теоретичні і методичні основи оподаткування нерухомості. Даним питанням присвячені праці і вітчизняних науковців, зокрема В.Л. Андрущенко, З.С. Варналій, І.А. Прокопенка, Т.В. Тучак, М.І. Карлін, А.О. Нікітішина, І.Д. Якушика, Я.В. Литвиненка та інших. Проте широке коло питань щодо ефективності справляння майнових податків потребує більш детального вивчення.

Постановка завдання. Метою статті є визначення особливостей зарубіжного оподаткування нерухомості для покращення ефективності справляння майнових податків в Україні з врахуванням економічних інтересів держави та платників податків.

Результати. Розроблений в Україні Податковий кодекс містить податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, який в незалежній Україні ніколи не справлявся. Запровадження цього податку в державі викликало багато запитань серед платників податків та зборів. Зрозуміло, що введення даного податку на нерухомість потребує великої підготовчої роботи, яка проведена в країні не в повній мірі. Тут корисно звернутись до досвіду західних країн, де подібний податок успішно застосовується протягом багатьох десятиріч.

Майнові податки існують приблизно в 130 країнах світу. В Нідерландах надходження від податку на нерухомість досягають до 95% в загальному обсязі доходів місцевих бюджетів, 81% - в Канаді, 52% - у Франції, в США рівень доходів від цього податку коливається в широкому діапазоні від 10 до 70% в залежності від території [1;2].

Світова практика вже виробила основні принципи, що дозволяють організувати оподаткування нерухомості найбільш раціональним чином. До них можна віднести, зокрема, наступні:

- об'єктом оподаткування, як правило, виступають саме земля, будівлі, споруди, оскільки їх відносно легко, на відміну від рухомого майна, виявити та ідентифікувати;

- основою для обчислення бази оподаткування частіше всього є ринкова вартість оподатковуваних об'єктів, що стимулює їх економічно найбільш раціональне використання;

- при визначенні вартості нерухомого майна зазвичай використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта оподаткування. Це дозволяє оцінити велике число об'єктів при відносно невеликих витратах;

- пільги надаються соціально незахищеним платникам податків, або виходячи із типу нерухомості, яка забезпечує здійснення суспільно корисних видів діяльності [3].

Разом з тим об'єкт оподаткування в різних країнах має свої відмінності і інколи стягується декілька видів майнового податку, кожний із яких має свою податкову базу.

США і Канада мають єдиний майновий податок і податкова база являє собою ринкову вартість землі із всіма будівлями, які на ній знаходяться. В деяких штатах майновий податок стягується за рухоме майно і за нерухоме майно, яке включає також акції, облігації.

В США майно, що підлягає оподаткуванню, оцінюється в поточних ринкових цінах із застосуванням коефіцієнтів, щоб уникнути великого впливу ринкових коливань вартості нерухомої власності. Більшість адміністративно - територіальних органів проводять оцінку по повній ринковій вартості, деякі в певному відношенні до неї. Оцінка проводиться один раз в 2-3 роки. Оціночна вартість майна в США за останні роки в середньому знаходилась на рівні 30-35% ринкової.

В Данії існує земельний податок, що базується на ринковій вартості землі, а також податок на нерухомість, базою якого є ринкова вартість споруд, що використовуються для комерційних та адміністративних цілей. В Японії в якості бази оподаткування використовується ринкова вартість і оподатковується податком як земля, так і все, що на ній побудовано.

Деякі країни замість вартості в якості податкової бази використовують площу землі або споруд в квадратних метрах, а потім стягують податок у вигляді певної суми за кожний квадратний метр в залежності від типу нерухомості. В Голландії муніципалітетам надано вибір для використання в якості податкової бази або площа, або ринкова вартість, хоч в більшості випадків використовується ринкова вартість.

У Великобританії справляється єдиний майновий податок, базою якого є сума річної орендної плати за землю та споруди. У Франції існують 3 різних майнових податки, величина яких визначається сумою річної орендної плати: податок на забудовані ділянки землі, податок на житло.

Загальним для всіх країн є те, що при визначенні оподаткованої вартості об'єктів зазвичай використовуються ринкова інформація, але при цьому в одних країнах в якості основи береться орендна вартість (середньорічна величина доходу від оренди нерухомого майна), а в інших (їх більшість) – капітальна, тобто акумульована, для визначення якої необхідна оцінка ринкової вартості [1;3].

Схеми надання пільг в різних країнах також різні. Так, в Данії, Південній Кореї, Швеції, Японії пільги, що надаються, відносяться тільки до об'єктів нерухомості, а не до платників податків. В інших країнах має місце поєднання того та іншого, хоч в основному пільги зазвичай поширюються на об'єкти. До пільгових платників податків, як правило, відносяться пенсіонери та інваліди, крім того, в деяких країнах при наданні пільг враховується рівень доходів платника податків. В США майновим податком не оподатковується особисте майно, що використовується для власного споживання. В Німеччині при визначенні бази оподаткування для фізичних осіб із вартості сукупного майна вираховуються особисті неоподатковувані мінімуми: для кожного громадянина – 120000 Євро, для подружжя – 240000 Євро, для кожної дитини – 120000 Євро.

До видів нерухомості, повністю або частково звільнених від сплати податку, в більшості країн відносяться об'єкти культури, освіти, призначені для суспільних потреб, державного управління, для релігійних цілей. Звільнення від сплати податків можливе і на фіксований термін з метою стимулювання певних видів діяльності. Так, в Чилі, Швеції, Японії і деяких штатах США пільга надається по новобудовах протягом декількох років, а в Нідерландах – на період будівництва будинку [4;5].

Що ж стосується ставок майнового податку, то тут все залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в тій чи іншій країні. В залежності від юридично встановленого способу визначення ставок податку розрізняють фіксовані та перемінні (бюджетні) ставки.

Фіксовані ставки встановлюються центральними органами влади тієї чи іншої країни і являють собою певний заданий відсоток від вартості, що підлягає оподаткуванню. При цьому не можна заздалегідь визначити розмір податкових надходжень, оскільки величина бази оподаткування з року в рік міняється. Такий порядок встановлення ставок прийнятий в Англії, Індонезії, Чилі, Швеції, Південній Кореї, Японії.

В інших країнах (Австралія, Канада, Нідерланди, США, Франція, Швейцарія) місцеві влади планують ставку податку на нерухомість виходячи із запланованих бюджетних витрат і величини наявної бази оподаткування. Наприклад, в деяких штатах США податок на майно розраховується шляхом ділення суми доходів, яка повинна бути отримана від сплати майнового податку, на вартість оподатковуваного майна. Ставка податку, таким чином, є перемінною величиною. При цьому в одних випадках, наприклад, в Нідерландах і деяких регіонах Швейцарії місцеві влади наділені самими широкими повноваженнями у виборі розмірів ставок, в більшості ж інших діють загальнодержавні і регіональні нормативні акти, які обмежують мінімальну і максимальну величину ставки.

В США середній розмір податкової ставки по всій країні – 1,4% від вартості майна, в деяких штатах вона коливається від 2,5% - 6,75%. При цьому комерційна власність оподатковується майновим податком по диференційованих ставках. Власники квартир платять менше, ніж власники житлового будинку, який здається в оренду. В Канаді податок на нерухомість стягується в розмірі 0,5-1% від вартості власності. Ставка різко підвищується, якщо нерухомість використовується для певних видів діяльності. Наприклад, податок з перукарні встановлюється в розмірі 30% від вартості будівлі, податок з адвокатських контор і лікарських кабінетів - 50%, а якщо будівля використовується для виробництва алкогольної продукції, податок на нерухомість складає 140% [1;6].

В Німеччині податкова ставка на майно фізичних осіб до 1995 року була єдиною - 0,5%, потім стала диференційована і максимальна ставка складає

1%. Податок на майно підприємств розраховується із застосуванням ставки 0,6%, окремо стягується земельний податок в розмірі 1,2% кадастрової вартості ділянки [7].

Варто відмітити, що ступінь інтеграції системи стягнення майнового податку з іншими видами адміністративної діяльності по збору інформації про стан земельної та іншої власності в різних країнах різна. В США діяльність відомств по стягненню майнового податку незалежна від діяльності інших адміністративних служб. Вся інформація про об'єкти нерухомості збирається податковим оцінщиком, який складає кадастрові карти.

Інші країни притримуються принципів більш щільної інтеграції. В даному випадку створюється єдиний загальнодержавний кадастр – інвентарний опис земель по правах власності, фізичних характеристиках та вартості. Будівельні відомства надають інформацію стосовно будинків та споруд. Прикладом країни, де існує координація діяльності адміністративних служб різного рівня може служити Данія. З 70-их років там існує мережа комп'ютеризованих систем, де зосереджена інформація стосовно нерухомості.

Існують різні точки зору на те, яка податкова база є найкращою – річна орендна плата, ринкова вартість чи площа нерухомості. Більшість зарубіжних фахівців вважають, що для тих країн, де широко розповсюджена скупка міських земель для спекулятивних цілей, найкращою податковою базою є ринкова вартість. В більшості країн, не дивлячись на те, що в якості об'єкта оподаткування розглядається в поєднанні земельна ділянка і все, що на ній знаходиться, оподатковувана вартість для відповідних фізичних складових нерухомості (земля, будинки, споруди) встановлюється окремо для землі та забудов. База оподаткування в даному випадку - це вартість земельної ділянки і тієї частини майна, яка на ній розташована. Такий диференційований підхід дозволяє вирішити проблему раціонального використання міських земель завдяки підвищенню податкового тиску на

«земельну складову» нерухомості. Це особливо важливо для великих міст з характерним для них дефіцитом території і потребою в територіальному реструктуруванні землекористування (виведення із центру міста промислових підприємств, збереження парків, скверів і т.п.).

Висновки. Таким чином, аналіз оподаткування майна в зарубіжних країнах показує наступне:

- податок на нерухоме майно є основним джерелом поповнення місцевих бюджетів;
- порядок оподаткування нерухомого майна визначається на центральному та місцевому рівнях;
- основним принципом податку на нерухомість є введення невисокої ставки (починаючи від 0,5% в Канаді до 6,75% в США) з організацією масового його збору;
- при оцінці вартості оподатковуваного податком нерухомого майна використовуються два способи: оцінка на основі річної орендної плати (Франція, Великобританія) і на основі передбачуваної ціни продажу (країни Північної Європи, Латинської Америки, США, Японії).

Із досвіду зарубіжних країн можна запозичити високу координацію діяльності різних відомств по збору, обробці та збереженню інформації про стан об'єктів нерухомості. На мою думку, для українських умов стосовно бази майнового оподаткування найбільш прийнятний варіант диференційованого підходу при оподаткуванні нерухомості, що дозволить ефективно використовувати наявну інформацію відносно земель, будинків, споруд.

Бібліографічний список

1. Андрущенко В.Л. Податкові системи зарубіжних держав: Навчальний посібник / В.Л. Андрущенко, З.С. Варналій, І.А. Прокопенко, Т.В. Тучак – К.: Кондор – Видавництво, 2012. – 222с.

2. Блонська В.І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту / В.І. Блонська // Науковий вісник НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19.4. – С. 122-129.
3. Якушик І.Д. Податкові системи зарубіжних країн: Довідник / І.Д. Якушик, Я.В. Литвиненко – К.: «МП Леся», 2004. – 480с.
4. Карлін М.І. Міжнародне оподаткування: навчально-методичний посібник / М.І. Карлін. - Тернопіль. Навчальна книга – Богдан, 2013 – 360с.
5. Нікітішин А.О. Використання іноземного досвіду при оподаткуванні доходів фізичних осіб / А.О. Нікітішин // Формування ринкових відносин в Україні. Збірник наукових праць. - 2007. - №9. – С.87-94.
6. Благун І.Г. Реформування майнового оподаткування у контексті світового досвіду / І.Г. Карлін // Науковий вісник, 2007, вип. 17.3. – С. 232-239.
7. Музиченко, С. А. Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні / С.А. Музиченко // Формування ринкових відносин в Україні. - 2006. - № 8. - С. 8-13.