

Бобох Н. - студентка V курсу економічного факультету
Волинського національного університету
імені Лесі Українки.
Науковий керівник: доктор економічних наук,
професор М. І. Карлін

Зарубіжний досвід використання податку на нерухомість

Податки на нерухомість, що стягуються нині у близько 130 країнах світу, відіграють надзвичайно важливу роль не тільки у фінансовій системі (як джерело податкових надходжень), а й у процесах користування різними видами нерухомості - землею, природними ресурсами та будівлями [4]. У 2002 р. в США ця цифра становила близько 9,15% усіх надходжень, у деяких інших англійських країнах його значимість так само велика (Австралія - 4,63 %. Великобританія - 10,43, Німеччина - 1,06, Данія - 1,85, Іспанія - 0,21, Канада - 8,16, Нідерланди - 1,81, Франція - 2,17, Швейцарія - 0,45. Швеція - 0,89, Японія - 5,7 %) [5]. Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. Приміром, у деяких штатах Австралії надходження від податку становлять понад 90 % місцевого бюджету, у США - до 75 % (у м. Нью-Йорк - 40 % власних доходів бюджету), Канаді - до 80%.

Розвинуті країни створили таку систему оподаткування нерухомості, за якої її власникам не вигідно ухилятися від сплати податків. Ставки податків, як правило, не дуже високі. Для цих цілей створено сучасні інформаційні системи обліку бази оподаткування нерухомості, які ґрунтуються на її оцінці та реєстрації.

Податок на нерухомість забезпечує достатній і стійкий рівень надходження у місцеві бюджети, оскільки саме нерухоме майно є найбільш стабільним об'єктом оподаткування порівняно з іншими видами активів чи прибутків [2]. Саме оцінка нерухомості для оподаткування та її ринковою вартістю веде до зростання податків на більш дорогі будівлі й землю, що стимулює їх раціональне використання, примушуючи власників, які використовують нерухомість неефективно, передавати її в руки тих, хто зможе її використовувати з найбільшою вигодою.

Світовий досвід також виробив основні принципи, які дають змогу організувати оподаткування найбільш раціонально. Ці принципи так чи інакше знайшли відображення в законодавстві більшості країн, а саме

1) об'єктом оподаткування, як правило, є будинки і споруди, оскільки, на відміну від рухомого майна, їх відносно легко виявити й ідентифікувати. У більшості випадків податок сплачується власниками нерухомості, також платником податків може бути орендар або обидві вищезгадані особи;

2) визначаючи базу оподаткування, використовується ринкова вартість об'єктів оподаткування, що стимулює найбільш раціональне їхнє використання. Сама методика визначення оцінної вартості ґрунтується або на порівнянні продажів, тобто вивченні цін ринкових угод з об'єктами нерухомості (Австралія, Данія, Швеція), або капіталізації доходу від потенційного найкращого і

найвигіднішого використання нерухомого майна (Швейцарія, Данія, Швеція), або на витратному методі, тобто розрахунку витрат, що потрібні були б на повне відновлення об'єкта нерухомості (Індонезія, Японія, Південна Корея), або на поєднанні всіх трьох перерахованих методів, що використовується в США, Канаді, Нідерландах;

3) під час визначення вартості нерухомого майна використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування. Це дає змогу оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах. У багатьох країнах існують ті або інші системи кадастрів, призначені для обліку інформації про власність;

4) пільги надаються або за категоріями платників податків (соціально незахищеним платникам), або з урахуванням характеру власності (за нерухомістю, що забезпечує здійснення суспільно корисних видів діяльності, або за об'єктами, що перебувають у державній (муніципальній) власності, щоб уникнути "перекладання грошей з однієї кишені в іншу"). Крім того, до видів нерухомості, що цілком або частково звільняється від сплати податку, у більшості країн відносять об'єкти культури й установи, призначені для суспільних потреб, державного управління, для релігійних цілей. Звільнення від сплати податків може даватися і на деякий фіксований термін із метою стимулювання визначених видів діяльності. Так, у Чилі, Швеції, Японії та деяких штатах США пільги з новобудов надаються протягом кількох років, а в Нідерландах - на період будівництва споруди. Перевага звичайно віддається пільгуванню об'єктів нерухомості, а не платників податків, відповідно до принципу: податком безпосередньо обкладається сама нерухомість, а не її власник. У деяких країнах існує поєднання того й іншого, але в основному пільги, зазвичай, поширюються на об'єкти;

5) податок на нерухоме майно є здебільшого місцевим податком, що надходить у місцеві бюджети. Він може також бути федеральним податком, але розподілятися між бюджетами всіх рівнів. Що ж до ставок податку, то тут все залежить від конкретної законодавчої та економічної практики в тій чи іншій країні [3].

Література

1. Ринок нерухомості. Навч. посіб. / За ред. І.І. Пилипенко, Н. В. Павліхи, І. В. Кривов'язнюка.- К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004.- С. 227-228.
2. Багрій А. А. Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // Формування ринкових відносин в Україні.- 2006.- № 6.- С. 46-49.
3. Стіпахно В. І Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. - №9.- С 18 - 25.
4. Чубук Л.П. Зміни в системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики // Фінанси України.- 2004. - № 3.- С-9-105.
5. <http://www.nalog.ru/document.php?id 6150&topik=experience> - Мировой опыт налогообложения недвижимости.