

**Бобох Наталія** – аспірант II року навчання кафедри менеджменту, податкової та бюджетної політики Волинського національного університету імені Лесі Українки

**Науковий керівник:** д.е.н., проф., завідувач кафедри менеджменту, податкової та бюджетної політики Волинського національного університету ім. Лесі Українки Карлін М.І.

## **МЕТОДИ ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ**

Запровадженню оподаткування нерухомості в Україні має передувати визначення бази оподаткування як одного з основних елементів податку на нерухомість. На сьогодні немає однозначних підходів до вирішення цього питання. Крім того, досі не вирішені питання, пов'язані з оцінкою нерухомості з метою оподаткування, і, відповідно, державна податкова адміністрація не має єдиних методик оцінки.

У світовій практиці існує два способи визначення бази оподаткування податку на нерухомість. Перший спосіб ґрунтується на розрахунку податку в залежності від фактичної площі, яку займає нерухомість. Як переконує досвід країн Центральної та Східної Європи, використання такого способу значно спрощує адміністрування цього податку на першій стадії його введення в податкову практику. Дана методика використовується все меншою кількістю країн, особливо розвинутих. Адже, при її використанні найбільший тягар податків припадає на найбільші за розміром об'єкти нерухомості, які не обов'язково є дохідними і будуть неспроможні сплачувати високі податки.

Другий спосіб побудований на основі вартісних підходів до податкової бази:

1) ринкова вартість об'єкта - капітальна вартість, тобто акумульована вартість об'єкта на зазначену дату або ціна майна в разі його продажу.

По відношенню до ринкової вартості як оподаткованої бази, слід виходити з двох варіантів її використання: 1) податок на нерухомість розраховується, виходячи з повної ринкової вартості об'єктів, що означає відносно низьку податкову ставку; 2) оподатковувана база являє собою відсоток від повної ринкової вартості [1, 26].

2) орендна вартість - сума потенційного річного рентного доходу, одержаного від оренди майна. Слід зазначити, що тільки в деяких штатах Австралії, у Франції та Великобританії оцінка вартості нерухомості проводиться на основі ренти. Такий метод оцінки стимулює ефективне використання нерухомості, але може стати приводом до виникнення

потенційних проблем при оцінці, якщо власність використовується для таких цілей, які не можуть привести до появи найвищої вартості цієї власності [2, 19].

3) відновна вартість (витратний метод) - сума витрат на будівництво повністю ідентичного об'єкту за вирахуванням нарахованої на об'єкт суми амортизації (Індонезія, Японія, Південна Корея). Цей метод застосовується для оцінки промислової, комерційної та житлової нерухомості, для нових об'єктів нерухомості, що не мають аналогів.

Світовий досвід оцінки нерухомості показує, що найбільш справедливий результат дає ринкова вартість об'єкта, за якої власники нерухомості, яка має більшу вартість, сплачують більші податки. Балансова та інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про справжню ціну об'єкта. У деяких країнах з цієї причини податок на нерухомість просто дискредитував себе, не забезпечуючи надходжень, достатніх для адміністрування податку.

Однак для країн з перехідним типом економіки Міжнародний банк радить використати площу в якості бази оподаткування, оскільки відсутність розвинених ринкових операцій з нерухомістю ускладнює методи ринкової оцінки, стимулює розвиток тіньових послуг. В умовах недостатньо розвинутого та нестабільного ринку нерухомості в Україні підхід до визначення бази оподаткування у вигляді ринкової вартості не виправдає себе.

Це пов'язано з тим, що методи визначення ринкової вартості (крім методу аналога продаж) потребують наявності повних даних реєстру нерухомості, на формування якого потрібен час. Крім того, можливість для застосування цих методів в Україні обмежені. Використання методу капіталізації доходу обмежується низкою обставин: не всі види нерухомості є дохідними; оподаткування нерухомості буде у цьому разі додатковим податком на доходи, а не на багатство; виникає потреба частішого перегляду податкової бази. Однією з перешкод, які заважають використанню найбільш точного метода розрахунку вартості - цін ринкових угод - є низька ринкова активність в деяких регіонах країни, що не дозволяє впровадити цей підхід у масовому масштабі.

Тому на першому етапі запровадження податку на нерухомість (на період складання кадастру і проведення робіт з оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування) за базу оподаткування слід взяти площу нерухомості і залишити чинну систему оподаткування майна (землі). Це дозволить уникнути зловживань у вигляді заниження вартості нерухомості як державними органами, які будуть оцінювати майно, так і незалежними оцінювачами. Крім того цей метод забезпечує менші витрати, пов'язані з адмініструванням податку на нерухомість та створенням бази даних про нерухоме майно. Лише набувши певного досвіду у стягненні цього податку, сформувавши інформаційну базу, стане можливим перехід на використання ринкової вартості як бази оподаткування.

В проекті Податкового кодексу України від 2010 р. також передбачається в якості бази оподаткування використовувати площу нерухомості, неоподатковуваний мінімум пропонується встановити в розмірі 100 кв. м. житлової нерухомості у місті та 200 кв. м. у сільській місцевості. Пропонується також не оподатковувати 40 кв. м. на одну особу, якщо у об'єкті житлової

нерухомості зареєстровано більше 2 осіб (у місті) та більше 5 осіб (у сільській місцевості).

Вважаємо за доцільне поділяти нерухомість залежно від функціонального призначення на такі категорії, як житлова, виробнича та комерційна. Це зумовлено різним рівнем дохідності зазначених видів нерухомості, а отже різним потенціалом податкових надходжень від них. При житловому використанні вартість нерухомості повинна визначатись на основі методу аналога продажу. При комерційному використанні вартість доцільно визначати на основі приведеної накопиченої вартості оренди для зазначених або аналогічних приміщень.

Вважаємо, що, використовуючи спочатку площу, а потім і ринкову вартість нерухомості як базу оподаткування, варто паралельно застосовувати коригувальні коефіцієнти, що враховують цілі використання нерухомості, її географічне розташування, наявність транспортних сполучень, інші фактори, які впливають на вартість нерухомості. Вони дозволяють дотримуватися принципу справедливості в оподаткуванні та враховувати якісні та функціональні особливості нерухомості.

#### Література

1. Березин М.Ю. *Недвижимость и российские налоги // Финансы. – 2000. - №8. – с.26-27.*
2. Стіпахно В.І. *Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. - № 6. – с.18-25.*