

## ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ ТА КРАЇНАХ СВІТУ

*Губарєва І.О.**доктор економічних наук, професор,  
завідувачка сектором Науково-дослідний центр індустріальних  
проблем розвитку НАН України**Губарєв О.О.**кандидат економічних наук, доцент  
Харківська державна академія культури*

## PROPERTY TAX IN UKRAINE AND OTHER WORLD

*Hubarieva I.**Doctor of Economic Sciences, Professor  
Research Center for Industrial Problems of Development  
of National Academy of Sciences of Ukraine**Hubariev A.**PhD in Economics, Associate Professor  
Kharkov State Academy of Culture*

## АНОТАЦІЯ

Досліджено міжнародний досвід оподаткування нерухомого майна фізичних осіб в Україні та країнах світу. Зосереджено увагу на відмінностях у визначенні вартості об'єкта нерухомості для оподаткування. Зроблено висновок про необхідність в Україні при оподаткуванні брати до уваги вартість нерухомого майна, а не його площу. Запропоновано при оподаткуванні нерухомого майна фізичних осіб в якості податкової бази визначати для кожного об'єкта оподаткування його кадастрову вартість. Доведено необхідність створення в Україні Державного кадастру нерухомості. Створення та ведення Державного кадастру нерухомості пропонується здійснити у чотири етапи: створення органу управління та ведення кадастру; розробка нормативно-правового забезпечення створення та функціонування Державного кадастру нерухомості; внесення даних до інформаційної системи кадастру; оцінка вартості об'єктів нерухомості.

## ABSTRACT

The international experience of taxation of real estate of individuals in Ukraine and countries of the world has been investigated. Attention is focused on the differences in determining the value of a property for taxation. The conclusion is made about the need for the transition in Ukraine to take into account the value of real estate, and not its area when taxing. It is proposed to determine the cadastral value of each taxable object as a tax base when taxing real estate of individuals. The necessity of creating a State Real Estate Cadastre in Ukraine has been proved. The creation and maintenance of the State Real Estate Cadastre is proposed to be carried out in four stages: the creation of a body for management and maintenance of the cadastre, the development of regulatory support for the creation and operation of the State Real Estate Cadastre; entering data into the information system of the cadastre, appraisal of the value of real estate objects.

**Ключові слова:** податок на нерухомість, об'єкт оподаткування, кадастрова вартість, кадастр нерухомості.

**Keywords:** property tax, object of taxation, cadastral value, real estate cadastre.

Податок на майно існує в багатьох країнах світу, він є основною статтею доходів місцевих бюджетів. В Україні існує нагальна потреба в реформуванні системи оподаткування нерухомого майна фізичних осіб. В першу чергу це стосується питання визначення вартості об'єкта нерухомості. На сьогодні в Україні податок розраховується на основі площі об'єкта нерухомості, схожий підхід використовується у Польщі, але в більшості країн світу при розрахунку податку визначають вартість нерухомості: кадастрову (Росія, Італія, Іспанія), ринкову (США) чи податкову (Болгарія).

Теоретико-методичні засади формування механізму оподаткування нерухомого майна в різних країнах світу представлено у працях таких дослідників як: Н. Кислиця, Дж. Граф, Дж. К. Брюкнер,

Т. Баскаран, П. Мешковський, Л. Андерсон, В. Хойт та інш. Серед українських науковців проблемі оподаткування нерухомості присвячено незначна кількість робіт. Заслужують на увагу дослідження А. Дулько [1], яке присвячено становленню і розвитку оподаткування нерухомого майна в Україні та розробці рекомендацій щодо його удосконалення. В. Прокопенко [2] зосередила увагу на формуванні нормативно-правового забезпечення оподаткування нерухомості в Україні. І. Шепель [3] узагальнила міжнародний досвід системи оподаткування нерухомого майна та порівняла його з процесами впровадження в Україні, а також визначила особливості їх відображення в бухгалтерському обліку. Роль податку на нерухомість

мість в соціальній політиці країни досліджували М. Карлін та Н. Бобох [4].

Мета дослідження полягає у вивченні міжнародного досвіду системи оподаткування нерухомого майна фізичних осіб та розробка рекомендацій щодо імплементації його в Україні.

Системи оподаткування нерухомості фізичних осіб в кожній країні відрізняються своїми особливостями.

Найбільш складною є система оподаткування нерухомості в Німеччині. Податок на майно в Німеччині складається з трьох факторів, які визначаються муніципалітетами та податковими установами та використовуються для розрахунку. Для розрахунку податку на майно податкова інспекція визначає його вартість. Вартість одиниці обчислюється на основі вартості землі у 1935 р. (Східна Німеччина) та 1964 р. (Західна Німеччина). Площа майна множиться на вартість землі, потім податкові органи для розрахунку використовують або метод капіталізованого прибутку, або метод реальної вартості активів. Оскільки з тих пір ціни сильно змінилися, визначені значення часто нижче реальної ринкової ціни об'єктів нерухомості. При розрахунку податку на нерухомість використовується коефіцієнт, який залежить від населеного пункту [5].

Оподаткування нерухомості, що ґрунтується на оціночній вартості, застосовується у Швеції. База для розрахунку податку вказується власником у податковій декларації. Податок на нерухомість включається до кінцевого розрахунку податку фізичних осіб. Ставка податку залежить від виду нерухомості: приватний будинок (0,75% від оціночної вартості), приватний будинок, що будується (1%), квартира у багатоквартирному будинку (0,75%). Так, у Швеції податок на нерухомість за будинок у 2021 р. складає 0,75 % від оціночної вартості нерухомості, але не більше 8524 шведських крон (встановлена максимальна сума, яка прив'язана до індексу зміни річного доходу) [6].

У Польщі розмір податку на нерухомість визначає гміна, базою для оподаткування виступає корисна площа нерухомості. Податок стягується з площі квартири, з площі землі і частини будинку, в якому власник володіє часткою як власник квартири тощо. Податкова ставка встановлюється муніципальними радами, але вона не може перевищувати максимальні ставки, що встановлює міністерство Фінансів. Максимальна ставка залежить від індексу цін і встановлюється щорічно. У 2021 р. максимальна ставка податку на житлові будинки

складає 0,85 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі; будинки, пов'язані з веденням бізнесу – 24,84 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі, будівлі, що використовуються для ведення бізнесу в галузі торгівлі сертифікованим насінням – 11,62 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі, будинки, в яких здійснюється діяльність, пов'язана із медичними послугами – 5,06 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі, інші будівлі – 8,37 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі. У Польщі суттєво відрізняються ставки податку на нерухомість у містах з населенням більше 100 тис. чол., так у 2020 р. у Варшаві ставка податку на приватний будинок складає 0,85 злотих за 1 кв<sup>2</sup> корисної площі, в Кельце – 0,69 злотих, а в Зелена Гора – 0,44 злотих. [7]

В Болгарії ставка податку на нерухомість залежить від виду майна, місцезнаходження, площі, амортизації, розраховується податковою і повідомляється платникам податку. Ставка податку на нерухоме майно визначається постановою муніципальної ради в межах від 0,1 до 4,5 % від податкової вартості майна. Для житлової нерухомості, розташованої на території поселення або поселення, що входить до Переліку курортів Республіки Болгарія від 4,5 до 7 % від податкової оцінки нерухомого майна. Податок визначається працівником муніципальної адміністрації за місцем знаходження нерухомого майна та повідомляється платнику податку. Встановлено податкові ставки для курортної зони. Нерухомість з податковою оцінкою до 1680 левів звільнена від оподаткування. [8]

В США сума податку на нерухомість збільшується з роками по мірі того, як нерухомість збільшується у ціні. Податок не регулюється федеральною владою, залежить від особливостей регулювання штату чи округу. Для нерухомості встановлюється коефіцієнт оцінки – співвідношення вартості будинку, визначеного офіційною оцінкою (оцінку проводить оцінщик округу) та ринковою вартістю. Оціночна вартість нерухомості для цілей оподаткування визначається множенням ринкової вартості на коефіцієнт оцінки нерухомості в даному окрузі. Власники будинків платять більше всього податків в Нью-Джерсі, середня ефективна ставка штату складає 2,42% від вартості будинку (в середньому по країні 1,07%). З середньою ефективною ставкою 0,28% найбільш дешевим штатом за податками на нерухомість є Гаваї, в цьому штаті є пільги для постійних жителів [9].

У табл. 1 наведено особливості оподаткування нерухомості фізичних осіб в країнах світу.

Таблиця 1

## Оподаткування нерухомості фізичних осіб в країнах світу

| Визначення вартості          | Країни                                    | Особливості розрахунку   | Переваги  | Недоліки   |
|------------------------------|---|--|---|--|
| Кадастрова вартість          | Росія, Італія, Швеція, Іспанія, Фінляндія | В країні є єдиний державний реєстр нерухомості, вартість нерухомості встановлена для кожної кадастрової категорії.   | Легкість адміністрування  | Кадастрова вартість нерухомості при інфляції не відповідає ринкової. Завищення або заниження кадастрової вартості. |
| Ринкова вартість             | США                                       | Визначається як співвідношення вартості будинку, визначеного офіційною оцінкою (оцінку проводить оцінщик округу) та ринковою вартістю.   | Об'єктивна оцінка нерухомості   | Складність та трудомісткість   |
|                              | Великобританія                            | База оподаткування визначається на основі орендних платежів  |   |  |
| Корисна площа                | Польща, Словаччина, Чехія, Угорщина       | Податок стягується в залежності від корисної площі будинку або його частини  | Широка база. Повнота охоплення. Відносна простота адміністрування                               | Не визначається ринкова вартість майна. Відсутність диференціації майна за якістю                                  |
| Оціночна вартість            | Болгарія, Швеція                          | Для оцінки майна враховують вид майна, місцезнаходження, площа, амортизація. Кадастрова вартість майна корегується за допомогою коефіцієнтів   | Широка база. Повнота охоплення. Відносна простота адміністрування                               | Ринкова вартість може не збігатися з оціночною вартістю.   |
| Комплексна оціночна вартість | Німеччина                                 | Вартість одиниці майна, що залежить від вартості землі у 1935 р. (Східна Німеччина) та 1964 р. (Західна Німеччина), податкова може застосовувати метод капіталізованого прибутку, або метод реальної вартості активів, а у нових федеральних землях корисну площу також враховується тип майна за кадастром. | Податок може перекладатися на орендарів. Враховуються поліпшення, які збільшують вартість майна | Складність і трудомісткість оцінки.  |

Складено за даними [5-15]

Як видно з табл. 1, в країнах світу є суттєві відмінності у визначенні вартості об'єкта нерухомості для оподаткування та підходу для розрахунку податку на нерухомість фізичних осіб. Ключовою особливістю є вибір між підходами в основі яких лежить корисна (загальна) площа, або вартість об'єкту нерухомості.

У більшості країн світу при визначенні вартості об'єкта нерухомості перевагу надають кадастровій вартості.

Кадастр (англ. cadastre) – систематизоване зведення повідомлень, зібраних періодично або шляхом безперервних спостережень над об'єктами, які підлягають податковому обкладенню [16].

Кадастрова вартість – ціна нерухомості, яка встановлюється на основі оцінки або незалежними експертами і вноситься в державну базу. Порядок оцінки об'єктів нерухомості визначається, частіше всього законом про оціночну діяльність, кадастрова оцінка проводиться один раз на 3-5 років. Када-

строва вартість визначається для всіх об'єктів, які зареєстровані в реєстрі нерухомості країни. У країнах світу використовують три основні методи кадастрової оцінки:

порівняльний метод – кадастрова вартість об'єкту нерухомості визначається як результат порівняння ціни купівлі/продажу об'єктів нерухомості в конкретному сегменті ринку з об'єктами, що мають схожі характеристики, при необхідності ціна корегується в залежності від площі, стану, інших особливостей;

витратний метод – аналізується обсяг витрат на будівлю об'єкта з аналогічними характеристиками, застосовується для новобудов, враховує вартість земельної ділянки, підключення комунікацій, собівартість будівництва;

дохідний метод – аналізується обсяг доходів, які може приносити об'єкт нерухомості, частіше всього це орендні платежі.

Найвища об'єктивність оцінки нерухомості за методикою США [9]. Для кожного об'єкту нерухомості встановлюється оціночний коефіцієнт – співвідношення вартості будинку, визначеного офіційною оцінкою (оцінку проводить оцінщик округу) та ринковою вартістю (оціночна вартість будинку складає 200 тис. дол, а ринкова 250 тис. дол, коефіцієнт оцінки складатиме 80%). Оціночна вартість нерухомості для цілей оподаткування визначається множенням ринкової вартості на коефіцієнт оцінки нерухомості в даному окрузі. В деяких штатах оціночна вартість дорівнює ринковій ціні нерухомості. Оцінщик порівнює ціни продажу подібної нерухомості у даному окрузі. В кожному штаті та окрузі встановлена своя ставка на податок, а також пільги для окремих видів нерухомості, платників тощо.

В Польщі, Україні, Словаччині, Чехії, частково Угорщині податок на нерухомість фізичних осіб стягується в залежності від корисної (загальної) площі нерухомості або його частини. Перевагою використання площі нерухомого майна в якості бази оподаткування являється легкість адміністрування податку, оскільки інформація є в реєстрі власників нерухомого майна, проте вона не відображає важливі споживчі характеристики майна (знос, вартість поліпшень, місце розташування). Податок не враховує різницю у вартості нерухомого майна (житло у великих і малих містах, курортній зоні, розташування в центрі чи на околиці, якість нерухомості «хрущовки» чи новобудови, панельні, блочні чи цегляні будинки, рівень зносу, наявність інфраструктури).

Зараз в Україні більшість нерухомого майна фізичних осіб не потрапляє під оподаткування, податком обкладаються «зайві» квадратні метри: квартири площею більше 60 квадратних метрів, будинки більше 120 квадратів, а також квартира і будинок загальною площею більше 180 квадратних метрів. Розмір податку може самостійно визначати місцева влада, але він не повинен перевищувати 1,5% від мінімальної зарплати. У 2020-му доводилося платити 62,5 грн за кожен «зайвий» квадратний метр. Цього року через підвищення

мінімальної зарплати виросте і податок на нерухомість: у 2021-му – 70,8 грн [17].

Базою для оподаткування нерухомості повинна бути кадастрова чи оціночна вартість, що вимагає інвентаризації об'єктів нерухомості та створення кадастру нерухомого майна, інформацію в якому з метою визначення суми податку на нерухомість доцільно оновлювати кожні 3-5 років. На сьогодні в Україні створено Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, на підставі відомостей якого здійснюється розрахунок податку на нерухомість [17], в подальшому, використовуючи досвід формування системи Державного земельного кадастру необхідно створити Державний кадастр нерухомості.

Таким чином, в Україні існує нагальна потреба при оподаткуванні нерухомого майна фізичних осіб в якості податкової бази визначати для кожного об'єкта оподаткування його кадастрову вартість, що передбачає створення Державного кадастру нерухомості.

Важливими елементами Державного кадастру нерухомості є облік, економічний опис, оцінка вартості та інвентаризація нерухомості. Створення та ведення Державного кадастру нерухомості пропонується здійснювати у чотири етапи:

1. Створення єдиного органу управління та ведення кадастру.

2. Розробка нормативно-правового забезпечення створення та функціонування Державного кадастру нерухомості;

3. Внесення даних до інформаційної системи кадастру. Кожен об'єкт нерухомості повинен бути зареєстрованим в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При формуванні Державного кадастру нерухомості необхідно провести інвентаризацію та присвоїти обліковий (кадастровий) номер об'єктам нерухомості, що зареєстровані в Державному реєстрі

4. Оцінка вартості об'єктів нерухомості. Право визначення кадастрової вартості має бути закріплене за сертифікованими спеціалістами-оцінювачами, а методика оцінки має бути чітко визначена на законодавчому рівні з метою попередження випадків маніпулювання вартістю, її завищення або заниження.

### Література

1. Дулько А.М. Становлення і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня к.е.н., за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит. Університет державної фіскальної служби України. Ірпень, 2017. 21 с.

2. Прокопенко В. Податок на нерухомість – вимога часу. *Проблеми економіки*. 2009. №3. С. 68-72.

3. Шепель І.В. Вітчизняний та зарубіжний досвід впровадження податку на нерухомість: обліковий аспект URL: [https://economyandsociety.in.ua/journals/2\\_ukr/136.pdf](https://economyandsociety.in.ua/journals/2_ukr/136.pdf)

4. Карлін М.І., Бобох Н.М. Роль податку на нерухомість в соціальній політиці країни з транзитивною економікою URL: <http://www.dse.org.ua/arhcive/12/13.pdf>
5. Reichsinformationssystem des Bundes / Deutschland URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>
6. Skatteverket. Шведська податкова агенція. URL: <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html?q=fastighetsskatt>
7. Міністерство фінансів Республіка Польща. URL: <https://www.gov.pl/web/finanse>
8. Міністерство фінансів Республіка Болгарія URL: <https://www.minfin.bg/bg/778>
9. Tax Calculator USA URL: <https://smartasset.com/taxes/property-taxes>
10. Федеральная налоговая служба РФ URL: <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/nnifz/>
11. Podatek od nieruchomości 2020 – ustawa URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-podatkach-i-oplatach-lokalnych/rozdzial-2-podatek-od-nieruchomosci/1439/>
12. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/\\_\\_32.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/__32.html)
13. Nuova IMU 2020/ URL: <https://www.amministrazionecomunali.it/imu/imu.php#>
14. Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) URL: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F59>
15. Tax Calculator UK URL: <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk>
16. Завадський Й.С., Осовська Т.В., Юшкевич О.О. Економічний словник URL: [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/KNIGI/KONDOREKONOMIC\\_SL\\_2006.pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KNIGI/KONDOREKONOMIC_SL_2006.pdf)
17. Податковий кодекс України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
- 18.