

**Губарева І. О.**

доктор економічних наук, професор, завідувач сектору енергетичної безпеки та енергозбереження Науково-дослідного центру індустріальних проблем розвитку НАН України, Харків, Україна, gubarievairyna@gmail.com  
ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-9002-5564>

**ПРОБЛЕМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ СВІТОВОГО ДОСВІДУ<sup>1</sup>**

**Анотація.** Представлено особливості й визначено переваги та недоліки оподаткування нерухомого майна фізичних осіб у США, Німеччині, Швеції, Польщі, Болгарії, Італії, Франції, Великобританії, Литві та ін. Зосереджено увагу на методах обчислення кадастрової/оціночної вартості нерухомості для оподаткування. Доведено необхідність реформування системи оподаткування нерухомого майна фізичних осіб в Україні. Досліджено підходи щодо встановлення пільг на податок на нерухомість фізичних осіб за кордоном та в нашій країні. Базою для оподаткування нерухомості фізичних осіб в Україні, на думку автора, повинна стати кадастрова/оціночна вартість нерухомості. Упровадження вартісного підходу до оцінки об'єктів нерухомості вимагає: розроблення нормативно-правового забезпечення стосовно створення та функціонування Державного кадастру нерухомості, механізму та методів державної кадастрової оцінки; інвентаризації об'єктів нерухомості з присвоєнням ним кадастрового номера; формування системи Державного кадастру нерухомого майна; забезпечення прозорості податку на нерухомість фізичних осіб, з урахуванням досвіду формування Земельного кадастру, шляхом діджиталізації податкових сервісів та процесів адміністрування. При справлянні податку на нерухоме майно варто оцінити доцільність застосування податкових пільг із точки зору диференціації рівня життя населення в Україні з метою захисту соціально незахищених верств.

**Ключові слова:** податок на нерухомість, кадастрова вартість, кадастр нерухомості, пільги

Табл. 2. Літ 19.

**Iryna Hubariva**

Dr. Sc. (Economics), Professor, The Research Centre of Industrial Problems of Development of NAS of Ukraine, Kharkiv, Ukraine, gubarievairyna@gmail.com  
ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-9002-5564>

**PROBLEMS OF IMPROVING REAL ESTATE TAX IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF WORLD EXPERIENCE**

**Abstract.** The purpose of the article is to reveal the peculiarities of real estate taxation of individuals in the countries of the world and to develop recommendations for its improvement in Ukraine. The features of taxation of real estate of individuals in the USA, Germany, Sweden, Poland, Bulgaria, Italy, France, Great Britain, Lithuania and others are presented. The advantages and disadvantages of taxation of real estate of individuals in the countries of the world are identified. Attention is focused on methods for determining the cadastral / assessed value of real estate for taxation. The necessity of reforming the system of taxation of real estate of individuals in Ukraine has been proved. The introduction of a cost approach to the

<sup>1</sup> При підготовці матеріалів до статті використано результати етапу 2021 р. НДР “Удосконалення податкових преференцій у контексті антикризової фінансової політики України”, що виконується під керівництвом Ю. Б. Іванова (реєстр в УкрІНТЕІ РК 0121U110100).

*appraisal of real estate in Ukraine requires a number of sequential actions: centralization of management and maintenance of the real estate cadastre in one state governing body; development of regulatory support for the creation and operation of the State cadastre of real estate, the mechanism and methods of state cadastral valuation; inventory of real estate objects with the assignment of a cadastral number; formation of the system of the State cadastre of real estate. The approaches to the establishment of tax exemptions on real estate of individuals in the countries of the world and in Ukraine have been investigated. In Ukraine, the basis for taxation of real estate of individuals should be the cadastral / assessed value of real estate with its gradual approach to the market value. The introduction of a cost approach to the appraisal of real estate in Ukraine requires: centralization of competences in one state governing body; development of regulatory support for the creation and functioning of the State cadastre of real estate, the mechanism and methods of state cadastral valuation; inventory of real estate objects with the assignment of a cadastral number; formation of the system of the State cadastre of real estate; taking into account the experience in the formation of the Land Cadastre, it is necessary to ensure the transparency of the tax on real estate of individuals through digitalization of tax services and administration processes (obtaining in electronic form a certificate of the cadastral / estimated value of property by cadastral number or postal address, paying tax for the Electronic Cabinet, having access to information on the procedure for calculating tax on each property, tax rates, the availability of benefits, debts, payment history, etc.). When levying a tax on real estate, it is necessary to assess feasibility of applying tax incentives in terms of differentiating the standard of living of the population in Ukraine in order to protect socially unprotected segments of the population. Property tax benefits for individuals should be linked to the cadastral / assessed value of the property by establishing a non-taxable minimum amount of the assessed value of the property and apply to only one residential property where the owner permanently resides.*

**Key words:** real estate tax, cadastral value, real estate cadastre, benefits.

**JEL classification:** H24.

**Губарева И. О.**

доктор экономических наук, профессор, заведующая сектором энергетической безопасности и энергосбережения Научно-исследовательского центра промышленных проблем развития НАН Украины, Харьков, Украина

## **ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В УКРАИНЕ В КОНТЕКСТЕ МИРОВОГО ОПЫТА**

**Аннотация.** Представлены особенности и определены преимущества и недостатки налогообложения недвижимого имущества физических лиц в США, Германии, Швеции, Польши, Болгарии, Италии, Франции, Великобритании, Литвы и др. Внимание сосредоточено на методах вычисления кадастровой/оценочной стоимости недвижимости для налогообложения. Доказана необходимость реформирования системы налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Украине. Исследуются подходы по установлению льгот по налогу на недвижимость физических лиц за рубежом и в нашей стране. Базой для налогообложения недвижимости физических лиц в Украине, по мнению автора, должна стать кадастровая/оценочная стоимость недвижимости. Внедрение стоимостного подхода к оценке объектов недвижимости требует: разработки нормативно-правового обеспечения по созданию и функционированию Государственного кадастра недвижимости, механизма и методов государственной кадастровой оценки; инвентаризации объектов недвижимости с присвоением им кадастрового номера; формирования системы Государственного кадастра недвижимого имущества; обеспечения прозрачности налога на недвижимость физических лиц, с учетом опыта формирования Земельного кадастра, путем диджитализации

*налоговых сервисов и процессов администрирования. При взимании налога на недвижимое имущество следует оценить целесообразность применения налоговых льгот с точки зрения дифференциации уровня жизни населения в Украине с целью защиты социально незащищенных слоев.*

Ключевые слова: налог на недвижимость, кадастровая стоимость, кадастр недвижимости, льготы

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

Податок на нерухоме майно є основною статтею доходів місцевих бюджетів. Серед країн ЄС його не справляють лише на Мальті й в Ірландії. Об'єктом оподаткування виступають земельні ділянки, будинки, квартири у багатоквартирних будинках, котеджі, гаражі, дачі та ін. Суб'єкт оподаткування – власник нерухомості або орендар. Сплачується податок один раз на рік або рівними частинами щокварталу. Посімейний принцип оподаткування здебільшого не використовується, лише в окремих країнах, наприклад в Італії, він застосовується при встановленні пільг.

Метою статті є розкриття особливостей оподаткування нерухомості фізичних осіб у країнах світу та розроблення рекомендацій щодо його удосконалення в Україні.

Системи оподаткування нерухомості в кожній країні відрізняються своїми особливостями.

Найскладнішою є система оподаткування нерухомості в Німеччині. Податок на майно охоплює три фактори, які визначаються муніципалітетами та податковими установами й використовуються для розрахунку. Для розрахунку податку фіскальні органи встановлюють його вартість. Вартість одиниці обчислюється на підставі вартості землі в 1935 р. (Східна Німеччина) та 1964 р. (Західна Німеччина). Площа майна множиться на вартість землі, потім податкові органи застосовують або метод капіталізованого прибутку, або метод реальної вартості активів. Оскільки відтоді ціни істотно змінилися, обчислені значення часто нижчі від реальної ринкової ціни об'єктів нерухомості. При розрахунку податку на нерухомість послуговуються коефіцієнтом, який залежить від населеного пункту [1].

Оподаткування нерухомості, що ґрунтується на оціночній вартості, також застосовується у Швеції. Муніципальний податок на майно вказується у податковій декларації і включається до кінцевого розрахунку податку фізичних осіб. Базою для розрахунку податку є оціночна вартість, яку обчислює Шведське податкове агентство. Оціночна вартість коригується кожні три роки на основі цін продажу за минулі роки. Вони повинні відповідати 75 % вірогідної ринкової вартості нерухомості в зоні оцінки за два оціночних роки. Перед оцінкою Шведське податкове агентство спільно з Національною земельною

службою та незалежними оцінниками нерухомості складає статистику продажів по різних областях, яка є підставою для оцінки. На оціночну вартість, окрім цін купівлі/продажу в певному регіоні, впливають рік будівництва, розмір, стандарт будинку та ін. Ставка податку залежить від виду нерухомості: приватний будинок (0,75 % оціночної вартості), приватний будинок, що споруджується (1 %), квартира у багатоквартирному будинку (0,75 %). Так, у Швеції податок на нерухомість за будинок у 2021 р. становить 0,75 % оціночної вартості нерухомості, але не більше 8524 шведських крон. Максимальна сума прив'язана до індексу зміни базової суми доходу [2; 3].

У Польщі розмір податку на нерухомість визначає гміна, базою для оподаткування виступає корисна площа нерухомості. Податок стягується з площі квартири, з площі землі й частини будинку, в котрому власник володіє часткою як власник квартири тощо. Податкова ставка запроваджується муніципальними радами, але вона не може перевищувати максимальних ставок, затверджених міністерством фінансів. Такі ставки залежать від індексу цін і встановлюються щороку. У 2021 р. максимальна ставка податку на житлові будинки становить 0,85 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі; будинки, пов'язані з веденням бізнесу, – 24,84 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі; будівлі, що використовуються для ведення бізнесу в галузі торгівлі сертифікованим насінням, – 11,62 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі; будинки, де провадиться діяльність, пов'язана з медичними послугами, – 5,06 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі; інші будівлі – 8,37 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі. У Польщі суттєво відрізняються ставки податку на нерухомість у містах з населенням більше 100 тис. осіб. Так, у 2020 р. у Варшаві ставка податку на приватний будинок дорівнює 0,85 злогого за 1 м<sup>2</sup> корисної площі, у Кельце – 0,69 злогого, а в Зеленій Гурі – 0,44 злогого. Гміна може скасувати податок на нерухомість або надати пільги платникам податку [4].

У Болгарії ставка податку на нерухомість залежить від виду майна, місцезнаходження, площі, амортизації, розраховується податковим органом і повідомляється платникам податку. Ставка податку визначається постановою муніципальної ради в межах від 0,1 до 4,5 % податкової вартості майна. Для житлової нерухомості, розташованої на території поселення або поселення, що входить до Переліку курортів Республіки Болгарія, – від 4,5 до 7 % податкової оцінки нерухомого майна. Податок встановлюється працівником муніципальної адміністрації за місцезнаходженням нерухомого майна та повідомляється платникові податку. Нерухомість із податковою оцінкою до 1680 левів звільнена від оподаткування [5].

У США сума податку на нерухомість зростає з роками в міру того, як нерухомість збільшується у ціні. Податок не регулюється федеральною владою, залежить від особливостей регулювання штату чи округу. Для нерухомості запроваджується коефіцієнт оцінки – співвідношення вартості будинку, визначеного офіційною оцінкою (оцінку здійснює оцінник округу), та ринковою вартістю. Оціночна вартість нерухомості для цілей оподаткування обраховується через множення ринкової вартості на коефіцієнт оцінки нерухомості у певному окрузі. Власники будинків сплачують найбільше податків у Нью-Джерсі, де середня ефективна ставка штату дорівнює 2,42 % вартості

будинку (в середньому по країні 1,07 %). Із середньою ефективною ставкою 0,28 % штатом із найнижчими податками на нерухомість є Гаваї, де застосовуються пільги для постійних жителів [6].

У Великобританії податок беруть тільки з нерухомості, яка використовується з комерційною метою, і базою оподаткування є річна орендна плата. В Іспанії цей податок встановлюється залежно від кадастрової вартості, визначеної на державному рівні. Мерії й муніципалітети самостійно обраховують ставку податку в рамках наявних лімітів – від 0,4 до 1 % кадастрової вартості [7].

У Литві оцінка нерухомості проводиться Центром реєстрації за дорученням держави. Податкова вартість нерухомості обчислюється як середня ринкова вартість методом масової оцінки. Масова оцінка нерухомості – це процес оцінювання групи одиниць власності, визначених на конкретну дату з використанням стандартних методів, загальних даних та статистичного тестування. Для розрахунку середньої ринкової вартості нерухомості застосовується кадастрова карта нерухомості, на якій передбачено зони вартості – території з аналогічним рівнем цін на нерухомість. При обчисленні середньої ринкової ціни нерухомості послуговуються даними Кадастру нерухомості, кадастрової карти та Реєстру нерухомості з використанням методів порівняльної вартості (аналогії цін продажу) та операційної дохідної вартості (капіталізація доходу або дисконт на потік грошових коштів). Оцінювач нерухомості (компанія з оцінювання, яка веде Кадастр та Реєстр нерухомості) надає дані Реєстру та кадастру нерухомості місцевому податковому адміністратору. Ставка податку становить від 0,5 до 3 % податкової вартості нерухомості [8; 9].

У табл. 1 наведено особливості оподаткування нерухомості фізичних осіб у країнах світу. Як бачимо, у країнах світу є суттєві відмінності у визначенні вартості об'єкта нерухомості для оподаткування та підходу для розрахунку податку. Ключовою особливістю є вибір між підходами, в основу яких покладено корисну (загальну) площу або вартість об'єкта нерухомості.

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

Кадастр (англ. cadastre) – систематизоване зведення повідомлень, зібраних періодично або шляхом безперервних спостережень за об'єктами, котрі підлягають податковому обкладенню [15].

Кадастрова вартість – ціна нерухомості, яка встановлюється на основі оцінки або незалежними експертами і вноситься до державної бази. Порядок оцінювання об'єктів нерухомості визначається найчастіше законом про оціночну діяльність, кадастрова оцінка проводиться один раз на три – п'ять років. Порядок формування кадастру нерухомості та обрахунку кадастрової вартості регулюється окремим законом про кадастрову оцінку та методичними положеннями. Кадастрова вартість визначається для всіх об'єктів, внесених до реєстру нерухомості країни. У країнах світу використовують три основні методи кадастрової оцінки:

- порівняльний: кадастрова вартість об'єкта нерухомості визначається як результат порівняння ціни купівлі/продажу об'єктів нерухомості в



Т а б л и ц я 1

## Оподаткування нерухомості фізичних осіб у певних країнах світу

Визначення вартості	Країни	Особливості розрахунку	Переваги	Недоліки
Кадастрова вартість	Італія, Іспанія, Фінляндія, Литва	У країні є єдиний державний реєстр нерухомості, вартість нерухомості встановлено для кожної кадастрової категорії	Легкість адміністрування	Кадастрова вартість нерухомості за інфляції не відповідає ринковій. Завищення або заниження кадастрової вартості
Ринкова вартість	США	Визначається як співвідношення вартості будинку, встановленого офіційною оцінкою (оцінку проводить оцінник округу) та ринковою вартістю	Об'єктивна оцінка нерухомості	Трудомісткість
	Великобританія	База оподаткування визначається на основі орендних платежів		
Корисна площа	Литва	Середньоринкова вартість нерухомості	Широка база. Повнота охоплення. Відносна простота адміністрування	Не визначається ринкова вартість майна. Відсутність диференціації майна за якістю
	Польща, Словаччина, Чехія, Угорщина	Податок стягується залежно від корисної площі будинку або його частини		
Оціночна вартість	Болгарія, Швеція, Литва	Для оцінки майна враховують вид майна, місцезнаходження, площу, амортизацію. Кадастрова вартість майна коригується за допомогою індексів	Податок може переключатися на орендарів. Враховуються поліпшення, які збільшують вартість майна	Ринкова вартість може не збігатися з оціночною вартістю
Комплексна оціночна вартість	Німеччина	Вартість одиниці майна, що залежить від вартості землі в 1935 р. (Східна Німеччина) та 1964 р. (Західна Німеччина), податкові органи можуть застосовувати методи капіталізованого прибутку, реальної вартості активів, а в нових федеральних землях також враховується тип майна за кадастром		

Складено за: [1–14]

конкретному сегменті ринку з об'єктами, що мають схожі характеристики, за необхідності ціна коригується залежно від площі, стану, інших особливостей;

- витратний: аналізується обсяг витрат на будівлю об'єкта з аналогічними характеристиками, застосовується для новобудов, ураховує вартість земельної ділянки, підключення комунікацій, собівартість будівництва;
- дохідний: оцінюється обсяг доходів, які може приносити об'єкт нерухомості, найчастіше це орендні платежі.

Найвищою, на нашу думку, є об'єктивність оцінки нерухомості за методикою США [6]. Для кожного об'єкта нерухомості встановлюється оціночний коефіцієнт – співвідношення вартості будинку, визначеного офіційною оцінкою (оцінку проводить оцінник округу), та ринкової вартості (якщо оціночна вартість будинку становить 200 тис. дол. США, а ринкова – 250 тис. дол. США, коефіцієнт оцінки дорівнюватиме 80 %). Оціночна вартість нерухомості для цілей оподаткування обраховується через множення ринкової вартості на коефіцієнт оцінки нерухомості у певному окрузі. В окремих штатах оціночна вартість дорівнює ринковій ціні нерухомості. Оцінник порівнює ціни продажу подібної нерухомості в конкретному окрузі. У кожному штаті та окрузі встановлено власну ставку на податок, а також пільги для окремих видів нерухомості, платників тощо.

У Польщі, Україні, Словаччині, Чехії, частково Угорщині податок на нерухомість фізичних осіб стягується залежно від корисної (загальної) площі нерухомості або її частини. Перевагою використання цієї площі як бази оподаткування є легкість адміністрування, оскільки інформація міститься в реєстрі власників нерухомого майна, проте вона не відображає важливих споживчих характеристик майна (знос, вартість поліпшень, місце розташування). Податок не враховує різниці у вартості нерухомого майна (житло у великих і малих містах, курортній зоні, розташування в центрі чи на околиці, якість нерухомості – новобудови, панельні, блочні чи цегляні будинки, рівень зносу, наявність інфраструктури).

В Україні наразі більшість нерухомого майна фізичних осіб не потрапляє під оподаткування, податком обкладається “зайвий” метраж: квартири площею більше 60 м<sup>2</sup>, будинки більше 120 м<sup>2</sup>, а також квартира й будинок загальною площею понад 180 м<sup>2</sup>. Розмір податку може самостійно визначати місцева влада, але він не повинен перевищувати 1,5 % мінімальної зарплати. У 2020 р. доводилося платити 62,5 грн за кожен понаднормативний квадратний метр. Цього року через підвищення мінімальної зарплати зросте і податок на нерухомість – до 70,8 грн/м<sup>2</sup> [16]. На сьогодні органи контролю не мають повної бази об'єктів оподаткування та їхніх власників. Державний реєстр майнових прав на нерухоме майно запрацював у 2011 р., і частину об'єктів нерухомості до нього досі не внесено.

В Україні при оподаткуванні нерухомості, на нашу думку, необхідно застосовувати кадастрову/оціночну вартість нерухомості з наближенням її до ринкової. Базою для оподаткування нерухомості має бути кадастрова (оціночна) вартість.

Упровадження вартісного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в Україні вимагає ряду послідовних дій:

- 1) централізація компетенцій управління та ведення кадастру в єдиному державному органі управління;
- 2) розроблення нормативно-правового забезпечення щодо створення та функціонування Державного кадастру нерухомості, механізму та методів державної кадастрової оцінки;
- 3) інвентаризація об'єктів нерухомості з присвоєнням кадастрового номера;
- 4) формування системи Державного кадастру нерухомого майна.

В Україні вже зроблено перші кроки до формування кадастру нерухомості. При створенні Державного кадастру нерухомого майна слід використовувати дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [16], Публічну кадастрову карту України, досвід формування системи Державного земельного кадастру.

Кадастрову/оціночну вартість об'єкта нерухомості потрібно визначати для оподаткування на підставі даних купівлі-продажу схожих об'єктів нерухомості у певному регіоні та іншої інформації, пов'язаної з якісними характеристиками об'єктів. Під час обчислення кадастрової/оціночної вартості використовуються методи масової оцінки, за яких здійснюється побудова єдиних для груп об'єктів нерухомості, що мають схожі характеристики, моделей. Проводити кадастрову оцінку нерухомості регіону слід один раз на три роки. За неможливості застосування методів масової оцінки кадастрова вартість встановлюється індивідуально щодо об'єктів нерухомості. Кадастрову/оціночну вартість необхідно коригувати з використанням індексів інфляції, цін на нерухомість. Право її визначення має бути закріплене за сертифікованими спеціалістами-оцінювачами, а методика варто чітко передбачити на законодавчому рівні з метою попередження випадків маніпулювання вартістю, її завищення або заниження.

У країнах світу спостерігається значний варіаційний розмах між ставками податку, що пояснюється наявністю шкал ставок податку.

У Польщі ставка податку встановлена в грошовому виразі, тоді як у більшості країн світу – у відсотковому. У Польщі, Швейцарії, Нідерландах, Литві місцева влада наділена більшими повноваженнями у виборі розміру ставки, а в інших країнах діють загальнодержавні й регіональні нормативні акти, які обмежують її мінімальну чи максимальну величину [17].

У переважній частині країн ЄС мінімальна ставка податку не перевищує 1 % оціночної вартості, а в середньому власники нерухомості платять від 30 до 400 євро на рік. Податкові ставки можуть бути пропорційними (однаковий відсоток для різних видів нерухомості), прогресивними (ставка змінюється відповідно до вартості об'єкта) та фіксованими (встановлюються на одиницю об'єкта незалежно від вартості).

В аналізованих країнах суттєво відрізняється підхід до встановлення пільг на податок на нерухомість. Так, у Німеччині податок прив'язаний до кадастрового номера нерухомості, власник майна може подавати заяву до податкового органу для отримання податкової знижки на суму витрат на поліп-



## ПОДАТКОВА ПОЛІТИКА

шення умов проживання, що збільшують вартість майна, орендодавці – просити пільгу в разі втрати вартості майна (пожежа), зниження попиту на оренду. Для платників, котрі досягли 60 років, зростає вартість неоподаткованого майна. Пільгове оподаткування в Німеччині, як і в США та більшості країн ЄС встановлено для релігійних чи благодійних організацій.

У Франції від оподаткування звільняється майно, використовуване для професійної діяльності.

У Литві пільги визначаються залежно від податкової вартості об'єкта нерухомості. З 1 січня 2020 р. громадяни країни сплачують податок на нерухомість, якщо її вартість перевищує суму в 150 тис. євро. Передбачаються пільги для соціально незахищених груп населення – багатодітних сімей, сімей, що виховують дітей-інвалідів: вони не повинні сплачувати податок, якщо загальна сума нерухомості, що їм належить, менша від 200 тис. євро [8].

У табл. 2 наведено пільги при сплаті податку на нерухомість в окремих країнах світу.

Т а б л и ц я 2

### Пільги на податок на нерухомість в країнах світу

Країна	Пільги на податок на нерухомість
Польща [10]	Ставка податку 0 %: для сільськогосподарських угідь, лісових та чагарникових земель на сільськогосподарських угіддях або лісах, за винятком тих, що використовуються для господарської діяльності; місцезнаходження дипломатичних представництв, консульських установ та інших представництв, що мають привілеї та імунітет відповідно до міжнародного права, угоди чи звичаїв; земель під проточною водою та судноплавними каналами, за винятком озер та земель, що використовуються для водосховищ або гідроелектростанцій; нерухомості або її частини, зайнятої органами місцевого самоврядування; земель, зайнятих смугами на дорогах загального користування у розумінні положень про ці дороги, та розташованих на них будівель, за винятком тих, що пов'язані з господарською діяльністю, крім експлуатації платних магістралей. Розподілення платежу на рівні частини протягом року, пільги може встановлювати гміна
Німеччина [11]	Податок може бути скасовано або зменшено щодо нерухомого майна або частини нерухомого майна, збереження яких відповідає суспільним інтересам через його важливість для мистецтва, історії, науки, якщо доходи перевищують валовий прибуток (парки, сади, бібліотеки, дитячі майданчики), для комерційної нерухомості при зниженні доходу від неї (зменшення попиту на оренду для орендодавців), при втраті вартості нерухомості (пожежа)
Італія [12]	Податок не сплачується на перший будинок, якщо він не підпадає під такі кадастрові категорії: величні будинки; житла у віллах; замки, палаци з видатними мистецькими чи історичними достоїнствами; сільськогосподарські угіддя. Необхідно реєструвати місце проживання власника та сім'ї. Пільги з податку: – база оподаткування будівель, що мають історичну чи мистецьку базу податку, зменшується на 50 %; – база оподаткування будинків, визнаних непридатними для проживання або непридатними для проживання і фактично не використовуваними лише протягом

Країна	Пільги на податок на нерухомість
Італія [12]	<p>періоду року, протягом якого вони є непридатними для проживання та проживання, зменшується на 50 %.</p> <p>Зниження на 50 % за умови надання в позику родичам оподаткованої особи першого ступеня прямолінійно з дотриманням таких умов: майно має бути основним місцем проживання для тих, хто отримує його в позику; договір позики повинен бути зареєстрований.</p> <p>Кредитор повинен мати у власності лише житло, надане в оренду в Італії; на додаток до останнього, він, однак, може володіти ще одним житлом, що використовується як основне місце його проживання; позикодавець повинен проживати в будинку та мати постійне місце проживання в тому самому муніципалітеті, де розташоване майно, надане в позику з погодженою орендною платою. У такому разі податок знижується на 75 %</p>
Франція [13]	<p>Звільнення від податку на нерухомість, якщо базовий податковий дохід платника нижчий від встановленого рівня. Рівень залежить від складу сім'ї відповідно до кількості податкових частин.</p> <p>Пільги залежать від віку та отримання виплат для людей похилого віку, виплат за інвалідністю, виплат для дорослих з обмеженими можливостями тощо.</p> <p>Не підлягають оподаткуванню будинки, які не мають фундаменту.</p> <p>Повне або часткове звільнення від податку може бути надано на різні періоди: нове будівництво, реконструкція жилого або нежилого будинку; енергозберігаючі роботи, житло з високим рівнем енергоефективності, оренда житла, мебльоване житло в сільській місцевості, офісні приміщення, переобладнані в житлові приміщення, тощо.</p> <p>Встановлено верхню межу для податку, яку він не повинен перевищувати для сімей з низьким доходом</p>
Болгарія [5]	<p>Звільненими від податку на нерухомість є: громадські центри; будівлі – власність іноземних держав, в яких розміщені дипломатичні та консульські представництва на умовах взаємності; будівлі Болгарського Червоного Хреста та організації Червоного Хреста, зареєстрованих в іншій державі – члені Європейського Союзу або в іншій державі – учасниці Угоди про Європейський економічний простір; будівлі вищих шкіл та академій, що використовуються для навчального процесу та наукової діяльності; храми та монастирі, призначені для релігійної діяльності, разом із земельними ділянками, на яких вони побудовані; парки, спортивні майданчики, дитячі майданчики та інші подібні об'єкти для загального користування; будівлі – культурні цінності, коли вони не використовуються з комерційною метою; музеї, галереї, бібліотеки; енергоефективні будинки. 50-відсоткова пільга для будинку – основного житла сім'ї.</p> <p>Для майна, яке є основним місцем проживання особи зі зниженою працездатністю – з 50 до 100 %. Сплата податку двома рівними частинами, при сплаті одним платежем – 5-відсоткова знижка.</p> <p>Нерухомість з податковою оцінкою до 1680 левів включно не оподатковується</p>
Литва [8]	<p>Нерухомість, що звільняється від податку: використовувана фізичною особою для соціального захисту, для отримання доходу від сільськогосподарської діяльності; використовувана фізичною особою для виховної роботи; розташована на території кладовищ; використовувана фізичною особою зі статусом художника як майстерня; коли загальна вартість житлових, садових, гаражних, ферм, теплиць, ферм, підсобних господарств, наукових, релігійних, рекреаційних будівель (приміщень), рибних і</p>

Країна	Пільги на податок на нерухомість
Литва [8]	інженерних споруд, що належать або придбаних фізичними особами, не перевищує 150 тис. євро; особи, котрі виховують трьох і більше дітей (прийомних дітей) у віці до 18 років та особи, які виховують дітей-інвалідів (прийомних дітей) у віці до 18 років і дітей-інвалідів старшого віку (прийомних дітей), для яких встановлена особлива потреба в постійний догляд, власність або загальна вартість нерухомості, що купується, не більше 200 тис. євро

Складено автором.

Відповідно до Податкового кодексу України [16, ст. 266.2.2] не є об'єктом оподаткування податком на нерухомість фізичних осіб: об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, у тому числі їх частки; будівлі дитячих будинків сімейного типу; гуртожитки; житлова нерухомість непридатна для проживання, у тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад; об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям з інвалідністю, які виховуються самотніми матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину; будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників (юридичних та фізичних осіб), об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських об'єднань осіб з інвалідністю та їх підприємств; об'єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, та використовуються виключно для забезпечення їхньої статутної діяльності, зокрема ті, в яких провадять діяльність засновані такими релігійними організаціями добродійні заклади (притулки, інтернати, лікарні тощо), крім об'єктів нерухомості, в яких ведеться виробнича та/або господарська діяльність; будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг; об'єкти житлової нерухомості, що належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується п'ять та більше дітей. Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Ставки та пільги з податку встановлюються за рішенням місцевих рад: сільських, селищних, міських та рад об'єднаних територіальних громад. Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізичних осіб визначаються, виходячи з їх майнового стану та рівня доходів [16, ст. 266.4].

В Україні пільги орієнтовані на суб'єкт оподаткування, у західній практиці – на об'єкт оподаткування. До того ж, виходячи з чинного порядку визначення обсягу площі нерухомості, яка не оподатковується, чим більше об'єктів нерухомості перебуває у власності однієї особи, тим більшим буде обсяг

пільги. Пільга на податок на нерухомість має поширюватися тільки на один об'єкт житлової нерухомості, де постійно проживає власник.

Оподаткування нерухомого майна фізичних осіб в Україні, на нашу думку, має бути організоване відповідно до таких принципів:

- сплачувати податок на нерухоме майно повинні всі власники нерухомого майна;
- оподаткування має бути диференційованим: чим вищі якість майна, його вартість, краще місце розташування, тим більша сума податку;
- витрати на збір податку на нерухомість не повинні бути обтяжливими для адміністрування;
- варто враховувати зміну вартості майна: зростання вартості (вдале розташування, інфраструктура, покращання) або знецінення (настання стихійного лиха, техногенної катастрофи, воєнн дії тощо), тобто йдеться про прогресивність оподаткування.

За результатом проведеного дослідження можна зробити такі висновки.

В Україні базою для оподаткування нерухомості фізичних осіб повинна стати кадастрова/оціночна вартість нерухомості з поступовим наближенням її до ринкової.

Перехід до вартісної оцінки нерухомості для оподаткування потребує громадського обговорення.

Упровадження вартісного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в Україні вимагає: централізації компетенцій в одному державному органі управління; розроблення нормативно-правового забезпечення щодо створення та функціонування Державного кадастру нерухомості, механізму та методів державної кадастрової оцінки; інвентаризації об'єктів нерухомості з присвоєнням ним кадастрового номера; формування системи Державного кадастру нерухомого майна; з урахуванням досвіду формування Земельного кадастру забезпечення транспарентності податку на нерухомість фізичних осіб шляхом діджиталізації податкових сервісів та процесів адміністрування (отримання в електронному вигляді довідки про кадастрову/оціночну вартість майна за кадастровим номером або поштовою адресою, сплата податку через електронний кабінет, доступ до інформації щодо порядку нарахування податку на кожний об'єкт нерухомості, ставки податку, наявності пільг, заборгованості, історії платежів тощо).

При справлянні податку на нерухоме майно необхідно оцінити доцільність застосування податкових пільг із точки зору диференціації рівня життя громадян в Україні з метою захисту соціально незахищених верств населення.

Пільги з податку на нерухомість фізичних осіб повинні бути прив'язані до кадастрової/оціночної вартості об'єкта нерухомості шляхом встановлення її неоподаткованої мінімальної суми й поширюватися тільки на один об'єкт житлової нерухомості, де постійно проживає власник.

### Список використаних джерел

1. Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Grundsteuergesetz 1955, Fassung vom 03.06.2021. *Rechtsinformationssystem des Bundes*. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.

2. Fastighetsavgift och fastighetsskatt / Skatteverket. URL: <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html?q=fastighetsskatt>
3. Taxeringsvärde – Allt du behöver veta / BoEkonomi.se. 2020. January 30. URL: <https://www.boekonomi.se/ekonomi/taxeringsvarde/>.
4. Ministerstwo Finansów (Polska). URL: Польща. <https://www.gov.pl/web/finanse>.
5. Данък върху недвижимите имоти / Министерство на финансите (Република България). URL: <https://www.minfin.bg/bg/778>.
6. Tax Calculator USA / SmartAsset. URL: <https://smartasset.com/taxes/property-taxes>.
7. Багрий О. Роль кадастру в системі оподаткування нерухомості (зарубіжний досвід). *Економіст: літопис подій, особистості, ідеї, аналітика й дослідження*. 2008. № 1. С. 54–56.
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas / Lietuvos Respublikos Seimas. 2005. June 7. No. X-233. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>.
9. Kreipkitės dėl užsakymo ir mes nemokamai pakonsultuosime. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.DB830636252A/asr>.
10. Rozdział 2. Podatek od nieruchomości. *Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991*. URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-podatkach-i-oplatach-lokalnych/rozdzial-2-podatek-od-nieruchomosci/1439/>.
11. § 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen. *Grundsteuergesetz (GrStG) / 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).
12. Nuova IMU 2020, Legge 27 Dicembre 2019, No. 160 / Parlamento Italiano. URL: <https://www.amministrazionecomunali.it/imu/imu.php#>.
13. Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). URL: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F59>.
14. Ritchie S. Your 2020 expat guide to property tax in the UK. 2020. May 28. URL: <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk>
15. Завадський Й. С., Осовська Т. В., Юшкевич О. О. ЕКОНОМІЧНИЙ СЛОВНИК. 2006. URL: [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/KNIGI/KONDOR/EKONOMIC\\_SL\\_2006.pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KNIGI/KONDOR/EKONOMIC_SL_2006.pdf).
16. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
17. Zvinys A. K. Estate, Inheritance, and Gift Taxes in Europe. 2020. July 30. URL: <https://taxfoundation.org/estate-taxes-inheritance-taxes-in-europe-2020/>.

### References

1. Reichtsinformationssystem des Bundes. (2021). *Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Grundsteuergesetz 1955, Fassung vom 03.06.2021*. Retrieved from <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.
2. Skatteverket. (n. d.). *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*. Retrieved from <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html?q=fastighetsskatt>
3. BoEkonomi.se. (2020, January 30). *Taxeringsvärde – Allt du behöver veta*. Retrieved from <https://www.boekonomi.se/ekonomi/taxeringsvarde/>.
4. Ministerstwo Finansów (Polska). (n. d.). Retrieved from <https://www.gov.pl/web/finanse>.



5. Ministry of Finance (Republic of Bulgaria). (n. d.). *Real Estate Tax*. Retrieved from <https://www.minfin.bg/bg/778> [in Bulgarian].
6. SmartAsset. (n. d.). *Tax Calculator USA*. Retrieved from <https://smartasset.com/taxes/property-taxes>.
7. Bahrii, O. (2008). The role of the cadastre in the real estate taxation system (foreign experience). *Economist: chronicle of events, personalities, ideas, analytics and research*, 1, 54–56 [in Ukrainian].
8. Lietuvos Respublikos Seimas. (2005). *Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas* (Act No. X-233, June 7). Retrieved from <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>.
9. Kreipkitės dėl užsakymo ir mes nemokamai pakonsultuosime. (n. d.). Retrieved from <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.DB830636252A/asr>.
10. Sejm of the Republic of Poland. (1991). Rozdział 2. Podatek od nieruchomości. In: *Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych* (Act, January 12). Retrieved from <https://lexlege.pl/ustawa-o-podatkach-i-oplatach-lokalnych/rozdziel-2-podatek-od-nieruchomosci/1439/>.
11. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (1973). § 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen. *Grundsteuergesetz (GrStG)*. Retrieved from [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/\\_32.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/_32.html).
12. Parlamento Italiano. (2019). *Nuova IMU 2020* (Legge No. 160, Dicembre 27). Retrieved from <https://www.amministrazionecomunali.it/imu/imu.php#>.
13. Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). (n. d.). Retrieved from <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F59>.
14. Ritchie, S. (2020, May 28). *Your 2020 expat guide to property tax in the UK*. Retrieved from <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk>.
15. Zavadskyi, Ii. S., Osovska, T. V., & Yuskevych, O. O. (2006). *Economic dictionary*. Retrieved from [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/KNIGI/KONDOR/EKONOMIC\\_SL\\_2006.pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KNIGI/KONDOR/EKONOMIC_SL_2006.pdf).
16. Verkhovna Rada of Ukraine. (2010). *Tax Code of Ukraine* (Act No. 2755-VI, December 2). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> [in Ukrainian].
17. Zvinys, A. K. (2020, July 30). *Estate, Inheritance, and Gift Taxes in Europe*. Retrieved from <https://taxfoundation.org/estate-taxes-inheritance-taxes-in-europe-2020/>.