

ОСОБЛИВОСТІ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ ТА ЧЕХІЇ

У сучасних умовах економічної кризи податкові реформи і, зокрема, питання щодо оподаткування майна в Україні є вкрай актуальним. Насамперед, це обумовлено тим, що податок на нерухомість був і залишається одним з найбільш надійних джерел бюджетних доходів. Обравши євроінтеграційний шлях розвитку, наша держава максимально намагається наблизити власну нормативно-правову базу до стандартів законодавства країн-учасниць Європейського Союзу. В рамках представленої теми видається доцільним проаналізувати дане питання в порівняльному аспекті на прикладі законодавства України та Чеської Республіки.

Так, правову основу для податку на нерухомість в Чехії складає Закон № 338/1992 Sb. «Про податок на нерухоме майно», який передбачає такі його складові, як: а) податок на землю; б) податок на будівлі (включаючи будови). Доходи від сплати податку на нерухоме майно направляються в муніципалітет, а не в державну скарбницю. Платниками, як правило, виступають власники цього нерухомого майна. Податок на землю стягується з тих ділянок, які внесені до кадастру нерухомості Чеської Республіки. Принагідно зазначити, що земельна ділянка в розмірі підстави розташованого на ньому будівлі не вважається предметом оподаткування. Відповідно до Закону, сума даного податку залежить від розміру майна (площі земельної ділянки), а не від його ринкової вартості і розраховується на основі диференційованих ставок за кожен квадратний метр землі. Ставки податку залежать від типу і цільового призначення земельної ділянки та можуть коригуватися місцевими органами влади з урахуванням спеціального коефіцієнту залежно від заселеності муніципалітету. У параграфі 4 Закону «Про податок на нерухоме майно» перераховані землі, за які на певний період часу, що передбачений у цьому Законі, податок не стягується. До таких, наприклад, належать землі, які є власністю держави, муніципалітетів і регіонів; кладовища; громадські парки та спортивні майданчики, землі з сільськогосподарською та лісовою рослинністю і т.д. Податковим періодом вважається календарний рік, а декларація по сплаті податку на землю має бути подана до податкової служби до 31 січня (першого кварталу).

Що стосується податку на будівлі (включаючи будови) у

складі податку на нерухоме майно, то порядок його сплати практично ідентичний з податком на землю. Платниками також закон вважає власників такого майна. Відповідно до параграфу 10 Закону № 338/1992 Sb оподаткуванню підлягає площа забудованої території в квадратних метрах станом на 1 січня податкового року. Проте на деякі будівлі даний податок не нараховується. Мова йде, зокрема, про будівлі, що належать державі, будівлі муніципалітету або храмів; будівлі, що використовуються як школи чи музеї і т. д.

В Україні податок на майно регламентується розділом XII Податкового кодексу і складається з: а) податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; б) транспортного податку; в) плати за землю. Як бачимо, у вітчизняному законодавстві податок на майно має більш складну структуру, ніж у чеському. Крім цього, варто відзначити суттєву деталізацію в Податковому кодексі України кожного з названих вище платежів. З проведенням податкової реформи в 2014 році податок на майно в Україні був віднесений до місцевих, як і в Чеській Республіці. Це стало одним з найважливіших кроків для розвитку фінансової бази місцевого самоврядування.

Зупинимося на характеристиці плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, які майже в такій же формі представлені в законодавстві країн-учасниць Європейського Союзу (як видно на прикладі Чехії). Так, платниками земельного податку законом вважаються власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі. На відміну від встановленого порядку в Чехії, базою оподаткування в Україні закон визначає нормативну грошову оцінку земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації. Площа земельних ділянок (тобто їх розмір) виступає базою оподаткування лише у випадку, якщо нормативна грошова оцінка їх не проведена. Як і в чеському Законі № 338/1992 Sb, так і в Податковому кодексі України (ст. 283) закріплено перелік земельних ділянок, які не підлягають оподаткуванню земельним податком. Аналогічним є і базовий податковий (звітний) період для плати за землю – календарний рік.

Щодо податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, можна констатувати наступне. Його платниками закон вважає власників об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості. Базою оподаткування виступає загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі її частин. Не належать до об'єктів даного виду податку, зокрема, об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, що перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування; будівлі дитячих будинків сімейного типу; гуртожитки; об'єкти нерухомості, що знаходяться у власності громадських організацій інвалідів та їх

підприємств, тощо.

Підводячи підсумок, необхідно відзначити, що з аналізу розділу XII «Податок на майно» Податкового кодексу України не зовсім зрозуміла логіка останніх, внесених до нього змін, що стосується порядку викладу і структури статей. При чіткому позначенні форм, в яких можлива сплата податку на майно у вигляді: податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ст. 266); транспортного податку (ст. 267); плати за землю (ст. 269), в цьому ж розділі виявляється закріплений туристичний збір (ст. 268) та збір за місця для паркування транспортних засобів (ст. 268-1). Таким чином, при загальних позитивних моментах проведення податкової реформи в Україні і при явних спробах наблизити відповідне законодавство до загальних вимог Європейського Союзу в даній сфері, ми бачимо достатню кількість правових неузгодженостей та прогалин. Це породжує необхідність у подальшому проведенні реформ та вдосконаленні вітчизняного податкового законодавства.