

**Бондаренко Е. С.**

Киевский национальный университет технологий и дизайна

## ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ЛОГИСТИЧЕСКИ-ОРИЕНТИРОВАННОГО УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ ПОТОКАМИ

### Резюме

Доказано появление в условиях логистизации экономики новой парадигмы в управлении финансовыми потоками предприятий. Обосновано содержание и основные положения концепции логистически-ориентированного управления финансовыми потоками. Построена концептуальная модель реализации логистически-ориентированного управления финансовыми потоками на промышленных предприятиях.

**Ключевые слова:** финансовые потоки, логистическая система, логистически-ориентированное управление.

**Bondarenko O. S.**

Kyiv National University of Technologies and Design

## SUBSTANTIATION OF THE CONCEPT OF LOGISTICS-ORIENTED MANAGEMENT OF FINANCIAL FLOWS

### Summary

Appearance is well-proven in the conditions of logistization economy of new paradigm in a management the financial streams of enterprises. Maintenance and substantive provisions of conception of the logistic-oriented management are reasonable financial streams. The conceptual model of realization of the logistic-oriented management financial flows is built on industrial enterprises.

**Keywords:** financial flows, logistic system, logistic-oriented management.

---

УДК 336.22

**Бортнік Н. В.**

Нововолинський навчально-науковий інститут економіки та менеджменту  
Тернопільського національного економічного університету

## ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЙОГО ЗАПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ

У статті досліджено основні засади оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки в Україні. Розглянуто зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість. Запропоновано напрямки удосконалення системи оподаткування майна громадян через використання податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

**Ключові слова:** податки, нерухомість, податок на нерухоме майно, Податковий кодекс.

**Постановка проблеми.** Податкова система будь-якої країни включає податки, об'єктом яких є рухоме і нерухоме майно. Система майнових податків, яка існує в Україні, не відповідає фіскальним та регулюючим цілям стягування податків, і це насамперед пов'язано з недоліками механізмів їх реалізації. У зв'язку з цим основне завдання вдосконалення механізму майнового оподаткування, в тому числі і механізму оподаткування нерухомості, полягає в узгодженні економічних інтересів держави і платника податків на основі оптимального рівня оподаткування. При цьому важливим є врахування ефективного світового досвіду стягування такого роду податків.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням податку на нерухомість активно займаються сучасні зарубіжні економісти, про що свідчать праці М. Аллена, Р. Арно, Дж. Брюкнера, Б. Гамільтона, П. Мішковського, Д. Нетцера, С. Роса, А. Саллівана, Л. Харріса та ін. Цьому податку надають значну увагу й українські фахівці, а саме: В. Вишневецький, В. Загорський, В. Заєць, М. Карлін, В. Кравченко, І. Луніна, В. Мельник, В. Рибак, А. Соколовська.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Проте попри високий науковий рівень таких досліджень в економічній літературі недостатньо проаналізовано питання стягнення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, враховуючи зарубіжний досвід.

**Метою статті** є дослідження основних засад стягнення податку на нерухоме майно за кордоном та особливостей використання такого досвіду в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Загалом визнається, що нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування, який використовується, починаючи з XVIII ст. Податок на нерухомість у вигляді податку з володіння нерухомим майном – один із найстаріших видів податку, відомих фінансовій науці. Володіння нерухомістю здавна вважалось проявом багатства людей. Завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього фіскальних органів. Досить легко було встановити платника податку, яким міг бути як власник нерухомості, так і орендар. Розвиток суспільних відносин та податкової системи призвів до необхідності при

застосуванні певної податкової політики вирішувати не тільки фіскальні функції, але й соціальні.

Податок на нерухоме майно є засобом задоволення потреби місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів з кількох причин. Як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно – відносно маломобільна, а тому ухилитися від сплати цього податку важко. Крім того, чимало послуг, які фінансуються за рахунок податку на нерухоме майно, призначаються саме для власників майна, тож існує прямий зв'язок між тим, хто платить, і тим, хто одержує користь від цього. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена таким чином, щоб обмежити тягар податку на платників з низьким рівнем доходів, в такий спосіб дотримуючись принципу платоспроможності. Податок на нерухоме майно може бути ефективним засобом оподаткування доходів, одержаних у тіньовій економіці. Також цей податок є відносно стабільним, попри коливання в економічному циклі, і якщо він правильно запроваджений, адміністрування його буде простим.

Також важливим є визначення основних функцій, які можуть і повинні бути досягнуті в процесі оподаткування нерухомості:

- забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів;
- оптимізація рівня насиченості ринку нерухомості;
- руйнування стимулів до спекулятивного обороту нерухомості;
- підвищення ролі майнового оподаткування в реалізації фіскальної політики [8].

Податок на нерухомість країн з ринковою економікою завдяки розвиненій системі пільг виконує роль податку з замощених.

У міжнародній практиці податок на нерухоме майно здебільшого розглядається як дохідне джерело місцевих бюджетів, що є природним з огляду на його визначення як ціни суспільних послуг, які надаються органами місцевого самоврядування [8].

Зокрема, варто зазначити, що Велика Британія – єдина з країн Заходу, де податки на нерухоме майно забезпечують 100% доходів місцевих бюджетів. Доходи місцевих бюджетів цієї країни формуються за рахунок трьох основних джерел: муніципального податку, рентного збору з житлових приміщень, рентного збору з приміщень ділового призначення [7, с. 78–79].

Муніципальний податок у Великій Британії накладають на майно, призначене для житла, тобто будинки, квартири, бунгало, житлові фуртони і яхти, незалежно від того, знаходяться вони у власності чи орендуються. Податок справляють на основі диференційованої по регіонах країни вартісної оцінки житла за восьми рівнями (від А до Н) та залежно від кількості мешканців. Рентний збір із житлових приміщень – податок на доходи від здачі в найм житлових приміщень. Відрізняється від звичайного податку на доходи фізичних осіб лише походженням доходу та тим, що надходить до місцевих бюджетів.

Справляється на основі декларації за ставками від 10% до 40%. Рентний збір із приміщень ділового призначення – аналог рентного збору з житлових приміщень з тією різницею, що стосується приміщень, які використовуються з комерційною метою. Справляється на основі оцінної вартості приміщень, яку один раз у п'ять років визначає Valuation Office Agency, спираючись на динаміку ринкових цін на оренду [7, с. 78–79].

В Угорщині систему майнових податків становить земельний податок, податок на будинки та податок на придбання нерухомого майна [1, с. 71–72, 86, 159–160]. Таким чином, під оподаткування підпадає як безпосередньо майно, так і операції з ним. Треба мати на увазі, що податок на придбання нерухомого майна справляється виключно з тих об'єктів, які переходять у власність покупця на оплатних засадах.

Податок на нерухомість належить до категорії місцевих і в Італії. Підставою його справляння є наявність у платника (фізичної або юридичної особи) на території Італії об'єкта нерухомості на правах власності. Статус самого платника (резидент чи нерезидент Італії) для справляння цього податку значення не має.

Традиційно до місцевих податків належить і податок на нерухомість у Німеччині. При цьому він також доповнюється податком на придбання нерухомого майна [1, с. 92]. Останній справляється за умови, що об'єкти нерухомості, які реалізуються, фактично перебувають на території Німеччини.

Китайська податкова система до місцевих податків зараховує податок на міську нерухомість [1, с. 283–284, 318, 353]. Особливістю цього податку є те, що податковий обов'язок виникає лише стосовно тих об'єктів нерухомого майна, які розташовані в межах міст. Платниками традиційно виступають власники таких об'єктів. При цьому не робиться розмежування, мова йде про фізичних або юридичних осіб, національних чи іноземних учасників податкових відносин.

Аналогічний податок (податок на міську нерухомість) існує і в Бразилії. Його платниками визнаються особи, які мають право власності або право володіння та користування об'єктами нерухомості в межах міст. Цей податок доповнюється місцевим податком на прижиттєве отримання нерухомого майна. Відповідно до Конституції Бразилії 1988 р. [1, с. 355–356], уся система оподаткування майна розмежовується залежно від того, на оплатній чи безоплатній підставі отримуються майно. При безоплатних засадах справляється єдиний податок на спадкування та дарування (на рівні компетенції штатів). За умови оплатного переходу майна справляється податок на прижиттєве отримання нерухомого майна.

Оподаткування нерухомого майна в США здійснюється на рівні штатів. Акумуляовані таким чином кошти розподіляються потім між муніципалітетами, шкільними та спеціальними податковими округами.

Для порівняння: в Україні платниками податку на нерухомість, починаючи з 01 січня 2013 р., є власники об'єктів житлової нерухомості – фізичні та юридичні особи (в т. ч. нерезиденти).

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості. Згідно з п.п.14.1.129 ст. 14 «Визначення понять» ПКУ, об'єкти житлової нерухомості, віднесені, відповідно до законодавства, до житлового фонду, дачні та садові будинки, поділяються на такі типи:

- житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законодавством, і призначена для постійного у ній проживання [6]. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості;
- житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається з житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

- прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

- квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

- котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

- кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє або більше квартиронаймачів;

- садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, устанавленим для житлового будинку;

- дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Саме за перелічені об'єкти їх власники повинні сплачувати податок на нерухомість. Однак у цьому, як і в будь-якому іншому правилі, є винятки. Відповідно до п.п. 265.2.2 ст. 265 ПКУ, не є об'єктом оподаткування:

- об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);

- об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження або безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом;

- будівлі дитячих будинків сімейного типу;

- садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;

- об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним сім'ям та прийомним сім'ям, у яких виховується троє та більше дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю;

- гуртожитки [6].

Базою оподаткування для нарахування податку на нерухомість до 01.04.2014 р. була житлова площа об'єкта житлової нерухомості.

Законом України від 27.03.2014 р. № 1166-УП «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» було внесено зміни до ст. 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» ПКУ, які набрали чинності з 01.04.2014 р. Відповідно до Закону, у ст. 265 ПКУ слова «житлова площа» замінені словами «загальна площа» у відповідному відмінку, в результаті чого змінилася база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як для юридичних, так і для фізичних осіб – власників об'єктів житлової нерухомості [3].

Ставки податку на нерухомість для фізичних і юридичних осіб залежать від площі житлового об'єкта і варіюються у розмірах від 1 до 2,7% мінімальної заробітної плати за один квадратний метр площі.

Введення податку на нерухомість в Україні з 1.01.2013 р., в основі якого лежить плата за квадратні метри житлової площі, – потрібний, але недостатній крок, оскільки такий підхід не зовсім відповідає принципам соціальної справедливості щодо оподаткування житла, розташованого в різних частинах міста (в центрі і на околицях вартість однакових за площею квартир може різнитися на порядок).

Тому ми погоджуємось із М.І. Карліном у тому, що наступним етапом у введенні податку

на нерухомість в Україні повинен бути перехід до податку з урахуванням вартості житлової нерухомості (хоча б у 2016–2019 рр.) [5].

У цьому плані заслуговує на увагу досвід Франції, де класичний податок на нерухомість охоплює різні види нерухомості, а також використання цієї нерухомості у професійній діяльності, чого поки не передбачається в Україні взагалі.

Майнові податки Франції орієнтовані, головним чином, на юридичних осіб, хоча певну частку цих податків сплачують і фізичні особи. У Франції державними податками, об'єкти оподаткування яких пов'язані з нерухомим майном, є податок на власність, податок на майно, податок на спадщину та дарування, податок на приріст капіталу. Місцеві податки на нерухомість у Франції представлені низкою податків, зокрема, податком на житло, земельним податком на забудовані ділянки, земельним податком на незабудовані ділянки, професійним податком, надбавками до земельних податків. Ставки цих податків визначаються місцевими органами влади (генеральними та муніципальними радами) при формуванні бюджету на майбутній рік, але їх величина не може перевищувати законодавчо встановленого максимуму [5].

Податок на власність у Франції сплачують фізичні особи, якщо їх власність на 1 січня податкового періоду перевищує встановлений в законодавчому порядку рівень. У 2008 р. цей рівень становив 770 тис. євро.

Сам факт, що багаті повинні платити додатковий податок, позитивно позначається на політичній атмосфері в країні, підтримуючи серед певних верств населення ідею справедливості оподаткування [8, с. 36]. Важливо цей підхід використати і в Україні, розширивши об'єкт оподаткування податком на нерухоме майно та включивши в нього дороге майно (автомобілі та мотоцикли з великим об'ємом двигуна, приватні літальні апарати, дорогі прикраси, визначні витвори мистецтва тощо).

Ставка податку на власність у Франції прогресивна, мінімальний її розмір становить 0,55% і поширюється на чисту вартість майна від 770 тис. євро до 1,24 млн. євро. Максимальна ставка 1,8% встановлена для власності вартістю понад 16,02 млн. євро. Шкала податку щорічно уточнюється [5].

Податок на власність у Франції сплачується при подачі декларації. Відстрочка і дроблення платежу на частини не допускаються. Сплата податку здійснюється у грошовій формі або у формі передачі творів мистецтва або нерухомості. Подібний механізм у майбутньому доцільно використати і в Україні при оподаткуванні дорогої власності.

Французькі та іноземні юридичні особи, які володіють безпосередньо або побічно нерухомим майном на території Франції, обкладаються податком на майно. Французькі юридичні особи сплачують податок за ставкою, максимальний розмір якої становить 1,5%. Для іноземних юридичних осіб встановлена 3%-на ставка податку.

Таким чином, як вважає Н. Бобох, для забезпечення ефективності механізму оподаткування нерухомого майна варто, використовуючи площу нерухомості як базу оподаткування, паралельно застосовувати вагові коригувальні коефіцієнти, котрі враховуватимуть місце розташування окремого об'єкта (місто чи село, центр міста або його околиця) – один із основних чинників, що впливають на формування його вартості. Це дасть змогу зробити оподаткування справедливішим.

Наприклад, нерухомості, що знаходиться в центрі міста, доцільно присвоювати ваговий коефіцієнт 1,5, а нерухомості на околицях – 0,5. Саме застосування коефіцієнтів від 0,5 до 1,5 і було запропоновано у варіанті Податкового кодексу України, прийнятому в першому читанні [2].

З огляду на низьку забезпеченість житловою площею пересічних громадян України, вважаємо доцільнішим оподатковувати площу, що перевищує мінімальну санітарну норму на одну особу. Цей метод має переваги порівняно із застосуванням неоподаткованого мінімуму площі нерухомості на родину, адже наслідком ухвалення положення про сплату податку із сім'ї можуть стати масові розлучення: чоловік і дружина стануть двома різними родинами і отримають право не сплачувати податок, навіть володіючи кількома будинками чи квартирами. Оптиміальним варіантом буде встановлення неоподаткованого мінімуму на кожну особу в розмірі 30 м<sup>2</sup> загальної площі квартири і 45 м<sup>2</sup> загальної площі будинку із додаванням 10 м<sup>2</sup> на сім'ю.

Необхідним є застосування саме такого неоподаткованого мінімуму з огляду на те, що він перевищує мінімальну санітарну норму, перед-

бачену Житловим кодексом України (21 м<sup>2</sup> на людину і 10 м<sup>2</sup> на сім'ю), середню забезпеченість житлом у країні (23 м<sup>2</sup>) та наблизений до середньої забезпеченості нерухомістю в розвинених країнах (30–40 м<sup>2</sup>) [2].

Такий підхід не спричинить оподаткування середньостатистичного власника житла, адже для сім'ї з трьох осіб не оподатковуватиметься площа 100 м<sup>2</sup>, що становить приблизно площу чотирьохкімнатної квартири.

**Висновки і пропозиції.** Отже, система оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, в Україні потребує вдосконалення. Перш за все, напрямки такого вдосконалення зводяться до застосування коригувальних коефіцієнтів при визначенні об'єкту оподаткування, зміни неоподаткованого мінімуму, застосування диференційованих ставок податку та поступовий перехід до податку з урахуванням вартості житлової нерухомості. Саме тому подальші дослідження варто спрямовувати у розробку механізмів впровадження вказаних напрямів вдосконалення стягнення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

#### Список літератури:

1. Березин М.Ю. Развитие системы налогообложения имущества / М.Ю. Березин. – М. : Инфотропик Медиа, 2011. – 482 с.
2. Бобох Н.М. Формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / Н.М. Бобох // Проблеми інноваційно-інвестиційного розвитку. – 2013. – № 5. – С. 55–63.
3. Закон України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» від 27.03.2014 р. № 1166-УІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nbuv.gov.ua>.
4. Івашина Є.М. Особливості стягнення податку на нерухомість / Є.М. Івашина, І.В. Чібісова // Проблеми підвищення ефективності інфраструктури. – 2014. – № 39. – С. 41–46.
5. Карлін М.І. Податок на нерухомість у країнах ОЕСР та в Україні: історія і сьогодення / М.І. Карлін // Наукові записки. Серія «Економіка». – 2013. – № 21. – С. 163–167.
6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-УІ (із змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.sta.gov.ua](http://www.sta.gov.ua).
7. Андрущенко В.Л., Варналій З.С., Прокопенко І.А., Тучак Т.В. Податкові системи зарубіжних держав : [навч. посіб.] / [В.Л. Андрущенко, З.С. Варналій, І.А. Прокопенко, Т.В. Тучак]. – К. : Кондор-Видавництво, 2012. – 222 с.
8. Скворцова С.Я. Податок на нерухомість як ефективне джерело наповнення місцевих бюджетів / С.Я. Скворцова // Актуальні проблеми економіки. – 2013. – № 8(146). – С. 109–114.
9. Хром'як Н. Аналіз проблем та перспектив уведення податку на нерухомість в Україні на сучасному етапі розвитку економіки / Н. Хром'як // Галицький економічний вісник. – 2010. – № 4(29). – С. 149–154.
10. Шкільова Н.В. До питання про місце податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в податковій системі: порівняльно-правовий аспект / Н.В. Шкільова // Держава та регіони. – 2013. – № 1(39). – С. 119–122.

#### Бортник Н. В.

Нововолынський учебно-научний інститут економіки і менеджмента  
Тернопільського національного економічного університета

#### ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО ВНЕДРЕНИЯ В УКРАИНЕ

##### Резюме

В статье исследованы основные принципы налогообложения недвижимого имущества, отличного от земельного участка в Украине. Рассмотрен зарубежный опыт взимания налога на недвижимость. Предложены направления совершенствования системы налогообложения имущества граждан из-за использования налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка.

**Ключевые слова:** налоги, недвижимость, налог на недвижимое имущество, Налоговый кодекс.

#### Bortnik N. V.

Novovolynsk Educational-Science Institute of Economics and Management  
Ternopil National Economic University

#### FOREIGN EXPERIENCE OF PROPERTY TAX AND THE PROSPECTS OF ITS IMPLEMENTATION IN UKRAINE

##### Summary

In the article the basic principles of taxation of real property other than land in Ukraine are investigated. Foreign experience in property tax collection. Directions improving the system of taxation of property of citizens through the use tax on real property other than land.

**Keywords:** taxes, real estate, property tax, Tax Code.