

УДК 332.6

Проаналізовано визначення бази оподаткування нерухомості та методології її оцінювання в Україні. Висвітлено абсолютні розміри показників оцінювання та оподаткування нерухомості Одеської області, а також їх динаміку за період з 2012 по 2015 рік включно.

Ключові слова: рента, нерухомість, оподаткування, оцінка, масова оцінка, методологія, забудовані землі.

СТАН І ДИНАМІКА ОПОДАТКУВАННЯ ТА ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ



Анатолій КОЛОСЮК,

кандидат економічних наук,
доцент кафедри землеустрою
та кадастру,
Одеська державна академія
будівництва та архітектури

Постановка проблеми

В економічно розвинутих країнах нерухомість розглядають як єдиний і тому унікальний майновий комплекс. Особливість нерухомості витікає із властивостей її місцерозташування. А оскільки рентний дохід забезпечується особливостями природного середовища (поліпшеного або неполіпшеного людиною) [1, п. 2.2], логіка визнаного світом цілісного підходу до визначення, оцінювання та оподаткування нерухомості є достатньо природною та зрозумілою. Територіальний ресурс може зазнавати певних змін, але вони відбуватимуться тільки у вигляді певних поліпшень: обробка землі, зведення будівель, споруд, облаштування об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури тощо.

Однак, незважаючи на порушення визнаних світом чотирьох правил у сфері оподаткування, сформульованих ще А. Смітом у авторській фундаментальній роботі XVIII ст. (1776 р.) «Дослідження про природу і причини багатства народів» [2], та всіх прогресивних принципів національного оподаткування, в основу оцінки та оподаткування нерухомості незалежної (у цьому випадку від світового досвіду) України незмінно покладаються неринкові чинники. І найгірше, що за чверть сторіччя національна суспільна думка української громади так і не визріла для сприйняття фахових упереджень щодо зазначеної проблематики, викладених у численних наукових публікаціях.

Внаслідок зазначених вад на відміну від визнаних світом ринкових стандартів у національному українському розумінні, оцінюванні та оподаткуванні нерухомості її складові штучно відокремлюються. При цьому «рух навіпаки» здійснюється з ігноруванням породженої за часи незалежності палітри національних

перекручень у галузі оцінювання майна для оподаткування (рис. 3 та 4) та податкового навантаження на власників нерухомості. А аналіз динаміки різкого зростання податкового навантаження на власників майна в Україні тільки загострює відвертість алогізмів чинної методології оцінювання та оподаткування нерухомості (див. рис. 7, 13, 14, 15).

Враховуючи викладене, наукові обґрунтування нагальних потреб послідовного впровадження в Україні міжнародних стандартів та правил оцінювання нерухомості (у т. ч. для цілей оподаткування) до їх публічного визнання та правового закріплення вимагають постійного та послідовного фахового оприлюднення та роз'яснення.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Фахові наукові дослідження у галузі оцінювання оподаткування нерухомості розкриваються у роботах національних авторів Ю.Ф. Дехтяренка, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, І.В. Антипенко, А.А. Колосюка Т.В. Якубенко, роботах російських авторів А.В. Пилаєвої, В.Б. Безрукова, М.Н. Дмитрієва та інших. Водночас висвітленню позаекономічних закономірностей результатів оцінювання нерухомості для цілей оподаткування на загальнодержавному та регіональних рівнях, а також дослідженням динаміки податкового навантаження уваги майже не приділяється, що посилює актуальність обраної теми.

Метою статті є висвітлення позаекономічної сутності національної методології оцінювання та оподаткування нерухомості, а також поширення фактів та аргументів на користь фахової громадської позиції щодо послідовного впровадження в Україні світового досвіду та міжнародних стандартів у зазначених галузях.

Для візуалізації результатів НГО та відповідних ставок оподаткування земель нижче наведено аналіз коливання базової вартості земель поселень (далі — Цнм) на землях 1176 поселень Одеської області. Так, на початок 2012 року, коли за різними обліковими даними кількість поселень України, на території яких не було проведено з 1991 року НГО земель, коливалась у межах 5-8% (від 1,5 до 2,5 тисяч одиниць) в Одеській області цей показник свідчив про повне оцінювання таких земель.

Слід зазначити, що такий стан оцінювання території поселень є характерним для Одеської області майже з початку ХХІ століття.

Враховуючи зазначене, можна зробити висновок, що серед всіх областей України — саме в Одеській з 01.01.2012 року значення НГО земель поселень для оподаткування підтримуються в актуальному стані. Однак при аналізі показників НГО найстабільнішого в цьому плані регіону України [10] виявляється, що будь-які сталі зусилля місцевих громад у питаннях забезпечення актуальності показників оподаткування земель не можуть бути запорукою соціальної справедливості (рис. 3)

Навіть поверхневий аналіз значень регіональних Цнм демонструє прикру правду не найвищого значення цього показника для обласного мільйонного центру — міста Одеси (378,81 грн/м²). Крім того, Цнм для Одеси може помилково здаватися заниженим порівнянню з екстремальними показниками нижчих за містобудівною ієрархією та відповідно чисельністю жителів поселень. Так, у групі міст обласного значення «лідером за Цнм» є місто-супутник обласного мільйонного центру Южне (437,10 грн/м², 25 тис. жителів), а в групі селищ приміське селище Чорноморське Комінтернівського району (403,66 грн/м², 8 тис. жителів). Крім того, виявляється, що суміжне з Одесою село Мізікевича Овідіопольського району (3,5 тис осіб) має Цнм, що перевищує значення обласного центру на 22% (83,35 грн) і сягає 462,15 грн/м² (!).

Як бачимо з рис. 3, «провальні» значення показників Цнм, притаманні у 2015 році для групи міст районного значення Одещини. Максимальне значення Цнм для цієї групи поселень 283,61 грн/кв.м² (м. Біляївка) є нижчим на 63% (179,0 грн) за відповідний показник навіть для групи сіл. Особливої уваги заслуговує «забезпечення» чинною методологією та методикою оцінювання соціально-економічної справедливості для мешканців селищ міського типу Одеського регіону, для яких станом на 2015 рік усереднений показник червоної

кривої демонструє збільшення бази оподаткування відносно показника для міст районного значення майже на 42% (120 грн) (рис. 2) [10].

Діапазони відносного відхилення екстремальних значень Цнм у самих групах поселень демонструють недопустимі відхилення від середніх показників (значення яких прийнято за базу відхилення на нульовій відмітці) у відповідних групах від 28% (55 грн, міста районного значення) до 189% (379 грн, села). При цьому максимальне відхилення припадає саме на найчисельнішу за вибіркою групу поселень Одещини — 1103 села (94% кількості поселень) (рис. 1-4).

При фаховому розгляді причинно-наслідкових зв'язків джерелом такої проблематики виявляється чинна методологія оцінювання земель України для їх оподаткування. Так, нормативне оцінювання земель поселень України, що і сьогодні визначається за формулою 1 (до речі, цілком прийнятної на початковому етапі реформування економіки у 1995 році) за пострадянською ідеологією мало би віддзеркалювати рівень капітальних витрат на інженерно-технічну інфраструктуру поселень та рівень рентного потенціалу окремих територій.

$$Цн = \frac{В \cdot Нп}{Нк} \cdot Кф \cdot Км, \quad (1)$$

де

Цн — нормативна грошова 1 м² земельної ділянки, (грн);

В — витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (у гривнях);

Нп — норма прибутку (6%);

Нк — норма капіталізації (3%);

Кф — коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км — коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

Фахівці неодноразово звертали увагу суспільства на обмеженість ідеології закладення у методологію оцінювання земель відумерлих економічних нормативів зразка кінця ХХ ст. Нп та Нк та сумнівних і тому не об'єктивних нормативів В та Кф [5], однак наведені в цій статті дані аналізу свідчать про зворотні вектори дії та невтішні результати від таких дій, застосування в Україні чинних методологічних механізмів та інструментів.

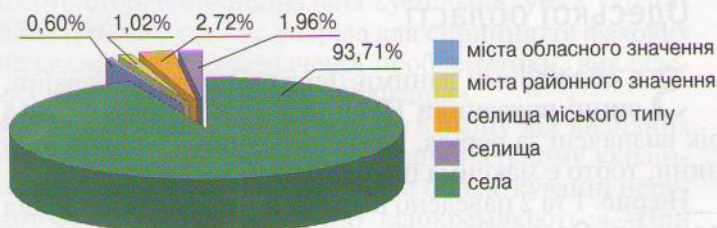


Рисунок 1. СТРУКТУРА ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.2015 р.

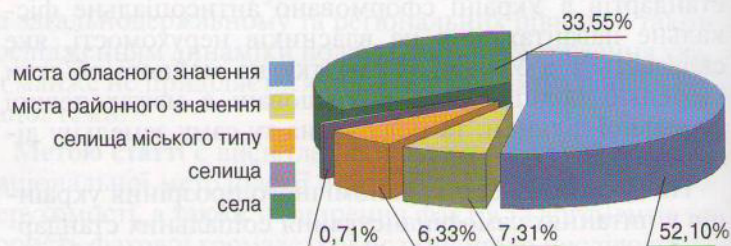


Рисунок 2. СТРУКТУРА НАСЕЛЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.2015 р.



Рисунок 3. АБСОЛЮТНІ ПОКАЗНИКИ ЗНАЧЕННЯ Цнм ПО ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.15 р., грн/м²



Рисунок 4. ПОКАЗНИКИ ВІДНОСНОГО ВІДХИЛЕННЯ ЗНАЧЕННЯ Цнм ПО ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ станом на 01.01.15 р., %

Динаміка НГО земель поселень Одеської області за 2012-2015 роки

Набагато цікавішим з економічної точки зору виглядає динаміка значень НГО земель поселень області. Слід зазначити, що з часів офіційного оприлюднення Держземагентством України на початку 2012 року бази оподаткування земель поселень України, можливість систематизованого аналізу показників НГО земель за 4-річний період (2011 — 2014 включно) з'явилася вперше.

Аналіз усереднених показників Цнм за означений період виявляє зростання на 55% (67 грн) бази оподаткування земель регіону (рис. 5), при майже незмінних показниках щільності населення по виокремлених за містобудівним статусом групах поселень (рис. 6).

Відповідна тенденція не тільки зберігається, але й суттєво погіршується при розгляді Цнм усередині всіх груп поселень регіону.

Навіть у найменшій за кількістю (0,6% поселень області, рис.3) групі міст обласного значення логіка різкого збільшення за останній 3-річний період бази оподаткування земель для 1,3 млн (52%) мешканців майже на 80% (118 грн) не витримує ніякої критики (рис.7). Крім того, за умов погіршення рівня життя означеної половини мешканців регіону, Цнм демонструє абсурд зростання у кризовий період бюджетних витрат на покращення життєвого середовища для населення (а саме на освоєння та облаштування території цих міст) за незмінної їх чисельності, або навіть при зменшенні містоутворюючої кількості населення міст (рис.8). Яскравими прикладами зазначеного твердження є показники різкого підвищення бази оподаткування земель на 60% (113 грн) при незмінній кількості населення у периферійному райцентрі м. Котовськ та на 108% (62 грн) на зменшену кількість жителів депресивного за соціально-економічними показниками райцентрі м. Білгород-Дністровський.

Стан та динаміка оподаткування нерухомості в поселеннях Одеської області за 2012-2015 роки

Показовими є показники стану та динаміки оподаткування нерухомості в Україні. За результатами аналізу регіональних показників нормативної вартості земель на рис. 9 та 10 наведено максимальні розміри ставок земельного та сумарного податку на нерухомість, за основними видами господарювання фізичних та юридичних осіб в поселеннях Одещини.

Оскільки вимогами ст. 274.1 [8] станом на 1 січня 2015 року ставки податку за земельні ділянки передбачено в Україні у розмірі не більш 3% від НГО, абсолютні значення ставок оподаткування земельної компоненти наразі знаходяться у діапазоні від декількох копійок до декількох сотень гривень за 1 м² (рис. 11).

Цей розмір ставок земельного податку в групах поселень області зовні демонструє відносні перекоєчення податкового навантаження, однак персоніфіковані податкові показники в розрізі окремих поселень впевнено дублюють позаекономічні значення строкатого рельєфу «особливостей» оцінювання забудованих земель регіону для оподаткування.

Таким чином, за 4-річний період за рахунок арифметичного додавання оподаткування земельних поліпшень (рис. 10) до оподаткування земельних ділянок та одночасним підвищенням в країні допустимого рівня податку на землю для юридичних осіб утичі (рис. 13,14), а для фізичних — у 100 разів (рис. 15), у період жорсткої економічної кризи на Одещині спостерігається різка динаміка зростання податкового навантаження на нерухомість.

Отже, пересічний власник нерухомості в м. Одеса, із середньорічним доходом 42 тис. грн (3,5 тис. грн/міс.) при скасуванні податкових пільг має сплачувати 11% (4,5 тис. грн) за квартиру у 60 м² або 21% (9,1 тис. грн) за житловий будинок у 120 м². А ось за садибу на селі у 120 м² розмір податку становитиме близько 4,6 тис. грн, що аж ніяк не в'яжеться із віковим складом, станом зайнятості та доходу селян.

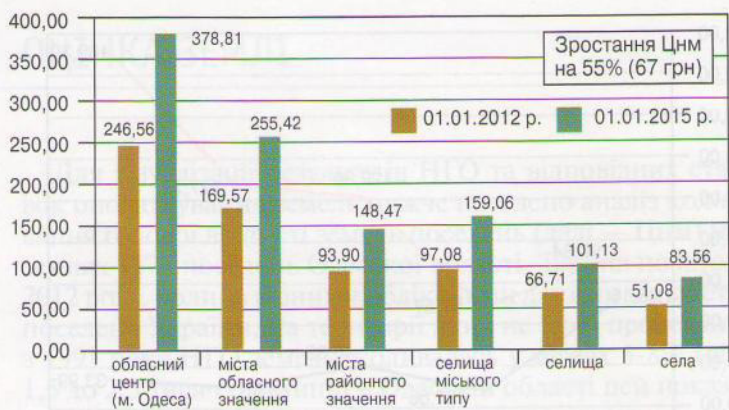


Рисунок 5. **УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ ДИНАМІКИ ЦНМ В ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за період з 2012 по 2015 р., грн/м²**



Рисунок 6. **УСЕРЕДНЕНІ ПОКАЗНИКИ ЩІЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ В ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за період з 2012 по 2015 р., чол/га**

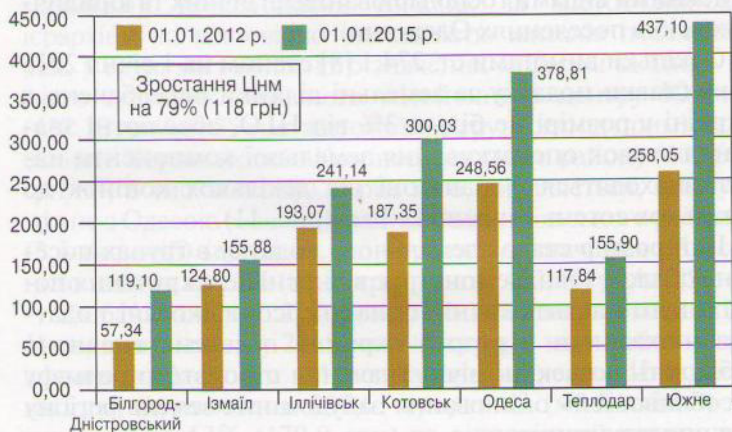


Рисунок 7. **ДИНАМІКА ЦНМ ПОСЕЛЕНЬ ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р, грн/м²**

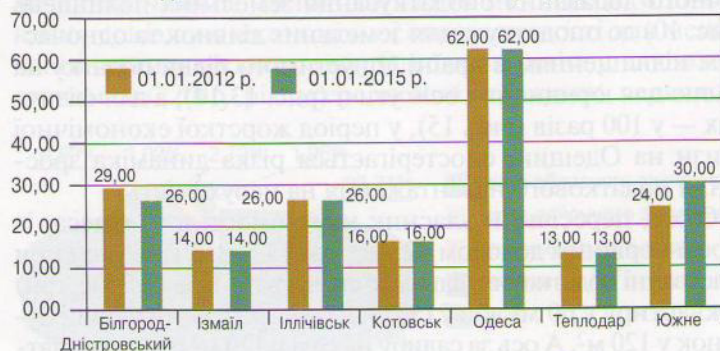


Рисунок 8. **ДИНАМІКА ЩІЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ПОСЕЛЕНЬ ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., чол/га**

Висновки

Без врахування досягнень культури оцінки у тісно пов'язаних між собою галузях оцінювання та оподаткування нерухомості будь-які процеси створення конкурентного середовища, економічного стимулювання розвитку України приречені на черговий економічний колапс.

В Україні має місце факт публічного проголошення розбудови ринкової моделі економіки з одночасним консервуванням послідовних методологічних змін в ідеології оцінювання та оподаткування нерухомості.

Тривала суспільна невизначеність у базових ринкових поняттях та непослідовність самих ринкових перетворень свідчить про небезпечне нехтування українським суспільством законів руйнівної небезпеки зазначених процесів у ринковому середовищі.

Невважена динаміка абсолютних екстремальних значень ставок для комерційної, виробничої нерухомості та особистої нерухомості фізичних осіб в поселеннях Одеської області є:

- невивплатною для основної маси соціально незахищених власників нерухомості;
- руйнівною для інвестиційного клімату Одеської області;
- небезпечною для місцевих бюджетів Одещини та економіки держави в цілому.

Існуюча в Україні система нормативно-законодавчого регулювання оцінки (у т. ч. для цілей оподаткування) нерухомості потребує прозорого переходу до випробуваних світових норм та положень міжнародних стандартів оцінки.

STATE AND DYNAMICS TAX ASSESSMENT AND PROPERTY REAL ESTATE IN ODESSA REGION

Kolosyuk A.

The analysis determine the taxable estate and methodology its assessment in Ukraine. Deals with the absolute size performance evaluation tax and estate of Odessa region and their dynamics in the period from 2012 to 2015 inclusive.

The study was conducted using scientific methods and monographic abstraction, analysis and synthesis, induction, deduction and simulation.

Keywords: rent, property tax, valuation, mass appraisal, methodology, built-up land.

* * *

Kolosyuk Anatoly, PhD in Economics, associate professor of the chair of the land management and cadastre Odessa State Academy of Construction and Architecture, kolosukaa@gmail.com

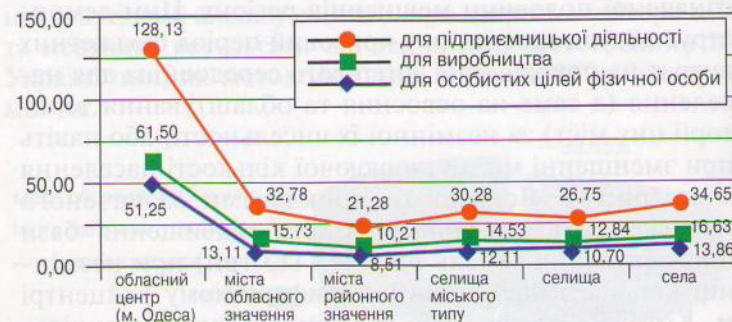


Рисунок 9. **МАКСИМАЛЬНІ РОЗМІРИ СТАВОК ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ У м. ОДЕСА ТА ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ РЕГІОНУ ЗА ТИПОВИМИ ВИДАМИ ГОСПОДАРЮВАННЯ станом на 01.01.15 р, грн/м²**

Література

1. Международные стандарты оценки/ Г.И. Микерин, Н.В. Павлов// М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 384 С.
2. Исследование о природе и причинах богатства народов /А. Смит// пер. с англ. М.: Эксмо, 2007 — 956 С.
3. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/ Ю.М. Палеха, А. А. Колосюк//Бізнес навігатор. — 2013. — № 2 (31). вид-во МУБіП, м. Херсон С. 183 — 191.
4. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів/ А.А. Колосюк, Т.В. Якубенко// Землевпорядний вісник. 2013. №3. С. 11-16.
5. Критерії несумісності оцінювання земель України (у т.ч. для цілей оподаткування) та вимог ринкової моделі економіки/ А. А. Колосюк //Бізнес навігатор-2015. — № 1 (36) вид-во МУБіП, м. Херсон. — С. 177-186
6. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости/ В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В.Пылаева// Монография — Нижегород. гос. архитектур. строит. университет — Н. Новгород: ННГАСУ, 2011, 155 с.
7. Развитие кадастровой оценки недвижимости /А.В.Пылаева// Монография. — Нижегород. гос. архитектур. строит. университет. — Н. Новгород: ННГАСУ, 2012, 130 с.
8. Податковий кодекс України/Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112
9. Закон України «Про оцінку земель»/ Офіційний вісник України, 2004, №1 (23.01.2004). ст.1.
10. Довідник з оцінки земель населених пунктів /Електронний ресурс: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-naselenykh-punktiv.html> — Назва з екрана.
11. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасової), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року за № 213.

СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОДЕССКОЙ ОБЛАСТИ

Колосюк А.

Приведён анализ определения базы налогообложения недвижимости и методологии её оценки в Украине. Освещены абсолютные размеры показателей оценки и налогообложения недвижимости в Одесском регионе, а также их динамика за период с 2012 по 2015 год включительно.

Исследование проведено с использованием монографического и общенаучных методов абстрагирования, анализа и синтеза, индукции, дедукции и моделирования.

Ключевые слова: рента, недвижимость, налогообложение, оценка, массовая оценка, методология, застроенные земли.

* * *

Колосюк Анатолий, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Одесской государственной академии строительства и архитектуры, kolosukaa@gmail.com



Рисунок 10. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ за 2012-2015 р., % НГО

Рисунок 11. ДИНАМИКА СТАВОК НА ЖИТЛІВЕ/НЕЖИТЛІВЕ МАЙНО В УКРАЇНІ за 2012-2015 р., % від min з/п



Рисунок 12. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА КОМЕРЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²



Рисунок 13. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА ВИРОБНИЧУ НЕРУХОМІСТЬ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²

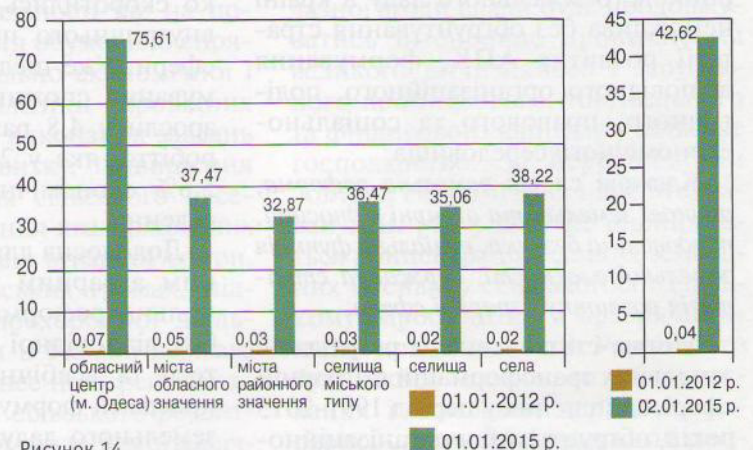


Рисунок 14. ДИНАМИКА СТАВОК ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ ФІЗИЧНИХ ОСІБ У ОБЛАСНОМУ ЦЕНТРІ ТА В ГРУПАХ ПОСЕЛЕНЬ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ за 2012-2015 р., грн/м²