

Ляховець О.О.

УДК 336.22

## ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ВПЛИВИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

*Анотація.* Стаття присвячена дослідженню впливу запровадження податку на нерухомість на кон'юнктуру ринку – ціну, попит і пропозицію. У статті розкрито сутність явищ перекладання податків, податкової капіталізації та амортизації. В дослідженні визначено, що запровадження податку в Україні на рівні зазначених у Податковому кодексі ставок матиме незначний вплив на податкову амортизацію та капіталізацію. Не матиме впливу на величину цін нерухомості й міграція населення, оскільки на неї діють, окрім оподаткування, інші фактори.

**Ключові слова:** податок на нерухоме майно, капіталізація податку, податкова амортизація, ефект Тібу

*Аннотация.* Стаття посвящена исследованию влияния введения налога на недвижимость на конъюнктуру рынка – цены, спрос и предложение. В статье раскрыта сущность явлений переложения налогов, налоговой капитализации и амортизации. В исследовании определено, что введение налога в Украине на уровне установленных в Налоговом кодексе ставок будет иметь незначительное влияние на налоговую амортизацию и капитализацию. Не будет иметь влияния на величину цен недвижимости и миграция населения, поскольку на нее действуют, кроме налогообложения, другие факторы.

**Ключевые слова:** налог на недвижимое имущество, капитализация налога, налоговая амортизация, эффект Тибу

*Summary.* The article is devoted to the research of impact of the implementation of property tax on market conditions – prices, supply and demand. The article deals with the essence of the phenomena of shifting taxes, tax capitalization and depreciation.

The main results of the research were made using works both of Ukrainian and foreign scientists.

It has been determined that the imposition of a tax in Ukraine at the level established by the Tax Code will have little impact on the tax amortization and capitalization because of its extremely low value and relatively low prices on real estate, especially in provincial localities. The calculations of the amount of property tax showed that it has very little value of 0,3% of real estate price that cannot influence significantly on a seller's behavior.

The concept of Charles Tiebout concerning the direction of consumers' migration in the case of regional differences in tax rates was considered. As we can anticipate the rates of property tax in different local authorities won't differ much. And the level of public services provision is quite low and equal in different regions of Ukraine.

People won't migrate under the impact of the property tax factor. So migration also will not have effect on the value of real estate prices because it is influenced by other factors except for tax. But migration can stipulate of tax capitalization effects, which can be strengthened by market forces.

**Keywords:** property tax, tax capitalization, tax depreciation, Tiebout effect

**Постановка проблеми.** Податок на нерухоме майно історично є одним з перших, що з'явилися в системах оподаткування країн, зокрема у Давньому Римі. Спочатку він існував у формі податку на землю, пізніше поширився й на інші об'єкти нерухомості, відмінні від землі.

В Україні введення податку на нерухоме майно, відмінне від землі, передбачено Податковим кодексом України. Бурхливий розвиток ринку житла у 2000-2012 роках призвів до появи значної бази оподаткування – понад 2 млн. квартир з оподаткованою площею [1], необхідність якого обґрунтовувалася вже тривалий час у працях як науковців, так і політиків [2].

Введення нового майнового податку створює необхідність дослідження можливих наслідків, що позначаються на кон'юнктурі ринку нерухомості. В свою чергу, фіскальна та соціальна ефективність податку є беззаперечною – 1) він не зачіпає бідні верстви населення; 2) є стабільною базою надходжень до місцевих бюджетів; 3) не вимагає значних витрат на своє адміністрування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від землі, в Україні було предметом досліджень вже тривалий час, втім робіт, пов'язаних з перекладанням, капіталізацією та амортизацією податку на нерухомість, які впливають на стан ринку та розмір податкових надходжень, надруковано небагато.

В той же час ці ефекти на ринку нерухомості активно досліджувалися зарубіжними економістами, зокрема Д.Бьюкененом, Г.Зодроу, Б.Капланом, Е.Селігменом, Ч.Тібу тощо. Окремі емпіричні дослідження були присвячені моделюванню впливу збільшення податків на зміну ринкових цін на нерухомість. До них відносяться праці Д. Куанга, С.Сірманса, Х.Кіма та інших.

Теоретичні основи дослідження перекладання податків та їх капіталізації розвивалися ще з ХІХ століття. Втім, наукове підґрунтя для пояснення цих процесів залишається й досі недостатньо вивченим [3, 9], а значить, створює необхідність подальшого дослідження специфічних проявів перекладання, капіталізації та амортизації податку на нерухомість в кожній країні окремо.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є виявлення ефектів, що спричиняються запровадженням податку на нерухомість, на поведінку економічних суб'єктів. Завдання, що вирішуються в дослідженні, передбачають визначення сутності перекладання, капіталізації та амортизації податків, проведення аналізу їх впливу на формування цін на ринку нерухомості, надання оцінки можливим результатам введення податку на нерухомість в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до положень класичної економічної теорії припускається, що економічні агенти поведуться раціонально. В сфері оподаткування це означає, що вони прагнуть уникнути оподаткування, а в разі неможливості – перекласти податки на інших суб'єктів ринку. Разом з

чим, раціональна поведінка призводить до капіталізації та амортизації податків як засобів уникнення зниження доходу.

Перекладання податків може розглядатися як процес перерозподілу суми податку, що підлягає сплаті до бюджету, між декількома суб'єктами ринку, або створення умов для сплати цього податку іншим, ніж передбачено в законодавстві, суб'єктом, який називається носієм податку.

Процес перекладання податків на ринку нерухомості найчастіше стосується двох суб'єктів – покупця і продавця нерухомого майна. В теорії розглядаються можливі варіанти перекладання як покупцем на продавця, так і навпаки [3]. Перший випадок має місце в умовах економічної кризи або посиленого державного регулювання споживання (доходів). В умовах конкуренції при низькому рівні споживання фірми починають боротися за споживача, знижуючи при цьому ціни, виключаючи з них повністю або частково суму податку. Перекладання податків продавцем на покупця зустрічається частіше, зокрема в сфері непрямого оподаткування.

Якщо вести мову про перекладання податку на житло, то воно внаслідок переважно некомерційного використання об'єкта оподаткування стає можливим лише в процесі купівлі-продажу.

Економічні відносини, що виникають при купівлі-продажу житла, стають суперечливими. По-перше, продавець намагається повернути сплачену суму податків, вкладаючи її в ціну нерухомості. По-друге, покупець, знаючи, що житло підлягає оподаткуванню, прагне знизити його вартість на суму майбутніх податкових платежів. На думку Дж. Бьюкенена, на момент оподаткування покупець нерухомості не відчуватиме податкового тягаря, оскільки він весь опиниться на власникові житла [4, с.63]. В той же час виникає необхідність покупцеві переконати продавця знизити ціну [3]. Таке явище носить назву *податкової амортизації*. Податкова амортизація – це зниження вартості об'єкта нерухомості внаслідок збільшення рівня оподаткування. Наприклад, результати емпіричних досліджень Д.А.Куанга та С.Ф.Сірманса свідчать, що кожен сплачений долар податку на нерухомість призводить до зниження цін на нерухомість приблизно на 25 доларів [7].

Дослідимо таку залежність для України. Припустимо, що власник житла площею 150 кв. м намагається продати його за 600 тис. грн. Податок, що підлягає сплаті становить від 1% від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного року за 1 кв.м. Обчислимо, виходячи з рівня мінімальної заробітної плати в 1147 грн. на 1.01.2013 року:

$$\text{База оподаткування} = 150 - 120^1 = 30 \text{ кв.м}$$

$$\text{Сума податку, що підлягає сплаті} = 30 \times 1147 \times 1\% = 344,1 \text{ грн.}$$

Отже, власнику житла необхідно буде сплатити 344 грн. 10 коп. податку. Враховуючи, що середня ринкова ставка становить 20%, загальна сума, на яку підлягає зниження ціни квартири, становитиме:  $344,1/0,20 = 1\,720,5$  грн. Дана ставка носить назву *норма капіталізації k* і визначається формулою (1).

$$k = \frac{\Delta \text{податку}}{\Delta \text{вартості об'єкта нерухомості}} \cdot 100\%. \quad (1)$$

Вона показує залежність між зміною суми податку та вартості об'єкта нерухомості, що пов'язана зі сплатою такого податку. З'ясуємо вплив податку, оцінивши його частку від вартості житла:  $1\,720,5 / 600\,000 \cdot 100\% = 0,3\%$ . Як видно, його частка є незначною, тож, у зв'язку із введенням податку на нерухоме майно ціни на житло фактично не зміняться.

Якщо ж податок знижується, то цінність майна, відповідно, буде зростати, що відомо в фінансовій науці, як *податкова капіталізація*.

Концепція Чарльза Тіббу, американського економіста, пояснює сутність процесу податкової капіталізації на прикладі міграції домогосподарств в регіони, що «сприятливі» відносно податків [5].

Відповідно до цієї концепції, домогосподарство буде максимізувати свою корисність, обираючи таке місце проживання, яке характеризується найкращим набором податків і суспільних послуг. Іншими словами, ціллю їх пошуку є максимізація коефіцієнта ефективності податкової взаємодії ( $K_{п.в.}$ ), що виражається співвідношенням (2):

$$K_{п.в.} = \frac{\text{Вартість отриманих суспільних послуг}}{\text{Сума сплачених податків}} \cdot 100\%. \quad (2)$$

В рамках обраного місця проживання можна очікувати, що зміни в податках або суспільних товарах мають бути капіталізовані у вартість. Рух економічних суб'єктів здійснюватиметься у регіони, де при тій же кількості суспільних послуг наявний менший рівень оподаткування.

Вважаючи, що в Україні податок на нерухоме майно, відмінне від землі<sup>2</sup>, та плата за землю<sup>3</sup> диференціюються за місцем проживання, то можна припустити, що *ceteris paribus*, платники податків мають можливість обирати регіон проживання з меншим оподаткуванням на користь кращих суспільних послуг. При збільшенні мігрантів в «сприятливіх» з точки зору оподаткування нерухомості місцевостях починає зростати попит, що при обмеженій пропозиції в короткостроковому періоді призведе до збільшення ринкових цін на житло. Отже, однаковий вплив в даному випадку буде проявлятися як з боку ринкової кон'юнктури (зростання попиту – зростання цін), так і з боку капіталізації податків (зниження

<sup>1</sup> Неоподатковувана частина житла (квартири)

<sup>2</sup> Податковий кодекс України: Закон України №2755-VI від 02.12.2010 р., ст. 265 п.5.1 абз. 2.

<sup>3</sup> Там же, ст. 275 п.1.

податків – зростання цін). Міру впливу цих двох ефектів досліджували Х.Кім та ін. [8] на прикладі Сеулу. Висновки, що були ними отримані на підставі емпіричних досліджень, є такими:

- зміни у розмірі податків на нерухомість капіталізуються у вартості житла;
- ринкові тенденції переважають ефекти капіталізації;
- мобільність населення не має значення, якщо небажаний податковий тягар рухається разом з власником житла.

Досліджуючи можливі прояви ефекту Тібу в Україні слід зазначити, що традиційно нижчі ставки податку на землю запроваджені в населених пунктах з малою чисельністю населення, відповідно, така ж тенденція очікуватиме встановлення ставок податку на нерухомість для квартир до 240 кв. м. В той же час стан інфраструктури та якість суспільних послуг в селах, селищах, невеликих містечках є незадовільною, гіршою, ніж в обласних центрах та містах-мільйонниках, а значить показники ефективності податкової взаємодії встановляться на низькому рівні і не сприятимуть міграції населення в такі місця проживання. Якщо ж місцеві органи влади встановлять граничну величину ставки – 1%, то мобільність населення дійсно не матиме значення.

**Висновки.** Таким чином, запровадження податку на нерухомість буде пов'язуватися з новими ефектами на ринку житла, зокрема: із зміною вартості нерухомості великої площі, що стане наслідком перекладання податків, а в подальшому – при зміні ставок податків, розміру мінімальної заробітної плати – податкової амортизації або капіталізації.

За обчисленнями на прикладі житла площею 150 кв.м, виявляється, що ефект податкової амортизації є досить незначним і викликає лише близько 0,3% зміни початкової ціни квартири. Можна припустити, що таким же незначним буде й ефект податкової капіталізації при зниженні суми податку на нерухомість, що підлягає сплаті.

Можливі міграційні рухи внаслідок пошуку більш сприятливих умов оподаткування житла та якості суспільних послуг будуть незначними, однак матимуть ефекти податкової капіталізації, що підсилюватимуться дією ринкових сил. Причому останні будуть переважати.

Подальшого емпіричного вивчення вимагатимуть статистичні результати змін на ринку нерухомості, пов'язані із запровадженням податку на нерухоме майно, а також його фіскальної ефективності та впливу на міграцію.

#### Джерела та література:

1. Житловий фонд України : [Електронний ресурс] // Державний комітет статистики України. Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Підлісний Є. Про доцільність введення податку на нерухомість [Електронний ресурс] / Є. Підлісний // Правовий тиждень. Режим доступу : <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=1286>
3. Пушкарева В. М. История финансовой мысли и политики налогов: [учеб. пособие] / В.М. Пушкарева. - М.: ИНФРА-М, 1996. - 192с.
4. Buchanan M. James. Tax Capitalization, Cost and Choice : An Inquiry in Economic Theory [1969] / M. James Buchanan // The Collected Works of James M. Buchanan, Foreword by Geoffrey Brennan, Hartmut Kliemt, and Robert D. Tollison, 20 vols. Vol. 6. - Indianapolis: Liberty Fund, 1999-2002. – 96 p.
5. Caplan, Bryan. Standing Tiebout on His Head: Tax capitalization and the Monopoly Power of Local Governments / Bryan Caplan // Independent Institute Working Paper #6. George Mason University. – October 1999. – 35 p.
6. Cope J. M. Business Taxation: Policy and Practice / J. M. Cope. – Nashville, Thomas Nelson & Sons Ltd. – Apr. 1977. – 240 p.
7. Do A. Quang. Residential Property Tax Capitalization : Discount Rate Evidence from California / A. Quang Do, C. F. Sirmans // National Tax Journal #47. – 1994. – P. 341-348
8. Kim H. Property Tax Capitalization Effects in Seoul / Hyung-Min Kim, Youn-Kyoung Hur, Kyoung-Seok Jang // Working Paper on 2009 Housing Researchers Conference. – 2009. – 16 p.
9. Zodrow, George. Who Pays the Property Tax? / George Zodrow // Land Lines. Vol.18. No 2. – April 2006. – P. 60-64