

Аналітична записка з питань порівняльного законодавства щодо оподаткування нерухомості в державах-членах Європейського Союзу*

Анотація. Викладено результати порівняльного аналізу справляння податку на нерухомість в Болгарії, Литві, Польщі, Румунії, Словаччині та Словенії. Окрему увагу приділено особливостям оподаткування земель і будівель, оцінці вартості майна, наявності пільг при оподаткуванні нерухомості тощо.

Ключові слова: податок на будівлі, податок на землю, податок на нерухомість, база оподаткування, пільги, квартирний податок, податок на майно, місцеві податки і збори.

Вступ. Фінансова спроможність органів місцевого самоврядування безпосередньо залежить від сплати місцевих податків і зборів, які складають вагомому дохідну частину місцевих бюджетів. В Україні, як і в більшості європейських країн, податок на майно також відноситься до місцевих податків. У той же час, цікавим видається досвід держав-членів Європейського Союзу (далі – ЄС) у частині справляння податку (податків) на нерухомість.

Основна частина.

В Румунії порядок справляння місцевих податків і зборів, до яких відносяться усі податки на нерухомість, регулюється Податковим кодексом Румунії (далі – ПК Румунії). Відповідно до ст. 454 ПК Румунії податок на будівлі та податок на землю є місцевими податками. У розумінні податкового законодавства Румунії «будівлею» визнається будь-яка споруда, розташована над землею та/або нижче її рівня, незалежно від її назви чи призначення, і яка має одне або більше приміщень, що можуть бути використані для укриття людей, тварин, предметів, продуктів, матеріалів, установок, обладнання тощо, а її основними конструктивними елементами є стіни і дах, незалежно від матеріалів, з яких вони побудовані, включаючи конструкції, що представляють собою опорні вежі вітрових турбін і їх фундаменти. Будь-яка особа, яка володіє будівлею, розташованою в Румунії, зобов'язана сплачувати податок на будівлі щорічно. Щодо громадських або приватних будівель, що:

- належать державі або адміністративно-територіальним одиницям;
- передані у концесію;
- оренду;
- управління або користування

податок сплачується концесіонерами, орендарями, власниками права управління або користування (крім суб'єктів публічного права). У разі подальшої передачі права концесії, оренди, управління або користування будівлею іншим суб'єктам, податок сплачується особою, яка має договірні відносини з суб'єктом публічного права. Податок сплачується до місцевого бюджету муніципалітету, міста або селища, в якому розташована будівля.

Статтею 456 ПК Румунії закріплено особливості справляння податку на будівлі. Наприклад:

– визначено перелік споруд, які не оподатковуються податком на будівлі (наприклад: будівлі, що перебувають у державній власності чи власності

адміністративно-територіальних одиниць, за винятком приміщень, що використовуються для господарської чи рекреаційної діяльності або передані в концесію, оренду, управління або користування державним установам та фінансуються з державного бюджету; будівлі, що належать фондам, створеним з метою забезпечення утримання та розвитку закладів національної культури, а також підтримки заходів гуманітарного, соціального та культурного характеру; будівлі, які за призначенням є місцями виконання релігійних обрядів, що належать офіційно визнаним релігійним організаціям та об'єднанням, а також парафіяльні будинки (за винятком приміщень, що використовуються для господарської діяльності); похоронні споруди на кладовищах і крематоріях тощо);

– регламентовано порядок прийняття рішення місцевими радами про зниження ставки податку на будівлі для фізичних осіб, які щонайменше тричі протягом календарного року здавали кров;

– встановлено, що ставка податку на будівлі коригується відповідно до місцевості / району / населеного пункту, в якому розташована будівля (Рис. 1 Карта фіскального зонування Бухаресту), шляхом множення оподатковуваної вартості на коригуючий коефіцієнт:

Зона у межах населеного пункту	Ранг населеного пункту					
	0	I	II	III	IV	V
A	2.60	2.50	2.40	2.30	1.10	1.05
B	2.50	2.40	2.30	2.20	1.05	1,00
C	2.40	2.30	2.20	2.10	1.00	0.95
D	2.30	2.20	2.10	2.00	0.95	0.90

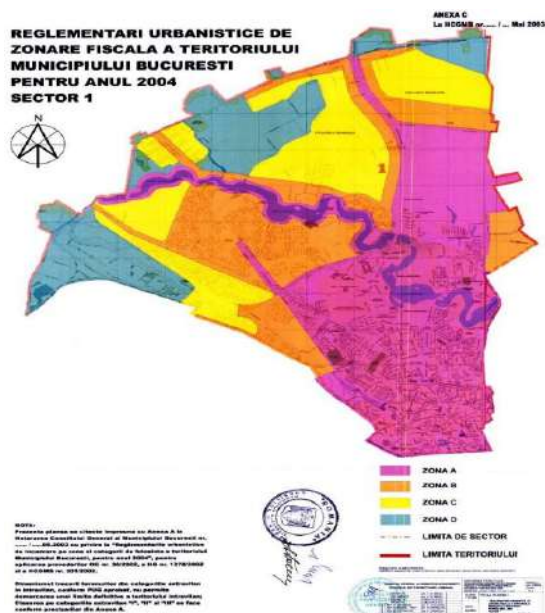


Рис. 1. Карта фіскального зонування. Сектор 1. Бухарест¹.

¹ Hartă zonare fiscală Sector 1. Directia Generala de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1. URL: <https://www.impozitelocale1.ro/2021/12/10/harta-zonare-fiscala-sector-1/>

Ставка податку на будівлі визначається рішенням місцевої ради. Для житлових будинків і прибудов, що перебувають в приватній власності фізичних та юридичних осіб, податок на будівлі обчислюється за ставкою від 0,08 % до 0,2 % від оподаткованої вартості будівлі. Оподатковувана вартість будівлі визначається множенням її площі (у квадратних метрах) на відповідну оподатковувану вартість (лея/м²).

Для нежитлових будівель, що перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб, податок на будівлю розраховується із застосуванням ставки від 0,2 % до 1,3 % від оподаткованої вартості будівлі.

Для нежитлових будівель, що використовуються для ведення сільськогосподарської діяльності, податок на будівлю обчислюється за ставкою 0,4 % від оподаткованої вартості будівлі.

Для будинків багатофункціонального призначення, які перебувають у власності фізичних осіб, податок визначається шляхом додавання ставки податку, що використовується для житлових будівель, та ставки податку для нежитлових будівель.

Ставка податку зменшується в залежності від віку будівлі:

– на 50 % для будівлі, вік якої перевищує 100 років (станом на 1 січня звітного фінансового року);

– на 30 % для будівлі віком від 50 до 100 років включно (станом на 1 січня звітного фінансового року);

– на 10 % для будівлі віком від 30 до 50 років включно (станом на 1 січня звітного року)².

ОБ'ЄКТ ОПОДАТКУВАННЯ	ОПОДАТКОВУВАНА ВАРТІСТЬ (леї/м²)
1) будівлі із залізобетонними каркасами або зовнішніми стінами з випаленої цегли чи будь-яких інших матеріалів, отриманих у результаті термічної та/або хімічної обробки:	
- з водопостачанням, каналізацією, електрикою та опаленням;	1351
- без водопостачання, каналізації, електрики та опалення	810
2) будівлі із зовнішніми стінами з дерева, природного каменю, необпаленої цегли, кам'яної кладки або будь-яких інших матеріалів, що не підлягали термічній та/або хімічній обробці:	
- з водопостачанням, каналізацією, електрикою та опаленням;	405
- без водопроводу, каналізації, електрики та опалення.	271
3) прибудова із залізобетонних каркасів або із зовнішніми стінами з випаленої цегли чи інших матеріалів, отриманих у результаті термічної та/або хімічної обробки:	
- з водопостачанням, каналізацією, електрикою та опаленням;	271
- без водопроводу, каналізації, електрики та опалення.	236
4) прибудова із зовнішніми стінами з дерева, природного каменю, необпаленої цегли або будь-яких інших матеріалів, що не підлягали термічній та/або хімічній обробці:	

² Taxe și impozite 2024. Directia Generala de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1. URL: <https://www.impozitelocale1.ro/taxe-si-impozite/taxe-si-impozite-2023/>

- з водопостачанням, каналізацією, електрикою та опаленням;	170
- без водопроводу, каналізації, електрики та опалення.	101
5) приміщення, розташовані у підвалі та/або на горищі за однією адресою, що використовуються як житло у будь-якому з типів будівель, визначених у пунктах 1-4 вище.	75% від суми, яка стосувалася б будівлі
б) приміщення, розташовані в підвалі та/або на горищі за однією адресою, що використовуються не як житло в будь-якому з типів будівель, визначених у пунктах 1-4 вище.	50% суми, яка стосувалася б будівлі

Відповідно до статті 463 ПК Румунії будь-яка особа, яка володіє землею в Румунії, зобов'язана сплачувати за неї щорічний податок. Мова йде про державні землі або землі адміністративно-територіальних одиниць, у тому числі передані в концесію, оренду, управління чи користування будь-яким особам, крім суб'єктів публічного права. У разі подальшої передачі іншим суб'єктам права концесії, оренди, управління чи користування земельною ділянкою платником податку є особа, яка перебуває у договірних відносинах із суб'єктом публічного права.

Стаття 464 ПК Румунії містить перелік випадків, коли земельний податок не сплачується. Так, наприклад, не сплачується податок за землі, що перебувають у державній власності чи у власності адміністративно-територіальних одиниць (за винятком земель, що використовуються для господарської діяльності чи відпочинку та земель, що перебувають у державній власності і передані в концесію, оренду, управління або користування); землі, що належать фондам, утвореним з метою підтримки, розвитку та допомоги закладам національної культури, а також підтримки гуманітарних, соціальних і культурних заходів; землі, що належать офіційно визнаним релігійним організаціям і об'єднанням (за винятком територій, які використовуються для господарської діяльності); землі кладовищ і крематоріїв тощо. Місцеві ради можуть прийняти рішення про звільнення від сплати земельного податку або зменшення його ставки за певних умов та певним категоріям осіб. Наприклад: землі, пов'язані з реконструйованими будівлями; землі неприбуткових організацій; землі, що постраждали від стихійного лиха; землі, які належать особам, що мають низький дохід тощо.

Земельний податок для юридичних осіб розраховується:

а) міська категорія землекористування із забудовами:

Зона в межах населеного пункту	Категорія землекористування із забудовами	
	лей/га	лей/м ²
A	13 974	1,3974
B	11 604	1,1604
C	8 772	0,8772
D	6 002	0,6002

б) інша категорія землекористування, ніж землі із забудовами відповідно до положень ст. 465 ПК Румунії:

Категорія використання	Рівень податку (лей/га)			
	Зона А	Зона В	Зона С	Зона D
Орні землі	38	28	26	20
Пасовище	28	26	20	18
Виноградник	63	47	38	26
Фруктовий сад	72	63	47	38
Ліс або інша земля з лісовою рослинністю	38	28	26	20
Землі водного фонду	20	18	9	0
Дороги та залізниці	0	0	0	0
Неродючі землі	0	0	0	0

в) категорія землі екстравілан³ відповідно до положень ст. 465 ПК Румунії:

Категорія використання	Ставка податку (лей/га)
Землі з забудовами	36
Орні землі	63
Пасовище-Гайланд	32
Родючі землі	69
Фруктовий сад	69
Фруктовий сад до початку плодоношення	0
Ліс або інша земля з лісовою рослинністю	16
Ліс віком до 20 років і ліс захисного призначення	0
Землі водного фонду, за винятком земельних ділянок з рибогосподарськими водоймами	5
Земельні ділянки з рибогосподарськими водоймами	40
Дороги та залізниці	0
Неродючі землі	0

Власники земельних ділянок сплачують земельний податок у фіксованому розмірі за квадратний метр залежно від рангу території, на якій розташована земельна ділянка, та площі чи категорії використання землі відповідно до класифікації, затвердженої місцевою радою.

З січня 2024 року в Румунії сплачується спеціальний податок у розмірі 0,3 % якщо податкова вартість житлової нерухомості, що належить фізичній особі, перевищує 2 500 000 леїв станом на 31 грудня 2023 року⁴.

Словаччина. Адміністрування місцевих податків і зборів у Словаччині регулюється Законом № 582/2004 про місцеві податки та місцеві збори за

³ Згідно з законодавством Румунії про планування землі поділяються на інтравілани та екстравілани. Інтравілан – це земля, яка показана на місцевому плані як така, що знаходиться в межах міста для цілей планування. Лише землі, визначені як інтравілан, можуть бути комерційно забудовані під житло, промислові об'єкти тощо, за умови, що вони не є землями сільськогосподарського призначення. Екстравілан – це земля, яка показана на плані міста як така, що не знаходиться в межах міста. Відповідно до Закону № 17/2014 про продаж земель сільськогосподарського призначення, які є екстравіланою, продавець повинен надати право переважної купівлі у наступному порядку: співвласники, фермери-орендарі, власники сусідніх земельних ділянок та румунська держава в особі Державного агентства земельних ділянок.

⁴ Romania. Individual - Other taxes. Worldwide Tax Summaries. URL: <https://taxsummaries.pwc.com/romania/individual/other-taxes>

муніципальні відходи та дрібні будівельні відходи (далі – Закон № 582/2004)⁵. Відповідно до Закону № 582/2004 податок на нерухоме майно є місцевим податком, який може стягуватися муніципалітетом.

Податками на нерухоме майно у Словаччині є:		
Земельний податок	Податок на будівлі	Податок на квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках

Річна ставка земельного податку складає 0,25 %.

Платником земельного податку є: власник землі; розпорядник земель державної власності; розпорядник земель, що належать муніципалітету або вищій територіальній одиниці, зареєстрованим у Кадастровому реєстрі; фізична або юридична особа, якій виділено земельну ділянку із земельного фонду у користування; орендар, лише якщо оренда землі триває або, як очікується, триватиме щонайменше п'ять років, і орендар зареєстрований у Кадастровому реєстрі. Якщо платника податків неможливо ідентифікувати, платником податку є особа, яка фактично користується землею. Якщо земля перебуває у спільній власності кількох платників податків, кожен із співвласників несе відповідальність за сплату земельного податку пропорційно своїй частці власності. Якщо земельна ділянка перебуває у спільній власності подружжя, платниками земельного податку є обоє з подружжя, які солідарно гарантують його сплату.

Земельним податком	
оподатковуються	не оподатковуються
рілля, хмільники, виноградники, фруктові сади та багаторічні луки, інші ділянки, якщо вони використовуються для сільського або лісового господарства або цільове використання землі пов'язане з сільським чи лісовим господарством	забудовані земельні ділянки або їх частини, які підпадають під оподаткування податком на будівлі або податком на квартири
забудовані території та двори; інші території	землі або їх частини під дорогами, за винятком спеціальної громадської інфраструктури, національних та регіональних залізниць
лісові ділянки, що використовуються у господарських цілях; рибоводні ставки та інші водойми, які використовуються для комерційних цілей	земля або її частини під спорудами, які не є об'єктом оподаткування податком на будівлі згідно зі ст. 10 Закону № 582/2004
ділянки під забудову	

Платником податку на будівлі є: власник будівлі; управитель будівлі державної власності; адміністратор будинку, що належить муніципалітету; адміністратор будинку, що належить вищій територіальній одиниці. Щодо орендованих будівель, якими керує Словацький земельний фонд, податок сплачує орендар. Якщо платника податків неможливо ідентифікувати, тоді ним є фізична особа або юридична особа, яка фактично користується будівлею. Якщо будівля перебуває у спільній власності кількох платників податків, то

⁵ Act No. 582/2004 Coll. on Local Taxes and Local Fee for Municipal Waste and Minor Construction Waste, as amended

кожен із співвласників несе відповідальність за сплату податку на будівлі пропорційно частці власності. Якщо будівля перебуває у спільній власності подружжя, платниками податку на будівлі є обоє з подружжя, і вони солідарно гарантують сплату податку на будівлі.

Класифікація об'єктів оподаткування базується на меті їх використання.

Базою оподаткування є площа забудови у м².

Об'єктом оподаткування податком на будівлі є:

- а) житлові будинки, у тому числі невеликі прибудови;
- б) будівлі сільськогосподарського виробництва, теплиці, водогосподарські споруди, будівлі для зберігання сільськогосподарської продукції, офісні приміщення у сільськогосподарських будівлях;
- в) будинки та споруди «вихідного дня», що використовуються для приватних рекреаційних цілей;
- г) автономні гаражі;
- д) колективні стоянки;
- е) будівлі підземного колективного паркінгу;
- ж) виробничі будівлі; споруди енергетичної промисловості; будівлі, що використовуються у будівництві; будівлі, що використовуються для зберігання власної продукції; офісні приміщення у промисловій будівлі;
- з) будівлі, що використовуються для іншої підприємницької діяльності, у тому числі призначені для зберігання та адміністрування тощо.

Об'єктом оподаткування податком на будівлі є будівлі з одним або кількома надземними або підземними поверхами, з'єднаними з землею через міцний фундамент або закріплені палями. Той факт, що будівля не використовується, не впливає на податкові зобов'язання.

Не підлягають оподаткуванню податком на будівлі: а) квартири або нежитлові приміщення, які підлягають оподаткуванню квартирним податком; б) греблі, водорозподільні та каналізаційні системи, протипаводкові споруди та системи розподілу тепла.

Платником податку на квартири є: власник квартири чи нежитлового приміщення або розпорядник квартири чи нежитлового приміщення, що перебуває у державній власності; розпорядник квартири або нежитлового приміщення комунальної власності; розпорядник квартири або нежитлового приміщення, що перебуває у власності вищої територіальної одиниці. Якщо квартири або нежитлові приміщення перебувають у спільній власності кількох платників податку, то кожен із співвласників несе відповідальність за сплату податку на квартири пропорційно своїй частці власності. Якщо квартири або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку є спільною власністю подружжя, платниками податку є обоє з подружжя, і вони солідарно гарантують сплату квартирної податку.

Для цілей Закону № 582/2004 квартира або частина квартири, яка станом на 1 січня податкового періоду використовуються не для житлових цілей, вважаються нежитловими приміщеннями. База оподаткування розраховується, виходячи з площі квартири або нежитлового приміщення в м². Річна ставка квартирної податку становить 0,033 євро за кожен (включаючи неповний) квадратний метр площі квартири або нежитлового приміщення.

Стосовно податкових пільг та податкових знижок слід зазначити таке. Від

податку звільняються: а) земля, будівлі, квартири та нежитлові приміщення, що належать муніципалітетам, які є податковими адміністраторами, а також землі, будівлі, квартири та нежитлові приміщення, які належать або перебувають під управлінням міст Братислава та округу Кошице; б) землі та будівлі, що належать іншій державі та використовуються фізичними особами, які користуються привілеями та імунітетами згідно з нормами міжнародного права і не є громадянами Словацької Республіки, за умови гарантії взаємності; в) землі та будівлі або їх частини, що належать зареєстрованим церквам і релігійним громадам, використовуються для освіти, для наукових і дослідницьких цілей або для релігійних церемоній; г) земля та будівлі або їх частини, що належать державним університетам або належать державі та використовуються для освітніх, наукових і дослідницьких цілей; д) землі та будівлі або їх частини, що належать державним науково-дослідним установам або Словацькій академії наук, що використовуються для наукових і дослідницьких цілей; е) земля та будівлі або їх частини, що належать державі або самоврядним регіонам та використовуються як дитячі садки, для початкової освіти, середньої освіти та вищої професійної освіти або як навчальні центри та шкільні заклади під адміністрацією держави або самоврядних регіонів; ж) землі, що використовуються як загальнодоступні парки при закладах охорони здоров'я, які надають медичну допомогу в стаціонарі; з) земля, будівлі та нежитлові приміщення, які належать Словацькому Червоному Хресту.

Податковий адміністратор може видати загальнообов'язкову постанову, враховуючи місцеві обставини в муніципалітеті або в його окремій частині, для зменшення земельного податку або звільнення від земельного податку: земель, що перебувають у власності юридичних осіб, що не ведуть підприємницьку діяльність; земель, що використовуються як кладовища, колумбарії і двори для розвіювання праху; болотисті, болотні та солончакові поля, торфовища, болота, діброви, вітрозахисні та санітарно-захисні зони; джерела води 1-го та 2-го ступеня захисту; зони охорони природних лікувальних джерел та джерел природних мінеральних і столових вод.

Вид податку	Ставка податку
Земельний податок	0.25% від вартості землі
Податок на будівлі	€ 0.033 за кв.м.
Податок на квартири	€ 0.033 за кв.м.

Польща. Адміністрування місцевих податків і зборів у Польщі здійснюється відповідно до Закону від 12 січня 1991 року «Про місцеві податки і збори»⁶. Податковим органом, компетентним у питаннях податків і зборів, є голова гміни (мер, президент міста).

Податкові пільги та звільнення від сплати місцевих податків і зборів, які надаються церквам і релігійним об'єднанням, регулюються окремими законами. Наприклад, звільняється від сплати податку на нерухомість майно, пов'язане з веденням бізнесу в спеціальних економічних зонах (Закон від 2 жовтня 2003 року про внесення змін до Закону про спеціальні економічні

⁶ Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-podatkach-i-oplatach-lokalnych/>

зони та деяких законів).

Об'єктом оподаткування є такі об'єкти нерухомості:

- 1) земля;
- 2) будівлі або їх частини;
- 3) будівлі або їх частини, пов'язані з веденням бізнесу.

Землі сільськогосподарського призначення та ліси, крім тих, що використовуються для підприємницької діяльності, не є об'єктом оподаткування податком на нерухомість. Також не підлягають оподаткуванню:

1) за умови взаємності – нерухоме майно, що належить іноземним державам чи міжнародним організаціям або передано їм у безстрокове користування, призначене для штаб-квартир дипломатичних представництв, консульських установ та інших представництв, які користуються привілеями та імунітетами згідно з міжнародними угодами чи звичаями;

2) землі під поверхневими водами, за винятком земель під водою озер або штучних водойм; землі під внутрішніми морськими водами;

3) нерухоме майно або його частини, конфісковані для потреб органів місцевого самоврядування, включаючи офіси гмін, районні офіси, столичні офіси асоціацій та офіси маршала;

4) землі, зайняті під смуги доріг загального користування у значенні положень про дороги загального користування, та розташовані на них будівлі – крім тих, що пов'язані з провадженням господарської діяльності, відмінної від утримання доріг загального користування або експлуатації платних автомагістралей.

Платниками податку на майно є фізичні особи, юридичні особи, у тому числі підприємства без статусу юридичної особи, які є:

- 1) власниками нерухомого майна, що є об'єктом оподаткування;
- 2) постійні узупругуарії землі;
- 3) користувачі нерухомого майна або його частин, що перебуває у власності Державного казначейства або органу місцевого самоврядування.

Базою оподаткування є:

- 1) для землі – площа;
- 2) для будівель або їх частин – корисна площа;
- 3) для будівель або їх частин, пов'язаних із провадженням господарської діяльності, – вартість, визначена станом на 1 січня податкового року, що є базою для нарахування амортизації в цьому році, не зменшена на списання амортизації, а у разі повної амортизації споруди – вартість на 1 січня року, в якому проводилося останнє списання амортизації.

При визначенні ставок рада гміни може диференціювати їх розмір для окремих типів об'єктів оподаткування, враховуючи, зокрема, місце розташування, вид діяльності, тип забудови, призначення та спосіб використання землі, технічний стан і вік будівель, вид підприємницької діяльності.

Стаття 20 Закону № 582/2004 встановлює, що верхні межі визначених у ст. 5 граничних розмірів ставок податку на нерухоме майно, принципи їх справляння та сплати, що застосовуються у відповідному податковому році, змінюються щорічно на наступний податковий рік у розмірі, що відповідає індексу цін на споживчі товари та послуги протягом першого півріччя року.

Міністр, відповідальний за державні фінанси, оголошує їх шляхом повідомлення в Офіційному журналі Республіки Польща «Monitor Polski» про верхню межу сум для кожного податкового року. Так, відповідно до повідомлення Міністра фінансів від 21 липня 2023 року про граничні розміри ставок місцевих податків і зборів на 2024 рік⁷ граничні межі ставок збільшено. Таким чином, рада гміни своєю постановою визначає розміри ставок податку на нерухоме майно, але ставки не можуть перевищувати щорічно наступні дані (дані у таблиці подано з урахуванням повідомлення Міністра фінансів щодо граничних розмірів ставок місцевих податків і зборів на 2024 рік):

1. на землі:		
а)	пов'язані з веденням підприємницької діяльності незалежно від способу класифікації в земельно-будівельному реєстрі	1,34 злотих за 1 м ² площі;
б)	під стоячими поверхневими водами або проточними поверхневими водами озер і штучних водойм	6,66 злотих за 1 га площі;
в)	інші, у тому числі з метою провадження платної статутної громадсько-корисної діяльності організаціями	0,71 злотих за 1 м ² площі;
г)	незабудовані території, охоплені зоною ревіталізації, розташовані на територіях, для яких місцевий план розвитку передбачає житлову, службову або змішану забудову	4,39 злотих за 1 м ² площі;
2. на будівлі або їх частини:		
а)	житлові	1,15 злотих за 1 м ² корисної площі;
б)	пов'язані з веденням підприємницької діяльності	33,10 злотих за 1 м ² корисної площі;
в)	ведення бізнесу у сфері торгівлі сертифікованим насіннєвим матеріалом	15,50 злотих за 1 м ² корисної площі;
г)	пов'язані з наданням медичних послуг	6,76 злотих за 1 м ² корисної площі;
д)	інші, у тому числі зайняті з метою провадження платної статутної громадсько-корисної діяльності	11,17 злотих за 1 м ² корисної площі;
3. на споруди – 2 % від їх вартості		

Болгарія. Порядок оподаткування нерухомого майна регулюється Законом про місцеві податки і збори⁸. Цікаво, що болгарське податкове законодавство передбачає окремі види податку – податок на майно, набуто шляхом дарування, та податок на придбання майна без винагороди (відшкодування)⁹. Всі податки, пов'язані з нерухомістю відносяться до місцевих податків.

⁷ Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WMP20230000774/O/M20230774.pdf>

⁸ Local Taxes and Fees Act, effective 01.04.2022. URL: <https://www.minfin.bg/en/174>

⁹ Immovable Property Tax. Official site of Ministry of Finance Republic of Bulgaria. URL: <https://www.minfin.bg/en/778>

Загальні положення	Порядок оцінки	Ставка	Пільги
Податок на нерухоме майно			
<p>Податок на нерухоме майно стягується з земельних ділянок, будівель і частин будівель, розташованих на території Болгарії, які знаходяться в межах забудови населених пунктів і розосереджених населених пунктів, а також з ділянок за межами таких меж забудови, які, згідно з детальним планом забудови території, мають цільове призначення, передбачене статтею 1 Закону про просторовий розвиток (для житлової, громадської, виробничої, складської, курортної, дачної, спортивної або рекреаційної функції, для зелених насаджень та ландшафтних зв'язків між зеленими насадженнями та природоохоронними територіями, для декоративних водних об'єктів, для громадського доступу та транспорту, включаючи велосипедні доріжки та для пересування людей з обмеженими можливостями тощо), а також після зміни цільового призначення земельної ділянки, якщо це передбачено спеціальним законом.</p> <p>Не підлягають оподаткуванню: будь-які земельні ділянки, зайняті вулицями, дорогами державної та комунальної мережі автомобільних доріг і залізничних колій до розмежувальних ліній забудови; земельні ділянки, зайняті водними об'єктами, що перебувають у державній та</p>	<p>Об'єктом оподаткування є оціночна вартість нерухомого майна, яка визначається за ставками, встановленими у додатку до Закону «Про місцеві податки і збори».</p>	<p>Ставка податку на нерухоме майно встановлюється рішенням міської ради в межах від 0,1 до 4,5 % від вартості нерухомого майна.</p>	<p>Пільги призначаються щодо: будь-якого нерухомого майна, що є публічною комунальною власністю; будь-якого нерухомого майна, що є публічною державною власністю, крім випадків, коли нерухоме майно передано в користування іншій особі і ця особа не звільнена від сплати податку; громадського центру «Читаліште»; будівель, що належать іноземним державам, в яких розміщуються дипломатичні представництва та консульські установи на засадах взаємності; будь-яких будівель, що належать Болгарському Червоному Хресту та організаціям Червоного Хреста, зареєстрованим в іншій державі-члені Європейського Союзу або в іншій державі, яка є Договірною стороною Угоди про Європейський економічний простір; будь-яких будівель, що належать вищим школам та академіям і використовуються для викладання та наукових досліджень; культових споруд та монастирів, призначених для релігійної практики, разом із земельними ділянками, на яких вони побудовані, якщо вони належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям в Болгарії, а також молитовні будинки разом із земельними ділянками, на яких вони побудовані, якщо вони належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям в Болгарії; будь-яких парків, спортивних майданчиків, дитячих майданчиків та іншого подібного нерухомого майна, призначеного для громадського користування; будь-яких будівель, визначених як культурні цінності, якщо вони не використовуються з комерційною метою; будь-яких музеїв, галерей та бібліотек тощо. Водночас, перелічене нерухоме майно звільняється від податку за умови, що воно не використовується для отримання прибутку, не пов'язаного з їх основною діяльністю.</p>

<p>комунальній власності; будь-які земельні ділянки сільськогосподарського призначення; ліси; нерухоме майно оціночною вартістю до 1680 левів.</p> <p>Платниками податку на нерухомість є: власники нерухомого майна, що підлягає оподаткуванню; користувачі; концесіонери. У разі надання концесії на видобуток, платником податку є власник, за винятком випадків, коли на користь концесіонера створено речове право користування ділянкою або відповідною частиною ділянки. Власник будівлі, збудованої на земельній ділянці, що перебуває у державній або комунальній власності, також є платником податку щодо цієї ділянки. Якщо право власності або речове право на нерухоме майно, що підлягає оподаткуванню, належить кільком особам, податковий обов'язок розподіляється між ними пропорційно до належних їм часток. Податок на нерухоме майно сплачується незалежно від того, чи використовується об'єкт нерухомості.</p>			
---	--	--	--

Податок на майно, набуте шляхом дарування

<p>Режим оподаткування майна, набутого шляхом дарування, регулюється статтями 44-51 Закону про місцеві податки і збори. Водночас, не обкладається податком будь-яке майно, придбане шляхом дарування між прямими родичами та між подружжям. Платниками податку є набувачі майна. Базою для</p>	<p>Нерухоме майно та речові права, набуті шляхом дарування, оцінюються: за погодженою ціною або за ціною, встановленою державним або муніципальним</p>	<p>Ставка податку: від 0,4 до 0,8 % застосовується до подарунків між братами та сестрами та їхніми дітьми; від 3,3 до 6,6 %: – до подарунків між будь-якими особами, крім осіб, зазначених у пункті</p>	<p>Пільги встановлюються щодо: державного та муніципального майна; будь-яких освітніх, культурних та науково-дослідницьких організацій, що фінансуються державою, а також організацій, що надають медичні та соціальні послуги для стаціонарного догляду; майна Болгарського Червоного Хреста; національно-представницьких організацій людей з інвалідністю та для людей з інвалідністю;</p>
--	--	---	--

<p>нарахування податку є оціночна вартість майна в левах на момент дарування.</p>	<p>органом, або, якщо зазначена ціна нижча від оціночної вартості, за оціночною вартістю.</p>	<p>вище.</p>	<p>майна будь-яких фондів надання допомоги постраждалим від стихійного лиха, фінансування збереження і реставрації пам'яток історії та культури; медичних закладів, які підпадають під дію статті 5(1) Закону про медичні заклади; місць поклоніння та монастирів, призначених для релігійної практики, разом із ділянками, на яких вони побудовані, якщо вони належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям у Болгарії, а також щодо молитовних будинків разом із ділянками, на яких вони побудовані, які належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям у Болгарії.</p>
---	---	--------------	--

Податок на придбання майна без винагороди (відшкодування)

<p>Режим оподаткування податком на придбання майна без відшкодування врегульовано статтями 44-51 Закону про місцеві податки і збори. Об'єктом оподаткування є будь-яке нерухоме майно, придбане без відшкодування, обмежені речові права на нього та транспортні засоби. Платниками податку є особи, які отримують майно. Базою для нарахування податку є оціночна вартість майна в левах на момент передачі.</p>	<p>Нерухоме майно та обмежені речові права: за погодженою ціною або за ціною, встановленою державним чи муніципальним органом, або, якщо зазначена ціна нижча за оціночну вартість, за оціночною вартістю, отриманою згідно з додатком до закону; транспортні засоби: за страховою вартістю.</p>	<p>Якщо майно придбане безпідставно, податок визначається муніципальною радою у розмірі від 0,1 до 3 % від оціночної вартості переданого майна.</p>	<p>Пільги мають держава та муніципалітети; будь-які освітні, культурні та науково-дослідницькі організації, що фінансуються державою, а також організації, що надають соціальні та інтегровані медичні та соціальні послуги для стаціонарного догляду; Болгарський Червоний Хрест; національно-представницькі організації людей з інвалідністю та для людей з інвалідністю; будь-які фонди надання допомоги постраждалим від стихійного лиха та фінансування збереження та реставрації пам'яток історії та культури; лікувально-профілактичні заклади, передбачені ч. 1 ст. 5 Закону про лікувально-профілактичні заклади; місця поклоніння та монастирі, призначені для релігійної практики, разом із ділянками, на яких вони були побудовані, якщо вони належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям у Болгарії, а також молитовні будинки разом із ділянками, на яких вони були побудовані, де належать законно зареєстрованим релігійним конфесіям у Болгарії тощо.</p>
---	--	---	---

Словенія. Словенська система податку на нерухоме майно складається з двох типів зборів. Один – це податок на майно, а інший – «плата за користування землею під забудову».

Встановлюються винятки щодо сплати податків на нерухомість для землі та будівель, які використовуються армією, церквами, посольствами та міжнародними організаціями, часткове або повне звільнення для людей з низькими доходами, землі під забудову, землі під громадську інфраструктуру.

Платником податків є фізичні особи, які є фактичними або бенефіціарними власниками приміщень. Базою оподаткування є вартість, визначена відповідно до критеріїв, встановлених урядом та громадами.

Плата за користування земельною ділянкою встановлюється територіальними громадами: за вільні земельні ділянки під забудову – виходячи з її площі, площі запланованої забудови; за забудовану земельну ділянку – виходячи з корисної площі житлового будинку або господарських приміщень, що розташовані на ній.

Ставка податку на майно залежить від типу нерухомості та її вартості.

Ставки податку на майно	
житло	від 0,10 % до 1 % від вартості
приміщення, що використовуються для відпочинку та оздоровлення	від 0,20 % до 1,50 %
комерційні приміщення	від 0,15 % до 1,25 %
господарські приміщення, які не використовуються для супутньої діяльності або не перебувають в оренді	ставка податку збільшується на 50 %

До пільгових категорій майна належать:

- будівлі площею менше 160 м²;
- будівлі, що використовуються для сільськогосподарських потреб;
- господарські приміщення, які використовуються власником або користувачем для підприємницької діяльності;
- культурні та історичні пам'ятки.

Крім того, протягом 10 років для платників податку, які є власниками новозбудованої будівлі або відремонтованих чи реконструйованих будівель, якщо вартість цих будівель зросла в результаті реконструкції більш ніж на 50 %, діє зменшена податкова ставка. Цікавим є, те що для платника податку, у сім'ї якого проживає понад три члени сім'ї, податок зменшується на 10 % за четвертого та кожного наступного члена сім'ї¹⁰.

Литва. Податком на нерухоме майно обкладається все нерухоме майно, що розташоване на території Литви, за винятком: нерухомого майна, яке фактично не використовується, якщо його будівництво не завершено в порядку, встановленому Законом Литовської Республіки про будівництво; нерухомого майна, створеного або придбаного на основі державно-приватного партнерства, як визначено Законом Литовської Республіки про інвестиції.

Ставка податку від 0,5 % до 3 % визначається муніципалітетами на основі оподаткованої вартості нерухомого майна, беручи до уваги один або більше з наступних критеріїв: призначення нерухомого майна; використання; правовий

¹⁰ Taxation in Slovenia 2022. Republic of Slovenia Ministry of Finance. URL: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MF/Davcni-direktorat/Taxation-in-Slovenia-2022.pdf>

статус; технічні характеристики; утримання; ветхість; категорія платника податків (соціальний статус); розташування тощо.

Конкретну ставку податку, яка застосовуватиметься на території міста з початку наступного податкового періоду, визначає міська рада до 1 липня поточного податкового періоду. Законом про податок на нерухоме майно¹¹ регламентується повноваження муніципальних рад щодо визначення ставок податку. Якщо загальна вартість споруд (приміщень), що належать на праві власності і призначені для використання як житлових будинків, садів, гаражів, господарських і допоміжних господарських будівель, теплиць, наукових, культових, рекреаційних споруд/приміщень, рибогосподарських та інженерних споруд перевищує:

неоподатковувану суму у 150 000 євро, але не перевищує 300 000 євро, то ставка податку складатиме 0,5 %;

300 000 євро, але не перевищує 500 000 євро, то ставка податку складатиме 1 %;

більше 500 000 євро ставка податку складатиме 2 %.

Звільняється від оподаткування: нерухоме майно, що належить іноземним дипломатичним представництвам і консульським установам, міжнародним міжурядовим організаціям або їх місіям; нерухоме майно, що належить державі чи муніципалітету; нерухоме майно, що належить підприємствам, підприємствам-банкрутам, традиційним релігійним громадам та їх осередкам; нерухоме майно (або його частина), що належить іншим релігійним громадам та їх осередкам, якщо воно використовується виключно для некомерційної діяльності або для виробництва обрядових товарів; нерухоме майно, що належить юридичним особам, понад 50 % доходу яких протягом податкового періоду отримано від сільськогосподарської діяльності, включаючи кооперативи, які повністю або частково використовують нерухоме майно для отримання доходу від продажу сільськогосподарської продукції, виробленої їх членами; нерухоме майно (його частина), що належить товариствам власників багатоквартирних будинків, будівельним товариствам, гаражним господарствам і товариствам садівників та використовується виключно для некомерційної діяльності; нерухоме майно, що належить науково-дослідним установам, освітнім установам, постачальникам соціальних послуг, профспілкам, юридичним особам, які діють відповідно до Закону Литовської Республіки про асоціації, Банку Литви, тощо¹².

Не оподатковується податком на нерухоме майно, яке використовується для отримання доходів від сільськогосподарської діяльності, для просвітницької роботи, соціального обслуговування та соціального забезпечення, як майстерня для індивідуальної творчої діяльності фізичних осіб зі статусом художника або розташоване на території кладовища.

Висновки. Стягування податку на нерухомість в державах-членах ЄС (на прикладі Румунії, Словаччини, Польщі, Болгарії, Словенії та Литви) має як спільні, так і відмінні риси. Першочергово слід відзначити, що, податок на

¹¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>

¹² Immovable property tax. State Tax Inspectorate under the Ministry of Finance of the Republic of Lithuania. URL: <https://www.vmi.lt/evmi/en/nekilnojamojo-turto-mokestis2>

нерухомість є місцевим податком та адмініструється місцевими (муніципальними) радами. Як правило, податок на нерухомість включає податок на землю та податок на будівлю (квартиру, забудову, житлові та нежитлові приміщення тощо). У державах-членах ЄС законодавчо встановлені межі ставок податку на нерухомість, тоді як місцеві (муніципальні) ради самостійно визначають чітку ставку та можуть надавати пільги.

*Дослідницька служба
Верховної Ради України*

**Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*