

Отримано: 27.03.2015 р.

Прорецензовано: 09.04.2015 р.

Прийнято до друку: 30.04.2015 р.

Прокопенко В. Ю. Методичні підходи до оцінки вартості нерухомості для цілей оподаткування / В. Ю. Прокопенко // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: збірник наукових праць / ред. кол.: І. Д. Пасічник, О. І. Дем'ячук. – Острог: Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2015. – Випуск 28. – С. 140–144.

УДК 336.77

JEL-класифікація: G38

Прокопенко Валерія Юріївна,

доктор економічних наук, доцент, професор кафедри соціально-економічних дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ

У статті розглянуто практику оцінки бази оподаткування при адмініструванні податку на землю в Україні. Охарактеризовані методики оцінки вартості землі для цілей оподаткування. Крім того, оглянуто підходи до оцінки бази оподаткування, що застосовуються у світових економіках. Запропоновано орієнтовну методику оцінки вартості об'єктів нерухомості для цілей оподаткування.

Ключові слова: оцінка вартості нерухомості, нерухомість, оподаткування нерухомості, методика оцінки вартості нерухомості.

Прокопенко Валерія Юрєвна,

доктор економічних наук, доцент, професор кафедри соціально-економічних дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

В статье рассмотрена практика оценки базы налогообложения при администрировании налога на землю в Украине. Охарактеризованы методики оценки стоимости земли для целей налогообложения. Кроме того, рассмотрены подходы к оценке базы налогообложения, применяемые в мировых экономиках. Предложено ориентировочную методику оценки стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения.

Ключевые слова: оценка стоимости недвижимости, недвижимость, налогообложение недвижимости, методика оценки стоимости недвижимости.

Valeriia Prokopenko,

Doctor of Economic Sciences, Docent, Professor at the Department of Social and Economic Studies, Kharkiv National University of Internal Affairs

METHODOLOGICAL APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF REAL ESTATE FOR TAX PURPOSES

The article considers the practice of assessing the tax base in the administration of land tax in Ukraine. Described methods of assessment of land for taxation purposes. In addition, the approaches to the assessment of the tax base used in the global economy. Suggested an indicative methodology for assessing real estate values for tax purposes.

Keywords: valuation of real estate, real estate, taxation, real estate, real estate valuation technique.

Постановка проблеми. Постійне реформування податкової системи в Україні не рятує від прогалин і колізій інституційного забезпечення системи оподаткування нерухомості. І до сьогодні залишається невирішеним питання з оцінюванням бази оподаткування при адмініструванні податку (плати) на землю.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вивчення проблем визначення та оцінки бази оподаткування при адмініструванні податків із нерухомості є однією з передумов для успішної побудови системи оподаткування нерухомості.

Водночас, важливо відзначити праці українських науковців, які досліджували зазначені питання: С. Лісниченко, І. Манько, В. Пунько, А. Татарова, М. Федотова, О. Буряк, В. Вишневський, О. Гриценко, І. Кривов'язюк, А. Крисоватий, В. Павлов, Л. Радванська та інші.

Разом із тим, незважаючи на велику кількість публікацій, існує необхідність у подальшому дослідженні методологічних підходів до визначення та оцінки податкової бази при оподаткуванні нерухомості.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є аналіз вітчизняної практики оцінювання бази оподаткування при адмініструванні плати за землю з метою розкриття її особливостей, визначення про-

блем і недоліків для можливості їх усунення. Завданнями є вивчення вітчизняної практики оцінки бази оподаткування при адмініструванні податку на землю і запропонування орієнтовної методики оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування.

Виклад основного матеріалу. Оцінка бази оподаткування при адмініструванні плати за землю здійснюється на підставі декількох нормативно-правових документів. Землі населених пунктів і землі сільськогосподарського призначення оцінюються відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури, та житлово-комунального господарства України та Української академія аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11. Решта земель оцінюється відповідно до вимог Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 року № 1278[1].

Відповідно до Порядку, в основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі-землі) покладено рентний дохід (виражений у натуральних одиницях – центнерах зерна), який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Нормативна оцінка земель сільськогосподарського здійснюється за наступною формулою:

$$Гоз = Рздн \times Ц \times Тк,$$

де $Гоз$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях);

$Рздн$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

$Ц$ – ціна центнера зерна (у гривнях);

$Тк$ – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Загальний рентний дохід розраховується як сума диференціального рентного доходу та м.

Диференціальний рентний дохід обчислюється за формулою:

$$Рдн = (У \times Ц - З - З \times Кнр) : Ц,$$

де $Рдн$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$У$ – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ – ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

$З$ – виробничі затрати на гектар;

$Кнр$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Для земель під багаторічними насадженнями використовується інша формула:

$$Рдн(б)(с)(п) = (Рдн \times Рд(б)(с)(п)) / Рд,$$

де $Рдн(б)(с)(п)$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

$Рдн$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$Рд(б)(с)(п)$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

$Рд$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях).

Абсолютний рентний дохід створюється за умов використання гірших земель.

Оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території, помножених на норму прибутку та поділених на норму капіталізації, з урахуванням коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та місцезорозташування земельної ділянки[1].

Землі несільськогосподарського призначення, що знаходяться за межами населених пунктів, оцінюються за окремою методикою. Відповідно до неї, для нормативної грошової оцінки земельної ділянки використовується наступна формула:

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі,$$

де

$Пд$ – площа земельної ділянки;

$Рд$ – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

$Ск$ – строк капіталізації (у роках);

$Км$ – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

$Кв$ – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

$Кмц$ – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

K_i – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель [2].

Слід зазначити, що на сьогодні проведення оцінки земель, особливо сільськогосподарського призначення, на основі ринкової вартості є проблематичним у зв'язку з фактичною відсутністю ринку землі. Разом із цим, очевидною є невідповідність показників 1988 року сучасним економічним умовам. Іншою особливістю є те, що в основу методики закладена не ринкова, а нормативна вартість об'єктів нерухомості.

У світовій практиці достатньо поширеною є практика використання доходного методу при оцінці вартості земельних ділянок. Цей же метод застосовується і при оцінці виробничої та комерційної нерухомості. Так, Стандарт масової оцінки нерухомого майна Міжнародної асоціації податкових оцінювачів вказує, що при оцінці комерційної та виробничої нерухомості найбільш доцільними методами оцінки є дохідний підхід або, у разі якщо обсяг трансакцій із нерухомістю достатньо високий, метод порівняння продажів [3, р. 11].

Дохідний підхід оцінки вартості нерухомості базується на оцінці доходу, який об'єкт нерухомості приносить своєму власнику. Існує дві базові моделі доходного підходу: модель чистого доходу та модель валового доходу. Для їх опису застосовуємо методику, що застосовується при масовій оцінці нерухомості у штатах Флорида [3, р. 30-33] та Орегон (як зазначалось, у США відсутній єдиний порядок оцінки нерухомості для цілей оподаткування, однак використовувані моделі є достатньо репрезентативними для даної держави).

При першій моделі ринкова вартість нерухомості оцінюється за формулою:

$$V = \frac{NOI}{OAR}$$

де

V – ринкова вартість;

NOI – чистий операційний дохід;

OAR – загальна ставка капіталізації [3, р. 31].

Загальна ставка капіталізації визначається як відношення чистого операційного доходу до ціни продажу нерухомості.

При розрахунку загальної ставки капіталізації об'єкти нерухомості стратифікуються відповідно до факторів, що впливають на даний показник (призначення, місце розташування, вік та фізичний стан тощо). Для кожної з груп визначаються центральна тенденція та дисперсія, на основі чого визначаються типові показники загальної ставки капіталізації.

Модель розрахунку загальної ставки капіталізації має наступний вигляд:

$$\frac{NOI}{SP} = b_0 + \sum_{i=1}^n [(b)_i \times X_i],$$

де

NOI – чистий операційний дохід

SP – ціна продажу

b_0 – типова загальна ставка капіталізації об'єкта нерухомості відповідної категорії

b_i – i -ий фактор, що впливає на загальну ставку капіталізації

X_i – коефіцієнт впливу i -го фактору [3, р. 32-33].

При застосуванні моделі валового доходу застосовується формула:

$$V = GI \times GIM,$$

де

V – ринкова вартість;

GI – валовий дохід;

GIM – мультиплікатор валового доходу [3, р. 31].

При оцінці валового доходу необхідне проведення наступних процедур:

- стратифікація об'єктів нерухомості за призначенням, розташуванням тощо;
- визначення центральних тенденцій та дисперсії перемінної валового доходу;
- визначення вартості типового об'єкта нерухомості;
- визначення факторів, що найбільше впливають на валовий дохід від об'єкта нерухомості.

Для визначення показника валового доходу використовується адитивна модель, що має вигляд:

$$GI = b_0 + \sum_{i=1}^n [(b)_i \times X_i]$$

де

SP – ціна продажу

GI – валовий дохід
 b_0 – базовий валовий дохід для об'єкта нерухомості відповідної категорії
 b_i – i -ий фактор, що впливає на валовий дохід;
 X_i – коефіцієнт впливу i -го фактору [3, р. 31].

Мультиплікатор валового доходу визначається як співвідношення між ціною продажу об'єкта нерухомості та валовим доходом, який він приносить. Таким чином, ця величина виражає залежність ціни нерухомості від її доходності [4, р. 18].

Модель розрахунку мультиплікатора виглядає наступним чином:

$$\frac{SP}{GI} = b_0 + \sum_{i=1}^n [(b)_i \times X_i]$$

де

GI – валовий дохід;
 b_0 – базовий мультиплікатор валового доходу для об'єкта нерухомості відповідної категорії;
 b_i – i -ий фактор, що впливає на валовий дохід;
 X_i – коефіцієнт впливу i -го фактору [3, р. 32].

При присвоєнні об'єкту нерухомості того чи іншого мультиплікатора валового доходу до уваги береться ряд факторів, передусім – коефіцієнт витрат, коефіцієнт забудови, економічний строк служби [5, р. 111-112].

Оцінка коефіцієнту витрат передбачає стратифікацію об'єктів за призначенням, місцем розташування, віком та фізичним станом, та розрахунок коефіцієнтів витрат для кожної з категорій витрат (обслуговування, страхування тощо), після чого вираховуються типові коефіцієнти витрат для кожної з визначених категорій нерухомості. Типова модель розрахунку коефіцієнту витрат є адитивною та виглядає наступним чином:

$$\frac{EXP}{GI} = b_0 + \sum_{i=1}^n [(b)_i \times X_i]$$

де

EXP – витрати власника на обслуговування об'єкта нерухомості
 GI – валовий дохід
 b_0 – типовий коефіцієнт витрат об'єкта нерухомості відповідної категорії
 b_i – i -ий фактор, що впливає на коефіцієнт витрат
 X_i – коефіцієнт впливу i -го фактору [3, р. 31-32].

Модель чистого доходу дає більш точні результати, хоча є й складнішою у застосуванні. Для її успішного застосування необхідний збір наступних даних:

- інформація про ринкові ціни на нерухомість (для об'єктів виробничої нерухомості в умовах достатньо нечастих ринкових трансакцій можливе застосування показників вартості за даними бухгалтерського обліку підприємств, принаймні на початкових етапах функціонування системи оцінки);
- інформація про чистий дохід, отриманий від використання об'єктів нерухомості (у випадку США – інформація надається, як правило, платниками податків за визначений владою період);
- дані кадастру (площа об'єктів нерухомості, їх взаємне розташування);
- інформація щодо призначення об'єктів нерухомості, їх фізичного стану, строку експлуатації.

Таким чином, орієнтовну методику оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування об'єктів нерухомості можна представити у такому вигляді:

1. Оцінка нерухомості, що приносить дохід, для цілей оподаткування здійснюється на основі даних ринку нерухомості, даних земельного кадастру, бухгалтерського обліку платників податку та інших джерел, що містять дані про об'єкти нерухомості, їх ціну, фізичний стан, інші параметри.

2. Оцінка нерухомості, що приносить дохід, для цілей оподаткування носить масовий характер.

3. З метою оцінки житлової нерухомості для цілей оподаткування застосовується наступна формула

$$ВН = \frac{ЧД}{СК}$$

де

$ВН$ – вартість квадратного метра об'єкта нерухомості для цілей оподаткування;
 $СК$ – загальна ставка капіталізації.

4. З метою визначення загальної ставки капіталізації об'єкти нерухомості, що приносить дохід, поділяється на групи за призначенням. За кожною групою об'єктів нерухомості виділяються цінні зони, межі та кількість яких визначається відповідно до даних про ціни на ринку нерухомості за останні 5 років.

5. Загальна ставка капіталізації визначається за формулою

$$СК = \frac{ЧД}{ЦП},$$

де

СК – загальна ставка капіталізації;

ЧД – чистий операційний дохід;

ЦП – ціна продажу об'єкта нерухомості.

6. З метою оцінки нерухомості, що приносить дохід, для цілей оподаткування у кожній цінній зоні для кожної групи об'єктів нерухомості визначається базова загальна ставка капіталізації.

7. При розрахунку вартості нерухомості, що приносить дохід, для цілей оподаткування базова загальна ставка капіталізації коригується на коефіцієнти, що впливають на неї, відповідно до формули

$$СК = БСК + \sum_{n=1}^i q_n,$$

де

СК – загальна ставка капіталізації;

БСК – базова загальна ставка капіталізації;

q_n – значення коефіцієнту, що характеризує n -ий фактор, що впливає на загальну ставку капіталізації.

Висновки. Необхідно зазначити, що діюча система оцінки оперує явно застарілою базою даних: відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України та Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 27.01.2006 № 18/15/21/11, в основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється під час вирощування зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році [1].

На сьогодні проведення оцінки земель, особливо сільськогосподарського призначення, на основі ринкової вартості є проблематичним у зв'язку з фактичною відсутністю ринку землі. Разом із цим, очевидною є невідповідність показників 1988 року сучасним економічним умовам. Іншою особливістю є те, що в основу методики закладена не ринкова, а нормативна вартість об'єктів нерухомості.

Література:

1. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Наказ від 27.01.2006 № 18/15/21/11 / Державний комітет України по земельних ресурсах, міністерство аграрної політики України, Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Українська академія аграрних наук. // Офіційний вісник України від 26.04.2006 – 2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, кодакту 35909/2006
2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова від 23 листопада 2011 р. № 1278 / Кабінет Міністрів України // Урядовий кур'єр від 11.01.2012 – № 4.
3. Newly Elected Official Orientation. Fundamentals of Mass Appraisal. January 24, 2013. Tallahassee, Florida. – 42 p. // Електронний ресурс. – Режим доступу: http://dor.myflorida.com/dor/property/cofficials/neo/pdf/PA_Fundamentals_of_Mass_Appraisal.pdf
4. International Association of Assessing Officers. Standard on Mass Appraisal of Real Property. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.iaao.org/uploads/standardonmassappraisal.pdf>
5. Oregon Department of Revenue. Appraisal Methods Basic Information and Procedures for Setting Up a Mass Appraisal Program. – 310 p. // Електронний ресурс. – Режим доступу: http://www.oregon.gov/dor/forms/property/appraisal-methods_303-415_2012.pdf