УДК 332.624

Кулик Андрій Андрійович
аспірант кафедри бухгалтерського обліку та консалтингу
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»
м. Київ, Україна

МАСОВА ОЦІНКА ЯК ЧАСТИНА ВАРТІСНООРІЄНТОВАНОЇ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

Нещодавні дослідження співвідношення між структурою податкових доходів та темпами економічного зростання привернули увагу наукової спільноти до одного з найдавніших податків в історії людства – податку на нерухомість [1]. Відповідно до досліджень податки на нерухомість, зокрема періодичні податки від утримання об'єкту нерухомості, вважаються такими, що сприяють економічному зростанню [2], а перенесення податкового тягаря із податків на капітал і працю до податку на нерухомість має позитивний вплив на довгострокове зростання [3, 4], яке в свою чергу є елементом парадигми сталого розвитку. Хоча в працях зазначених вище не здійснено безпосереднього порівняння вартісноорієнтованих систем та «традиційних» систем оподаткування нерухомості, які базуються техніко-фізичних характеристиках об'єктів (наприклад площі), виходячи з теоретико-методологічних засад, збільшення податкових надходжень та перенесення податкового тягаря є здійсненним саме у випадку функціонування вартісноорієнтованої системи оподаткування нерухомості. Більш того вартісноорієнтовані системи оподаткування нерухомості мають перевагу над «традиційними» в контексті ефективності функціонування, децентралізації податкових надходжень, дотримання принципів рівності та платоспроможності, тощо [5]. Метою даного дослідження є визначення місця та аналіз ключових компонентів системи масової оцінки в межах вартісноорієнтованої системи оподаткування нерухомості.

Відповідно до даних ОЕСР в сучасній глобальній економіці системи оподаткування нерухомості функціонують в понад 170 країнах світу [6]. Розглядаючи систему оподаткування нерухомості окреслимо її основні функції [7]:

- встановлення суб'єкту оподаткування (платників податку на нерухомість) та об'єкту оподаткування (власне об'єкти нерухомості);
- визначення податкової оцінки (на основі вартості об'єкту оподаткування або інших його характеристик) та величини податкового зобов'язання;
- забезпечення сплати податків.

Перші дві функції зазначені вище формують компонент оцінки системи оподаткування, в межах якого визначається об’єкт оподаткування, платник податків та сума податкового зобов’язання. Фіскальний кадастр (система обліку податку на нерухомість) та система оцінки є складовими частинами компоненту оцінки системи оподаткування. В межах компоненту стягнення податків виконуються завдання щодо виставлення податкових рахунків, прийняття та обліку платежів, ініціювання дій щодо стягнення прострочених податкових зобов’язань, тощо. Виділяють також компонент контролю, який регламентує повноваження та відповідальність між суб’єктами системи оподаткування.

Система масової оцінки виступає основою системи оцінки нерухомості в межах вартісноорієнтованої системи оподаткування нерухомості, а результати масової оцінки використаються для визначення бази оподаткування податку на нерухомість. Масова оцінка нерухомості для цілей оподаткування передбачає виконання наступних процедур [8]:

- збір та підтримання даних про характеристики об’єктів нерухомості, що підлягають оцінці;
- збір доказів ринкової вартості, зокрема інформації щодо угод купівлі-продажу, оренди, витрат на будівництво, тощо;
- здійснення аналізу ринку, що включає визначення та аналіз ціноутворюючих факторів пропозиції і пропозиції, відстежування ринкових тенденцій, тощо;
- розробка і використання моделей масової оцінки, що передбачає здійснення процедур специфікації та стратифікації із використанням уніфікованих методів оцінки і технік статистичного аналізу;
- аналіз якості результатів оцінки, що виконання коефіцієнтного аналізу (ratio studies);
- повідомлення результатів оцінки зацікавленим сторонам, зокрема платникам податків, адміністраторам системи оподаткування та наглядовим органам;
- відповідь на звернення та інші запитання чи зауваження щодо результатів оцінки, використаних підходів, методів і моделей.

До складу системи масової включають наступні взаємопов’язані підсистеми: управління даними, власне здійснення оцінки та аналіз результатів оцінки. Підсистема управління даними має на меті вирішення питань пов’язаних з інформаційно-аналітичним забезпеченням масової оцінки, тобто виконання процедур зі збору, зберігання, упорядкування, та оновлення даних, зокрема:

- складання кадастрових карт та присвоєння ідентифікація об’єктів нерухомості;
- ведення обліку характеристик земельних ділянок та будівель;

•ведення обліку угод купівлі-продажів об’єктів нерухомості та інших доказів ринкової вартості;

•ведення обліку платників податків, нарахованих податкових зобов’язань.

Управління даними є найбільш трудомістким процесом масової оцінки, який формує основу для проведення комп’ютеризованої масової оцінки (computer assisted mass appraisal – CAMA). Досягнення в галузі інформаційних технологій вдосконалили процеси управління даними. Зокрема, сьогодні значного поширення набули так звані універсальні системи управління реляційними базами даних (general-purpose relational database management system – RDBMS). В таких системах дані зберігаються у таблицях із визначеними зв’язками, що робить можливим більш ефективно вводити, редагувати, отримувати та запитувати вибрані дані (такі як характеристики об’єктів нерухомості) в порівнянні з попередніми ієрархічними базами даних.

Підсистема здійснення оцінки використовує належним чином накопичену та стандартизовану інформацію щодо об’єктів нерухомості отриману із підсистеми управління даними з метою виконання розрахунків та отримання результатів оцінки. При цьому враховуючи масштаб завдань, для вирішення яких застосовується масова оцінка, важливим є застосування уніфікованого підходу до формування оціночної моделі. Побудова останньої передбачає виконання наступних процедур: (1) ідентифікація ключових ціноутворюючих факторів, які використовуються для визначення вартості об’єктів нерухомості, (2) виконання аналізу обраних ціноутворюючих факторів (в т.ч. побудова аналітичних графіків та таблиць, описовий статистичний аналіз), (3) специфікація та стратифікація базової оціночної моделі з використанням уніфікованих методів і моделей оцінки, (4) вдосконалення базової оціночної моделі шляхом доповнення останньої новими характеристиками, які формують вартість об’єкту нерухомості, (5) підсумковий захист моделі, (6) застосування оціночної моделі для цілей оподаткування. На практиці найбільшого використання набули гедоністичні моделі, які використовують модель багатофакторного регресійного аналізу. Про із вдосконаленням інформаційних технологій все більшого використання набувають нові моделі, зокрема просторові моделі з використанням ГІС-систем, моделі побудовані на основі штучних нейронних мереж, теорії грубих множин, тощо [9].

Підсистема аналізу результатів полягає у здійсненні коефіцієнтного аналізу (ratio study), тобто дослідження співвідношення між фактичними цінами та розрахунковими значеннями із моделі [10]. В процесі даного аналізу визначення двох ключових аспектів точності масової оцінки: рівня оцінки (appraisal level) та однорідності оцінки (appraisal uniformity). Рівень оцінки є показником, який визначає співвідношення оціночних результатів отриманих із моделі по відношенню до ринкової вартості. Однорідність оцінки стосується того, якою мірою процедури оцінки дають логічні та послідовні результати для

окремих об’єктів нерухомості. Результати коефіцієнтного аналізу використовуються для оцінювання точності і достовірності використання окремих підходів і методів оцінки, а також при прийняті рішення щодо необхідності здійснення переоцінки об’єктів нерухомості.

Таким чином, система масової оцінки є основоположною частиною вартісноорієнтованої системи оподаткування нерухомості, оскільки забезпечує визначення податкової оцінки об’єкта нерухомості, яка використовується в якості податкової бази для розрахунку величини податкового зобов’язання.

Список використаних джерел:

1. *IMF, 2013. Fiscal monitor: Taxing Times. Washington D.C.: International Monetary Fund, World economic and financial surveys. Available at: https://www.imf.org/external/pubs/ft/fm/2013/02/pdf/fm1302.pdf.*
2. *Arnold, J., 2008. “Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries”, OECD Economics Department Working Papers, No. 643, OECD Publishing. Retrieved from: http://dx.doi.org/10.1787/236001777843.*
3. *Xing, J. 2012. “Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?” Economics Letters, 117 (1), pp: 379-382. Retrieved from: http://eureka.sbs.ox.ac.uk/3213/.*
4. *European Commission, 2014a. Taxation trends in the European Union - Data for the EU Member States, Iceland and Norway, 2014 edition, Luxembourg. Retrieved from: http://dx.doi.org/10.2778/33696.*
5. *Blažić, H., Šimović, H., & Štambuk, A. (2016). Area Based versus Value Based Recurrent Taxation of Immovable Property. Retrieved from: https://www.semanticscholar.org/paper/Area-Based-versus-Value-Based-Recurrent-Taxation-of-Bla%C5%BEi%C4%87-%C5%A0imovi%C4%87/f86f74f5047d4ec3cba031a2ac6079096565bb77#citing-papers.*
6. *Almy, R. (2014), "Valuation and Assessment of Immovable Property", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 19, OECD Publishing, Paris. Retrieved from: https://doi.org/10.1787/5jz5pzvr28hk-en.*
7. *Almy, R., Dornfest, A., and Kenyon, D. (2008). Fundamentals of Tax Policy, Kansas City: IAAO.*
8. *Gloudemans, R.J., and Almy R.R. (2011). Fundamentals of Mass Appraisal. Kansas City: IAAO.*
9. *Kauko T., and d’Amato M. (2008). Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers. RICS Research.*
10. *IAAO Standard on Ratio Studies (2013). Kansas City, Missouri, USA. Retrieved from https://www.iaao.org/.*