



Проект виконується
European Consultants Organisation (ECO)
у консорціумі з THALES Services SAS,
STELLA Consulting, ESTEP та EFICOM



Проект фінансується
Європейським Союзом

Виявлення деяких основних тенденцій в державах-членах ЄС

Оподаткування нерухомого майна у Франції

Вступ

1. Оподаткування майна у Франції

1.1. Короткий огляд

1.2. Оцінка рентного доходу для цілей оподаткування

1.3. Огляд податків на нерухоме майно

1.3.1. Податок на землю та майновий податок на будівлі (Taxe foncière)

1.3.2. Податок на житло

1.3.3. Професійний податок

1.3.4. Додаткові податки до податку на майно

2. Інші схеми оподаткування, за яких береться до уваги вартість нерухомого майна

2.1. Оподаткування фізичних і юридичних осіб

2.1.1. Податок на передачу майна

2.1.2. ПДВ

2.2. Оподаткування фізичних осіб

2.2.1. Податкове зобов'язання фізичних осіб з рентного доходу

2.2.2. Податок на приріст капіталу

2.2.3. Податок на спадок

2.2.4. Податок на статок (ISF)

2.3. Оподаткування юридичних осіб і акціонерів

3. Висновки: якою мірою елементи французької системи оподаткування майна можливо було б використовувати в Україні

Вступ

Бюджетний комітет Верховної Ради звернувся до UEPLAC щодо надання основної інформації з оподаткування нерухомого майна у Франції.

Тривала дискусія щодо введення податків на нерухоме майно в Україні знову з'явилася на порядку денному Верховної Ради як результат положень, що містяться в проекті Податкового кодексу, поданому групою народних депутатів.

Мета цієї статті – висвітлити основні особливості французької системи оподаткування в доступній формі, щоб дати законотворцям можливість прийняти обгрунтоване рішення. Більш детальне дослідження щодо схем оподаткування нерухомого майна – права на обрання певних схем, звільненого від оподаткування прибутку, особистих пільг й інших особливостей французької системи – може бути надане за спеціальним запитом.

У даному документі посилання на законодавство ЄС обмежені, тому що пряме оподаткування майна без міжнародного елемента не підпадає під компетенцію ЄС. Проте, варто згадати, що, як постановив Суд європейських співтовариств у справі C-451/05 ELISA¹, “право на придбання, використання або розпорядження нерухомим майном на території іншої держави-члена ЄС (...) впливає зі свободи проведення економічної діяльності” і також має відношення до вільного руху капіталу. У цьому відношенні, за винятком їх виняткової влади щодо укладання двосторонніх Договорів про оподаткування, держави-члена не можуть перешкоджати користуванню цими свободами.

1. Оподаткування майна у Франції

1.1. Короткий огляд

Оподаткування майна у Франції пов'язане з чотирма основними схемами оподаткування:

- Податок на землю та майновий податок на будівлі, що має узагальнену назву “Taxe foncière”
- Податок на житло
- Професійний податок

Усі ці податки збираються Державною податковою адміністрацією, але **податкові надходження розподіляються між усіма рівнями місцевого управління** (муніципалітети, муніципальні громади, яким надана фінансова автономія, суб-регіональні органи місцевого управління (Генеральна Рада у кожному “département”) і регіональні органи місцевого управління).

Усі вони ґрунтуються на **розмірі рентного доходу** згідно з місцевим земельним реєстром (кадастром). **Податкові ставки приймаються щорічно на кожному з рівнів місцевого управління**. Крім системи податкових пільг (звільнення або зменшення оподаткування), що застосовується на національному рівні, органи місцевого управління можуть надати іншу постійну або тимчасову податкову пільгу на ту частину податку, яке надходить до їх власних

¹ Рішення від 11 жовтня 2007 р.

бюджетів, якщо така **фіскальна автономія** дозволена податковим кодексом (компетенція національного парламенту).

1.2. Оцінка рентного доходу для цілей оподаткування

Вважається, що рентна вартість майна, визначена в місцевому земельному реєстрі, представляє собою ренту, що наразі сплачується на місцевому ринку. Вона визначалася останнім часом в 1961 р. для землі і в 1970 р. для будівель після консультацій з місцевим Комітетом з прямого оподаткування (де представлені платники податків). Ця рентна вартість переглядається кожен рік (оновлена вартість бере до уваги глобальні тенденції на ринку орендування нерухомого майна) і модифікується, якщо відбулися певні зміни у складі або призначенні майна (про що необхідно повідомити протягом 90 днів).

Земля класифікується за 13 категоріями. Рентну вартість оцінює податковий орган згідно ціні, сплаченій за останні операції у відповідній сфері або, за відсутності таких операцій, шляхом порівняння або прямої оцінки.

Будівлі розподіляються на дві групи: житлові (зокрема, комерційні й адміністративні приміщення) і промислові приміщення. Рентна вартість житла, що визначається за квадратний метр, залежить від низки критеріїв, що мають відношення до місцеположення будівлі та елементів розкоші/комфорту.

Рентна вартість промислових приміщень ґрунтується на первинній вартості з річної звітності підприємства, до якої застосовуються ревальваційні коефіцієнти.

1.3. Огляд податків на нерухоме майно

1.3.1. *Податок на землю та майновий податок на будівлі (Taxe foncière)*

Податок на землю та майновий податок на будівлі сплачується власником (у разі передачі майна договір може встановлювати пропорційний розподіл між покупцем і продавцем).

Сфера оподаткування податком на будівлі охоплює приватне житло й оточуючу землю, комерційні приміщення, фабрики, офіси і т.п. Сюди також включають землю промислового або комерційного призначення (наприклад, автомобільні парки), інфраструктуру (наприклад, мости, приватні дороги, порти й аеропорти) і складські споруди (газ, бензин, хімікати, сільськогосподарська продукція, ін.).

Звільнюються від оподаткування переважно приміщення, що використовуються фермерами (крім житлових), будівлі суспільного призначення, що знаходиться у власності державних органів, які не дають прибутків, культові споруди.

Літні люди або інваліди з низьким рівнем доходів отримують повне звільнення від оподаткування основного місця їх проживання.

Тимчасове звільнення від оподаткування (деякі з цих рішень приймають органи місцевої влади) застосовується, наприклад, щодо наступного:

- Нові будівлі та добудови (2-річне звільнення від оподаткування)
- Соціальне житло (10 – 30-річне звільнення від оподаткування)

- Нові підприємства (2 – 5-річне звільнення від оподаткування)

Податок сплачується з чистого рентного доходу та дорівнює 50% сукупного рентного доходу.

Податок на землю має відношення переважно до сільськогосподарської землі, штучних озер, видобувальної промисловості і залізниць.

Постійне звільнення від оподаткування стосується, зокрема:

- Доріг
- Громадських площ, що використовуються для ярмарків і відкритих ринків
- Земель, що знаходиться у власності держави або місцевих органів влади (коли вони використовуються в інтересах суспільства і не приносять доходів)
- Земель, що використовуються певними некомерційними асоціаціями
- Земель, що засаджені оливковими деревами (якщо місцеве врядування відмовиться від своєї частини цих фінансових надходжень)
- Звільнення від сплати 20% податку, що розраховується на базі оподаткування частини податку, що стягується з сільськогосподарських земель муніципалітетами

Тимчасове звільнення від сплати податку надається для цілей екологічного захисту: лісонасадження (податкові пільги на термін від 10 до 50 років), ділянки, що охоплюються планом NATURA з встановленими показниками ефективності (5-річне відстрочення податку).

Податкова ставка, що приймається кожним рівнем місцевого управління, застосовується до чистого рентного доходу, що представляє собою 80% від рентної вартості 1970 р., яка кожен рік переглядається. Молоді фермери можуть також отримати податкові пільги, які вплинуть на суму податкового зобов'язання, за певних умов.

1.3.2. Податок на житло

Будь-яка фізична або юридична особа, що займає обладнане майно (власник або орендар, основне або вторинне помешкання) повинна сплачувати податок на житло.

Деяке майно виключено з цієї схеми оподаткування, наприклад студентське житло, що належить університетам, приміщення, які займають державні структури для проведення наукової, освітньої або медичної діяльності, ферми, офіси, які займають державні службовці. Будівлі, які підпадають під схему професійного оподаткування, не підлягають податку на житло.

База оподаткування – рентна вартість згідно місцевого земельного реєстру (кадастру), до якої застосовуються різні коефіцієнти та віднімання.

База оподаткування корегується, беручи до уваги сезонну зайнятість учнів і працівників сільського господарства.

До середньої рентної вартості застосовують два види пільг (повна рентна вартість житла під контролем суб-регіонального місцевого управління, розділена на число житлових будівель і зважена у відповідності до коефіцієнту ревальвації, встановленого на поточний рік):

Обов'язкова пільга розміром 10 або 15% залежно від числа літніх людей, дітей, що займають приміщення.

Факультативна додаткова загальна пільга від 5 до 15% і пільга від 5 до 10% для людей з низьким рівнем доходів. Рішення щодо цих факультативних пільг приймають суб-регіональні органи місцевої влади.

Паралельно, у випадку відповідності встановленим умовам щодо низького рівня доходів (нижче порогу, що встановлений для виникнення зобов'язання сплати податку на доходи фізичних осіб після отримання допомоги на сім'ю) деякі категорії громадян (наприклад, літні люди старші 60 років, вдовці/вдови, інваліди) звільнюються від сплати податку (або податок має фіксований максимум).

Суб-регіональні органи місцевої влади уповноважені надати звільнення від сплати податку для гостьових будинків в певних зонах сільського розвитку.

Ставка встановлюється кожним суб-регіональним органом місцевої влади – муніципалітетами і “Departements” (Область не отримує надходжень від цього податку).

Якщо рентна вартість перевищує 4573 EUR, сплачується додатковий податок до державного бюджету (0,2% для основного місця проживання і 1,2% або 1,7% для вторинного).

1.3.3. Професійний податок

Цей річний податок сплачується особами і компаніями, які здійснюють професійну діяльність на постійній основі (виробництво, розподіл, регульована професійна діяльність). Сільське господарство й інша діяльність, наприклад ремесла (без найманих працівників), освітня діяльність, мистецтво і преса звільнені від цього податкового зобов'язання. Інші тимчасові пільги регулюються Податковим кодексом (виправдані політикою регіонального розвитку) та можуть встановлюватися рішеннями органів місцевої влади.

База оподаткування представлена рентною вартістю основних засобів, виділених для підприємницької діяльності.

Що стосується землі і будівель, рентна вартість визначається таким же чином, як “taxe foncière”.

Щодо устаткування (апаратура, офісне устаткування, транспортні засоби), рентна вартість складає 16% сукупної облікової вартості основних засобів (або 8% вартості закупівлі засобів виробництва, для яких період амортизації становить мінімум 30 років). Щодо товарів, які підпадають під договори оренди, рентна вартість дорівнює 16% суми річної оренди. Проте, певні категорії малих та середніх підприємств, що мають менш ніж 5 працівників, не відповідальні за цю частину податку. Натомість, вони сплачують податок у розмірі 6% на надходження.

Усі платники податків отримують пільгу у розмірі 16% бази оподаткування. Крім того, звільнена від оподаткування допомога у розмірі 50% застосовується до бази оподаткування у разі початку нової діяльності.

Ставка податку приймається на кожному рівні суб-центральної влади. Внесок до фонду корегування сплачується підприємствами, чия ставка оподаткування нижче середньої національної ставки, метою чого є пом'якшити наслідки різних ставок податку на всій території Франції. Інші механізми, наприклад мінімальний податок, який сплачується на підставі середньої відносної рентної вартості в регіонах країни, де засновано підприємство, мають таку ж мету, але в цілому визнається, що професійні податки збільшують нерівність між бідними і багатими регіонами країни та відвертають інвестиції. Обговорюється реформа цієї системи. Проблема в тому, що місцева влада значною мірою покладається на цей податок, який становить приблизно (в середньому по державі) 50% місцевих фінансових надходжень.

1.3.4. Додаткові податки до податку на майно

Муніципалітети або об'єднання муніципалітетів, які надають послуги по збору твердих відходів, уповноважені стягувати певний податок, який розраховується на базі рентної вартості, що використовується для цілей майнового податку на будівлі (*taxe foncière*). Особи, які постійно звільнені від податку на будівлі, також звільнені від податку на збір відходів. Фабрики також не сплачують цей податок. Особи, відповідальні за сплату податку – це ті ж особи, які сплачують майновий податок на будівлі. Незайняті будівлі можуть підпадати під податкові пільги.

Адміністративний регіон Paris-Ile de France також має право збирати податок на розвиток інфраструктури, який додається до майнового податку на будівлі.

2. Інші схеми оподаткування, за яких береться до уваги вартість нерухомого майна

2.1. Оподаткування фізичних та юридичних осіб

2.1.1. Податок на передачу майна

Передача майна (або прав, що впливають з неї) стосовно нерухомого майна підпадає під податок на передачу майна.

Стандартна ставка 5,09% від ціни купівлі (або більшої ціни, якщо податкова адміністрація спроможна довести неадекватність реальній ціні) включає наступне:

- Реєстраційний податок для місцевої влади на суб-регіональному рівні (*département*): 3,6% (рішення приймає місцева рада в межах 3,6% - 1%)
- Місцевий податок для муніципалітетів: 1,2% (для поповнення фонду корегування серед муніципалітетів однієї суд-регіональної області)
- Плата за оцінку бази оподаткування: 0,09%
- Додатковий податок до державного бюджету: 0,2%

Ця схема не застосовується до операцій, за якими стягується ПДВ. Крім того, надається окрема звільнена від податків допомога для деяких операцій (наприклад, купівля сільськогосподарської землі молодими фермерами).

2.1.2. ПДВ

ПДВ стягується на рівні 19,6% (або в окремих випадках за зниженою ставкою 5,5% для соціальних цілей) на ціну продажу наступних активів:

- Будівля в процесі будівництва або будівля, будівництво якої завершилося менш ніж за 5 років до передачі.
- Земля для будівництва, куплена юридичними особами або для професійного використання.

На додаток до ПДВ продаж активів підлягає реєстраційному податку (розголошування операції) за ставкою 0,715%.

2.2. Оподаткування фізичних осіб

2.2.1. Податкові зобов'язання фізичних осіб з рентного доходу

Французькі громадяни, що проживають за кордоном і іноземці-нерезидентів повинні сплачувати податок на будь-який прибуток, отриманий у Франції. Прогресивна ставка на групи оподаткування до 40% і допомога главі родини такі ж, як визначені для резидентів, окрім мінімальної ставки у 20%.

Непрофесійні доходи від договорів оренди або здачі в оренду необладнаних приміщень підпадають під спрощену схему оподаткування ("micro-foncier"), коли сукупний рентний дохід нижчий 15 000 євро. У іншому випадку чистий прибуток від оренди розраховується після віднімання фактичних витрат, заявлених в річній податковій декларації (що підлягає можливому подальшому аудиту податковим органом).

Регулярний дохід від здачі в оренду обладнаних приміщень в цілому розглядається як комерційний прибуток (схема оподаткування торговельно-промислового доходу – ВІС). Якщо сукупний рентний дохід менший ніж 76 300 євро, оподатковуваний прибуток може підлягати спрощеній схемі оподаткування, яка застосовується для мікро-підприємств. Це означає, що база оподаткування складається з сукупного доходу від оренди, від якого віднімають 71%, які, як вважається, представляють фактичні витрати, при цьому для них не потрібне виправдання.

Якщо сукупний рентний прибуток перевищує 23 000 євро за рік, платник податків може підпадати під критерії реєстрації в якості власника обладнаної земельної власності професійного призначення та отримати податкову пільгу за іншими схемами оподаткування (податки на приріст капіталу та статок).

2.2.2. Податок на приріст капіталу

Продаж майна підпадає під податок на приріст капіталу. Цей податок стягується з різниці між ціною закупівлі і ціною продажу за ставкою 16%. Ця ставка дорівнює 33,33% для нерезидентів ЄС/ЄЕЗ, окрім більш сприятливих норм за двосторонніми угодами про оподаткування.

Підрахунок проводиться після віднімання 10% на кожний рік володіння після 5 років. Витрати на удосконалення (перебудова, ремонт, розширення майна) – віднімаються від бази оподаткування.

2.2.3. Податок на спадок

Податкова ставка на пожертвування і спадок коливається від 5% до 60%, залежно від вартості чистих активів, які передаються, і родинних зв'язків між дарувальником і одержувачем. Неоподатковувана допомога застосовується до бази оподаткування (наприклад, для основного місця проживання донора, сільськогосподарських активів за договорами оренди, лісів), і деякі одержувачі повністю або частково звільнюються від податкового зобов'язання (наприклад, подружжя і партнери в цивільному шлюбі, певні некомерційні асоціації). Якщо дарувальник – нерезидент, податок сплачується тільки на його нерухоме майно, розташоване у Франції.

2.2.4. Податок на статок (ISF)

Після застосування усіх утримань (наприклад, суми виплати позик) і повного або часткового звільнення від сплати (наприклад, виключення вартості основного місця проживання, пакету акцій певних категорій малих та середніх підприємств) все матеріальне майно, як особисте, так і професійне, підлягає щорічній сплаті податку на статок.

При перевищенні порогу у 770 000 євро платник податків (домогосподарство, включаючи чоловіка / дружину та неповнолітніх дітей) сплачує податок на статок за ставкою 0,55%. Ця ставка прогресивно зростає до 1,8% при володінні активами вартістю понад 16 020 000 євро.

Для резидентів Франції оподатковуються їх активи у всьому світі, тоді як нерезиденти сплачують податок тільки на свої активи, розташовані у Франції. Двосторонні Угоди про оподаткування можуть передбачати тимчасове звільнення від сплати податку на статок після того, як іноземний громадянин стає резидентом Франції.

2.3. Оподаткування юридичних осіб і акціонерів

Юридичні особи (колективні фонди інвестицій у нерухоме майно або малі компанії, створені, щоб управляти сімейними активами), чії активи виключно складаються з нерухомого майна, не підлягають оподаткуванню податком на прибуток підприємств. Проте їх прибутки (рентний дохід і прибутки від приросту капіталу) оподатковуються на рівні індивідуальних акціонерів відповідно до їх фінансового статусу (принцип фінансової прозорості). У результаті компанії, які володіють акціями цих юридичних осіб, мають сплачувати податок на прибуток підприємств за стандартною ставкою 33,33%.

Передача акцій тих юридичних осіб підлягає реєстраційному податку розміром 5% (застосовується для операцій з акціями компаній окрім акціонерних товариств).

Складніший режим застосовується до трестів, що спеціалізуються на інвестиціях у нерухоме майно, що мають лістинг на французькій фондовій біржі (мінімальний статутний капітал – 15 мільйонів євро). Відповідним інвестиційним компаніям пропонується повне звільнення від сплати податку на рентний дохід і приріст капіталу за умови розподілу прибутків між акціонерами (85% звітних рентних прибутків і 50% або звітні прибутки від продажу майна) протягом одного або двох років з моменту реалізації відповідних прибутків.

Коли більш ніж 50% активів, що знаходяться у власності компаній, не зареєстрованих у Франції, представлені майном, розташованими у Франції, такі компанії повинні сплачувати щорічно податок у 3% ринкової вартості цих активів. Цей податок був встановлений, щоб запобігти ухилянню від сплати податків громадянами Франції, які володіють акціями іноземних компаній. Саме тому надається звільнення від сплати податку, коли компанія розкриває ім'я і кількість акцій кожного акціонера і коли відповідна країна підписала

двосторонню Угоду про оподаткування з Францією, адже ця Угода містить положення щодо обміну інформацією між податковими органами.

У недавній справі ELISA, що розглядалася Судом європейських співтовариств, розглядалося питання, чи вищезгаданий податок сумісний з Договором про заснування ЄС. Суд ухвалив, що цей податок підпадає під контекст Директиви Ради Європи 77/799 про взаємну допомогу у сфері прямого і непрямого оподаткування, і тому Франція повинна застосовувати менш обмежуючі заходи, щоб досягти цілком законної мети боротьби з ухиленням від сплати податків.

3. Висновки: якою мірою елементи французької системи оподаткування майна можливо було б використовувати в Україні

Загальні роздуми

Більшість країн ОЕСР знайома з оподаткуванням майна, заснованим на володінні або занятті землі і будівель.

Оцінюючи можливе введення майнового оподаткування в Україні, законодавці могли б проаналізувати наступні питання:

- Виходячи з того, що податки на майно загалом стягуються, щоб поповнювати місцеві бюджети, яким є бажаний рівень адміністративної і фінансової децентралізації² в Україні?
- Чого можливо досягти у світлі досвіду оподаткування майна в нових державах-членах ЄС (колишні держави з перехідною економікою)?
- Наскільки основні показники старих держав-членів ЄС можуть допомогти провести поступове введення оподаткування майна в Україні?

Перш за все рішення про запровадження оподаткування майна в Україні, про ступінь фінансової автономії суб-центральної місцевих органів, угоди про розподіл надходжень між центральними і місцевими урядами вимагає надійного політичного консенсусу.

З технічного боку потрібно оцінити, як зробити податки на майно функціональними в перехідній економіці. У цьому відношенні, класичні критерії, відповідно яких могла б бути оцінена доцільність цього заходу, наступні:

- Суми нових надходжень до державного або місцевих бюджетів.

² Щодо подальшої інформації відносно структури надходжень місцевих бюджетів і фінансових угод між центральними і місцевими органами влади дивитися зокрема:

- Робочий документ ОЕСР СОМ/СТРА/ЕСО/GOV/WP(2006) /2, Фінансова автономія суб-центральної органів влади.

- Фінансова децентралізація в державах, що претендують на вступ до ЄС і окремих державах-членах ЄС, звіт, підготовлений для семінару "Децентралізація: тенденції, перспектива і проблеми на порозі розширення" ЄС, який проводився в Данії 10-11 жовтня 2002 р.

- Широка база оподаткування і низькі податкові ставки, що дозволять надходженням зростати через певний час.
- Обмеження сумлінної сплати, тобто наскільки нові податки соціально прийнятні для потенційних платників податків.

Стан справ у країнах центральної і східної Європи

Країни центральної і східної Європи (нові держави-члени ЄС) ввели оподаткування майна на початку 1990-х рр., щоб фінансувати витрати місцевих бюджетів. Дослідження, опубліковане в грудні 2007 р. Королівським інститутом дипломованих дослідників³ щодо оподаткування майна в нових державах-членах ЄС показує наступні тенденції:

- Податкова оцінка спочатку ґрунтується на розмірі майна (земля та удосконалення розглядаються окремо⁴), тому що це найшвидший метод запровадження оподаткування майна в країнах, де майновий ринок не достатньо зрілий, щоб дозволити проводити оподаткування на основі вартості останніх операцій.
- Ступінь фінансової автономії (повноваження щодо встановлення податкових ставок і надання податкових пільг) різний у різних нових державах-членах ЄС. Наприклад, в Польщі і Угорщині місцеві органи влади можуть вирішувати, чи стягувати податки на майно, чи ні. У даному випадку оцінка бази оподаткування і збір податків є сферою відповідальності місцевих органів влади, тоді як в інших країнах, де стягування місцевих податків є обов'язковим, як наприклад у Чехії, Естонії, Латвії і Словенії, оцінка бази оподаткування залежить від центральних урядів.
- Країни центральної і східної Європи розглядали можливість введення системи, що б повністю ґрунтувалася на вартості, але не дивлячись на існування ринкової вартості, яку засвідчують цілий ряд операцій, вони все ж зберігають оподаткування на регіональній основі⁵, тоді як в старих державах-членах ЄС відповідні податки ґрунтуються на ринковій вартості майна.

У цілому система оподаткування на регіональній основі має низку недоліків:

- Вона дає менше надходжень, ніж система, заснована на ринковій вартості, тому що вузька база оподаткування не досить гнучка, щоб відображати економічне зростання.
- Вона не гарантує фінансову справедливість, оскільки податки, що стягуються добре розташованих будівель / наділів (беручи до уваги доступність послуг, якість навколишнього середовища, доступ до суспільної інфраструктури, ін.), такі ж, як ті, що

³ Потенціал податку на майно в країнах центральної і східної Європи, що приєдналися до ЄС у 2004 р., Вільям Маккласкі (Університет Ольстера, Північна Ірландія) і Франс Пліммер (Кінгстонський університет Великої Британії).

⁴ Встановлена ставка податку на квадратний метр для визначених типів майна.

⁵ Проте, дослідження вказує, що Естонія запровадила систему на основі ринкової вартості тільки для податку на землю.

стягуються з активів такого ж розміру, розташованих у менш престижних місцях в тому ж місті.

- Вона не заохочує передачу майна або реабілітацію непродуктивної землі/будівель (власник таких “заморожених” активів у престижних районах міста сплачує такий же податок, як ті, чий активи розташовані в передмістях).

Уроки, які можна винести з функціонування оподаткування майна у Франції

Податки на майно (податок на землю, майновий податок на будівлі, податок на помешкання і професійний податок, заснований на вартості активів, якими користуються підприємства) націлені на консолідацію бюджету різних рівнів місцевої влади. Вони представляють 21,6% загального оподаткування у Франції⁶.

- База оподаткування відповідає вартості рентного доходу з майна відповідно до останніх даних про орендну плату в тому самому регіоні.
- З Місцевими комісіями, де представлені платники податків, радяться перед тим, як встановити початкову базу оподаткування.
- Невеликі доходи звільнені від оподаткування.
- Скорочення бази оподаткування або зменшення при обчисленні податку може бути результатом цілої низки причин:
 - Пільг главі домогосподарства, беручи до уваги членів родини, якими він опікується.
 - Пріоритетні області сільського або міського розвитку, вирощування певних культур, план екологічного захисту і т.п.
 - Відкриття бізнесу молодими фермерами, створення підприємств і т.п.
- Повноваження місцевих органів влади щодо встановлення власних податкових ставок або податкових пільг передбачені в національному Податковому кодексі.
- Корегуючі фонди, що поповнюються місцевими органами влади, які стягують низькі рівні податку на майно, мають тенденцію обмежувати розходження між ставками податку і податковими пільгами в різних регіонах, але в цілому збір податків на майно нерівномірно поширений на території Франції.

Питання місцевих податків на майно, що стягуються з підприємств

Місцеві професійні податки, які повинні сплачувати підприємства (переважно виробничі), розвиваються у ряді країн ОЕСР. Вони виправдовуються тим фактом, що місцеві органи влади

⁶ Відсоток фінансових надходжень від інших податків у Франції наступний: ПДВ: 34.7%, податок на доходи фізичних осіб: 13.6%, податок на прибутки підприємств: 11.6%, мито: 6%, податок на статок: 0.7%.

повинні виділяти більше ресурсів для суспільних потреб, щоб створювати або підтримувати інфраструктуру або запобігати екологічним втратам, пов'язаним з господарською діяльністю.

У Франції, Бельгії, Італії та у Великій Британії професійний податок переважно заснований на вартості активів, що використовуються підприємствами, включаючи вартість майна. Інші країни ОЕСР орієнтуються на прибутки або додану вартість⁷ (наприклад, США і Німеччина). Фактично, дуже часто професійний податок – це комбінація обох цих чинників.

⁷ Ця додана вартість може розраховуватися з суми заробітної платні, виплаченої працівникам або на електрику, яку споживає устаткування.