

УДК 336. 226. 212. 1

**Бобох Н. М.,**

кандидат економічних наук, старший викладач кафедри економічної теорії Волинського національного університету імені Лесі Українки

**МЕХАНІЗМ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА  
ЯК СКЛАДОВА ПОДАТКОВОГО МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВИ***Запропоновано трактування поняття "механізм оподаткування нерухомого майна", розглянуто його основні структурні елементи та проаналізовано особливості їх функціонування в Україні.****Ключові слова:** податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, механізм оподаткування нерухомого майна, податковий механізм держави.**Предложено толкование понятия "механизм налогообложения недвижимого имущества", рассмотрены его основные структурные элементы и проанализированы особенности их функционирования в Украине.****Ключевые слова:** налог на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, механизм налогообложения недвижимого имущества, налоговый механизм государства.**The interpretation of the concept "mechanism of real estate taxation" is propounded, its main structural elements are considered and the peculiarities of their functioning in Ukraine are analyzed.****Keywords:** real estate tax, distinct from land, mechanism of real estate taxation, state tax mechanism.*

**Постановка проблеми.** Важливість та доцільність оподаткування нерухомого майна, що підтверджується світовим досвідом, та необхідність вирішення проблем наповнення місцевих бюджетів і зменшення значної дохідної диференціації населення зумовили потребу запровадження податку на нерухоме майно в Україні з липня 2012 року. Однак відсутність досвіду у справлянні цього податку та значні прорахунки стосовно податкових ставок і пільг, що роблять нововведений податок фінансово неефективним, вимагають внесення кардинальних змін у механізм справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблематику оподаткування нерухомого майна досліджували у своїх працях такі вітчизняні науковці: В. Андрущенко, О. Буряк, О. Гриценко, О. Кириленко, І. Криницький, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луїна, В. Мельник, В. Павлов, А. Соколовська, В. Чекіна, Л. Чубук. Ці вчені обґрунтовують сутність майнового оподаткування як невід'ємної складової податкової системи, аналізують становлення оподаткування нерухомості в Україні тощо. Однак попри високий науковий рівень досліджень вищезазначених авторів, в економічній літературі поняття механізму оподаткування нерухомого майна є майже недослідженим, адже на сьогодні в Україні він лише формується.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є обґрунтування сутності механізму оподаткування нерухомого майна, виокремлення його структурних елементів та їх аналіз.

**Виклад основного матеріалу.** Механізм оподаткування нерухомого майна є важливою складовою податкового механізму держави. Враховуючи відсутність досліджень порушеного питання, розглянемо сутність і структуру механізму оподаткування нерухомого майна на основі знань про загальне (економічний і податковий механізм держави). Вважаємо, що механізм оподаткування нерухомості – це сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів та інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно до бюджетів різних рівнів. Структура механізму оподаткування нерухомого майна містить такі елементи:

- принципи, функції, цілі та мету функціонування механізму;
- податки на нерухоме майно та їх елементи (інструменти механізму);
- систему управління оподаткуванням (нормативно-правове забезпечення і суб'єкти механізму);
- методи організації, регулювання та управління податковими відносинами, способи і порядок сплати податків (див. рис. 1).

Для ефективного функціонування механізму оподаткування нерухомого майна, а в його складі податкових методів та інструментів, необхідним є їх організаційне та нормативно-правове забезпечення, яке представлено великою кількістю законів та підзаконних нормативно-правових актів. Сьогодні загальні засади оподаткування нерухомого майна в Україні регулюються Податковим кодексом України (значна кількість законодавчих актів втратили чинність у зв'язку з прийняттям кодексу), проте не всі складові механізму оподаткування нерухомого майна є чітко обґрунтовані, деякі важливі питання взагалі не прописані і вимагають уточнення.

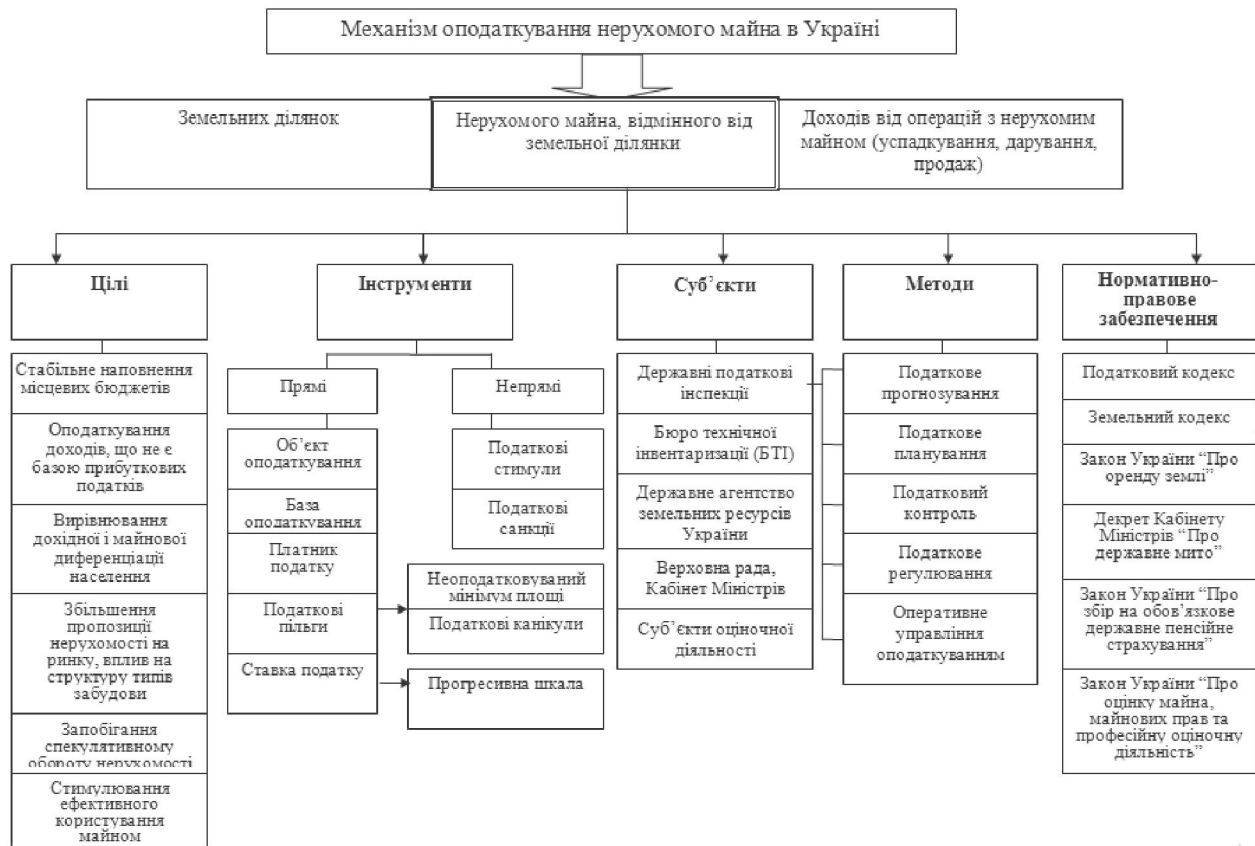


Рис. 1. Механізм оподаткування нерухомого майна в Україні

\* Складено автором

Як економічні суб'єкти механізму оподаткування нерухомого майна виступають органи, які здійснюють оцінку та облік нерухомого майна, координують і контролюють справляння податків із нерухомості. Об'єктами (інструментами) механізму оподаткування нерухомого майна є податки та збори, що утримуються з нерухомого майна, а також їх елементи.

До елементів механізму оподаткування нерухомості, що мають кількісні параметри, зараховують розміри ставок, надані платникам пільги, швидкість мобілізації податків на нерухоме майно в бюджет, рівень оподаткування. До якісних параметрів належать рівень впливу податків на соціально-економічний розвиток, попит і пропозицію нерухомості, виконання планових показників надходжень податків на нерухоме майно.

Отже, механізм оподаткування нерухомого майна визначає те, хто, у якому розмірі, коли, куди сплачує податки з нерухомого майна; що підлягає оподаткуванню і є джерелом податку; які передбачені штрафи, санкції за податкові правопорушення та інші питання нарахування і справляння податків.

Механізм оподаткування нерухомого майна становить сукупність механізмів справляння окремих податків і зборів, які формують систему оподаткування нерухомого майна. Підсистемами механізму оподаткування нерухомого майна є механізми справляння податків на володіння нерухомим майном (податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та плата за землю) і податків на операції з нерухомістю (успадкування, дарування, продаж). Система оподаткування нерухомого майна в Україні лише формується, відповідно на стадії формування перебуває і механізм оподаткування нерухомого майна. На сьогодні в Україні функціонує лише механізм оподаткування операцій з нерухомим майном та земельних ділянок, хоча вони також потребують удосконалення, адже плата за землю не повною мірою виконує покладені на неї фіскальну і стимулюючу функції, про що свідчать часті випадки відмови від обробітку земельних ділянок. Оподаткування операцій з нерухомим майном основним недоліком має недосконалий механізм оцінювання об'єктів нерухомості, що дозволяє занижувати суми податків.

Принципи механізму оподаткування нерухомості встановлюють основні правила побудови і функціонування механізму оподаткування нерухомого майна. На думку Ю. Кушнірчук, оподаткування нерухомого майна в Україні повинно будуватися на таких основних принципах:

– платоспроможності: застосування неоподаткованого мінімуму площі нерухомого майна, щоб усунути від оподаткування малозабезпечені верстви;



- справедливості та рівності: горизонтальну рівність можна забезпечити, оподатковуючи майно, що має однакову вартість або належить до одного класу за функціональним використанням за єдиною ставкою. Вертикальна рівність може бути забезпечена шляхом оподаткування нерухомості, віднесеної до різних класів і з різною вартістю за диференційованими ставками;
- нейтральності: податки не повинні впливати на економічну поведінку суб'єктів господарювання та викривляти умови конкуренції;
- економічної ефективності: механізм оподаткування нерухомості повинен містити інструменти, що ефективно впливають на економічні процеси, стимулюють ефективне користування нерухомим майном;
- фіскальної доцільності (достатності): надходження від податків повинні перевищувати витрати, пов'язані з їх справлянням; механізм оподаткування нерухомого майна повинен бути побудований так, щоб ефективно виконувати завдання наповнення державного та місцевих бюджетів [5, с. 321; 4, с. 128];
- визначеності: детальний опис у законодавстві основних елементів податку на нерухоме майно з метою уникнення спірних питань.

Стратегічна мета будь-якого механізму – оптимізація того процесу чи явища, який він представляє та регулює. Виходячи з того, що цільова спрямованість механізму оподаткування визначається податковою політикою держави, механізм оподаткування нерухомості має бути сформований так, щоб, із одного боку, забезпечити виконання основної функції податків – фіскальної, а з іншого – сприяти реалізації регулюючої функції податків із нерухомого майна з метою посилення впливу механізму оподаткування нерухомості на економічні процеси.

Крім того, механізм оподаткування нерухомого майна поряд із зазначеними вище функціями виконує низку інших, не менш важливих, функцій та завдань, які детальніше розглянуто в публікаціях: [1, с. 124-225; 2, с. 627-628].

Отже, основними економічними цілями, які досягаються державою за допомогою механізму оподаткування нерухомого майна, є:

- вирівнювання дохідної та майнової диференціації населення і перерозподіл багатства;
- забезпечення стабільних надходжень до місцевих бюджетів для ефективного виконання органами місцевого самоврядування своїх функцій;
- стимулювання раціонального господарського (формування оптимальної структури майна, здатну забезпечити мінімальні витрати виробництва при високій рентабельності) та особистого використання нерухомості;
- оподаткування доходів, що не оподатковуються податками на доходи (рента за користування нерухомістю, тіньові доходи);
- запобігання спекулятивному обороту нерухомості;
- збільшення пропозиції нерухомості на ринку, вплив на структуру типів забудови, прискорення обороту нерухомості на ринку в зв'язку із зростанням стимулів до звільнення "надлишкового", неприбуткового майна.

Механізм оподаткування володіння нерухомим майном у податкових системах зарубіжних країн світу носить більш фіскальний та регулюючий характер, а механізм оподаткування операцій із нерухомістю має на меті запобігти спекулятивним операціям на ринку нерухомості та зменшити концентрацію багатства.

У сучасній економіці України, на нашу думку, пріоритетною функцією податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є не фіскальна функція, з огляду на низький рівень життя більшості населення, а функція перерозподілу багатства. Крім того, одними з важливих цілей запровадження цього податку є визначення реального фінансового стану платника та боротьба з тіньовими доходами.

Запровадження податку на нерухоме майно в Україні є важливим етапом у формуванні як системи оподаткування нерухомості, так і системи оподаткування в цілому. Однак, на наш погляд, деякі положення у Податковому кодексі України, що стосуються механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, не мають належного наукового обґрунтування та взаємозв'язку з особливостями національного економічного і соціального розвитку.

Те, що платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, стане менше 1% населення, свідчить про низьку фіскальну ефективність його запровадження на основі норм Податкового кодексу України [8]. Адже власник об'єкта нерухомості загальною площею 900 м<sup>2</sup> сплатить лише 2146 грн податку на рік (припустимо, що в середньому житлова площа об'єкта нерухомості становить 50% від його загальної площі):

Сума нарахованого податку = (Житлова площа нерухомості – Неоподатковуваний мінімум площі нерухомості)\*Ставка податку (900:2 – 250 м<sup>2</sup>)\*0,01\*1073 грн. = 2146 грн.

Щодо такого значного за обсягами об'єкта нерухомості, сума річного податку на нерухоме майно дуже незначна і великого навантаження навіть на багаті верстви населення податок нести не буде.

Отже, низька фіскальна ефективність нововведеного податку зумовлює необхідність внесення законодавчих змін для формування ефективного механізму оподаткування нерухомості в Україні.

Вважаємо, що короткостроковою метою формування і функціонування механізму оподаткування нерухомості є розроблення на основі зарубіжного досвіду адаптованої для України нової моделі оподаткування нерухомого майна, яка б враховувала особливості національної економіки та органічно вбудовувалася в загальну систему оподаткування і внесення відповідних змін до податкового законодавства. Середньострокові цілі впровадження податку на нерухомість та реформування інших податків і зборів з нерухомості повинні бути спрямовані на усунення значної диференціації у доходах населення при застосуванні спрощеного механізму справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (площа об'єкта нерухомості як база оподаткування), зростанні надходжень до місцевих бюджетів, оцінці реального фінансового стану платника податків та наближення національної податкової системи до європейських стандартів.

У довготерміновій перспективі необхідним є, на нашу думку, перехід від оподаткування нерухомого майна на основі площі нерухомості як бази оподаткування до її ринкової вартості. Ми погоджуємось з думкою А. Бережної, що головна мета запровадження податку на нерухоме майно полягає у забезпеченні фінансування сталого територіального розвитку за рахунок власних ресурсів, створення нової, реконструкція наявної комунальної інфраструктури та підвищення рівня суспільних послуг, що надаються органами місцевого самоврядування мешканцям відповідних територіальних одиниць. Формування такої мети зумовлене, по-перше, зв'язком між ефективністю податкової системи та економічним зростанням, по-друге, необхідністю узгодження повноважень між центральними органами влади, управління та органами місцевого самоврядування й можливостями фінансування видатків за рахунок державного та місцевих бюджетів [3, с. 296].

**Висновки.** Отже, механізм оподаткування нерухомого майна – це сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів, інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно.

Враховуючи важливість цілей, що досягаються за допомогою механізму оподаткування нерухомого майна, виникає необхідність побудови і функціонування ефективного механізму оподаткування нерухомості в Україні. Сучасний механізм оподаткування нерухомого майна в Україні сьогодні лише формується, а сформовані його підсистеми не є ефективними та збалансованими. Недоліками оподаткування нерухомого майна є відсутнє всебічне обґрунтування ефективних ставок податку на нерухоме майно, пільг та бази оподаткування. Це створює перешкоди щодо збільшення податкових надходжень від оподаткування нерухомого майна, а також регулювання диференціації рівня життя населення.

Тому формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні є одним із важливих напрямів у реформуванні податкової системи, який має передбачати реалізацію фіскального і регулюючого потенціалу оподаткування нерухомості.

### Література:

1. Бобох Н. М. Податок на нерухомість: функції та цілі запровадження в Україні як необхідної складової частини податкової системи / Н. М. Бобох // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Серія : Економіка. – 2008. – № 7. – С. 123-126.
2. Бобох Н. М. Функції податку на нерухоме майно / Н. М. Бобох // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України: матеріали Другої наук.-практ. конф. молодих науковців, асп., здобувачів і студ. (Луцьк, 19–20 листопада 2009 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2009. – С. 627-629.
3. Бережна А. Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А. Ю. Бережна // Науковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294-303.
4. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту / В. І. Блонська // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України : [зб. наук.-техн. праць]. – Львів: НЛТУУ, 2009. – Вип. 19. 4. – С. 122-129.
5. Кушнірчук Ю. М. Оподаткування власності, ресурсів, капіталу та його роль у забезпеченні локальної бюджетної безпеки / Ю. М. Кушнірчук // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2009. – Вип. № 2. – С. 313-323.
6. Лекарь С. І. Методологічні засади формування та функціонування податку на нерухомість фізичних осіб / С. І. Лекарь // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2009. – № 4 (47). – С. 91-98.
7. Мазур І. М., Габельчук Н. В. Особливості впровадження майнового оподаткування в Україні на прикладі податку на нерухомість / І. М. Мазур, Н. В. Габельчук // Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені короля Данила Галицького. Серія : Економіка. – 2010. – № 2. – С. 60-67.
8. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02. 12. 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2755-17>.