

References

1. Lysiak, L. "Kontseptualni zasady biudzhethnoi polityky u sferi derzhavnykh vydatkiv" [Conceptual foundations of fiscal policy in public spending]. Formuvannia rynkovoї ekonomiky v Ukraini, no. 19 (2009): 358-364 [in Ukrainian].
2. J. Mill.(1981). *Osnovy polytycheskoy ekonomyy [Principles of Political Economy]. M.: Progress. Vol.3.*
- A. Smith (1962), *Iccledovanya o pryrode y prychnah bogatstva narodov [An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations]. M.*
3. Luty I.O. (2009). *Teoretyczne i metodologiczne zasady budzhethnoi polityki derzhavy. [Theoretical and methodological principles of fiscal policy]. Finance Ukrainy, 12(169), 13-19. [in Ukrainian].*
- A. Wagner (1871). *Russian paper money. The study of people's economic and financial: the application of the restoration project of metallic currency. Trans. N. Bunge. with additions and notes interpreter. - Kiev: Univ. typography.*
4. Afanasiev M.P., Afanasiev Y.M. *Metologicheskiye I teoretycheskiye osnovy formulerovky zakona A. Vagnera. Podhody k ego testirovaniyu. [Methodological and theoretical foundations of the wording of the law A. Wagner. Approaches to testing]. Retrieved from <http://ecsocman.hse.ru/data/2010/05/11/1213992598/%D0%90%D1%84%D0%B0%BD%D0%B0%D1%81%D1%8C%D0%B5%D0%B2%2047-70.pdf> [in Ukrainian].*
5. J. Keynes.(1984). *Obschaya teoriya zaynyatosti, procenta I deneg [The General Theory of Employment, Interest and Money]. M. : Progress.*
6. Sutormina V.M, Fedosov V.M, Andruschenko V.L.(1992).*Derzhava-podatky-biznes [State taxes business (with international experience fiscal adjustment of the economy)]. - K. : Lybed.*
7. Fedosov, V. M. *Biudzhethna systema [Budget System]. Kyiv; Ternopil: Tsentр uchbovoi literatury; Ekonomichna dumka, 2012.*
8. Melnykova, V. I., Melnykova, O. P., and Sidliaruk, T. *V. Natsionalna ekonomika [National economy]. Kyiv: Tsentр uchbovoi literatury, 2011.*
9. Gaydar, E. "Gosudarstvennaia nagruzka na ekonomiku" [Public burden on the economy]. *Voprosy ekonomiki, no. 9 (2004): 4-23.*
10. Lunina I. (2004). *Politychny ta ekonomichny faktory zminy rivnya derzhavnykh vydatkiv [Political and economic factors are changes in the level of public expenditure]. Ekonomika Ukrainy,6,12-19. [in Ukrainian].*
11. Lin, S. A. Y. "Government Spending and Economic and Growth". *Applied Economics, no. 26 (1994): 83-94.*
12. Devarajan, S., Swaroop, V., and Zou, H. "The composition of public expenditure and economic growth". *Journal of Monetary Economics, no. 37 (1996): 313-344.*
13. Bloom, D., Canning, D., and Sevilla, J. "The Effect of Health on Economic Growth: Theory and Evidence". *NBER Working Paper, no. 8587 (2001).*
14. Bleaney, M., Gemmell, N., and Kneller, R. "Testing the Endogenous Growth Model: Public Expenditure, Taxation and Growth Over the Long Run". *Canadian Journal of Economics, vol. 34, no. 1 (2001): 36-57.*

УДК 332.6:336.22

І. Ф. Коломієць

доктор економічних наук, професор
ДУ «Інститут регіональних досліджень
імені М. І. Долішнього НАН України»

А. О. Пелехатий

кандидат економічних наук, молодший науковий співробітник
відділу регіональної фінансової політики
ДУ «Інститут регіональних досліджень
імені М. І. Долішнього НАН України»

**НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА
НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

У статті визначено основні переваги справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки для органів місцевого самоврядування та платників податку. Проаналізовано проблеми сучасної системи оподаткування нерухомості. Визначено основні недоліки справляння платежу до місцевих бюджетів згідно останніх змін до Податкового кодексу України від 28.12.2014 р. Надано пропозиції щодо удосконалення бюджетного законодавства в частині оподаткування майна. Запропоновано доцільність встановлення єдиної податкової ставки із одночасною відміною любого роду податкових пільг при сплаті податку на нерухомість.

Ключові слова: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, місцеві бюджети, територіальні громади, фінансова спроможність, бюджетне та податкове законодавство

Kolomiec I., Pelekhaty A. DIRECTIONS IMPROVED ADMINISTRATION OF IMMOVABLE PROPERTY OTHER THAN LAND

The article outlines the main benefits of collecting the tax on immovable property other than land for local governments and taxpayers. The problems of the modern system of property taxation. The main disadvantages of charging local budgets according to the latest amendments to the Tax Code of Ukraine of 28.12.2014 p. The proposals on improvement of budget legislation regarding property taxation. A feasibility of establishing a single tax rate with simultaneous cancellation of any kind of tax breaks for the payment of property tax.

Keywords: tax on real property other than land, local governments, municipalities, financial capacity, budget and tax legislation

Розвиток Української держави сьогодні ставить основним завданням забезпечення її ефективності як гаранта комфортного та безпечного життя громадян. Стаття 24 Конституції України свідчить, що громадяни мають рівні конституційні права і свободи та є рівними перед законом. Тобто, всі громадяни країни незалежно від місця проживання, етнічного та соціального походження, майнового стану та інших особливостей мають право на отримання гарантованих державою послуг. На даний час питання фінансування розвитку територіальних громад характеризується неефективністю бюджетного забезпечення, повною залежністю від розподілу коштів на центральному рівні, незацікавленістю громад та їх небажанням приймати участь в вирішенні питань розвитку населених пунктів та забезпеченні своєї фінансової самодостатності, а також неефективним розподілом повноважень між органами місцевого самоврядування та органами центральної влади.

Одним із основних чинників розвитку території є стабільність дохідних джерел, тобто визначеність переліку закріплених доходів та нормативів відрахувань від регулюючих доходів за різними рівнями влади на довгостроковій основі, з метою можливості планування місцевими органами влади своїх видатків на перспективу

Оскільки об'єкти нерухомості характеризуються сталістю місця розташування і їх юрисдикція легко фіксується, то завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні постійне місцезнаходження та тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього фіскальних органів. Досить легко було встановити платника податку, яким міг бути як власник нерухомості, так і орендар.

Податок на нерухомість активно досліджується сучасними українськими економістами, про що свідчать праці В. Вишневецького, В. Загорського, В. Кравченко, А. Лісового, І. Луніної, В. Мельник, В. Рибак, А. Соколовської.

Метою даної статті є визначення основних загроз справляння податку на нерухоме майно на місцевому рівні та внесення пропозицій з удосконалення бюджетного законодавства в частині оподаткування майна.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є привабливим для органів місцевого самоврядування як стабільне та фінансово значуще джерело власних надходжень до бюджету.

Основними перевагами справляння даного податку є:

- пряма залежність між платниками податку та отримувачами послуг, які фінансуються від надходження коштів з даного платежу;
- сталість бази податку на нерухомість, що нівелює можливості ухилення від його сплати;
- дотримання принципу платоспроможності за рахунок корегування ставок та встановлення податкових пільг;
- прогнозованість сум податкових надходжень до бюджету, що створює передумови для ефективного планування власної діяльності.

Раціональними з точки зору фінансової самостійності місцевих бюджетів стали зміни до Податкового кодексу України (від 28.12.2014 р.). У ст. 266 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки встановлено, що оподаткуванню підлягає загальна площа об'єкта нерухомості (як житлової, так і нежитлової). При цьому (згідно п. 266.4.1) база оподаткування об'єкта житлової нерухомості зменшується на [1]:

- 60 кв. метрів включно (для квартири);
- 120 кв. метрів включно (для житлових будинків);
- 180 кв. метрів (для різних типів нерухомості, одночасного володіння квартирами та будинками).

До 1.01.2015 р. дачі та садові будинки були включені до переліку об'єктів, які не підлягали оподаткуванню, а починаючи з 2015 року, їх власники платитимуть податок на нерухоме майно.

Варто зазначити, що законодавець додатково надав місцевим радам право збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування, що взагалі може ліквідувати сплату податку до бюджету, однак дані зміни є одним з перших кроків досягнення незалежності місцевих бюджетів.

Запропоновані податкові зміни досягнення означених цілей одночасно характеризуються як позитивними сторонами, так і можуть нести ризики та загрози для реалізації бюджетного процесу на місцевому рівні. Вважаємо за необхідне акцентувати увагу на недоліках статті 266 Податкового кодексу України та внести пропозиції до їх вирішення.

Відповідно до положень Податкового кодексу під оподаткування потраплять лише здані в експлуатацію приватні будинки, проте у населених пунктах є достатня кількість приватних житлових будинків, у яких вже проживають люди, але які не здані в експлуатацію або їх власники належним чином не оформили документи. Така ситуація виникла з огляду на складність процесу введення житлового будинку в експлуатацію, пов'язана із значними витрати часу та коштів.

Так, для введення в експлуатацію житлового будинку необхідні:

- документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку;
- декларації про початок виконання будівельних робіт;
- технічний паспорт на будинок.

Найбільші труднощі сьогодні у громадян виникають з виготовленням права власності на земельну ділянку, оскільки вступила в дію ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до якої для виготовлення права власності на земельну ділянку необхідно окрім генерального плану населеного пункту представити ще й детальний план і план зонування населеного пункту. На сьогодні менше 50% населених пунктів мають нові генеральні плани і лише близько 5% мають розроблені плани зонування території, що призвело на даний момент до зупинки будь яких дій з виготовлення документів, що посвідчує право власності на земельну ділянку, в межах таких населених пунктів. Відсутність офіційного визнання

прав на нерухомість призводить до того, що частина житлової нерухомості (яка фактично використовується за призначенням) не може обкладатись податком.

В означеній ситуації підставою для оподаткування таких житлових будинків можуть стати технічний паспорт об'єкта або книги погосподарського обліку, які ведуться органами місцевого самоврядування та у яких прописана уся необхідна інформація для обчислення податкового платежу.

Тому вважаємо за доцільне доповнення ст. 266 п. 3 підпунктом 4, який викласти у наступній редакції:

«База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які не зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або на які немає документів на право власності у фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі технічного паспорта або книг погосподарського обліку, які ведуться органами місцевого самоврядування. Контроль за такими об'єктами покласти на органи місцевого самоврядування. Рішення щодо оподаткування таких об'єктів покласти на місцеву раду».

У своїй роботі сільські ради керуються переважно книгами погосподарського обліку, але згідно інструкції з ведення погосподарського обліку дані туди вносяться на основі представлених документів або з відомостей наданих головою домогосподарства, що може занижувати базу оподаткування нерухомості.

Перед введенням даного податку доцільно було б провести інвентаризацію об'єктів, які підлягають обкладанню податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і сформувати містобудівний кадастр. Формування реєстру нерухомості для проведення інвентаризації документації необхідно було б покласти на орган місцевого самоврядування.

Разом з цим, введення нових розмірів і порядку нарахування податку на нерухомість можна оскаржити в суді, оскільки при прийнятті податкових новел були порушені основні засади податкового законодавства, встановлені ст. 4 Податкового кодексу України. Зокрема, стабільності (зміни до будь-яких елементів податків та зборів не можуть вноситися пізніше як за шість місяців до початку нового бюджетного періоду, в якому діятимуть нові правила та ставки. Податки та збори, їх ставки, а також податкові пільги не можуть змінюватися протягом бюджетного року) і рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації (забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу).

На нашу думку, необхідна зміна ставок податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб. У перші роки введення податку на нерухомість доцільно було б встановити мінімальну його ставку у розмірі 0,5 відсотка від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування та відмінити усі

існуючі пільги по даному платежу. Це дозволить максимізувати надходження до бюджету органів місцевого самоврядування та зніме соціальну напругу в суспільстві щодо даного платежу. Крім цього, впродовж перехідного періоду це сприятиме формуванню чіткої інформаційної бази щодо об'єктів оподаткування нерухомості та їх характеристик.

На 1 січня 2015 року мінімальна заробітна плата дорівнює 1218 грн., тому, якщо пропозиції будуть впроваджені в життя, то середня сільська сім'я (2,71 особи), маючи у власності 75,2 м² житла, буде змушена сплатити до місцевого бюджету 457,97 грн за рік (1218 x 0,005 x 75,2), тобто 38,16 грн за місяць. Необхідно також зважити на те, що ці кошти має сплачувати не одна особа, а домогосподарство, в якому може бути дві чи три працездатні особи. Звичайно навіть таку незначну суму податку сплачувати добровільно забажають не всі селяни. Тому місцева влада має пояснити сільському населенню, що ці кошти залишаться саме у сільському бюджеті, а, отже, будуть використані на першочергові потреби розвитку села: ремонт доріг, освітлення та прибирання вулиць, утримання дитячих садків, фельдшерсько-акушерських пунктів та інших об'єктів сільської соціальної інфраструктури.

Згідно Податкового кодексу України відповідальними за справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є Державні податкові інспекції, які не володіють повною інформаційною базою щодо наявного нерухомого майна. Вважаємо, що налагодження взаємодії між податковими органами із органами місцевого самоврядування забезпечить значно вищу ефективність нарахування і справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. З огляду на це, доцільно зобов'язати податкові органи надавати інформацію про хід процесу сплати податку в межах певного населеного пункту перед органами місцевого самоврядування. Оскільки мова йде про недоотримання місцевим бюджетом певної суми платежів, то органи місцевого самоврядування будуть зацікавлені впливати на членів територіальної громади, які не сплатили податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Отже, створення в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомого майна дозволить створити фінансовий плацдарм для побудови фінансово незалежних територіальних громад. А запропоновані нами зміни сприятимуть збільшенню потенційних надходжень від податку до місцевих бюджетів та знімуть соціальну напругу серед населення у ставленні до нового податкового платежу.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи. Закон України від 28.12.2014 № 71-VIII // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/71-19>

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2014) *Pro vnesennia zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrainy ta deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shodo podatkovoї reformy, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/71-19> (28 Dezember 2014)*