

А. М. Мельник,
аспірант кафедри фінансів Національного університету ДПС України

ПРОБЛЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

A. Melnik,
PhD student of financial department of National university of state tax service of Ukraine

PROBLEMS OF TAXATION OF REAL ESTATE IN UKRAINE

Стаття присвячена проблемам оподаткування нерухомого майна в Україні. Проведено порівняльний аналіз механізмів оподаткування нерухомого майна у 2014 та 2015 рр. Виявлено проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні та окреслено перспективи їх вирішення.

The article is devoted to the problems of taxation of real estate in Ukraine. The comparative analysis of the mechanisms of taxation of real property in 2014 and 2015 is done. The problems of the taxation of real property in Ukraine are found and the prospects of solving them are outlined.

Ключові слова: нерухоме майно, податок на нерухоме майно, ставка податку, податкова пільга.
Key words: real estate, tax on real property, tax rate, tax benefit.

ВСТУП

Протягом всього періоду становлення і розвитку податкової системи незалежної України податок на нерухоме майно дає привід для дискусій як науковцям, так і практикам. На сучасному етапі розвитку світової економіки податок на нерухоме майно успішно справляється у 130 країнах світу, у багатьох країнах цей податок становить основу місцевих бюджетів.

В Україні запровадження нерухомого майна наштовнулося на ряд перепон, які пов'язані як з визначенням об'єктів оподаткування (житлова чи комерційна нерухомість), оцінкою бази оподаткування (грошовий чи натуральний вимір), визначення кола пільговиків та обгрунтування оптимізації надання пільг тощо. Через недостатнє вирішення зазначених проблем фіскальний потенціал оподаткування нерухомого майна в Україні залишається нереалізованим, внаслідок чого місцеві бюджети щороку втрачають значні обсяги податкових надходжень.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Різноманітні аспекти оподаткування нерухомого майна представлені у працях В. Прокопенко, В. Стіпахно, В. Ямпольського, О. Фрадинського та ін. Віддаючи належне добробку зазначених авторів, зазначимо, що проблеми гармонізації фіскальних та регулюючих ефектів оподаткування нерухомого майна в Україні залишаються невирішеними. Тому метою статті є аналіз сучасних проблем оподаткування нерухомого майна в Україні та обгрунтування напрямів їх вирішення.

ВИКЛАДЕННЯ ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Оподаткування нерухомого майна за умови вибору оптимальної бази і ставок оподаткування можна вважати однією із форм справедливого оподаткування. Економічна доцільність оподаткування нерухомого майна обумовлена такими чинниками:

1. Податок на нерухоме майно є страховою премією за його збереження. Об'єктивний характер цього чинника обумовлений тим, що об'єкт нерухомого майна розташований на території відповідної територіальної громади, яка опо-

середковано підтримує його цілісність, оскільки забезпечує функціонування комунікацій, освітлення прилеглих територій громадського користування, громадський порядок тощо.

2. Нерухоме майно є джерелом доходу — ренти. Передусім формування рентного доходу пов'язане із можливістю передачі нерухомого майна в оренду, однак це не єдиний варіант формування ренти. За своєю природою нерухоме майно є від початку уособленням накопиченого багатства, вартість якого змінюється у часі. Якщо вартість майна зростає, то навіть за умови відсутності факту передачі майна в оренду рентний дохід присутній. Він проявляється в особливому статусі окремих об'єктів нерухомості (престижність квартири або самого об'єкту нерухомості), матеріалізуватися така рента може у випадку продажу об'єкта нерухомості.

3. Оподаткування нерухомого майна є одним із засобів дотримання принципу соціальної справедливості та зменшення рівня диференціації життя населення. За рахунок оподаткування нерухомості відбувається перерозподіл частини доходів більш заможних верств населення на користь менш заможних. Такий регулюючий ефект податку на нерухоме майно більшою мірою проявляється якщо базою оподаткування є оціночна вартість майна. За умови оподаткування вартості майна, а не його площі, відбувається часткове оподаткування тіньових доходів, які не були оподатковані податком на доходи (прибуток), але підпадають під оподаткування податком на нерухоме майно.

Уперше норма про оподаткування нерухомості почала діяти у Податковому кодексі України з 1 січня 2013 року. Розмір податку на житло визначався з огляду на житлову площу, а не загальну. Пізніше, 4 липня 2013 року, Верховна Рада ухвалила Закон № 403-VII, яким було встановлено, що в 2013 році податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується фізичним особам, і цей податок ними не сплачується. Офіційно введення такого мораторію обгрунтували необхідністю часу на формування реєстру платників, неофіційно — соціальною напругою, спричиною невдоволенням від введення додаткового податку. З 01.04.2014 база оподаткування об'єктів житлової нерухомості визначається виходячи із загальної площі таких

об'єктів. Збільшення бази оподаткування, у свою чергу, вплинуло на збільшення ставки податку та кількості платників податку на нерухоме майно. Однак фіскальна ефективність такого податку є вкрай низькою (рис. 1).

Як видно з графіку, представленого на рисунку 1, частка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у доходах місцевих бюджетів складає менше 1%.

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу, податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету. Зокрема Німеччина отримує 1,1% загальних надходжень від зазначеного податку, Швейцарія — 0,46%, бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9% від усіх надходжень. Він забезпечує до 95% надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81% — у Канаді, 52% — у Франції, від 10 до 70% — у США. У країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового Банку, податок на нерухомість становить 40 — 80% платежів до місцевих бюджетів [5].

Зважаючи на низьку фіскальну ефективність урядом України кілька разів були здійснені кроки у напрямі реформування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (табл. 1).

Однак навіть після ряду змін, внесених у механізм функціонування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не варто очікувати значного підвищення його фіскальної ефективності. Це обумовлено такими ключовими проблемами:

1. Не врегульованим є питання щодо оподаткування нерухомості, розташованої на території АР Крим, Луганської та Донецької області. Більшість осіб, у т.ч. тих, які були змушені стати внутрішніми переселенцями, фактично позбавлені права володіти нерухомістю, а у багатьох вона знищена. Відповідно до чинного законодавства внутрішньо переміщеним особам податок доведеться сплачувати за новим місцем реєстрації на основі даних Реєстру речових прав на нерухоме майно. Найбільш ймовірним є звернення таких громадян з позовами до судів на предмет доведення фактів знищення майна.

2. Дискусійним є порядок визначення обсягу площі нерухомості, яка не оподатковується. Виходячи із чинного порядку, чим більше об'єктів нерухомості у власності однієї особи, тим більшим буде обсяг пільги. При цьому навіть в тих країнах, де використовують аналогічний спосіб нарахування податку, ставки значно ліберальніші. Приміром, у Польщі власники платять 0,17 євро за кв. м, у Словаччині — 0,033 євро за кв. м, в Чехії — максимум 0,4 євро за кв. м на рік. Також незрозуміло, чому використовується пільговий підхід до власників кількох об'єктів нерухомості. Адже 740 кв. метрів сумарної житлової площі — це дуже велика цифра, і значна кількість заможних власників декількох квартир та будинків будуть платити той само 1%, що й власники будинку, де проживає багатодітна сім'я або декілька родин одночасно. Соціально виправданим було б залишити ставку податку розміром у 2,7% від мінімальної зарплати за кожен "зайвий" метр без усяких поправок на володіння декількома об'єктами оподаткування [7].

3. Найбільш серйозною, на наш погляд, проблемою є база для нарахування податку. На жаль, зміни, які вносилися у порядок оподаткування нерухомого майна, залишили цю норму без змін, базою для нарахування податку залишається площа об'єкту нерухомого майна. На наш погляд, такий підхід ставить у нерівні умови платників податків, які володіють новою нерухомістю, або об'єктами, які розташовані у престижних регіонах.

Слід зазначити, що у світовій практиці у якості бази для нарахування податку на нерухоме майно використовується як площа об'єкту, так і його вартість.

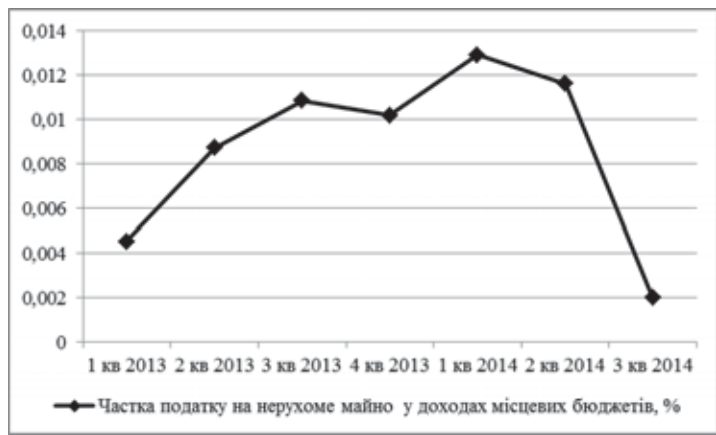


Рис. 1. Частка податку на нерухоме майно у доходах місцевих бюджетів в Україні у 2013—2014 рр., %

Джерело: розраховано автором за даними Державної казначейської служби України.

Наприклад, у штаті Каліфорнія (США) податок на нерухомість становить 1,25% на рік від ціни купленого нерухомого майна, а платиться двома рівними платежами один раз на півроку. Що стосується Європи, то крім Мальти і Ірландії, податок на нерухомість тут платять усі. Ставка найчастіше розраховується на основі кадастрової вартості, яка дещо менше ринкової вартості. У більшості країн Євросоюзу мінімальна ставка не перевищує 1%, а в середньому власники європейської нерухомості платять 300—400 євро на рік. Проте не можна сказати, що український варіант розрахунку податку на нерухомість є якоюсь дивиною. Така ж система, як в Україні, діє в Польщі, Словаччині, Чехії й частково в Угорщині. До речі, окрім зазначених вище способів (ставка призначається 1) або за прогресивною шкалою, пропорційною вартості нерухомості, 2) або з розрахунку на квадратний метр) є ще один варіант, який працює у Великобританії та Франції. В цих країнах існує фіксована плата за нерухомість, розмір якої встановлюють муніципалітети [7].

Слід зазначити, що в Україні фіскальний потенціал податку на нерухоме майно, навіть тільки виходячи з обсягу житлового фонду, є досить потужним (табл. 2), однак проблема полягає у відсутності бази даних про ринкову вартість об'єктів нерухомого майна.

Як видно з таблиці 2, обсяги житлової нерухомості в Україні збільшуються, що свідчить про зростання фіскального потенціалу податку на нерухоме майно. Слід зазначити, що у деяких країнах новозбудована нерухомість не оподатковується (переважно терміном не більше 5 років), такий захід окремі країни використовують для стимулювання будівництва. Як свідчить статистика (табл. 3), в Україні обсяги новозбудованої житлової нерухомості зростають. Крім того будівельний бізнес є одним з найбільш успішних в Україні, тому застосування такої пільги в Україні є недоцільним.

Натомість вважаємо, що подальше реформування оподаткування нерухомого майна має здійснюватися у напрямі переходу від оподаткування площі до оподаткування його ринкової вартості, така практика існує в США, Австралії, Канаді, Японії, Німеччині, Великобританії та ін. Такий спосіб оподаткування є більш справедливим, оскільки ринкова вартість враховує, крім площі, додаткові важливі характеристики об'єкту — місце розташування, ступінь зносу, якість інфраструктури тощо.

З цієї точки зору цінним є досвід Великобританії. У Великобританії справляється муніципальний податок (council

Таблиця 1. Податок на нерухоме майно, відміне від земельної ділянки в Україні у 2014–2015 рр.

Показники	2014	2015
Платники податку	Фізичні та юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості.	Фізичні та юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості
Об'єкт оподаткування	Площа об'єкту нерухомого майна	Об'єкти житлової нерухомості
Об'єкти нерухомого майна, які підлягають оподаткуванню	Об'єкти житлової нерухомості	Об'єкти житлової та нежитлової нерухомості (н.ж.н. – будівлі готельні, офісні, торговельні, гаражі, будівлі промислові та склади, будівлі для публічних виступів, господарські присадибні будівлі)
Не є об'єктом оподаткування	<p>1) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);</p> <p>2) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки;</p> <p>3) будівлі дитячих будинків сімейного типу;</p> <p>4) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, які відповідно до закону мають статус багатодітних або прийомних, або малозабезпечених сімей, опікунів, піклувальників дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю, опікуна, піклувальника;</p> <p>5) гуртожитки;</p> <p>6) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються одиницями матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину</p>	<p>а) об'єкти житлової нерухомості, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);</p> <p>б) об'єкти житлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки;</p> <p>в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;</p> <p>г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку;</p> <p>г) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, які відповідно до закону мають статус багатодітних або прийомних, або малозабезпечених сімей, опікунів, піклувальників дітей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю, опікуна, піклувальника;</p> <p>д) гуртожитки;</p> <p>е) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються одиницями матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину</p>
Ставка податку для фізичних осіб	1% від розміру мінімальної заробітної плати на 01 січня поточного року; для апартаментів, житлова площа яких перевищує 240 кв. м. – 2,7% розміру мінімальної зарплати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року	<p>а) не більше 1 відсотка – для квартири/квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів;</p> <p>б) 2,7 відсотка – для квартири/квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів;</p> <p>в) 1 відсоток – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких не перевищує 740 кв. метрів;</p> <p>г) 2,7 відсотка – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких перевищує 740 кв. метрів.</p>
Ставка податку для юридичних осіб	а) 1 відсоток – для квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів. б) 2,7 відсотка – для квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, та житлових будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів.	<p>а) не більше 1 відсотка – для квартири/квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів;</p> <p>б) 2,7 відсотка – для квартири/квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів;</p> <p>в) 1 відсоток – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких не перевищує 740 кв. метрів;</p> <p>г) 2,7 відсотка – для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких перевищує 740 кв. метрів.</p>
Пільги	Пунктом 265.4 вилученої статті передбачено пільги зі сплати податку, пп. 265.4.1 якого встановлено, що база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується: на 120 м ² для квартири/квартир незалежно від їх кількості; на 250 м ² для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості; на 370 м ² для різних видів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік) ¹	<p>Пунктом 266.4 статті 266 ПКУ визначено, що база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів; ● для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів; ● для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – на 180 кв. метрів.²

¹ Селищні та сільські ради можуть встановлювати додаткові пільги зі сплати податку, який сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій України, статуту (положення) яких зареєстровані в установленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями).

² Сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування.

Продовження таблиці 1.

<p>Пільги не надаються</p>	<p>Пільги зі сплати податку не надаються на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, використовуються у підприємницькій діяльності)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● об'єкти оподаткування, якщо площа такої/таких об'єктів/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування; ● об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позиčku, використовуються у підприємницькій діяльності)
<p>Механізм справаляння податку з фізичних осіб</p>	<p>Обчислення суми податку з об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (підпункт 266.7.1 пункту 266.7 статті 266 ПК). Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, наділяються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком) (підпункт 266.7.2 пункту 266.7 статті 266 ПК)</p>	<p>Обчислення суми податку з об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (підпункт 266.7.1 пункту 266.7 статті 266 ПК). Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, наділяються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком) (підпункт 266.7.2 пункту 266.7 статті 266 ПК)</p>
<p>Механізм сплати податку юридичними особами</p>	<p>Податок на нерухоме майно нараховується юридичними особами самостійно раз на рік до 20 лютого звітного року. Річна сума податку розбивається в декларації на чотири рівні частки, які відповідають чотирьом кварталам звітного року. Податок на нерухоме майно сплачується юридичними особами авансом поквартально до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом</p>	<p>Юридичні особи самостійно обчислюють суму податку на нерухомість станом на 1 січня звітного року. До 20 лютого цього ж року юридичні особи подають до контролюючого органу за місцезнаходженням об'єктів/об'єктів оподаткування відповідну декларацію за встановленого формою, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально</p>
<p>Відповідальність за несплату (несвоєчасну сплату) узгодженого податкового зобов'язання</p>	<p>при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 10 відсотків погашеної суми податкового боргу; при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, – у розмірі 20 відсотків погашеної суми податкового боргу</p>	<p>Юридичні особи самостійно обчислюють суму податку на нерухомість станом на 1 січня звітного року. До 20 лютого цього ж року юридичні особи подають до контролюючого органу за місцезнаходженням об'єктів/об'єктів оподаткування відповідну декларацію за встановленого формою, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально</p>
<p>Джерело інформації для нараховання податку фізичним особам</p>	<p>01 – дані органів державної реєстрації прав на нерухоме майно – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та нотаріусів, як спеціальних суб'єктів у сфері держреєстрації речових прав (пп.265.3.2 та 265.7.4. ПК, ст.55 Закону про нотаріат); 02 – дані, отримані безпосередньо від власників нерухомості, які можуть звернутися в орган ДПС і провести звірку даних відносно житлової нерухомості (згідно з пп.265.7.3 ПК); 03 – дані від органів, що здійснюють реєстрацію місяця проживання фізичних осіб (підпункт 265.7.4 ПК); 04 – пп.20.1.1 ПК дає право податковим органам запрошувати платників податків для перевірки правильності нарахування і своєчасності сплати податків</p>	<p>01 – дані органів державної реєстрації прав на нерухоме майно – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та нотаріусів, як спеціальних суб'єктів у сфері держреєстрації речових прав (пп.265.3.2 та 265.7.4. ПК, ст.55 Закону про нотаріат); 02 – дані, отримані безпосередньо від власників нерухомості, які можуть звернутися в орган ДПС і провести звірку даних відносно житлової нерухомості (згідно з пп.265.7.3 ПК); 03 – дані від органів, що здійснюють реєстрацію місяця проживання фізичних осіб (підпункт 265.7.4 ПК); 04 – пп.20.1.1 ПК дає право податковим органам запрошувати платників податків для перевірки правильності нарахування і своєчасності сплати податків</p>

Джерело: складено автором.

Таблиця 2. Житловий фонд України у 2000–2014 рр.

Роки	Весь житловий фонд, загальної площі, млн м ²	У середньому на одного жителя, м ²	Кількість квартир, усього, тис.				
			всього	з них:			
				однокімнатних	двокімнатних	трикімнатних	чотири- і більше кімнатних
2000	1015,0	20,7	18921	3677	7046	6299	1899
2001	1026,1	21,0	18960	3676	7063	6301	1920
2002	1031,7	21,3	19023	3692	7098	6303	1930
2003	1035,7	21,6	19049	3702	7106	6303	1938
2004	1040,0	21,8	19075	3699	7118	6308	1950
2005	1046,4	22,0	19132	3697	7132	6331	1967
2006	1049,2	22,2	19107	3688	7112	6313	1987
2007	1057,6	22,5	19183	3693	7127	6339	2006
2008	1066,6	22,8	19255	3705	7145	6352	2025
2009	1072,2	23,0	19288	3709	7154	6358	2039
2010	1079,5	23,3	19322	3719	7156	6355	2054
2011	1086,0	23,5	19327	3722	7156	6340	2072
2012	1094,2	23,7	19370	3740	7165	6350	2085
2013	1096,6	23,8	19368	3731	7151	6332	2090
2014	966,1	16785	3248	6138	5489	1894

Джерело: Державна служба статистики України.

тах). Для визначення розміру податку житлова нерухомість поділяється на 8 груп (в Уельсі — 9) залежно від ринкової вартості (на сьогодні визначається за рівнем цін на нерухомість 1990 р., окрім Уельсу, де у 2005 році була проведена переоцінка об'єктів нерухомості, і ринкова вартість визначається за рівнем цін 2003 року). При цьому розмір податку за кожною з груп залежить від встановленого центральною владою співвідношення до ставки за 4 групою нерухомості (група D). Наприклад, для групи А (най дешевша нерухомість) податок встановлюється у розмірі 2/3 ставки за групою D, для групи Н (найдорожча нерухомість) — у 2 ставки групи D [4].

У США також оподатковується вартість нерухомого майна. Оцінювання вартості здійснюється за двома компонентами: вартість покращень або будівель та вартість земельної ділянки. Такий підхід забезпечує високу фіскальну ефективність податку на нерухоме майно — 2,9 % у ВВП.

ВИСНОВКИ

Підводячи підсумок зазначимо, що в Україні існує реальний потенціал збільшення фіскальної значимості податку на нерухоме майно, відмінної від земельної ділянки. Його мобілізація дасть можливість суттєво розширити власну фінансову базу багатьох органів місцевого самоврядування. Для реалізації потенціалу необхідно здійснити перехід від оподаткування площі до оподаткування ринкової вартості майна. Для запровадження цього механізму у практику необхідно створити реєстр оціночної ринкової вартості нерухомого майна, інформацію в якому з метою визначення суми податку на нерухомість доцільно оновлювати кожні 5 років.

Література:

1. Офіційний веб-сайт Державної казначейської служби України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.treasure.gov.ua
2. Офіційний веб-сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua
3. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
4. Прокопенко В. Оподаткування нерухомості — інструмент наповнення муніципальних бюджетів та регулювання місцевих ринків нерухомості / В. Прокопенко // Вісник Чернігівського технологічного університету [Електронний

Таблиця 3. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції в Україні у 2010–2014 рр. (тис. грн.)

Роки	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні споруди
			житлові	нежитлові	
2010	9853427	6565616	3019111	3546505	3287811
2011	15454422	9653226	3608264	6044962	5801196
2012	14517972	9794815	3780925	6013890	4723157
2013	12512947	9218255	4114121	5104134	3294692
2014	11917092	8779290	3918210	4861080	3137802

Джерело: Державна служба статистики України.

ресурс]. — Режим доступу: <http://vistnic.stu.cn.ua/index.pl?task=arcl&j=7&id=39>

5. Стіпахно В.І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість / В.І. Стіпахно // Формування ринкових відносин в Україні. — 2012. — № 9. — С. 18—25.

6. Фрадинський О.А. Вітчизняний та світовий досвід еволюції оподаткування нерухомого майна / О. Фрадинський // Вісник Хмельницького національного університету. — 2010. — № 6. — Т.4. — С. 346—351.

7. Ямпольський В. Податок на нерухомість — 2014 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/vyampolsky/article/13293.aspx>

References:

1. State treasure service of Ukraine, available at: www.treasure.gov.ua (Accessed 10 September 2015).
2. State statistic service of Ukraine, available at: www.ukrstat.gov.ua (Accessed 10 September 2015).
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (201991), The Tax Code, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (Accessed 29 August 2015).
4. Prokopenko, V. "Real estate tax is tool of increasing municipal budgets revenue and local real estate markets regulation", Visnyk Chernigivskogo tekhnologichnogo universytetu, available at: <http://vistnic.stu.cn.ua/index.pl?task=arcl&j=7&id=39> (Accessed 30 August 2015).
5. Stipahno, V. (2012), "Foreign experience in foreclosure real estate tax", Formuvania rynkovykh vidnosyn v Ukraini, Vol. 9, pp. 18—25.
6. Fradiskiy, O.A. (2010), "Domestic and global experience in the evolution of the taxation of real property", Visnyk Khmel'nitskogo natsionalnogo universitetu, vol. 6, pp. 346—351.
7. Yampolsky, V. Real estate tax 2014, available at: <http://blog.liga.net/user/vyampolsky/article/13293.aspx> (Accessed 01 September 2015).

Стаття надійшла до редакції 28.09.2015 р.