

**Богач Юлія Григорівна**  
студентка гр. ФФМ-11, ФФО, ЗУНУ, м. Тернопіль  
*Науковий керівник: к. е. н., доцент Коломийчук Н. М.*

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ЕКОНОМІЧНУ ДОЦІЛЬНІСТЬ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Оподаткування нерухомого майна є одним із найважливіших елементів податкового механізму держави, спроможним забезпечити стабільну базу доходів місцевих органів влади, а також регулювати процеси розподілу нерухомості між економічними агентами. Майнові податки належать до числа найдавніших форм оподаткування, однак попри їх довготривалу еволюцію, механізм їхнього справляння поки не може бути визначений як досконалий та універсальний. У світовій практиці розвинулись кілька основних підходів до застосування податку на нерухоме майно, на підставі яких у кожній країні вибудовується власна модель оподаткування з урахуванням економічних та суспільно-політичних умов та історичних традицій.

У науковому середовищі утвердилася думка, що нерухоме майно є ідеальним об'єктом оподаткування з погляду адміністрування та реалізації фіскальної функції податку, адже такий об'єкт складно приховати. Економічна доцільність оподаткування нерухомого майна визначається такими чинниками:

– по-перше, таке оподаткування можливо розглядати як премію платника за збереження його власності. Об'єктивність такого чинника пояснюється тим, що будь-який об'єкт нерухомості розташований на території певної громади, яка опосередковано (через фінансування правоохоронних органів, благоустрій та ін.) підтримує цілісність об'єкта, забезпечує функціонування комунікацій, впорядкування прилеглих до нього територій, а відтак, – сприяє збереженню чи збільшенню його вартості;

– по-друге, нерухомість є джерелом рентних доходів, які об'єктивно мають бути оподатковані. З одного боку, нерухоме майно може бути предметом відносин оренди, що веде до формування відповідних доходів його власника. З іншого боку, за своєю природою нерухоме майно є уособленням накопиченого багатства, вартість якого змінюється у часі. Навіть без здавання нерухомості в оренду, її вартість з часом може зростати під дією сторонніх від власника чинників (загальне зростання вартості нерухомості в населеному пункті, облаштування території, престижність місця розташування та ін.) [1, с. 34-35];

– по-третє, оподаткування нерухомості є одним із засобів для виявлення принципу соціальної справедливості оподаткування та вирівнювання рівня життя населення. Завдяки оподаткуванню нерухомості відбувається вилучення частини доходів у більш заможних верств населення (власників майна), що дає змогу сформувати фінансовий ресурс для фінансової підтримки вразливих верств населення та фінансування суспільних послуг. Однак, ефективність податку на майно у цьому плані залежить від обраної моделі оподаткування (у частині визначення об'єкта, бази оподаткування, принципів надання пільг).

У світовій практиці розвинулись кілька підходів до застосування податку на нерухоме майно, а саме:

– оподаткування окремих видів майна, що передбачає визначення кола платників та виду податку для окремого виду нерухомого майна (землі, житлової чи комерційної нерухомості та ін.). Перевага такого підходу полягає у чіткому визначенні механізму обкладання податком, однак його негативною рисою є висока трудомісткість процесу оцінювання об'єкта оподаткування та контролю за зміною його вартості;

– універсальний податок на майно, який застосовують до сукупної вартості активів платника, не залежно від їх виду (землі, споруди, фінансові активи та ін.). Така модель оподаткування майна ефективна щодо обкладання комерційної та промислової нерухомості, що зумовило її широке впровадження у провідних країнах з ринковою економікою;

– оподаткування операцій з переходу права власності на майно, яке поширюється на платників, що набувають такого права внаслідок отримання спадку чи подарунку. Відмітною особливістю застосування такого підходу до оподаткування нерухомості є те, що при цьому, як правило, застосовують прогресивну шкалу ставок податку, диференційовану залежно від ступеня спорідненості платника із подавцем майна;

– податок на приріст капіталу, що передбачає обкладання доходів від реалізації активів, що перебувають у власності платника. При цьому можуть застосовуватись різні підходи до організації обкладання – через окремий вид платежу, або ж врахуванням цих доходів при оподаткуванні прибутку. Така модель оподаткування нерухомого майна показує високу фіскальну та регуляторну ефективність у країнах зі динамічним ринком нерухомості, який характеризується високими темпами зростання її вартості;

– оподаткування нерухомості як елемента розкошів, що має у своїй основі ідею про вилучення частини надвеликих доходів платника та є інструментом вияву регуляторної функції податків. Така модель оподаткування нерухомого майна отримала достатньо вузьке застосування у світовій практиці та поширена у країнах з високим рівнем майнової нерівності.

В Україні оподаткування нерухомого майна отримало своє вираження у двох фіскальних платежах – податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та, власне, платі за землю (у формі орендної плати за землю та земельного податку). Однак, володіючи вагомим фіскальним та регуляторним потенціалом, податок на майно продовжує залишатись фіскально не значимим джерелом наповнення місцевих бюджетів, формуючи менше однієї відсотка від їх доходів. Також не отримують реалізації регуляторні можливості податку на нерухомість, що ставить під сумнів саму доцільність його існування.

Причини низької фіскальної та регуляторної ефективності оподаткування нерухомого майна в Україні криються у збереженні проблемних моментів його справляння, які мають тривалий період існування й не вирішені дотепер. Так, дискусійними на теперішній час залишаються питання визначення об'єкта оподаткування, оцінювання бази оподаткування (грошовий чи натуральний вимір), визначення кола платників та засад надання пільг. Зокрема, найбільш

дискусійним елементом податку, який нівелює його фіскальні можливості, а також виявляє дискримінаційний характер податку стосовно незаможних громадян, є підхід до визначення бази оподаткування, якою є площа об'єкта нерухомого майна. На думку А. Мельник, така практика створює неоднакові умови для власників нової нерухомості або такої, що має краще розташування, та власників нерухомого майна зі значним ступенем зносу чи менш вдалим розташуванням [2, с. 83]. Таким чином, сума податку до сплати для власника елітної нерухомості у престижному районі та власника «хрущовки» на околиці населеного пункту (за умови рівності площі) буде однаковою, що суперечить принципам справедливості оподаткування. Визначення неоподаткованої площі не вирішує цієї проблеми повною мірою, адже необ'єктивність такого підходу до розрахунку суми податку очевидна. Водночас, застосування кількісного підходу до встановлення бази оподаткування фактично вихолощує такий задум існування податку, як обкладання рентних доходів власників нерухомості.

Іншим проблемним моментом функціонування податку на нерухоме майно є закріплення повноважень щодо встановлення його ставок за органами місцевого самоврядування. Як свідчить практика, можливості диференціації ставок податку органи місцевого самоврядування використовують не для посилення соціального характеру оподаткування чи мобілізації додаткових доходів до бюджету, а в рамках міжтериторіальної податкової конкуренції, досягнення економічних і політичних цілей. У багатьох громадах встановлення низьких ставок податку на нерухомість розглядають як спосіб отримання конкурентних переваг для залучення інвестицій та підвищення інвестиційної привабливості. Місцеві ради зазвичай практикують встановлення ставок податку на нерухомість на значно нижчому за граничний рівні з огляду на побоювання суспільного осуду з боку мешканців територіальної громади та ризик зниження політичної підтримки, а також з метою захисту власних економічних інтересів, оскільки в більшості громад депутати є представниками бізнесу [3, с. 70].

Отже, попри потенційну здатність бути одним із ефективних інструментів формування доходів місцевих бюджетів та соціального регулювання, податок на нерухоме майно в сучасних умовах має невелике фіскальне значення, а також чітко виражену регресивність та дискримінаційний характер стосовно громадян з низьким рівнем доходів. Вирішення цих проблемних моментів, на наш погляд, потребує впровадження комплексу заходів, що мають передбачати не тільки перехід до вартісного принципу встановлення бази оподаткування, перегляд порядку встановлення ставок податку для уникнення їх мінімізації, але також вирішення питань інвентаризації нерухомого майна, яке підлягає оподаткуванню, проведення зваженої політики надання пільг зі сплати податку.

#### **Список використаних джерел:**

1. Дулько А. М. Становлення і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 / Університет ДФС України. Ірпінь, 2017. 207 с.

2. Мельник А. М. Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2015. № 19. С. 82–86.

3. Раделицький Ю. О., Галамай Р. Я., Симанич Н. Б. Імплементация досвіду ефективного адміністрування майнових податків розвинених країн у вітчизняну практику. *Економіка та держава*. 2019. № 1. С. 68-72.