

проводити комплексно , з доповненням один одного та дотримуючись усіх правил.

Список використаних джерел

1. Кудря М. Я., Лалименко О. С., Караченцев Ю. І., Завгородній І. В. До питання проведення біологічного моніторингу ксенобіотиків : EN VI RON MENT & HE ALTH № 1 2017 С 65-71.

2. Джигирей В. С. Екологія та охорона навколишнього природного середовища : навч. посіб. / В. С. Джигирей. – 5-те вид., випр. і доп. – К. : Знання, 2017. – 422 с.

3. Закон України «Про ратифікацію Стокгольмської конвенції про стійкі органічні забруднювачі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, N 30, ст.396. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/949-16>

Каріна Семченко

студентка,

Західноукраїнський національний університет

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

Сучасна система оподаткування нерухомого майна в Україні включає такі податки: податок на майно організацій, податок на майно фізичних осіб, земельний податок. Незважаючи на те, що об'єктом зазначених податків є нерухомість, ці податки обчислюються різними методами - у одних ставки тверді, у інших - адвалорні, прогресивні (податок на майно фізичних осіб). При цьому бази зазначених податків розраховуються виходячи з різних вартісних показників, які не відповідають реальним цінам на нерухомість. Дані податки стягуються з майна, що перебуває у власності фізичних і юридичних осіб. В даний час розвиток податкових відносин характеризується наявністю цілого ряду проектів, спрямованих на створення оптимальної системи регіональних податків.

Даний процес передбачає одночасне здійснення комплексу заходів з урахуванням основних достоїнств майнового оподаткування, оскільки воно є найбільш стабільним джерелом доходів бюджету на місцевому рівні. Більш того, на практиці розвинений механізм оподаткування перетворює майнові податки в засіб підвищення ефективності використання ресурсів і модернізації виробництва.

Одним з методів вирішення існуючих проблем оподаткування нерухомості є введення нового податку на нерухомість, консолідуючого в собі земельний податок і податки на майно, вартість майна для цілей оподаткування повинна визначатися на основі ринкової ціни.

В даний час оподаткування нерухомості здійснюється приблизно в 130 країнах світу, причому відрізняється істотним різноманітністю з точки зору правового статусу платника податків, об'єкта оподаткування, способів визначення бази оподаткування, прийнятих процедур справляння податку.

Досвід багатьох розвинених ринкових країн свідчить про суттєву роль, яку відіграють податки на нерухоме майно в складі загального податку на капітал і майно.

Основним принципом оподаткування нерухомості, в тому числі землі, в економічно розвинених країнах є принцип «ad valorem» (по ціні), тобто податок пропорційний поточній ринковій вартості нерухомої власності. Податкова база визначається виходячи з оцінки ринкової вартості нерухомості або величини принесеного нею доходу при здачі нерухомості в оренду.

У більшості країн головні податкові пільги стосуються сільськогосподарських угідь, об'єктів комунальних служб, житла. Також визначені податкові пільги або субсидії для платників податків з низьким доходом. Законодавства багатьох країн визначають рівень доходів, що дають право на пільги або звільнення від податку; відповідне скорочення податкової виручки повністю компенсується державою.

Податки на землю та іншу нерухомість є, в основному, місцевими податками. При цьому місцеві органи влади зазвичай встановлюють ставки і стягують податки. У багатьох країнах існують два види податків на нерухому власність з точки зору часу їх надходження в бюджет це щорічні податки на землю і нерухомість і разові податки, що стягуються в момент передачі прав власності на нерухомість.

Проведений всебічний аналіз світової практики оподаткування нерухомості дозволив визначити основні елементи оподаткування нерухомості, які можливо застосувати в сучасних українських умовах.

З оподаткуванням нерухомості пов'язані значні складності як економічного, так і політичного характеру.

Виявлено проблеми оподаткування землі: проведена кадастрова оцінка земель необ'єктивна, відсутній ринок землі, проблеми адміністрування даного податку, пов'язані з великими часовими, трудовими, фінансовими витратами, наявність значного числа земельних ділянок, які не мають кордонів, тобто не визначені і не мають правовласника, мова йде про земельні ділянки, які не пройшли державну реєстрацію, внаслідок чого дані ділянки не підлягають оподаткуванню. Вирішення означених завдань полягає, перш за все, в прийнятті концепції реформування оподаткування нерухомості. Багато невирішених завдань щодо оподаткування майна організацій: статус податку на майно організацій визначено як регіональний, що суперечить основним напрямкам реформи оподаткування нерухомості, визначення податкової бази здійснюється по залишковій балансовій вартості, яка занижена в порівнянні з ринковою вартістю в кілька разів, наявність законних методів ухилення від оподаткування цим податком.

Законодавство в сфері оподаткування нерухомості являє собою сукупність законів та інших нормативно-правових актів, за допомогою яких державні органи встановлюють, змінюють або скасовують відповідні правові норми.

Традиційно податки на нерухомість складають основний гарантоване джерело доходів місцевого рівня, оскільки об'єкти нерухомості

характеризуються постійним місцеположенням і їх юрисдикція легко фіксується; вони використовуються на розвиток міської інфраструктури і є механізмом регулювання соціальної нерівності.

Податок на майно став, по суті, податком на будівлі, приміщення і споруди він є регулярним податком і сплачується щорічно незалежно від того, експлуатується це майно чи ні.

За своїм характером податок на нерухомість повинен бути місцевим податком, що сприяє більш раціональному використанню майна та економічному розвитку регіонів.

Проведене дослідження законодавчої бази оподаткування об'єктів нерухомості наочно вказує на недосконалість застосовуваного законодавства і на необхідність його реформування.

Шляхи вдосконалення системи оподаткування нерухомості

Оптимальна система оподаткування - це сприятливий інвестиційний і соціальний клімат в країні, напрямок інвестицій в реальний сектор економіки, зростання і стійкість економіки і добробуту населення.

Резюмуючи вищесказане і ґрунтуючись на результатах проведеного дослідження, вважаю за необхідне розробити і прийняти «Концепцію розвитку системи оподаткування нерухомості України».

Основними принципами створення концепції оподаткування нерухомості є простота системи оподаткування нерухомості, залежність розміру податку на нерухомість від якості та місця розташування земельної ділянки та об'єкта нерухомості, справедливість розподілу податкового тягаря, незначне підвищення податкового тягаря в частині житлової нерухомості. Розумність і зрозумілість системи податкових пільг і стимулів, визначення податкової бази за ринковою вартістю майна, застосування податкових неоподатковуваних мінімумів.

Максимальні ставки податку на нерухомість доцільно зробити єдиними, надавши місцевим органам влади можливість диференціювати її за видами нерухомості (Але не за категоріями власників). Ставки повинні бути встановлені на досить високому рівні, що дозволяє місцевим органам влади проводити самостійну політику оподаткування.

Список використаних джерел

1 Брошак І. С., Гевко Р. Б., Никеруй С. С. Моніторинг, шляхи покращення родючості та екологічної безпеки ґрунтів Тернопільської області. Монографія. Тернопіль: «Економічна думка», 2013 -160с.

2 Вітровий А. О. Моніторинг земель із застосуванням сучасних технологій ДЗЗ та ГІС // Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення: Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції [Херсон, 11-12 червня 2020 року]. Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2020. – С. 54-57.

3 Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти: монографія. Одеса: Юрид. л-ра, 2016. 398 с.