

## **ОСОБЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ВІДМІННОГО ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Податковий механізм є надзвичайно важливим аспектом регулювання ринкової економіки, який виступає дієвим засобом реалізації інтересів суспільства. Оскільки значна частина громадян є власниками нерухомості, питання її оподаткування є актуальним та суспільно важливим.

Спроби аналізу проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні викладені в наукових працях М. Гончаренко, Н. Крючкової, О. Лобач, А. Мельник, Н. Шкільової та інших. На дисертаційному рівні дана тема досліджувалась науковцями Е. Аблязовою, В. Скоробагач, А. Дулько. Вказані дослідники розглядають різні аспекти справляння податку на нерухоме майно, наголошують на доцільності його введення. Однак, незважаючи на високу зацікавленість науковців до даної теми, вона все ж залишається актуальною і сьогодні. Проблемам оподаткування нерухомого майна приділялась істотна увага, однак деякі положення вітчизняного законодавства потребують перегляду з метою його подальшого реформування. На даний час податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки належить до місцевих податків і є складовою податку на майно.

Варто звернути увагу на думку Н. Шкільової, яка наголошувала, що принциповими рисами податку на нерухоме майно є те, що він є прямим та особистим податком, який стягується з власників об'єктів нерухомості та підлягає зарахуванню до бюджетів територіальних громад [1, с. 121]. Необхідно також звернути увагу на те, що зазначений податок має позитивні риси, що відрізняє його серед інших податків. До головних його переваг належать наступні:

1) оподаткування нерухомого майна відносно прозоре, оскільки майно має конкретне розташування, фізичні характеристики, є довговічним та не підлягає транспортуванню, що у свою чергу ускладнює ухилення від його сплати;

2) процедура встановлення платника податку є нескладною;

3) адміністрування податку на нерухомість є відносно простим;

4) суми надходжень від сплати вказаного податку є прогнозованими, що сприяє плануванню власної діяльності;

5) значна частина послуг, призначена для власників нерухомого майна, забезпечується завдяки сплаті податку на нерухоме майно.

Варто розглянути визначення платника цього податку аби проаналізувати окремі аспекти правового механізму оподаткування нерухомого майна. Згідно з пп. 266.1.1 п. 266.1 ст. 266 Податкового кодексу України, до платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, належать фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості. Виходячи з цього зазначений податок є змішаним, адже він стягується і з фізичних, і з юридичних осіб. Одним з обов'язкових елементів податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є база оподаткування. Відповідно до пп. 266.3.1 п. 266.3 ст. 266 Кодексу база оподаткування – це загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток [2].

Як правило, база оподаткування визначається ринковою, кадастровою вартістю, а також застосовуються коригуючі коефіцієнти. Часто оцінка носить не індивідуальний, а масовий характер, що дає можливість визначити вартість об'єктів без значних витрат. А. Мельник зазначає, що використання в якості бази площі майна створює різні умови для власників нової нерухомості або такої, що має краще місцезнаходження, та власників, нерухомість яких має менш вдале розташування [3, с. 83]. Як зазначає А. Дулько, виважений підхід та використання раціональних пільг при оподаткуванні майна на основі його вартості зробить податок на нерухоме майно ефективним [4, с. 119–120].

Однак деякі дослідники вважають, що реформування оподаткування нерухомого майна шляхом зміни бази оподаткування є недоцільним. Наприклад, А. Мазурова і В. Киричик, досліджуючи проблеми податку на нерухомість, вважають, що встановлення вартості є складним та витратним процесом, який потребує спеціальних знань. Використання вказаного механізму оподаткування, на думку авторів, є передчасним [5].

Таким чином можна дійти висновку, що оподаткування нерухомого майна стало важливим на шляху розвитку майнового оподаткування. Враховуючи вищенаведене, актуальним напрямом у розвитку майнового оподаткування є дослідження правового регулювання справляння саме цього податку.

#### **Список використаних джерел:**

1. Шкільова Н. В. До питання про місце податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в податковій системі: порівняльно-правовий аспект. *Держава та регіони. Сер.: Право*. 2013. № 1. С. 119–122.
2. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 1.05.2020).
3. Мельник А. М. Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2015. № 19. С. 82–86.
4. Дулько А. М. Становлення і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні: дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.08. Ірпінь, 2017. 207 с.
5. Мазурова А., Киричик В. Введення податку на нерухомість в Україні: проблеми і перспективи. URL: <http://nauka.kushnir.mk.ua/>? (дата звернення 1.05.2020).