

4. Огляд стану боротьби з митними правопорушенням митницями ДФС упродовж 2017 року: лист Державної фіскальної служби України від 07.02.2018 року № 3675/7/99-99-20-02-02-17.

5. Статистичні дані Закарпатської митниці ДФС.

6. Капітанець С.В. Запобігання та протидія митним правопорушенням: аналіз закордонного досвіду. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2017. № 26. Ч.І. С. 55-58.

***Ковальський Максим Валерійович***

Головний державний інспектор Ланівецького відділення  
Кременецького ОДПІ ГУ ДФС у Тернопільській області  
*kirilk718@gmail.com*

## **СУЧАСНІ РЕАЛІЇ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Оподаткування нерухомості в розвинених зарубіжних країнах є важливою складовою їх податкових систем, що виконує не лише фіскальні завдання, але й сприяє вирішенню основних соціально-економічних проблем, особливо на місцевому рівні. Тому справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в Україні, повинно стати одним із головних джерел забезпечення фінансової стабільності місцевого самоврядування. Згідно із останніми податковими змінами відбулося розширення бази оподаткування для податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, шляхом оподаткування, як житлової так і нежитлової нерухомості; переглянуто розміри житлової нерухомості, на яку застосовуватимуться пільги (ті, хто мають квартири, менші за 60 кв. метрів, або ж будинки, що є меншими за 120 кв. метрів, цей податок не платитимуть. Решта сплачуватиме його із тих «квадратів», що перевищують пільгову площу.) Ставки податку встановлюються залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 2 відсотків від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня 2017 року, за 1 кв. метр бази оподаткування. Одночасно, існуючі норми доповнено тим, що сільські, селищні, міські ради можуть встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нерухомості; встановлювати ставки податку для об'єктів житлової та нежитлової нерухомості. Слід звернути увагу, що пільги з податку, що сплачується на

відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на: об'єкти оподаткування, якщо площа таких об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування; об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів.

Податок на нерухомість існує приблизно в 130 країнах світу. Наприклад, ставки цього податку у Франції, Німеччині та інших європейських країнах у середньому становлять 1-2 % від вартості нерухомого майна. Крім того, податком обкладається майже 95 % усього нерухомого майна завдяки достатньо широкій базі, яка включає практично всі об'єкти нерухомості. В результаті надходження від цього податку формують майже 70-90 % дохідної частини місцевих бюджетів. Зокрема, у деяких штатах Австралії податок на нерухомість складає понад 90 % місцевого бюджету, а у США – досягає 75 %.

На даний момент часу можна виділити певні недоліки справляння податку на нерухомість. Перш за все, некоректним є оподаткування площі, оскільки вартість 1 кв. метра житла в селі та великому місті може відрізнятись в десятки разів. Зрозуміло, що Україна не готова оподатковувати саме вартість житла через відсутність єдиного реєстру нерухомості, складність оцінювання житла та можливі зловживання за такої оцінки. Крім того значна частина надходжень від податку буде витрачена саме на оцінювання нерухомості. По-друге, великий сумнів викликає можливість значних надходжень для місцевих потреб від запровадження податку на нерухомість у сільській місцевості, де традиція оподаткування нерухомості відсутня і спостерігається стрімке зuboжіння селян. По-третє, отримавши можливість встановлювати пільги при оподаткуванні нерухомості у депутатів місцевих рад спрацьовує інстинкт самозбереження, вони рахують, що і скільки у кого є і розширюють пільгову площу так, аби їхня нерухомість під податок не потрапила, що відповідно зменшить надходження до місцевих бюджетів.

Аналізуючи внесені зміни до податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки виникають сумніви, що у сучасних реаліях вони зможуть забезпечити місцеві органи влади стабільними джерелами фінансування, провести детінізацію майнових відносин, сприяти розвитку інституту приватної власності та зменшити неконтрольоване зростання цін на житло.

Суттєвою проблемою в оподаткування нерухомого майна є недосконала база даних, де інформація про зареєстровані права та їх

обтяження міститься у Реєстрі, є відкритою та загальнодоступною, в тому числі для посадових осіб ОМС у зв'язку із здійсненням ними відповідних повноважень. Однак спеціально запроваджений програмний продукт, який використовує в своїй роботі орган державної реєстрації прав на нерухоме майно, в повному обсязі не забезпечує потреби в інформації органи влади. Причиною цього є саме програмне забезпечення, яке не дозволяє сформувати повний перелік об'єктів нерухомості за адміністративно-територіальною одиницею. Тобто через відсутність технічних можливостей формування бази об'єктів оподаткування відсутні як механізм протидії ухиленню від сплати податку на нерухомість на місцях, так і інструменти для ефективного управління та контролю над процесом його справляння.

Іншою проблемою у сфері адміністрування податку на нерухомість є недосконалість норм Податкового кодексу України. Об'єктом оподаткування житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, є, зокрема, оригінали відповідних документів платника податків — документів на право власності. Проте у багатьох населених пунктах є досить велика кількість приватних житлових будинків, у яких давно проживають люди, але у їх власників немає відповідних документів (вони не оформлені). Відповідно значна частина житлової нерухомості (яка фактично використовується за призначенням) не може обкладатись податком згідно з вимогами Податкового кодексу України. В таких ситуаціях підставою для оподаткування могли би бути технічний паспорт об'єкта та/або книга погосподарського обліку, які ведуть органи місцевого самоврядування. Саме в цих документах міститься необхідна інформація для обчислення суми податку на нерухомість. Органи місцевого самоврядування мають бути зацікавлені у самостійному пошуку таких житлових будинків, що не підпадали під оподаткування, та активно співпрацювати з контролюючими органами. Звичайно, для цього необхідно доповнити ПК відповідною нормою, яка б визначала базу оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які не зареєстровані в Реєстрі або на які немає документів на право власності у фізичних осіб, на підставі технічного паспорта та/або книг погосподарського обліку.

Отже, лише шляхом усунення вищенаведених проблем можна наблизити вітчизняну систему оподаткування нерухомості до загальноприйнятої в усьому світі, де податок на нерухомість є незамінним

джерелом доходів держави й забезпечує значні надходження до бюджетів муніципалітетів.

Тож вбачаємо за доцільне внести зміни до положень Податкового кодексу, спрямовані на вдосконалення системи оподаткування нерухомого майна за такими загальними напрямками:

1. Оподаткування всіх об'єктів нерухомого майна незалежно від його призначення із метою реалізації принципів справедливості й рівності в оподаткуванні.

2. Установлення обґрунтованого розміру неоподаткованого мінімуму, що відповідає соціальним нормам площі житла, положенням Державних будівельних норм України або іншим законодавчим і підзаконним актам.

3. Використання диференційованого поправочного коефіцієнта, спрямоване на вирівнювання сум податкових надходжень з урахуванням особливостей ринків нерухомості різних населених пунктів України: близькості до історичних або адміністративних центрів, інших характеристик об'єктів, які впливають на реальну вартість нерухомого майна, – для наближення системи оподаткування нерухомого майна у країні до таких систем у зарубіжних країнах, де вже давно сформовано інститути оцінки та ринки нерухомості.

Крім цього, доцільною є розробка програми по роботі з громадськістю із роз'ясненням позитивної сторони введення податку на нерухоме майно (чіткого взаємозв'язку між системою майнового оподаткування й рівнем суспільних послуг), а також механізму формування та справляння цього податку – із допомогою радіо, телебачення масового розповсюдження друкарської продукції.

### ***Список використаних джерел:***

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>

2. Законом України від 28 грудня 2014 року № 71-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/71-19>

3. Бобох Н.М. Формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. *Проблеми інноваційно-інвестиційного розвитку*. 2013. № 5. С. 55-63.

4. Лоскун О. В Україні з'явиться єдина повна база даних про нерухомість / *Матеріали сайту «Український Бізнес Ресурс»*: URL: <http://ubr.ua/uk/market/realestate/kranziavitsia-dina-povna-baza-danih-pro-neruhomst-115064>.