

УДК 346.9

О.Ю. ГОСТЄВА, пров. економіст

Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ

ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: НАУКОВІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА НОВАЦІЇ

Ключові слова: органи місцевого самоврядування, місцеві податки, податок на нерухоме майно, об'єкт і суб'єкт оподаткування, база оподаткування, загальна площа оподаткування, пільги.

Проаналізовано наукові тенденції щодо податку на нерухомість. Обґрунтовано, що податок на нерухомість є джерелом поповнення місцевих бюджетів та інструментом оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні. Виявлено роль податку на нерухомість у формуванні дохідної частини місцевих бюджетів. Проаналізовано новації Податкового кодексу України щодо податку на нерухоме майно, упроваджені Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році».

Вступ. Зараз в Україні триває процес реформування податкової системи. У цьому напрямі проводяться заходи щодо децентралізації бюджетних надходжень, які повинні будуть забезпечити місцеві органи влади достатньою кількістю фінансових ресурсів для виконання покладених на них повноважень.

Проблемі децентралізації бюджетних надходжень приділяють увагу вчені, практики, представники органів влади та місцевого самоврядування. Доцільність перерозподілу фінансових ресурсів та передачі значної частини податкових надходжень на рівень регіонів не викликає сумніву. Цей процес матиме позитивний вплив на розвиток територій і сприятиме вирівнюванню територіальних диспропорцій та комплексному розвитку територій.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питанням підвищення ефективності місцевого оподаткування присвячені праці таких вітчизняних науковців, як: Скакун Ю.В. [1], Шкура І.С. [2], Чайка В.В. [3], Кучеренко В.Р. [4] та інші. Однак постійні зміни податкового законодавства потребують постійного дослідження та висвітлення новацій.

Метою цієї статті є аналізування наукових тенденцій щодо податку на нерухомість як джерела поповнення місцевих бюджетів, а також новацій Податкового кодексу України відносно цього податку.

Основні результати дослідження. Характерною рисою місцевих бюджетів на сучасному етапі розвитку України є недостатня забезпеченість необхідним обсягом фінансових ресурсів для виконання покладених завдань. Саме місцеві податки, збори повинні стати важливим джерелом для забезпечення самодостатності територій.

Найбільш оптимальним рішенням в умовах різкого скорочення обсягів централізованого фінансування, як вказує Ю.В. Скакун, є розширення кола повноважень місцевої влади та реформування сис-

теми місцевого оподаткування. Саме це прагнення спричинило протягом останніх років неодноразові спроби змінити нормативну базу, що регламентує місцеве оподаткування [1, С. 205].

Важливим для економічного розвитку територій, адаптації вітчизняного законодавства до стандартів Європейського союзу стало введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Саме цей податок має стати додатковим джерелом надходжень місцевих бюджетів, що знайшло відображення в Податковому кодексі України у 2010 р. [5]. Треба зазначити, що податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, намагалися впровадити ще наприкінці минулого століття, але існували певні обставини, в силу яких цього не було зроблено. І тільки у Податковому кодексі України цей податок було впроваджено з 01.01.2013 р.

Введення податку на нерухоме майно має особливе значення для вирішення питання наповнення місцевих бюджетів, що актуально у зв'язку із політикою держави щодо децентралізації і необхідністю збільшення повноважень місцевих органів самоврядування. Позитивність оподаткування нерухомого майна для поповнення місцевого бюджету підкреслює низка науковців. Як слушно зазначає І.С. Шкура, нерухомість у будь-якому суспільному устрої є об'єктом економічних і державних інтересів, тому для цієї категорії майна обов'язковою є державна реєстрація прав на неї, що дає змогу ідентифікувати об'єкт нерухомості та суб'єкта, який має права на нього, адже зв'язок між ними невидимий, а передача нерухомості шляхом фізичного переміщення неможлива. На думку науковця, нерухоме майно є інвестиційним товаром, попит на який збільшується під час нестабільної економічної ситуації, загрози коливань на фінансових ринках. Усе вищезгадане підтверджує той факт, що нерухоме майно — це вдалий об'єкт оподаткування з метою зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування [2, С. 146—147].

Як зазначає В.В. Чайка, «податок на нерухомість є одним із небагатьох потенційних джерел наповнення дохідної частини місцевих бюджетів, що пов'язано зі збільшенням обсягу повноважень органів місцевого самоврядування, особливо з урахуванням такого напрямку Концепції реформування податкової системи України [6], як децентралізація фінансів» [3, С. 50].

На думку Н.В. Шкільової, природа цього податку характеризується декількома принциповими рисами. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є:

- а) місцевим податком;
- б) прямим податком. Цей платіж передбачає суб'єкта як власника майна і, відповідно до цього, носія податкового обов'язку. Виконуючи такий обов'язок, платник повинен мати підставою певний об'єкт житлової нерухомості. При цьому сплата даного податку передбачає: 1) наявність витрат на утримання такого об'єкта житлової нерухомості (інших доходів для виконання обов'язку за сплатою податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки) або 2) реалізацію частки майна з метою розраховуватися зі сплатою податку за утримання об'єкта житлової нерухомості (що виключається за наявності цілісного майнового комплексу як об'єкта житлової нерухомості);
- в) особистим податком.

Таким чином, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у податковій системі України виступає місцевим, прямим, особистим податком, який справляється з власників об'єктів житлової нерухомості та зараховується до бюджету територіальної громади [7, С. 121].

Необхідно зазначити, що нерухомість є «унікальним об'єктом, який здатний забезпечити стабільний та прогнозований дохід». Цю точку зору у своїй роботі аргументовано доводять І. Мазур та Н. Габельчук. На їхню думку унікальність нерухомості «зумовлена низкою особливостей, таких, як наочність (наявність блага, очевидність рівня доходу, добробуту), постійність розташування, тривалість існування, обов'язковість державної реєстрації (як об'єкта власності й застави). На користь запровадження податку на нерухомість свідчить той факт, що він широко застосовується у країнах ЄС, інтеграція з якими проголошена як довгостроковий перспективний напрям економічної політики України» [8, С. 62].

Разом з тим, законодавець за декілька років існування Податкового кодексу вносив до нього численні зміни та доповнення, які стосуються також і податку на нерухоме майно, що спричинило проблеми в процесі правозастосування цього податку. «Важливість ситуації, що склалася в сфері оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки,

вимагає оцінки діючого механізму справляння податку з метою виявлення необхідних змін для підвищення його ефективності» [4].

Наприкінці 2015 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» (надалі — Закон від 24.12.2015 р.) [9], цей закон набув чинності з 01.01.2016 р.

Законом від 24.12.2015 р. було внесено зміни і доповнення, у тому числі в частині податку на нерухоме майно, на які необхідно звернути увагу. Зміни до Податкового кодексу, що набули чинності з початку року, змінюють правила оподаткування нерухомості в Україні.

Зазнала доповнення норма, що встановлює перелік об'єктів, які не є об'єктом оподаткування. Так, пп. 266.2.2 п. 266.2 ст. 266 Податкового кодексу України доповнено підпунктом «г», де зазначається, що з 1 січня 2016 року не є об'єктом оподаткування житлова нерухомість, непридатна для проживання, у тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад.

Потребує уваги норма права, що встановлює пільги зі сплати податку. Зокрема, згідно з пп. 266.4.1. ст. 266.4 Податкового кодексу для невеликих за площею квартир та будинків пільги залишаються, тобто власники квартир до 60 кв. м і будинків до 120 кв. м (або будинки і квартири загальною площею 180 кв. м) не платитимуть податок. Цей податок платитиметься тільки з площі, яка перевищує встановлений ліміт. Якщо площа квартири становить, наприклад, 80 кв. м, то її власник заплатить за 20 кв. м. У випадку, якщо особа володіє кількома квартирами, їх площу додаватимуть, а податок нараховуватимуть на перевищення пільги у сумі. Так само буде і у випадку з будинками, коли загальна сума площі перевищуватиме 120 кв. м. Якщо у власності є і квартира, і будинок, то їхня площа додається, а податок нараховують на площу понад 180 кв. м. Якщо квартира чи будинок перевищують свій встановлений ліміт (60 кв. м і 120 кв. м), проте загальна площа об'єктів нерухомості не переви-

щує 180 кв. м, то податок не сплачується. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік).

Згідно з абзацем 6 пп. 266.4.2. п. 266.4 ст. 266, який змінено на підставі Закону від 24.12.2015 р., органи місцевого самоврядування до 1 лютого поточного року подають до відповідного органу контролю за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості щодо пільг. Також новації під час сплати податку на нерухомість стосуються фізичних осіб, які можуть сплачувати податок у сільській та селищній місцевості через каси сільських (селищних) рад або рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, за квитанцією про прийняття податків.

Варто зазначити, що пп. 266.4.2 п. 266.4. ст. 266 Податкового кодексу законодавець надав сільським, селищним, місцевим радам право збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування. Так, сільським, селищним, міським радам та радам об'єднаних територіальних громад надано повноваження встановлювати пільги з податку для фізичних осіб з урахуванням їхнього майнового стану та рівня доходів. Отже, швидше за все, такі пільги будуть встановлені для певної категорії громадян, наприклад, для багатодітних або малозабезпечених сімей, які матимуть нерухомість, що більше за зазначені вище квадратні метри, з яких не сплачується податок. «При стягненні податку на нерухомість, не враховуються сімейний стан, стан здоров'я, рівень доходів платників податку. В цьому напрямку місцеві органи влади мають право запроваджувати сімейні податкові пільги (наприклад, для багатодітних сімей)» [10, С. 139].

У рамках податкової реформи оновленим Податковим кодексом України запропоновано надати місцевим органам влади право вирішувати питання щодо встановлення податку на нерухоме майно. Оскільки цей податок є місцевим, цілком логічно, що він встановлюється за рішенням сільської, селищної або міської ради. Так, згідно з підпунктом 266.5.1 пункту 266.5 статті 266 Податкового кодексу (в редакції Закону від 24.12.2015 р.) запропонована гранична ставка податку, що встановлюється місцевими органами влади. З 01.01.2016 р. вона зросла на 1 % — до 3 % від розміру мі-

німальної заробітної плати за 1 кв. м об'єкта житлової та / або нежитлової нерухомості. У редакції, яка діяла до 01.01.2016 р., ця ставка складала 2 %.

Наступною новацією, що стосується юридичних та фізичних осіб — власників житлової нерухомості, загальна площа якої перевищує 300 кв. м для квартири та / або 500 кв. м для будинку, є те, що пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 Податкового кодексу доповнено пунктом «г», яким законодавцем встановлено додаткову ставку податку в розмірі 25 тис. грн на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку).

Хотілось би зауважити, що є достатня кількість прихильників тези про те, що податок на нерухомість не зможе стати вагомим джерелом поповнення місцевих бюджетів, але за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ, фактичні надходження від податку на нерухоме майно за перші шість місяців 2015 року вдвічі перевершили очікування, поповнивши скарбницю місцевих бюджетів на 455,5 млн грн [11].

Висновки. На підставі усіх вищеперелічених змін та доповнень до Податкового кодексу України відносно податку на нерухоме майно можна зробити висновок, що законодавець з метою зміцнення фінансової основи місцевих бюджетів зробив чергову спробу пошуку шляхів для їх поповнення. Будемо сподіватися, що запропоновані кроки сприятимуть забезпеченню в необхідному обсязі податкових надходжень до місцевих бюджетів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Скакун Ю.В. Законодавчі шляхи удосконалення місцевої податкової системи України / Ю.В. Скакун // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия Юридические науки. — 2009. — 22 (61). — № 2. — С. 204—208.
2. Шкура І.С. Оцінка механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / І.С. Шкура // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. Економічні науки. — 2014. — № 1. — С. 145—152.
3. Чайка В.В. Фінансово-правова природа податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / В.В. Чайка // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). — 2014. — № 2 (65). — С. 48—54.
4. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посібник для ВНЗ / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна — К. : ЦУЛ, 2009. — 200 с.

5. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — №№ 13—14, 15—16, 17. — Ст. 112.
6. Концепція реформування податкової системи України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=247504310&cat_id=246711250.
7. Шкільова Н.В. До питання про місце податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в податковій системі: порівняльно-правовий аспект / Н.В. Шкільова // Держава та регіони. Серія: Право. — 2013. — № 1 (39). — С. 119—122.
8. Мазур І.М. Особливості впровадження майнового оподаткування в Україні на прикладі податку на нерухомість / І.М. Мазур, Н.В. Габельчук // Науково-інформаційний вісник. — 2010. — № 2. — С. 60—67.
9. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році: Закон України від 24.12.2016 р. № 909-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2016. — № 5. — Ст. 47.
10. Диверсифікація доходів місцевих бюджетів / [Луніна І.А., Кириленко О.П., Лучка А.В. та ін.] ; за заг. ред. д-ра екон. наук І.А. Луніної ; НАН України ; Ін-т екон. та прогнозів. — К., 2010. — 320 с.
11. Меркулов К. Податок на нерухомість: які зміни приніс 2016 рік / К. Меркулов. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://law.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/-podatok-na-neruhomst-jak-zmni-prins-2016-rk-46314>

REFERENCES

1. Skakun Yu.V. (2009), "Legal ways to improve the local tax system of Ukraine", *Uchenye zapysky Tavrycheskoho natsional'noho unyversyteta im. V.Y. Vernadskoho. Seryia "Yurydycheskye nauky"*, vol 2, no. 22, pp. 204-208.
2. Shkura I.S. (2014), "Evaluation mechanism of taxation of real property other than land", *Visnyk Dnipropetrovs'koi derzhavnoi finansovoi akademii. Ekonomichni nauky*, vol. 1, pp. 145-152.
3. Chajka V.V. (2014), "Financial and legal nature of the tax on real property other than land", *Naukovyy visnyk Natsional'noho unyversytetu Derzhavnoi podatkovoї sluzhby Ukrainy (ekonomika, pravo)*, vol. 2, no. 65, pp. 48-54.
4. Kucherenko V.R., Kvach Ya.P., Smentyna N.V. and Ulybina V.O. (2009), *Otsinka biznesu ta nerukhomosti* [Valuation of business and Real Estate], CUL, Kyiv, Ukraine.
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2010), The Law of Ukraine "Tax Code of Ukraine", *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, vol. 13-14, 15-16, 17, article 112.
6. The official website of the Cabinet of Ministers of Ukraine (2014), "Conception of reforming the tax system of Ukraine", available at: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=247504310&cat_id=246711250, (Accessed 25 Feb. 2016).
7. Shkil'ova N.V. (2013), "On the question of local tax on real property other than land in the tax system: comparative legal aspects", *Derzhava ta rehiony. Seriya: Pravo*, vol. 1, no. 39, pp. 119-122.

8. Mazur I.M., Habel'chuk N.V. (2010), "Features of introduction of a property tax in Ukraine for example property tax", *Naukovo-informatsijnyj visnyk*, vol. 2, pp. 6-67.
9. The Verkhovna Rada of Ukraine (2016), The Law of Ukraine "On Amendments to the Tax Code of Ukraine and laws of Ukraine on ensuring balance budgetary receipts in 2016", *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, vol. 5, article 47.
10. Lunyna Y.A., Kyrylenko O.P., Luchka A.V. y dr. (2010), *Dyversyfikatsyya dokhodov mestnykh byudzhetrov* [Diversification of revenues of local budgets]; Institut jekonomiki i prognozirovaniya, Kiev, Ukraine.
11. The communal Ukraine, (2016), "Real estate tax: what will change in 2016", available at: <http://law.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/-podatok-na-neruhomstjak-zmni-prins-2016-rk-46314> (Accessed 23 Feb. 2016).
Надійшла 10.03.2016

Е.Ю. Гостева

Институт экономико-правовых исследований
НАН Украины, г. Киев

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: НАУЧНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И НОВАЦИИ

Проанализированы научные тенденции налога на недвижимость. Обосновано, что налог на недвижимость — источник пополнения местных бюджетов и инструмент налогообложения объектов жилой недвижимости в Украине. Выявлена роль налога на недвижимость в формировании доходной части местных бюджетов. Проанализированы новации Налогового кодекса Украины отно-

сительно налога на недвижимое имущество, которые были приняты Законом Украины «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые законодательные акты Украины относительно обеспечения сбалансированности бюджетных поступлений в 2016 году».

Ключевые слова: органы местного самоуправления, местные налоги, налог на недвижимость, объект и субъект налогообложения, база налогообложения, общая площадь налогообложения, льготы.

О.Ю. Гостева

Institute of Economic and Legal Researches
of NAS of Ukraine, Kyiv

PROPERTY TAX: RESEARCH TRENDS AND INNOVATIONS

The article analyzes the scientific trends of the real estate tax. It is proved that the property tax is a source of replenishment of local budgets and an instrument of taxation of residential real estate in Ukraine. The role of the real estate tax in the formation of a profitable part of local budgets. «On Amendments to the Tax Code of Ukraine and some other legislative acts of Ukraine concerning the revenue to balance the budget in 2016,» analyzed innovations of the Tax Code of Ukraine concerning the real estate tax, which had been adopted the Law of Ukraine.

Key words: local government, local taxes, real estate tax, the object and the subject of taxation, tax base, the total area of taxation, privileges.