

УДК 336.226:631.16

**Л.Д. Тулуш**  
кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансів та банківського бізнесу,  
Університет економіки та права «КРОК»

## **Оподаткування нерухомості в Україні: проблеми запровадження та перспективи функціонування**

*У статті розглянуто проблеми запровадження податку на нерухомість в Україні, узагальнено методологічні засади формування механізму справляння податку, розкрито зарубіжний досвід оподаткування в цій сфері, виявлено особливості справляння податку у вітчизняних економічних реаліях, визначено перспективи функціонування цієї форми оподаткування.*

**Ключові слова:** система оподаткування, податковий механізм, податок на нерухомість, нерухоме майно, оцінка нерухомості, місцеві фінанси, податкове навантаження.

**Л.Д. Тулуш**  
кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансов и банковского бизнеса,  
Университет экономики и права «КРОК»

## **Налогообложение недвижимости в Украине: проблемы введения и перспективы функционирования**

*В статье рассмотрены проблемы введения налога на недвижимость в Украине, обобщены методологические основы формирования механизма взимания налога, приведен зарубежный опыт налогообложения в данной сфере, выявлены особенности взимания налога в отечественных экономических реалиях, определены перспективы функционирования данной формы налогообложения.*

**Ключевые слова:** система налогообложения, налоговый механизм, налог на недвижимость, недвижимое имущество, оценка недвижимости, местные финансы, налоговая нагрузка.

**L.D. Tulush**  
*Ph.D., associate professor,  
Associate Professor of Finance and banking  
University of Economics and Law "Krok"*

## **Taxation of real estate in Ukraine: problems and prospects of the implementing and operation**

*The article deals with the problem of introducing property tax in Ukraine generalized methodological principles of formation mechanism of collecting the tax, revealed the international experience in this area of taxation, tax collection features found in domestic economic realities Perspective operation of this form of taxation.*

**Keywords:** taxation, tax mechanism, property taxes, real estate, valuation, local finances, the tax burden.

### ***Постановка проблеми***

Важливим питанням розвитку вітчизняної системи оподаткування є запровадження та повноцінне функціонування податку на нерухомість. Застосування цієї форми оподаткування має вагоме значення для розвитку системи місцевих фінансів в Україні, адаптації національного законодавства до європейських стандартів функціонування податкових систем.

Оподаткування нерухомості в зарубіжних країнах є невід'ємною складовою фінансової системи, виконує не лише фіскальні завдання (у частині формування доходної бази бюджетів місцевого самоврядування), а й сприяє вирішенню інших соціально-економічних проблем, що виникають на місцевому рівні, зокрема, вирівнюванню доходів населення, більш ефективному розподілу об'єктів нерухомості, зменшенню кількості спекуляцій на ринку нерухомості тощо.

Попри тривалий час функціонування податкової системи незалежної України та низку проведених податкових реформ, майнове оподаткування так і не стало її повноцінною складовою. Податку на нерухоме майно в Україні фактично до цього часу не запроваджено, натомість в інших пострадянських країнах, зокрема РФ, ця форма оподаткування функціонує ще з дев'яностих років [6].

Вищенаведене визначає необхідність поглиблення досліджень теоретико-методологічних засад формування системи оподаткування нерухомості, узагальнення методичних підходів до формування механізму його функціонування в Україні.

### ***Аналіз останніх досліджень і публікацій***

Останнім часом проблемам майнового оподаткування та особливостям функціонування механізму його справляння в Україні приділяється значна увага вчених-фінансистів. У їхніх наукових працях узагальнюється теоретичний базис функціонування системи оподаткування нерухомості, розкриваються особливості формування елементів механізму справляння податку, оцінюється фіскальний потенціал цього податку тощо.

Серед зарубіжних учених-економістів, які досліджують проблеми майнового оподаткування, варто виділити Р. Бірда [23], Е. Слека [24], С. О'Саллівана, Л. Лумібао [25] та інших. До числа вітчизняних дослідників проблем майнового оподаткування слід віднести О. Багрій [1], Н. Бобох [2], В. Вишневського [5], Е. Кадебську [12], О. Короткевич [14], С. Лескаря [15], М. Мужеляк [18], О. Сидорович [22] та інших дослідників.

### ***Не вирішені раніше частини загальної проблеми***

Попри досить значну кількість наукових праць із цієї проблематики, не всі питання функціонування механізму оподаткування нерухомості в Україні є остаточно вирішеними. Про це, зокрема, свідчать постійні зміни механізму оподаткування нерухомості [7; 8; 9], фактично до реального запровадження податку на нерухомість в Україні механізм його справляння вже декілька разів суттєво змінювався, що свідчить про певні побоювання законодавця в його ефективності.

### ***Формулювання цілей статті***

Метою цього дослідження є узагальнення теоретико-методологічних засад формування системи оподаткування нерухомого майна в Україні та розроблення пропозицій щодо ефективного механізму її функціонування з урахуванням зарубіжного досвіду та реалій вітчизняної економіки.

### ***Виклад основного матеріалу дослідження***

Світовий досвід показує, що податок на нерухомість, в умовах раціонального використання цієї форми оподаткування, може стати однією з вагомих статей доходної частини місцевих бюджетів. У розвинених країнах податок на нерухомість становить від 40 до 80% (у деяких навіть вище) надходжень до місцевих бюджетів [5, с. 46].

Механізм справляння податку на нерухоме майно є досить складним і передбачає формування відповідної системи управління процесом оподаткування. Ключовими критеріями його ефективності виступають: простота та прозорість системи оподаткування об'єктів нерухомості; справедливість розподілу податкового тягаря між окремими категоріями платників; зрозумілість і обґрунтованість податкових пільг.

Управління системою оподаткування нерухомості може існувати як на національному, так і на регіональному чи місцевому рівнях. Частіше повноваження щодо формування системи оподаткування нерухомості належать центральному уряду, при цьому рівень участі окремих суб'єктів державності в забезпеченні функціонування системи може суттєво різнитися.

У більшості європейських країн управління системою оподаткування нерухомості здійснюється на рівні центральних органів влади – водночас, у деяких країнах, зокрема, Нідерландах і Данії, передбачено тісну взаємодію національних і місцевих органів влади [17, с. 24].

Як правило, національні уряди формують і підтримують функціонування відповідної кадастрової системи, яка містить інформацію, необхідну для ефективного оподаткування нерухомості. Крім того, можливе також і централізоване розсилання форм податкових декларацій та акумулювання частини податкових надходжень на рівні центрального уряду.

Централізоване адміністрування податку на нерухомість забезпечує формування дієвої системи в масштабі всієї країни, однак така практика може не враховувати місцеві нюанси, особливості функціонування окремих муніципалітетів, що створює певні проблеми на практиці.

Податком на нерухомість, як правило, обкладається все нерухоме майно юридичних і фізичних осіб. В Україні поки що передбачено оподаткування лише житлової нерухомості.

Об'єкти нерухомості для потреб оподаткування, як правило, певним чином класифікуються, зокрема за функціональним призначенням, походженням, готовністю до експлуатації. Нерухомість може бути призначена для бізнесу, проживання власника, як інвестиції, для розвитку та освоєння, як товарний запас, для споживання ресурсів тощо [13].

У вітчизняному законодавстві та господарській практиці поки що не сформовано єдиної системи класифікації об'єктів нерухомості.

Ключовим елементом механізму оподаткування нерухомості є порядок визначення бази оподаткування, якою здебільшого виступає вартісна оцінка об'єкта. Оцінка для оподаткування в багатьох розвинених країнах базується на вартості об'єкта нерухомості, хоча в деяких країнах базою для оцінки та оподаткування є площа (рис. 1).

Раціональний механізм оподаткування нерухомості передбачає проведення оцінювання одним спеціалізованим органом на основі використання типових універсальних процедур і підходів до оцінки. Для визначення вартості нерухомого майна найбільш прийнятним вважається застосування масової оцінки об'єктів нерухомості.



Рис. 1. Методичні підходи до визначення бази майнового оподаткування

Джерело: узагальнено даними досліджень [1; 2]

Завдання оцінки об'єкта нерухомості для цілей оподаткування полягає в порівняльній характеристиці всіх об'єктів нерухомості на території муніципалітету таким чином, щоб усі об'єкти нерухомості були рівномірно охоплені оподаткуванням [11].

Використання вартості об'єкта нерухомості як бази для його оцінки для цілей оподаткування забезпечує більш справедливе оподаткування - власники об'єктів нерухомості, які мають більшу вартість, сплачують вищі податки, оскільки теоретично мають вищу податкоспроможність.

Оцінка, яка базується на оцінці площі нерухомості, використовується значно рідше, оскільки більшість розвинутих країн уже досить давно почали використовувати ті чи інші форми ринкового ціноутворення у сфері управління нерухомістю. Однакове оподаткування двох об'єктів нерухомості, рівних за розміром, але таких, що мають різну оціночну вартість, традиційно сприймається як несправедливе.

На жаль, в Україні поки що не запроваджено повноцінної системи ринкового ціноутворення у сфері нерухомості, а діючі інститути оцінювання не забезпечують справедливої її оцінки для цілей оподаткування, та головне – порівнянності з іншими аналогічними об'єктами. Як наслідок, підстави для застосування інших варіантів формування бази оподаткування, ніж на основі оцінки площі об'єкта, в Україні поки що відсутні.

Крім того, формування механізму майнового оподаткування повинно передбачати й можливість ознайомлення платника податків з інформацією щодо оцінки нерухомого майна – з метою підтвердження її справедливості та достовірності, забезпечення можливості оскарження.

Важливу роль у забезпеченні процесу визначення податкової бази за кордоном відіграють податкові оцінювачі – виборні посадові особи, які з метою організації адміністрування податку залучають професійно підготовлений персонал або незалежних оцінювачів для оцінки нерухомості.

З метою вирішення проблеми нерівномірності податкового навантаження при застосуванні в якості бази податку на нерухомість площі об'єкта можливе

використання уточнюючих коефіцієнтів. Такі коефіцієнти можуть пов'язуватися з розташуванням, наявністю інфраструктури, іншими факторами, що впливають на визначення співставної податкової бази.

Водночас, попри використання складних формул і численних коефіцієнтів, така оцінка не може адекватно визначити відносну вартість, привабливість чи прибутковість об'єктів нерухомості. Унаслідок цього, оподаткування, що базується на застосуванні коефіцієнтів і зон, не сприяє справедливому оподаткуванню, що призводить до зменшення надходжень від податків [14].

З метою формування повноцінної кадастрової інформації про об'єкти нерухомості повинні використовуватися моделі масової оцінки. Як правило, при цьому використовуються комп'ютеризовані моделі масової оцінки, за допомогою яких одночасно оцінюють сотні і навіть тисячі одиниць нерухомого майна за короткий проміжок часу [2].

Конкретна модель оцінювання підбирається з урахуванням відображення специфічних ринкових умов для кожної території та виду майна – процес оцінювання потребує наявності інформації про кожний об'єкт нерухомості, який оцінюється, включаючи місце розташування, розмір земельної ділянки, умови та фактори місцевості, зонінг чи дозволене використання, наявну інфраструктуру, типи будівель та інших покращань на місцевості, площу забудови й умови використання об'єкта тощо.

Зрозуміло, що при першому використанні таких моделей початкові оцінки з метою оподаткування недостатньо точно відобразатимуть ринкову вартість кожного об'єкта нерухомості, але в процесі розроблення нових даних і уточнення методик оцінювання податкова оцінка стане точнішою. Водночас, саме наявність відносних (порівняльних) оцінок усіх об'єктів нерухомості є найбільш важливим результатом процесу первинної оцінки.

На жаль, спрогнозувати, коли такі моделі оцінювання запрацюють в Україні, досить складно, адже вітчизняні інститути оцінювання лише формуються. Відповідно, альтернативі формування бази оподаткування на основі оцінки площі об'єкта у найближчій перспективі не буде.

Важливим елементом механізму оподаткування нерухомості є питання надання податкових пільг. Під час оцінки об'єктів нерухомого майна за їх ринковою вартістю з метою отримання справедливого результату в багатьох країнах застосовуються пільги або ж диференційовані рівні ставок оцінки для забезпечення бажаних наслідків оподаткування.

Пільги, як правило, надаються об'єктам нерухомості, які займають сім'ї з низькими доходами (малозабезпечені, багатодітні тощо). По об'єктах, які передаються в оренду, пільги не надаються. В окремих випадках житло може оцінюватися із застосуванням понижуючих коефіцієнтів.

Варто зазначити, що перелік пільг при справлянні податку на нерухомість у цілому відповідає загальносвітовим тенденціям.

Порядок визначення ставок податку на нерухомість залежить від обраної системи адміністрування податку: у країнах, де система оподаткування активно регламентується національним урядом, як правило, діапазон ставок доводиться «зверху», при цьому місцеві органи влади визначають конкретні ставки податків у дозволених межах.

Оскільки місцеві органи влади більшою мірою залежать від податків на нерухоме майно, які є основним джерелом їхніх доходів, то місцеві органи намагаються приймати активнішу участь у встановленні ставки податку на нерухо-

мість. У деяких країнах ставки податку на нерухоме майно визначаються безпосередньо на місцях, виходячи із сум надходжень, які місцеві органи планують отримати від стягнення податків [20].

В Україні передбачено гібридний варіант, відповідно до якого по об'єктах із відносно невеликою площею (до 240 м<sup>2</sup> для квартир та до 500 м<sup>2</sup> для будинків) ставка є «плаваючою» (до 1% мінімальної зарплати), тоді як по інших об'єктах (із великою площею) вона є фіксованою (1% або 2,7%).

Попри фактичну неможливість запровадження в Україні податку на нерухоме майно на основі визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості, наявність проблем із формуванням і функціонуванням відповідних реєстрів нерухомості (систем кадастрової інформації), далі відкладати запровадження податку на нерухоме майно в Україні не доцільно.

У першу чергу це пояснюється нинішнім станом формування доходної бази місцевих бюджетів (особливо місцевого самоврядування). Адже основним мотивом запровадження податку на нерухоме майно в Україні є посилення доходної спроможності місцевих бюджетів, а саме – бюджетів місцевого самоврядування (муніципалітетів).

Вітчизняній фінансовій моделі притаманна надмірна фінансова централізація (табл. 1).

Таблиця 1

**Динаміка та структура доходної частини Зведеного бюджету України /фактичні показники (виконано)/ (без урахування трансфертів), млрд грн**

Показники	2009	2010	2011	2012	2013
зведений бюджет	273,0	314,4	398,3	445,5	442,8
державний бюджет*	202,0	233,9	311,8	344,7	337,8
місцеві бюджети*	71,0	80,5	86,5	100,8	105,2
Частка у доходах ЗБУ:					
- державного бюджету, %	74,0	74,4	78,3	77,4	76,2
- місцевих бюджетів, %	26,0	25,6	21,7	22,6	23,8

*Джерело:* складено за даними Міністерства фінансів України

Як видно з даних табл. 1, в Україні в середньому понад три чверті доходів концентрується в державному бюджеті та менше чверті (у 2011-2012 рр. – лише близько 22%) зосереджується в місцевих бюджетах.

Місцеві бюджети в Україні є переважно дотаційними і значну частку в їхній доходній базі займають трансферти, натомість частка податкових надходжень є низькою (табл. 2).

Як видно з даних табл. 2 та рис. 2, частка податкових надходжень місцевих бюджетів є досить низькою (ледь перевищує 40%), причому в динаміці знижується (за виключенням 2013 р., у якому спостерігається незначне зростання цього показника).

Натомість у місцевих бюджетах суттєво зростає частка трансфертів – із 2011 р. цей показник стабільно перевищує 52% у загальній ресурсній базі місцевих бюджетів.

Співвідношення між трансфертами з держбюджету та податковими надходження до всіх рівнів місцевих бюджетів у динаміці зростало – якщо у 2009 р. воно становило 1,07, то у 2012 р. – вже 1,45 (трансферти переважали у півтора раза). У 2013 р. зазначене співвідношення знизилось до 1,27. Ураховуючи тенденції останніх трьох років, можна відзначити, що обсяг наданих із держбюдже-

**Структура доходної частини місцевих бюджетів в Україні, %  
/фактичні показники (виконано)/, млрд грн**

Показники	2009	2010	2011	2012	2013
трансферти	47,2	49,5	52,3	55,3	52,4
податкові надходження	44,0	42,4	40,3	38,1	41,3
інші надходження	8,8	8,1	7,4	6,6	6,3
перевищення трансфертів над податковими надходженнями, разів	1,07	1,17	1,30	1,45	1,27

Джерело: складено за даними Міністерства фінансів України

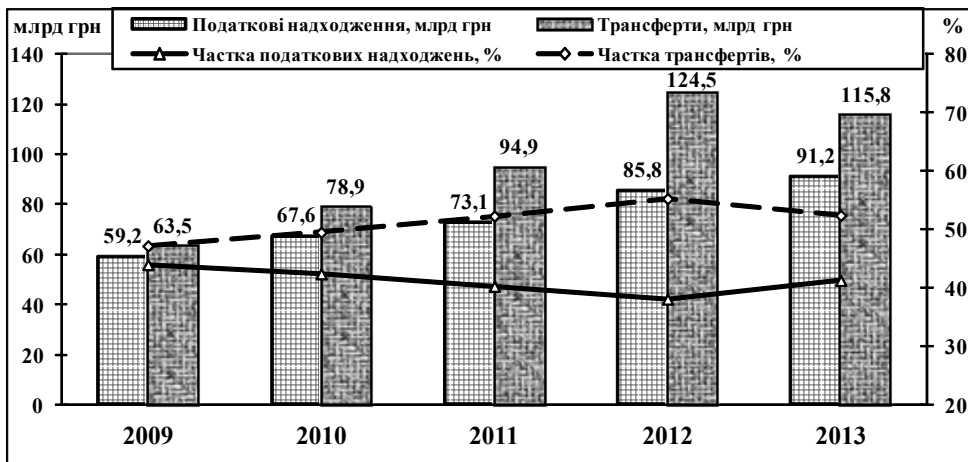


Рис. 2. Динаміка та структура основних складових доходної частини місцевих бюджетів в Україні

Джерело: складено за даними Міністерства фінансів України

ту трансфертів майже на третину перевищує обсяги закріплених за місцевими бюджетами податкових надходжень.

Отже, місцевим бюджетам значно не вистачає власних доходних джерел, одним із яких повинен стати податок на нерухоме майно.

Нинішня структура власної доходної бази місцевих бюджетів (без урахування трансфертів) подано на рис. 3.

Як видно з даних рис. 3, основним доходним джерелом місцевих бюджетів залишається ПДФО, частка якого в загальних доходах місцевих бюджетів (без урахування трансфертів) є відносно стабільною і коливається в межах 61,4-62,6 % з незначною тенденцією до зниження.

Наступним по вагомості податковим джерелом наповнення місцевих бюджетів є плата за землю – частка цієї форми оподаткування в загальній структурі доходів місцевих бюджетів (без урахування трансфертів) коливається в межах – 11,8-12,4% у 2009-2013 роках.

Варто відмітити суттєвий ріст частки місцевих податків і зборів – із 1,0-1,1% у 2009-2010 рр. (до прийняття Податкового кодексу України) до 7,0% у 2013 році. Цей показник зростатиме й надалі, причому це буде зумовлено в тому числі й запровадженням із 2014 р. податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Іншою причиною, яка визначає доцільність запровадження податку на неру-

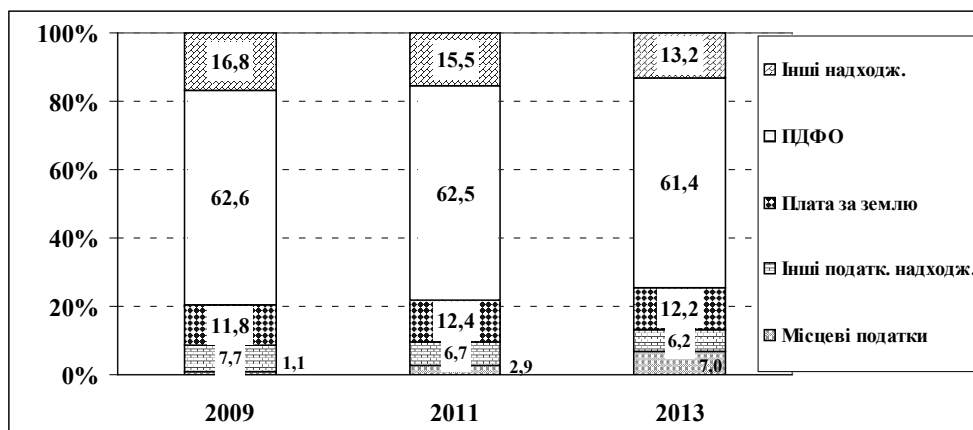


Рис. 3. Структура надходжень до місцевих бюджетів (крім трансфертів)

Джерело: складено за даними Міністерства фінансів України

хомість в Україні, є необхідність вирівнювання доходів населення, перекидання податкового тягара на більш заможні верстви населення.

Дослідники проблем соціальної нерівності зазначають, що надмірна диференціація доходів населення нині є достатньо гострою проблемою для України, що визначає пошук ефективних важелів регулювання процесів перерозподілу доходів у суспільстві [19, с. 15].

В Україні внаслідок застосування фактично плоскої шкали податку на доходи фізичних осіб (диференціація ставок податку є незначною) і функціонування спрощеного режиму оподаткування фізичних осіб-підприємців оподаткування практично не виконує регулювальну функцію в частині вирівнювання доходів громадян, зменшення наявної диференціації в доходах.

На це вказують й інші автори, які засвідчують наявну несправедливість у розподільчих відносинах, зокрема, нераціональному розподілі податкового навантаження серед населення – основний податковий тягар в Україні припадає на бідну частину населення [19, с. 25] (табл. 5).

Таблиця 3

**Податкове навантаження на різні за доходами групи населення у % загальної суми податків**

Групи платників податків за доходами	США (2009)	Україна (2010)
50% найбідніших	2,3	36,3
50% найзаможніших	97,8	63,7
10% найзаможніших	70,5	20,2

Джерело: складено за даними Інституту демографії та соціальних досліджень НАН України [19]

Як видно з даних, наведених у табл. 3, в Україні спостерігається несправедливий перерозподіл податкового навантаження між окремими категоріями платників (багатими та бідними). Половина біднішого населення сплачує понад третину загальної суми податків, тоді як більш забезпечена половина – дві третини, при тому, що та ж за чисельністю категорія населення у США – понад 90%.

Особливо показовим є частка в загальній сумі податків 10% найзаможніших у США вона перевищує 70% (забезпечує понад дві третини надходжень до бюджету), в Україні – становить лише 20% (одну п'яту).



Відповідно, нині гостро постає питання забезпечення перерозподілу податкового навантаження на користь більш заможних платників податків. Одним із ефективних інструментів при цьому є податок на нерухомість, який при відповідному механізмі справляння може функціонувати як податок на заможних.

Податок на нерухомість уперше згадано серед переліку місцевих податків ще в 1994 р. [10], однак його справляння так і не було розпочато (не було прийнято навіть закону, який регламентував би механізм справляння податку). Наступного разу податок на нерухомість було загадано в Законі України «Про систему оподаткування» лише в середині 2010 р. [7], проте з набуттям чинності ПКУ (з 2011 р.) його так і не було запроваджено.

Запровадження податку на нерухомість згідно з прикінцевими положеннями ПКУ передбачалося з 1 січня 2012 року. Надалі введення податку було відкладено до 1 липня 2012 р., а потім – до 1 січня 2013 року. Попри те, що запропонований варіант справляння податку піддався жорсткій критиці, 1 січня 2013 р. мало відбутися фактичне запровадження довгоочікуваного податку з усіма його протиріччями.

Ще у квітні 2013 р. було розіслано понад 300 тис. повідомлень-рішень про сплату податку на нерухомість, до бюджету загалом надійшло 22,6 млн грн податку (0,01% загальної суми доходів місцевих бюджетів, 0,025% загальної суми податкових надходжень місцевих бюджетів).

Верховною Радою України 4 липня 2013 р. було прийнято рішення про те, що податок на нерухомість для фізичних осіб у поточному році не нараховуватиметься [8]. Разом з цим, було внесено зміни в механізм справляння податку, найбільш істотними з яких стали:

- звільнення від оподаткування окремих категорій населення;
- звільнення від оподаткування окремих об'єктів житлової нерухомості;
- уточнення пільг по сплаті податку (база оподаткування може зменшуватися для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 120 м<sup>2</sup>; для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 250 м<sup>2</sup>, а в разі одночасного перебування у власності і квартир, і будинків – на 370 м<sup>2</sup>;
- уточнення порядку визначення бази (на основі сумарної площі об'єктів нерухомості (у тому числі й різних її видів)).

Навесні 2014 р. Верховною радою України було внесено чергові зміни в механізм справляння податку на нерухоме майно (попередній варіант так і не запрацював) [9]. Змінами передбачено, що базою оподаткування виступає загальна (а не житлова, як раніше) площа житла, що перебуває у власності особи, тобто не лише кімнати, а й допоміжні та службові приміщення. Перелік пільг залишився без змін, за виключення того, що «пільгові метри» тепер віднімаються із загальної площі всіх об'єктів нерухомості. Це дещо розширило перелік платників податку та звузило коло «пільговиків» (адже раніше до уваги бралася лише житлова площа).

Так, наприклад, якщо громадянин володіє квартирою площею 150 м<sup>2</sup> та будинком площею 400 м<sup>2</sup> (сумарна площа нерухомості – 550 м<sup>2</sup>), то базою оподаткування виступає площа розміром 180 м<sup>2</sup> (550 м<sup>2</sup> – 370 м<sup>2</sup>). Сума податку (за ставкою 1% МЗП за кожен м<sup>2</sup>) становитиме майже 2,2 тис гривень.

У разі, якщо площа нерухомості, що перебуває у власності, є більшою (наприклад, дві квартири (150 та 200 м<sup>2</sup>), будинок 400 м<sup>2</sup>), оподатковувана площа становитиме 380 м<sup>2</sup>, а сума податку за ставкою 2,7% – майже 12,5 тис гривень. Якщо у власності перебуває лише будинок площею понад 500 м<sup>2</sup>, то сума по-

датку становитиме від 8,5 тис грн (або понад 500 євро). Менший за площею будинок (до 350 м<sup>2</sup>) обійдеться власникові не більше як 1,2 тис грн, а будинок площею до 250 м<sup>2</sup> не підлягає оподаткуванню.

Отже, розрахунки засвідчують, у діючому варіанті податок функціонує саме як податок на заможних. При цьому, щоправда, необхідно враховувати й можливості податкового планування населенням (перерозподіл власності на всіх дієздатних членів сім'ї, кожен із яких має право на 370 м<sup>2</sup> неоподаткованої площі (квартири та будинки)). Таке планування може значно зменшити фіскальний потенціал цього податку.

У перші роки після запровадження податку на нерухомість в Україні постане низка проблем, до основних із яких слід віднести:

- недостатню готовність і відпрацьованість відповідних реєстрів власності (зокрема, держреєстру речових прав на нерухоме майно);
- недосконалість діючої системи реєстрації та оцінки нерухомого майна (кадастрова оцінка не відображає реальної вартості об'єкта нерухомості);
- неефективність діючого підходу до формування бази оподаткування (встановлення залежності від площі об'єкта, а не від його оціночної вартості);
- відсутність єдності в підходах до оподаткування нерухомості (будинки та земельні ділянки, на яких вони розташовані, оподатковуються окремо);
- відсутність оподаткування комерційної (нежитлової) нерухомості;
- відсутність системності при оподаткуванні доходів від використання нерухомості (від оренди, від продажу, передачі у спадщину тощо).

Попри можливі проблеми в адмініструванні, запровадження податку на нерухомість украй необхідне, а особливо у світлі сучасної адміністративної реформи, що анонсується урядовими структурами.

### **Висновки**

Нині в Україні здійснюється децентралізація влади, що передбачає збільшення повноважень органів місцевого самоврядування. Цей процес, поряд з іншим, передбачає й посилення ресурсної бази місцевих бюджетів за рахунок раціонального використання їх фіскального потенціалу з метою посилення їхньої фінансової спроможності. Невід'ємною складовою реформи місцевого самоврядування є запровадження податку на нерухомість як традиційної складової системи місцевих фінансів, забезпечуючи виконання, поряд із фіскальними, ще й низки соціально-економічних завдань.

Нинішній механізм податку на нерухоме майно, характеризується низкою недоліків, ключовими з яких є проблеми з функціонуванням відповідних реєстрів нерухомості, її реєстрацією та, особливо, здійсненням оцінки для цілей оподаткування. Водночас, запровадження такої податкової форми дасть змогу більш рельєфно окреслити наявне коло проблем, які можуть бути досить ефективно врегульовані вже в найближчій перспективі.

### **Література**

1. Багрій О. О. Теоретичні основи оподаткування нерухомого майна / О. О. Багрій // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. – 2010. – № 3 (106). – С. 10-16.
2. Бобох Н. М. Формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / Н. М. Бобох ; Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. – Львів, 2011. – 20 с.
3. Бондарук Т. Г. Зарубіжний досвід місцевого оподаткування та можливості його застосування в Україні / Т. Г. Бондарук // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2011. – № 1. – С. 27-32.
4. Бюджетний моніторинг : аналіз виконання бюджету за січень-грудень 2013 року / Ін-

ститут бюджету та соціально-економічних досліджень/ [В. В. Зубенко, І. В. Самчинська, А. Ю. Рудик та ін.] ; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи (ЗМФІ-ІІ) впровадження», USAID. – К., 2013. – 75 с.

5. Вишневський В. П. Оподаткування нерухомості : теорія та зарубіжний досвід / В. П. Вишневський, В. Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43-53.

6. Закон Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» 9 декабря 1991 г. № 2003–1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/nnifz/>

7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Бюджетного кодексу України» від 8 липня 2010 р. N 2457-VI // Урядовий кур'єр. – 2010. – 17 серпня 2010 р. – № 151.

8. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості» від 4 липня 2013 р. № 403-VII // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 20-21 (23.05.2014). – С. 709.

9. Закон України «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» від 27 березня 2014 р. № 1166-VII // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 20-21 (23.05.2014). – С. 745.

10. Закон України «Про внесення змін і доповнень до Закону Української РСР «Про систему оподаткування» від 2 лютого 1994 р. № 3904-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 21 (24.05.94). – С. 130.

11. Кадебська Е. В. Особливості нерухомості як об'єкта оподаткування / Е. В. Кадебська // Наука й економіка. – 2008. – № 2 (10). – С. 22-25.

12. Кадебська Е. В. Механізм формування системи оподаткування нерухомого майна в Україні [текст] : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / Е. В. Кадебська / НАН України, Ін-т регіон. дослідж. – Львів, 2010. – 20 с.

13. Карпов В. А. Оцінка бізнесу та нерухомості : Навчальний посібник / 2009 (електр. текст). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://b-ko.com/book\\_268.html](http://b-ko.com/book_268.html)

14. Короткевич О. В. Формування системи оподаткування нерухомого майна фізичних осіб / О. В. Короткевич, О. О. Багрій // Економіка та прогнозування. – 2010. – № 1. – С. 54-66.

15. Лекарь С. І. Концептуальні основи моделювання податку на нерухомість фізичних осіб / С. І. Лекарь // Економіка. Фінанси. Право. – 2010. – № 10. – С. 16-22.

16. Лекарь С. І. Методологічні засади формування та функціонування податку на нерухомість фізичних осіб / С. І. Лекарь // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2009. – № 4 (47). – С. 91-98.

17. Лекарь С. І. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / С. І. Лекарь // Економіст. – 2008. – № 6. – С. 23-26.

18. Мужеляк М. М. Правове регулювання податку на нерухоме майно в Україні та світі // М. М. Мужеляк, Т. П. Мороз. – Національний університет «Львівська політехніка», 2011 (електр. текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/16659/1/369-633-634.pdf>

19. Нерівність в Україні : масштаби та можливості впливу / за ред. Е. М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, 2012. – 404 с.

20. Педченко Н. С. Удосконалення механізму оподаткування нерухомого майна в контексті формування бюджетного потенціалу регіону / Н. С. Педченко, В. Ю. Ігнатенко // Бізнесінформ, 2013. – № 9 (електр. текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.business-inform.net/pdf/2013/9\\_0/137\\_143.pdf](http://www.business-inform.net/pdf/2013/9_0/137_143.pdf)

21. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI // Голос України. – 2010. – 4 грудня 2010 р. – № 229-230.

22. Сидорович О. А. Фіскальна та соціально-економічна ефективність оподаткування нерухомого майна в Україні / О. А. Сидорович, Ю. В. Рудницька // Українська наука : минуле, сучасне, майбутнє. – 2012. – № 17. – С. 120-127.

23. Bird R., Slack E. International Handbook on Land and Property Taxation. – Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing Inc, 2004. – 320 p.

24. Slack E., Bird R. The Political Economy of Property Tax Reform: OECD Publishing // OECD Working Papers on Fiscal Federalism. – 2014. – №. 18. – 37 p. – (електр. текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dx.doi.org/10.1787/5jz5pzzvz6r7-en>.

25. State Government Tax Collections Summary Report: 2013 / S. O'Sullivan, L. Lumibao, R. Pustejovsky, T. Hill / Governments Division. (електр. текст). – 2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www2.census.gov/govs/statetax/2013stcreport.pdf>

26. Taxation of Property // Germany Trade and Invest, 2014 (електр. текст) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL:<http://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html#6996>