

УДК 347.73

О.В. Покатаєва

доктор юридичних наук, професор

Є.Є. Головка

Класичний приватний університет

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

Досліджено сутність правового регулювання оподаткування нерухомого майна, особливості механізму оподаткування нерухомості у зв'язку з набранням чинності відповідними положеннями Податкового кодексу України. Особливу увагу приділено проблемам оподаткування нерухомого майна, суперечностям понятійного апарату, питанню практики встановлення площі як бази оподаткування. Розглянуто напрями адаптації світового досвіду оподаткування нерухомості до українських реалій.

Ключові слова: майнові податки, об'єкт оподаткування, податкова база, оцінка нерухомості, податкова ставка, пільги.

I. Вступ

Проблема побудови ефективної податкової системи – одна з найактуальніших під час виходу країни з фінансової кризи. Створення законодавчої бази у сфері оподаткування має відображати традиції існуючої податкової системи та відповідати світовим тенденціям розвитку податкових систем, а податкова політика держави має бути спрямована на побудову збалансованого співвідношення фіскальної і стимулювальної функцій податків.

Стратегією інтеграції України до Європейського Союзу одним із пріоритетних завдань визначено адаптацію законодавства України до європейської спільноти [3], яка полягає у зближенні з сучасною європейською системою права, і прийняття Податкового кодексу України [5] є важливим кроком у цьому напрямі. З прийняттям кодексу суттєвих змін зазнало оподаткування майна.

Оподаткування нерухомого майна має тривалу історію, проте з кожним роком проблем побудови ефективної системи оподаткування нерухомості не стає менше. Механізм майнового оподаткування постійно вдосконалюється, зокрема реформування системи оподаткування нерухомого майна відбувається у США, Великобританії, Росії [7, с. 294; 8, с. 122].

В Україні питання майнового оподаткування в контексті складу і структури податкової системи розглянуто в працях учених-економістів: В. Вишневського, С. Герчаківського, В. Загорського, О. Кириленко, В. Кравченка, І. Луніної, В. Піхоцького, О. Піхоцької, А. Соколовської, Л. Тарангул, Н. Фролової, В. Чекіної, Л. Чубук, а також у публікаціях учених-юристів: С. Кадькаленко, М. Кучерявенко, П. Пацурківського.

Науковці обґрунтовують сутність майнового оподаткування, його проблеми та перспективи вдосконалення, аналізують особливості механізму справляння окремих податків на нерухоме майно, становлення оподаткування нерухомого майна в Україні тощо. Значну увагу приділено питанням методології формування податку на нерухомість і визначенню його ролі у стабілізації фінансової системи України.

Однак, попри високий науковий рівень наявних досліджень, в економічній літературі недостатньо повно розкрито сутність правового регулювання оподаткування нерухомості, питання, що характеризують проблеми формування механізму оподаткування нерухомого майна, а також напрями вдосконалення вітчизняної системи оподаткування в контексті адаптації податкової системи до світового досвіду.

II. Постановка завдання

Мета статті – уточнення сутності правового регулювання та механізму оподаткування нерухомості, вивчення шляхів адаптації світового досвіду оподаткування нерухомого майна до вітчизняних реалій.

III. Результати

За умов сучасної політико-економічної ситуації в Україні істотна частина фінансових потоків юридичних та фізичних осіб не підпадає під оподаткування, тому вітчизняні прибуткові податки не повністю відповідають головному принципу податкової системи – платоспроможності. Саме тому нерухоме майно може виконувати функцію альтернативного вимірника платоспроможності [11, с. 45].

Правове регулювання оподаткування нерухомості в більшості країн охоплює:

- створення правової бази та регламентуючих положень, що регулюють процес оподаткування;
- регламентування та управління системою податків на нерухомість на основі певних принципів;

- законодавче визначення понятійного апарату та сукупності процедур, пов'язаних з визначенням типу нерухомості, яка підлягає оподаткуванню;
- повноваження щодо встановлення системи оподаткування нерухомості;
- типи, види податків з нерухомості;
- визначення видів нерухомого майна;
- визначення податкової бази;
- визначення тих, хто має права власності на нерухомість, яка буде оподатковуватися (суб'єкти оподаткування);
- визначення об'єктів оподаткування;
- формування бази для оцінки майна з метою оподаткування;
- закріплення методів визначення вартості з метою оподаткування;
- встановлення податкових ставок;
- визначення тих, хто звільняється або може звільнитися від оподаткування (пільгових категорій);
- регламентування рівня централізації податкових надходжень;
- організацію процедури справляння податків з нерухомості;
- адміністрування податків на нерухомість;
- визначення процедури подання оскаржень;
- регламентування пріоритетності прав на податкові застави;
- інші адміністративні процедури та процеси щодо оподаткування нерухомого майна.

До принципів правового регулювання оподаткування нерухомості належать такі: справедливості оподаткування; зменшення розриву між багатими та бідними; зростання фінансової основи місцевого самоврядування; платоспроможності.

Повноваження щодо встановлення системи оподаткування нерухомості, як правило, належать національним урядам, а рівень державного контролю за функціонуванням системи може відрізнятись [14, с. 23]. Зокрема, у багатьох країнах Європи оподаткування нерухомості визначено національним законодавством та впроваджується центральними органами влади. У США та Канаді окремі штати або провінції регулюють оподаткування нерухомості та здійснюють нагляд за юридичною процедурою оподаткування, тоді як муніципалітети здійснюють щоденне управління системою, яке регламентується законодавством штату (провінції) [13].

Управління системою податків з нерухомого майна відбувається на національному, регіональному та місцевому рівнях. У Європі національна система оподаткування нерухомості діє та управляється центральними органами влади. У деяких країнах (наприклад, Нідерланди та Данія) функціонує податковий симбіоз національних і місцевих органів влади. Більшість національних урядів створює та підтримує кадастрову систему, що містить інформацію, необхідну для ефективного впро-

вадження системи оподаткування нерухомості. Деякі національні уряди розсилають форми податкових декларацій, збирають податки, тим самим зменшуючи відповідні суми, які отримають регіональні або місцеві органи влади.

Податкові оцінювачі – це виборні посадові особи з числа підготовлених професіоналів або незалежних оцінювачів для оцінки нерухомого майна в межах муніципалітету. У деяких муніципалітетах вони випишують рахунки на сплату податків. Проте збір податків часто здійснює окремо обрана або призначена посадова особа. Загальнодержавні, регіональні або місцеві органи влади підтримують базу даних, на основі якої оцінюють вартість нерухомості з метою оподаткування. Кадастрову систему у США мають лише декілька штатів.

Деякі кроки в цьому напрямі зроблено і в Україні. З 1 серпня 2013 р. оцінювати вартість нерухомості можуть лише фахівці із спеціальним свідоцтвом [6].

Ефективне функціонування системи оподаткування нерухомого майна потребує, щоб законодавство, на якому вона побудована, було прозорим. Центральні органи влади уступають свої повноваження місцевим у галузі адміністративного контролю. Адміністрація на національному та місцевому рівнях повинна бути впевнена, що платники податків мають уявлення про принципи оподаткування та механізми і повний доступ до інформації (щоб переконатися у справедливості та правильності оцінки їх нерухомості). У податковій системі кадастри нерухомості мають підтримуватися на регіональному рівні як найбільш ефективному.

Механізм оподаткування нерухомого майна є важливою складовою податкового механізму держави, що являє собою сукупність організаційно-правових і економічних форм, способів, методів та інструментів організації, регулювання й управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно до бюджетів різних рівнів [9, с. 5].

На формування та розвиток механізму оподаткування нерухомості впливає багато чинників: економічних (рівень цін на нерухомість і рівень розвитку ринку нерухомого майна, насамперед, його інфраструктури, наявність чи відсутність ефективних методик оцінювання нерухомості з метою оподаткування), соціальних (рівень доходів населення та рівень забезпеченості житлом), культурних (культурні переконання щодо неправомірності оподаткування житла), політичних (незацікавленість народних депутатів як власників дорогого житла в запровадженні податку на нерухоме майно) тощо. Ці чинники необхідно враховувати, адже саме вони впливають на доцільність і рівень оподаткування нерухомого майна.

Механізм оподаткування нерухомого майна містить такі елементи: принципи, функції, цілі та мету функціонування механізму; подат-

ки на нерухоме майно та їх елементи (інструменти механізму); систему управління оподаткуванням (нормативно-правове забезпечення й суб'єкти механізму); методи організації, регулювання та управління податковими відносинами, способи і порядок сплати податків [10, с. 34].

Система оподаткування нерухомого майна в Україні лише формується, відповідно, на стадії формування перебуває і механізм оподаткування нерухомого майна. На сьогодні в Україні функціонує лише механізм оподаткування операцій з нерухомим майном та земельних ділянок, хоча вони також потребують удосконалення, адже плата за землю не повною мірою виконує покладені на неї фіскальну і стимулювальну функції, про що свідчать часті випадки відмови від обробітку земельних ділянок. Основним недоліком оподаткування операцій з нерухомим майном є недосконалий механізм оцінювання об'єктів нерухомості, що дає змогу занижувати суми податків.

Офіційно в Україні податок на нерухомість набув чинності лише з 1 січня 2014 р., оскільки багато експертів неодноразово наполягали на необхідності розробки абсолютно нової концепції цього податку, яка б відповідала економічній природі податку на нерухомість і особливостям об'єкта оподаткування. На жаль, жоден із запропонованих законопроектів не був прийнятий і податок на нерухомість набув чинності в частково зміненому Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості" [1] варіанті.

У положеннях Податкового кодексу України (далі – ПК України) відображено головні принципи побудови оподаткування нерухомого майна: статус місцевого податку; роздільне оподаткування земельних ділянок та нерухомого майна, відмінного від землі; визначення платниками податку як фізичних, так і юридичних осіб; забезпечення інформацією про механізм стягнення податку потенційних платників податку [5]. Проте інші концептуальні положення ст. 265 Розділу XII "Місцеві податки і збори" не відповідають базовим принципам побудови систем майнового оподаткування, мають дискусійний характер і згодом можуть спричинити труднощі щодо адміністрування цього податку.

Незважаючи на численні зміни ПК України протягом останніх двох років, без відповідей залишаються основні проблемні питання. Чому базою оподаткування є квадратний метр житлової площі, а не ринкова, економічно обґрунтована вартість нерухомості, що відповідає економічній суті податку? В основу податку на нерухомість від початку покладено хибний принцип оподаткування нерухомості – виходячи з її форми (метраж), а не економічної вартості. Такий підхід прямо супе-

речить основному принципу податкової системи – справедливості оподаткування.

Визначення об'єктом оподаткування тільки житла ставить у нерівні умови власників житлової та нежитлової нерухомості і створює підґрунтя для ухилення від сплати податку за допомогою маніпулювання організаційно-правовим статусом (переоформлення з "житлового приміщення" в "нежитлове").

Державний реєстр майнових прав на нерухоме майно як джерело інформації для обчислення податковою службою цього податку перебуває у стадії формування.

Визначення базою оподаткування житлової площі об'єкта житлової нерухомості створює труднощі щодо обчислення податкових зобов'язань з об'єктів, які зазнали внутрішніх перепланувань, а по об'єктах, які мають значно більшу площу нежитлових приміщень, ніж житлових, податкові надходження будуть незначними.

Поки ці та деякі інші питання, пов'язані з обчисленням, адмініструванням та сплатою податку на нерухомість, залишаються без відповіді, окреслимо основні особливості цієї податкової новації.

Встановлені кодексом пільги по базі оподаткування (120 м² для квартири і на 250 м² – для житлового будинку) не мають економічного обґрунтування. Квартира 120 м² житлової площі – це просторе чотири- або п'ятикімнатне помешкання, ринкова вартість якого в м. Києві залежно від району може становити від 1,5 до 10 млн грн [14], а в обласних центрах – від 800 тис. грн [15]. Аналогічна ситуація і з приватними будинками. Котедж житловою площею 250 м² – це зазвичай дво- або й триповерховий будинок, ринкова вартість якого у столиці та на її околицях – від 1,9 до 15 млн грн, в обласних центрах – від 1 до 6 млн грн [12, с. 8; 14; 15].

Відкритим залишається питання, чи можливе застосування подібної пільги до кожного із зазначених об'єктів нерухомості, що належать одному платнику податків, чи тільки до одного з них – будинку чи квартири на вибір власника. Згідно з нормами ПК України, таке зменшення надається один раз протягом календарного року (базовий (податковий) звітний період) і застосовується до об'єкта житлової нерухомості за місцем реєстрації платника податку або ж за його вибором до будь-якого іншого об'єкта, що належить йому на правах власності. Таким чином, на нашу думку, пільга застосовуватиметься тільки до одного з об'єктів, що належать власнику, за його вибором (до квартири чи до будинку) і, ймовірно, аналогічно податкова служба застосовуватиме зазначену норму.

Критерії, за якими були розраховані розміри неоподатковуваної житлової площі, є необґрунтованими; не всі населені пункти України мають таку нерухомість, навіть у великих містах до 90% житлової нерухомос-

ті не підпадає під визначення об'єкта оподаткування, тому існує ризик відсутності податкових платежів у зв'язку з відсутністю таких об'єктів оподаткування; при оподаткуванні двох і більше об'єктів житлової нерухомості законом не враховлено санітарну норму загальної площі житла, якщо сукупна площа житла, що є власністю платника податку, становить менше ніж 21 м^2 [2, ст. 3].

За однією ставкою оподаткуванню підлягають житлові будинки та квартири, як у великих містах, так і у віддалених від обласних центрів населених пунктах, де доходи власників житла в кілька разів менші.

Законодавчі новації щодо оцінки нерухомості створюють лише додаткове навантаження на платників податку. Зокрема, після ухвалення у 2013 р. Постанови Кабінету Міністрів України "Про деякі питання оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів" [6] стало очевидним, що новий механізм оцінювання призведе до зосередження оцінювання з метою оподаткування в руках обмеженого кола осіб, унаслідок чого послуги з оцінювання істотно подорожчають, а більшість суб'єктів оціночної діяльності та професійних оцінювачів не отримають доступу до професійної діяльності.

На окрему увагу заслуговує вже згадана проблема життєздатності податку на нерухомість, пов'язана з його обчисленням податковою службою на підставі даних Державного реєстру майнових прав на нерухоме майно, що, як і новий податок, набув чинності з 1 січня 2014 р. і на цей момент ще повноцінно не наповнений. Причиною відсутності в реєстрі інформації про житлову нерухомість, що належить особі, право власності на яку фактично виникло раніше, в цьому випадку можуть стати норми законодавства, що передбачають внесення цієї інформації до реєстру тільки на підставі відповідної заяви такого власника. Законодавство не передбачає обов'язку власника нерухомості звертатися з такою заявою для внесення необхідної інформації до реєстру. У таких випадках податкова служба просто не зможе визначити базу оподаткування та нарахувати податок (як і для житлових "будинків-самобудів" та у випадках незаконних перепланувань у квартирах і будинках).

Існує проблема з понятійним апаратом. Так, дачний будинок, який не є об'єктом оподаткування податком на нерухомість, визначений у кодексі як житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. Щоб не платити податок, власник будинку в цьому випадку повинен довести, що його будинок, наприклад, у садовому товаристві, справді є дачним. Виникає проблема перевірки законності будівництва житла, прибудов до житла на приватних земельних ділянках та розрахун-

ку житлової площі нерухомості. Саме складна і тривала процедура офіційного оформлення дозволів на будівництво й перепланування житлових приміщень спричинила велику кількість нелегалізованого житла, багато житлових будинків уважаються непридатними до експлуатації.

Згідно із змінами [1], за новою редакцією ст. 265 ПК України ставки податку визначають окремо для фізичних та юридичних осіб залежно від того, чим є об'єкт житлової нерухомості. Особливу увагу слід звернути на першу невідповідність: пільгу зі сплати податку на нерухомість надають на сумарну кількість квадратних метрів, а податок визначають для квартир і житлових будинків залежно від площі квартир і житлових будинків і незалежно від їх кількості, а для "різних видів об'єктів житлової нерухомості" – залежно від сумарної житлової площі.

Які наслідки це матиме на практиці? Розглянемо приклад: деяка фізична особа є власником двох квартир, житлова площа однієї – 200 м^2 , іншої – 300 м^2 . З огляду на пільгу, ця особа має сплатити податок за 380 м^2 ($200 \text{ м}^2 + 300 \text{ м}^2 - 120 \text{ м}^2$ пільгові).

Однак постає питання, яку ставку податку використовувати, адже для квартири площею до 240 м^2 вона становить не більше ніж 1% (встановлюється рішенням міської чи сільської ради), а для квартири площею понад $240 \text{ м}^2 - 2,7\%$.

Як правильно поділити 380 м^2 , за які потрібно сплатити податок? Можливі варіанти: пропорційно площі кожної квартири (обчислити податок за 240 м^2 за ставкою 1%, а за решту – за ставкою 2,7%); сплатити всю суму за ставкою 2,7%. На жаль, відповіді на ці запитання ПК України та Узагальнююча податкова консультація не дають.

Усі проблеми, пов'язані з недосконалістю нового податку, необхідно вирішувати комплексно й відповідально, з урахуванням справедливості оподаткування як одного з основних принципів податкового права, а також економічної суті податку на нерухомість і найбільш ефективної практики регулювання аналогічних податків в інших країнах.

Результати вивчення світового досвіду оподаткування нерухомості [11, с. 43–52; 13] дають підстави стверджувати, що з метою адаптації світової практики до вітчизняних реалій потрібні законодавчі зміни, які будуть ураховувати таке.

При визначенні бази оподаткування повинна використовуватися ринкова вартість об'єктів, що стимулює найбільш раціональне їх використання. За основу може братися орендна вартість або капітальна (аккумуляована вартість об'єкта на зазначену базову дату). Оцінка житла залежить від віку будівлі об'єкта оподаткування та місцезнаходження, а також доцільно враховувати кількість об'єктів оподаткування у суб'єкта, що сплачує податок.

Некоректним і дискримінаційним є підхід до встановлення ставок залежно від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законодавством станом на 1 січня звітного року. Отже, при визначенні об'єкта оподаткування та розміру ставки податку в ПК України зовсім не враховано стан самої будівлі, її місце розташування, історична цінність та інші фактори, які б суттєво впливали на розмір оціночної вартості будівлі, яку необхідно використовувати як базу оподаткування. Такий підхід був би більш раціональним і соціально справедливим, оскільки податковий тягар було б перекладено на заможніших громадян, які мають у володінні житло значно вищої якості.

Щодо оподаткування землі, то в Україні вже зроблено певні кроки до вдосконалення законодавства, а саме затверджено "Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення" [4], в якому вперше проведено диференціацію оцінок земель за їх категоріями для створення оціночної бази. Зокрема, така диференціація охоплює: регіональні та локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу; віддаленість від населених пунктів та автомобільних доріг державного значення; середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту; ступінь містобудівної цінності території; ухил поверхні; залягання ґрунтових вод; території оздоровчого призначення тощо.

Стосовно аргументу прибічників квадратних метрів як податкової бази про дорожнечу визначення вартості об'єктів зазначимо, що може застосовуватися масова оцінка на основі використання стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування. Це дає змогу оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах, зробити оподаткування нерухомості максимально справедливим з погляду об'єктивного розподілу податкового навантаження в умовах постійних перетворень на українському ринку нерухомості.

IV. Висновки

Правове регулювання оподаткування нерухомості – сукупність законодавчо визначених дій з обчислення, нарахування, справляння та адміністрування податку на нерухоме майно. Для правового регулювання оподаткування нерухомості характерно поєднання приватноправового та публічно-правового методів регулювання.

Механізм оподаткування нерухомого майна – це сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів, інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно.

Ураховуючи важливість цілей, що досягаються за допомогою механізму оподаткування

нерухомого майна, виникає необхідність побудови і функціонування ефективного механізму оподаткування нерухомості в Україні.

Сучасний механізм оподаткування нерухомого майна в Україні на сьогодні лише формується, а його підсистеми не є ефективними та збалансованими. Недоліком оподаткування нерухомого майна є відсутність всебічного обґрунтування ефективних ставок податку на нерухоме майно, пільг та бази оподаткування. Це створює перешкоди щодо збільшення податкових надходжень від оподаткування нерухомого майна, а також регулювання диференціації рівня життя населення.

Аналіз нормативної бази й наукових публікацій дав можливість виділити пріоритетні питання для подальших досліджень. До них належать науково-теоретичне обґрунтування та розробка методики розрахунку оподаткованої вартості житлової нерухомості з урахуванням терміну експлуатації, місцезнаходження, технічного стану.

Список використаної літератури

1. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо об'єктів нерухомості : Закон України від 04.07.2013 № 403-VII // Голос України. – 2013. – № 143.
2. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII (із змінами, внесеними згідно із Законами від 4.09.2008 р. № 500-VI, від 8.09.2011 р. № 3716-VI) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12/print-1383137713605598>.
3. Про затвердження Стратегії інтеграції України до Європейського Союзу : Указ Президента України від 11.06.1998 р. № 615/98 // Урядовий кур'єр. – 1998. – 18 червня.
4. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 72. – С. 314.
5. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI (із змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1390201929013387>.
6. Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2013 р. № 231 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 28. – С. 77.
7. Бережна А.Ю. Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів / А.Ю. Бережна // Нау-

- ковий вісник будівництва. – 2006. – № 35. – С. 294–303.
8. Блонська В.І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в економіках добробуту / В.І. Блонська // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України: [зб. наук.-техн. праць]. – Л.: НЛТУУ, 2009. – Вип. 19.4. – С. 122–129.
 9. Бобох Н.М. Механізм оподаткування нерухомого майна як складова податкового механізму держави / Н.М. Бобох // Фінансова система України Серія “Економіка”: [зб. наук. праць]. – Острог: Вид. Нац. ун-ту “Острозька академія”, 2012. – Вип. 19. – С. 4–7.
 10. Бобох Н.М. Основні чинники впливу на формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна / Н.М. Бобох // Гармонізація оподаткування в умовах глобалізаційних та інтеграційних процесів: [зб. тез міжнар. наук.-практ. конф.]: в 2 ч. – Ірпінь: ДПАУ. Національний університет ДПСУ, 2011. – Ч. 1. – С. 33–35.
 11. Вишневський В.П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В.П. Вишневський, В.Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–52.
 12. Для галочки. Хто насправді постраждає від податку на нерухомість // Український тиждень. – 2013. – № 4. – С. 8.
 13. Макленнон Б.Н. Оподаткування нерухомості: принципи та практичне використання [Електронний ресурс] / Б.Н. Макленнон, Р.Е. Бонз. – Режим доступу: <http://www.geomatica.kiev.ua/training/PlanValTax/chapter200.html>.
 14. Первое полугодие 2013 г. на рынке недвижимости Киева: итоги, прогнозы и особенности работы в новом законодательном поле [Електронний ресурс] // Агентство нерухомості “Благовіст”. – Режим доступу: <http://blagovist.ua/show/pressrelease.lisp?id=12566>.
 15. Порівняння мінімальних цін на квартири в новобудовах від забудовників [Електронний ресурс] // ТОВ “Інститут Проектування КОМФОРТБУД”. – Режим доступу: <http://comfortbud.ua/analityka/83-analityka-tsin-na-kvartyry-vid-zabudovnykiv-pozakhidnii-ukraini-ta-m-kyiv-za-zhovten-2013-g>.
 16. Циммерманн Х. Реформа місцевих податків в Україні / Х. Циммерманн // Міста та громади в адміністративно-територіальній реформі в Україні. Міжнародний досвід та практичні пропозиції / М.В. Пітцик, Х. Циммерманн. – К.: Асоц. міст України та громад: Нім. Бюро техн. співробітництва, 2008. – 136 с.

Стаття надійшла до редакції 24.02.2013

Покатаева О.В., Головка Е.Е. Правовое регулирование налога на недвижимое имущество в Украине

Исследованы сущность правового регулирования налогообложения недвижимого имущества, особенности механизма налогообложения недвижимости в связи с вступлением в силу соответствующих положений Налогового кодекса Украины. Отдельное внимание уделено проблемам налогообложения недвижимого имущества, разногласиям понятийного аппарата, вопросу практики использования площади в качестве базы налогообложения. Рассмотрены направления адаптации мирового опыта налогообложения недвижимости к украинским реалиям.

Ключевые слова: *имущественные налоги, объект налогообложения, налоговая база, оценка недвижимости, налоговая ставка, льготы.*

Pokatayeva O., Golovko E. Legal regulation of the real estate in Ukraine

The essence of the legal regulation of property taxation, especially the mechanism of property taxation in connection with dialedtion into force of the relevant provisions of the Tax Code of Ukraine. We prove that the mechanism of taxation of real estate – is an important part of the state tax mechanism that represents a set of organic nizatsiyno legal and economic forms, methods, techniques and tools of human organization, management and control of fiscal relations between the government and taxpayers about tax collection in real property to the budgets of different levels. We found that the formation and development mechanism taxation of real estate is affected by many factors such as: economic (level of property prices and the extent of the real estate market and especially its so – infrastructure, presence or absence of effective methods of evaluation neruhomos’s for tax purposes), social (level of income and the level of occupational safety housing), cultural (cultural beliefs about improperlylytion tax home), political (lack of interest of people’s deputies as owners of expensive housing in the introduction of property tax) and Shih et al. Determined that the current mechanism of taxation of real estate in Ukraine on still in the making, and formed its subsystem is not an effective and balanced.

Special attention is paid to problems of taxation of real estate, accompanied contradiction conceptual apparatus, the question of the establishment of the area as a tax base that creates obstacles to increased tax revenues from property taxation, regulation differentiated rentsatsiyyi living standards. We consider the adaptation of global trends tohis do property taxation to the Ukrainian realities.

Key words: *property taxes, object of taxation, tax base, real estate appraisal, tax rate, facilities.*