

**Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки та менеджменту
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення
агропромислового бізнесу**

Кошелюк Валерія Миколаївна

**ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ ТА ОПЕРАЦІЙ З
НЕРУХОМІСТЮ**

спеціальність 051 «Економіка»
освітньо-професійна (наукова) програма – Економічна оцінка землі та
нерухомого майна
Випускна кваліфікаційна робота за освітнім ступенем «бакалавр»

Виконала студентка
групи ЕОЗ-42
В.М. Кошелюк

підпис

Науковий керівник:
д.е.н., доцент Гулей А.І.

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу
допущено до захисту

«__» _____ 2019 р.

Завідувач кафедри _____

підпис

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ В ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ.....	6
1.1. Економічна характеристика, етапи та класифікація податків нерухомості.....	6
1.2. Нормативно – правове регулювання оподаткування нерухомості.....	15
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ І МЕТОДИКА ОПОДАТКУВАННЯ В ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ.....	24
2.1. Організаційно – економічна характеристика Волинської області.....	24
2.2. Податок на нерухомість як елемент оподаткування.....	29
2.3. Порядок оподаткування операцій з нерухомістю.....	41
2.4. Система оподаткування нерухомості.....	44
РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ МОЖЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМОСТІ.....	51
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	61
ДОДАТКИ.....	67

ВСТУП

Поступальний розвиток ринкових відносин в Україні є складним процесом, спрямованим на соціально-економічне зростання та підвищення рівня життя населення.

Цей процес пов'язаний із реформуванням податкової системи, важливим складником якої є податки на нерухоме майно. Сьогодні в нашій державі оподаткування нерухомості не відіграє значної фінансової та соціальної ролі порівняно із зарубіжними країнами.

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 фінансової і стимулювальної функцій податків.

Стратегією інтеграції України до Європейського Союзу одним із пріоритетних завдань визначено адаптацію законодавства України до європейської спільноти, яка полягає у зближенні з сучасною європейською системою права, і прийняття Податкового кодексу.

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.

Важливим питанням розвитку вітчизняної системи оподаткування є запровадження та повноцінне функціонування податку на нерухомість. Застосування цієї форми оподаткування має вагомим 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.

В Україні питання майнового оподаткування в контексті складу і структури податкової системи розглянуто в працях учених-економістів: Аблязова Е. З., Азарян А. А., Берегова Ж. С., Бобох Н. М., Бортнік Н. В., Вишневський В. П., Воронін В. О., Гостева О. Ю., Гончаренко М. В., Гостева О. Ю., Дахно О. М., Долга Г. В., Івашина Є. М., Жебчук Л. Л., Коваль О. О., Корнієнко С. М., Лобач О. М., Мамонов К. А., Мельник А. М., Нестеренко А. С., Недодаєва Н. Л., Покоłodна О. В., Рябуш. Л. А., Семенишин Х. М., Стаценко А. В., Трещов М. М., Чайка В. В., Чекіна В. Д., Чорна Т. В., Шишканов О. А., Шкільова Н. В., Щитнік Ю. О. та інші.

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.

Метою роботи є дослідження особливостей оподаткування нерухомості та операцій з нерухомості.

Об'єктом дослідження є оподаткування нерухомості та операцій з нерухомості.

Предметом дослідження є особливості оподаткування нерухомості та операцій з нерухомості.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- провести економічну характеристику, вивчити етапи та класифікацію податків нерухомості;
- проаналізувати нормативно – правове регулювання оподаткування нерухомості;
- здійснити організаційно – економічна характеристика Волинської області;
- охарактеризувати податок на нерухомість як елемент оподаткування;
- вивчити порядок оподаткування операцій з нерухомістю;
- дослідити систему оподаткування нерухомості;
- проаналізувати основні можливості оподаткування операцій з нерухомістю.

Під час виконання роботи було використано методи аналізу, характеристики та порівняння.

Робота складається зі вступу, трьох розділів з підрозділами, висновків, списку використаних джерел та додатків. Текст роботи викладено на 66 сторінках, вміщає 3 рисунки, 2 таблиці, 51 джерела та трьох додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ В ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ

1.1. Економічна характеристика, етапи та класифікація податків нерухомості

Виникнення та розвиток різних форм оподаткування є однією з найдавніших дискусій серед фінансистів. Як зауважує І. Озеров: «виникнення податків підлягає закономірностям причинності та розвитку. Тому історія оподаткування – складова історії культури або цивілізації в тому розумінні, що податкові системи склалися в залежності від особливостей господарського побуту, національних і політичних інститутів: способу життя, традицій, релігії, державного ладу, суспільного устрою, системи права, характеру економіки».

Неминучість податків визнає Ф. Юсті, однак він не підтримував ідею майнового оподаткування, а пропонував стягувати податки з доходів підданих. Протилежної думки дотримувалися представники школи фізіократів. Ф. Кене, А. Тюрго, О. Мірабо вважали, що земля виступає єдиним джерелом формування доходів, тому вона і має бути об'єктом оподаткування. Виходячи з цього фізіократи вважали, що необхідно відійти від множинності в оподаткуванні та перейти до єдиного поземельного податку. Варто зазначити, що Ф. Кене вважав погано організоване оподаткування однією з основних причин низької ефективності виробництва [45, с. 142-145].

Перші ґрунтовні наукові розробки у сфері оподаткування нерухомого майна належать класикам економічної теорії – А. Сміту та Д. Рікардо, які досліджували доцільність оподаткування землі та вилучення ренти. Згідно з теорією А. Сміта, податки необхідні для забезпечення таких суспільних благ, як оборона, забезпечення безпеки громадян, їх майна, освіти. Оподаткування при цьому розглядалося винятково як спосіб створення фінансової бази для

виконання цих двох функцій. Він вважав, що землевласники мають сплачувати податок на володіння землею, оскільки земля генерує дохід (ренти), а будь-який дохід має оподатковуватися. На користь оподаткування ренти також наводяться такі аргументи: володіння землею рівнозначне володінню незаробленим доходом; податок на землю не скорочує пропозицію інших товарів і послуг; його запровадження дає можливість зменшити податкове навантаження за рахунок зниження інших податків і зборів [49, с. 119-122].

Д. Рікардо вважав, що податки повинні використовуватись лише у фіскальних цілях, оскільки вони перешкоджають процесу утворення і накопичення капіталу, а тому найкращим податком є найменший. На відміну від А. Сміта, Д. Рікардо вважав, що рента не завжди має оподатковуватися. Він зауважував, що пропозиція землі, на відміну капіталу або праці, не еластична до зміни попиту на неї. Земля не має ціни пропозиції. Однак попит і пропозиція на землю можуть змінюватися залежно від її цільового призначення. Саме тому вилучення земельної ренти через систему оподаткування має враховувати цільове використання земельної ділянки.

Вилучення земельної ренти через систему оподаткування Д. Рікардо пов'язував із зростанням чисельності населення, що неминуче має наслідком зростання попиту на землю та попиту на продукцію сільського господарства. Зростання попиту на продукцію сільського господарства є причиною зростання цін, а значить і земельної ренти, розмір якої доцільно обмежувати за допомогою земельного податку.

Дж. Генрі у XIX ст. висунув ідею єдиного земельного податку, він вважав, що цей податок здатний забезпечити загальний достаток (добробут) [16]. Він доводив, що запровадження єдиного земельного податку є виправданим, оскільки єдиний податок не здатен деформувати економіку, адже формування об'єкта оподаткування відбувається без якихось суттєвих економічних зусиль. Крім того, земля є постійним об'єктом оподаткування, на відміну від прибутку чи споживання. Серед його аргументів також такий, що

лендлорди не мають морального права володіти виключним правом на отримання земельної ренти.

Музиченко К. М. у своїх працях питання майнового оподаткування окремо не виділяв. Однак його підхід до податку як до жертви є актуальним і в сучасних умовах у частині визначення розміру податку на нерухоме майно. Він вважав нормальним оподаткування, коли податок представляє однакову цінність для кожного громадянина [32, с. 1180-1184].

Підсумовуючи можна зробити висновки, що до початку ХХ ст. справляння податків на нерухоме майно обґрунтовувалося наявністю різних чинників (рис. 1).



Рис. 1.1. Об'єктивні чинники оподаткування нерухомого майна у поглядах економістів до ХХ ст.

До ХХ ст. податки на майно, у т.ч. на нерухоме, не відігравали провідної ролі у податкових системах різних країн, їх значення суттєво підвищилося у ХХ ст. Поштовхом до підвищення значимості майнових податків у податкових системах країн світу стали ідеї досягнення соціальної справедливості в оподаткуванні.

З початку ХХ ст. набуває розвитку положення, сформульована А. Вагнером, згідно з яким фіскальна мета податку замінюється соціальною. Це було викликано початком нової епохи, появою нових соціальних ідеалів.

Новим ідеалом оподаткування стало прагнення до більшого зрівняння доходів через їх розподіл, до зменшення прірви між багатими і незаможними. Наблизити оподаткування до реалізації ідеалів соціальної рівності здатне оподаткування нерухомого майна.

Ідеї оподаткування землі набули подальшого розвитку у працях А. Маршала, який вважав, що оподатковуватися повинна не тільки земля сільськогосподарського призначення, але й міські земельні ділянки. А. Маршал підтримував ідею обов'язкового оподаткування землі, проводячи паралелі між оподаткуванням землі та монопольного прибутку. На наш погляд, у сучасних умовах не тільки земля, але й більшість видів нерухомості можуть виступати джерелом монопольного прибутку, що свідчить на користь розвитку оподаткування нерухомого майна [33, с. 74-78].

А. Пігу першим обґрунтував різницю між податком на суспільну вартість землі (оподаткування вартості землі) та податком на неочікуване зростання вартості землі. Він був прихильником обох податків, вважаючи, що другий податок є однією з прогресивних форм оподаткування доходів.

Загалом у ХХ ст. економісти продовжували розвивати три базові теорії оподаткування землі, а потім й іншого нерухомого майна. Вато зазначити, що всі теорії базувались на різниці між оподаткуванням капіталу та землі. Податок на нерухоме майно має справляти ефект протилежний до решти форм оподаткування капіталу, оскільки еластичність попиту і пропозиції на капітал та землю суттєво відрізняються. Відповідно до традиційного погляду на оподаткування землі, сплачувати податок на нерухоме майно (включаючи землю) повинні власники землі та орендарі. Традиційний підхід сформульовано у працях Д. Нетцера та Г. Сімона. Вони розділяють податки на капітал та землю, оскільки пропозиція капіталу є абсолютно еластичною, а пропозиція земля є абсолютно нееластичною. Також послідовники цієї теорії стверджують, що оподаткування землі, яка використовується для будівництва житла, є регресивним за своєю природою. Саме тому виправданим є

запровадження окремого податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки.

З точки зору еквівалентного обміну сплата податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів є платою за отримання публічних благ, які фінансуються місцевим урядом. Необхідність оподаткування нерухомого майна у цьому контексті пояснюється мобільністю споживачів публічних благ, тому нерухоме майно, як немобільний об'єкт оподаткування, здатне забезпечувати стабільні надходження до місцевих бюджетів.

Однією з проблем у розвитку оподаткування нерухомого майна є суперечки навколо ставок оподаткування – не тільки їх розміру, але й прогресивності. Зважаючи на те, що з середини ХХ ст. ведуться активні дискусії навколо регулюючої ролі податків, ми підтримуємо ідею прогресивного оподаткування нерухомості. Дж. М. Кейнс довів можливість впливу на економічну рівновагу шляхом застосування податкового інструментарію. Зважаючи на те, що нерухоме майно, яке перебуває у власності платників податків має різні вартісні і якісні характеристики, прогресивне оподаткування нерухомості є цілком виправданим як з точки зору наповнення бюджету, так і з точки зору дотримання принципу соціальної справедливості [38, с. 211-215].

Проти прогресії в оподаткуванні виступали А. Лаффер, М. Берне, Г. Стайн, які вважали, що прогресивне оподаткування знижує схильність до заощаджень і тим самим скорочує обсяг інвестиційних ресурсів в економіці. На наш погляд, таке твердження є виправданим для прогресивного оподаткування доходів, однак нерухоме майно є накопиченою вартістю, по суті воно вже є матеріальною формою заощаджень, тому прогресивне оподаткування такої форми заощаджень є виправданим.

Дж. Гелбрейт вважав, що податки, які слугують досягненню мети більшої рівності є більш ефективними у механізмі стабілізації економічного розвитку. Також він вважав, що оподатковуватися має будь-який вид збагачення, у тому

числі нерухомість, спадщина, подарунки. Для нього основним фактом є збагачення, якщо воно, значить має бути податок. Звідси і підтримка прогресивного оподаткування. Підтримуючи ідеї прогресивного оподаткування в цілому, вважаємо, що нерухоме майно також має оподатковуватися за прогресивними ставками з урахуванням його кількісних та якісних характеристик.

У ст. 181 Цивільного кодексу України та Закону України «Про іпотеку», до нерухомості (нерухомого майна) належать земельні ділянки та об'єкти, розташовані на них і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення [49, с. 119-122].

У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» нерухомість визначається як земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що, згідно із законодавством, належить до нерухомого майна. Разом із тим законодавство багатьох країн відносить до нерухомості деяке рухоме майно внаслідок його особливої цінності та значення і поширює на рухоме майно правовий режим нерухомого. Цивільними кодексами України, Російської Федерації та Нідерландів до нерухомого майна віднесено також повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Отже, всі визначення, наведені в економічній літературі та нормативно-правових актах, трактують нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельних ділянках і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких неможливе без утрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей) та їх знецінення.

Загалом ми погоджуємося з таким класичним трактуванням нерухомості. Однак однією з важливих ознак нерухомості як об'єкта оподаткування є її приналежність платнику податку на основі права власності.

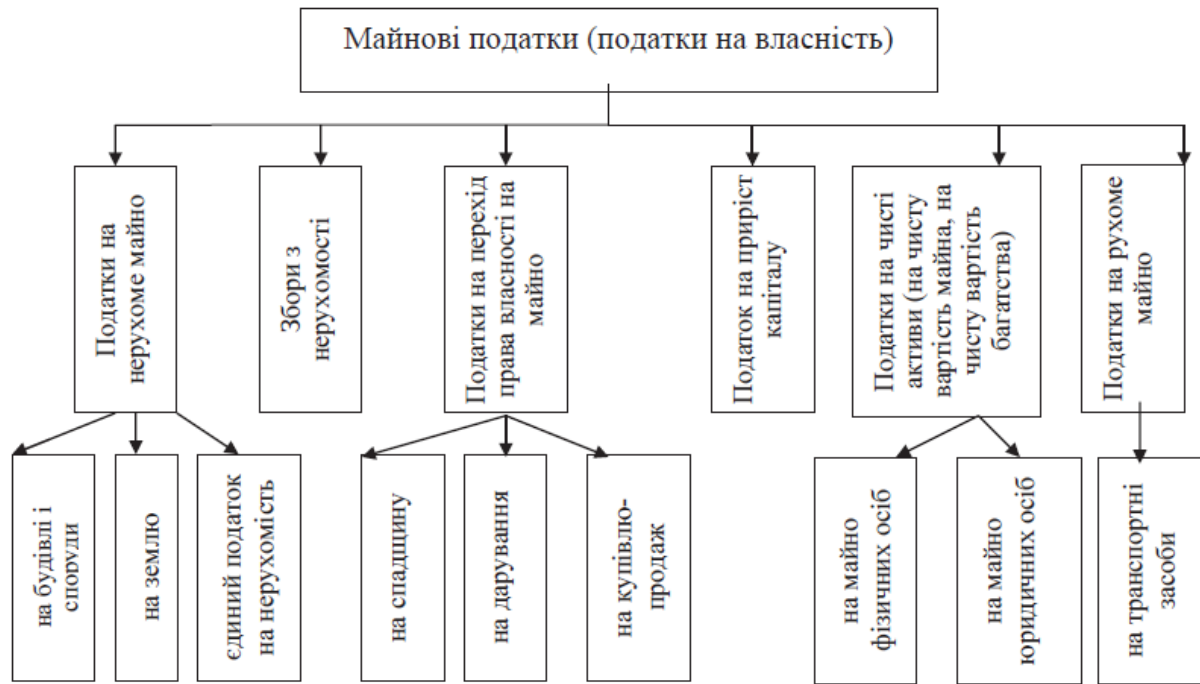


Рис. 1.2. Класифікація податків на нерухомість

Отже, нерухомість становить фізичний об'єкт із відповідними фізичними та економічними ознаками, а нерухоме майно – нерухомість як об'єкт власності разом із майновими правами та обов'язками. Саме нерухоме майно у вигляді землі та/або поліпшень на ній (будівлі, споруди тощо), що належать фізичним або юридичним особам на правах власності, є об'єктом податку на нерухоме майно [19, с. 59-67].

На нашу думку, у контексті оподаткування вживання поняття «податок на нерухоме майно» більш виправдане, але в економічній літературі також широко використовують поняття «податок на нерухомість».

В Україні земельні ділянки і нерухомі об'єкти, що розміщені на цій земельній ділянці, виступають окремими об'єктами оподаткування. Подібна практика характерна для деяких країн із перехідною економікою (Азербайджану, Грузії, Російської Федерації, Узбекистану), де податки на нерухомість існують у вигляді податків на майно підприємств, податків на майно фізичних осіб і плати за землю.

У зарубіжній практиці більш поширене оподаткування єдиного земельно-майнового комплексу, що включає землю і все, що нерозривно з нею пов'язане природно-фізичним шляхом чи господарсько-виробничими діями людини. У цьому разі говоримо про комплексний податок на нерухомість. Застосовується такий податок в Австрії, Греції, Данії, Канаді, Латвії, Нідерландах, Норвегії, Польщі, Словенії, США, Фінляндії, Чехії, Швеції та багатьох інших країнах і сплачується фізичними та юридичними особами.

Лише в окремих країнах є спеціальні податки, які утримують саме під час здійснення такого роду операцій.

Варто зауважити, що через неточний переклад іноземної літератури про податки на російську та українську мови часто виникають проблеми, що сприяють непередбаченій заміні термінів. Нерідко ототожнюють майнові податки і податки на нерухомість, податки на нерухомість і податки на багатство, тому доцільним є чітке розмежування цих понять.

Згідно з класифікацією МВФ та ОЕСР, до податків на власність належать податки, що сплачуються регулярно (зазвичай щорічно). До них належать [20]:

- податки на чисті активи (на вартість рухомого і нерухомого майна за вирахуванням зобов'язань по цьому майну);

- податки на нерухоме майно – до цієї групи належать ті податки, що утримуються з умовного орендного доходу, вартості, капіталізованого доходу або інших характеристик власності: розміру, місцезнаходження.

Інша група містить нерегулярні податки, тобто податки на передачу власності за життя власника або після його смерті. Ці податки не пов'язані з веденням господарських операцій (податки на спадщину та дарування).

Передача майна, здійснена внаслідок проведення ділових операцій, оподатковується окремим податком – податком на купівлю-продаж нерухомості.

Отже, класифікації ОЕСР та МВФ податки на успадкування, дарування і передачу майна не включають до податків на нерухоме майно.

Такої ж думки дотримується російський науковець Д. Чернік, який розрізняє оподаткування доходів (капіталу) й оподаткування володіння (користування) майном. Майнові податки він класифікує так: податки на володіння майном і податки на спадкоємство та дарування майна.

Часто в економічній літературі поняття «податок на багатство» (податок на чисті активи або на чисту вартість майна (багатства)) і «податок на нерухомість» ототожнюються у зв'язку з некоректним перекладом. Наприклад, Л. Ликова поділяє майнові податки на дві групи: податки на багатство і податки на перехід (переведення власності). Податки на багатство автор визначає як періодичні податки, поділяючи їх залежно від об'єкта оподаткування і характеру оцінки вартості оподатковуваного майна.

Отже, еволюція економічної думки щодо оподаткування нерухомого майна свідчить про поступове розширення спектру об'єктів оподаткування від земельних ділянок до будівель, які на них розміщені. Позитивними трансформаціями економічної думки, які знайшли своє відображення у практиці оподаткування нерухомого майна у сучасних умовах, можна вважати такі [25, с. 98-105]:

- фокусування на вартості землі, яка є визначальною характеристикою об'єкта оподаткування;
- дотримання морального аспекту оподаткування відповідно до якого нерухоме майно має оподатковуватися, оскільки це є одним із способів досягнення соціальної справедливості;
- платниками податків на нерухоме майно мають виступати його власники, оскільки саме вони є бенефіціарними отримувачами доходу;
- землі та інші об'єкти нерухомого майна повинні оподатковуватися не тільки тому, що вони є накопиченим доходом, але і тому, що вони здатні бути джерелом доходу у майбутньому.

1.2. Нормативно – правове регулювання оподаткування нерухомості

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 вимірювача платоспроможності.

Правове регулювання оподаткування нерухомості в більшості країн охоплює [13, с. 23-32]:

- 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 [17, с. 49-52].

Повноваження щодо встановлення системи оподаткування нерухомості, як правило, належать національним урядам, а рівень державного контролю за функціонуванням системи може відрізнятись. 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) .

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 впровадження системи оподаткування нерухомості.

Деякі національні уряди розсилають форми податкових декларацій, збирають податки, тим самим зменшуючи відповідні суми, які отримують 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 виписують 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 [19, с. 59-67].

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.

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 підтримуватись 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.

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; податки 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 [18, с. 262-266].

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” 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. 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 [21, с. 41-46].

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 суперечить 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, а в обласних центрах – від 800 тис. грн. 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[19, с. 59-67-78].

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 нерухомості 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 м².

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 [29, с. 140-148].

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 розрахунку 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 [31, с. 105-108].

Згідно із змінами, 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 м², іншої – 300

м². З огляду на пільгу, ця особа має сплатити податок за 380 м² (200 м² + 300 м² – 120 м² пільгові).

Однак постає питання, яку ставку податку використовувати, адже для квартири площею до 240 м² вона становить не більше ніж 1% (встановлюється рішенням міської чи сільської ради), а для квартири площею понад 240 м² – 2,7%.

Як правильно поділити 380 м², за які потрібно сплатити податок? Можливі варіанти: пропорційно площі кожної квартири (обчислити податок за 240 м² за ставкою 1%, а за решту – за ставкою 2,7%); сплатити всю суму за ставкою 2,7%. На жаль, відповідей 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 [33, с. 74-78].

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.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЯ І МЕТОДИКА ОПОДАТКУВАННЯ В ВОЛИНСЬКІЙ ОБЛАСТІ

2.1. Організаційно – економічна характеристика Волинської області

Площа Волинської області становить 20143 кв. км., 3,3 відсотка від території України.

У складі області 16 районів та 4 міста обласного значення, 7 міст районного значення.

Загальна кількість рад в області станом на 01.01.2019 наступна:

Органи місцевого самоврядування	Кількість одиниць
Міські ради (міст обласного значення)	4
Районні ради	16
Міські ради (міст районного значення)	7
Селищні ради	21
Сільські ради	212
Всього	260

Стан розвитку ОТГ(кількість ОТГ відповідно до перспективного плану (№ і дата затвердження), кількість створених ОТГ (з них у 2015, 2016 і т.д.), кількість відхилених проектів рішень про об'єднання із зазначенням підстав).

Перспективним планом формування територій громад Волинської області, затвердженим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 № 993-р (зі змінами) передбачено утворення в межах області 74 об'єднаних територіальних громад [46, с. 180-182].

Враховуючи, що поза межами об'єднання залишаються 32 територіальні громади, на затвердження Кабінету Міністрів України надіслані зміни до Перспективного плану, схвалені рішенням сесії обласної ради від 26.09.2018 №

21/2, якими передбачено покриття об'єднаними територіальними громадами усієї території області та утворення 75 ОТГ.

В рамках добровільного об'єднання територіальних громад в області створено 50 ОТГ, з них у 2015 році – 5 ОТГ, у 2016 році – 10 ОТГ, у 2017 році – 25 ОТГ, у 2018 – 10 ОТГ.

З набранням чинності Закону України від 9 лютого 2017 року № 1851-VIII «Про внесення змін до деяких законів України щодо добровільного приєднання територіальних громад» в області активізувався процес приєднання територіальних громад до спроможних ОТГ. На сьогодні завершено приєднання 13 територіальних громад до 8 утворених ОТГ.

Разом з тим, облдержадміністрацією надано 2 негативних висновки стосовно відповідності Конституції та законам України проектів рішень щодо добровільного приєднання територіальних громад. Підставами відхилення є невідповідність проектів цих рішень вимогам частини 1 статті 81 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» в частині належності територіальної громади, яка приєднується, об'єднаній територіальній громаді відповідно до Перспективного плану [33, с. 74-78].

В процесі об'єднання територіальних громад та приєднання територіальних громад до спроможних ОТГ виникає низка проблемних питань, які потребують вирішення на державному рівні. Зокрема, потребує удосконалення територіальна організація влади у районах, які повністю або переважно охоплені об'єднаними територіальними громадами, як в частині розподілу повноважень між районною радою та районною адміністрацією так і в частині утримання районної ради. З метою вирішення проблеми на місцевому рівні Володимир-Волинською районною радою та об'єднаними територіальними громадами району підписано угоду на рівні Головного управління Державної казначейської служби України у Волинській області про міжбюджетні трансферти, що дасть можливість здійснювати перерахування коштів з бюджетів ОТГ до бюджету районної ради.

Суттєвою проблемою на сьогодні є приєднання до спроможних ОТГ області територіальних громад суміжних районів, оскільки Центральною виборчою комісією не призначаються додаткові вибори депутатів місцевих рад від сільських, селищних територіальних громад суміжних районів, що приєднались. Станом на сьогодні, облдержадміністрацією надіслано звернення до ЦВК для прийняття нею рішення про призначення додаткових виборів депутатів у 2-ох ОТГ області. Відтак, вирішенням проблеми є внесення змін до законодавчих актів стосовно унормування особливостей призначення та проведення таких виборів [25, с.98-105].

У січні-вересні 2018 року в економіку області іноземними інвесторами вкладено 11,5 млн дол. США прямих інвестицій (акціонерного капіталу). З країн ЄС надійшло 11,4 млн дол. США, з інших держав світу – 0,07 млн дол. США.

Загальний обсяг прямих інвестицій (акціонерного капіталу), внесених в економіку області за весь період інвестування, станом на 1 жовтня 2018 року становив 256,5 млн дол. США, або в середньому 247,4 дол. на одну особу.

Інвестиції в область надійшли з 33 країн світу. До основних країн-інвесторів економіки області, на які припадало 92,1 відсотка загального обсягу прямих іноземних інвестицій, входили: Кіпр, Польща, Швеція, Словаччина, Австрія, Німеччина. Найбільше інвестовано з Кіпру – 132,6 млн дол. США та Польщі – 36,0 млн дол. США.

У м. Нововолинську зосереджено 48,1 відсотка всього іноземного капіталу (123,3 млн дол. США). Значні обсяги іноземних інвестицій вкладені в підприємства м.Луцька – 92,5 млн дол. США (36,1 %), Луцького – 15,8 млн дол. США (6,2 %) і Ківерцівського – 10,5 млн дол. США (4,1 %) районів.

У підприємства промисловості нерезидентами внесено 186,5 млн дол. США, в т.ч. у підприємства з виготовлення виробів з деревини, виробництва паперу та поліграфічної діяльності – 103,5 млн дол. США, машинобудування, крім ремонту і монтажу машин та устаткування – 43,3 млн дол. США,

виробництва меблів, іншої продукції; ремонту і монтажу машин та устаткування – 29,1 млн дол. США, виробництва гумових і пластмасових виробів, іншої неметалевої мінеральної продукції – 4,9 млн дол. США.

В організації, що здійснюють діяльність у сфері оптової та роздрібною торгівлі; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів, надійшло 27,9 млн дол. США (10,9 % загального обсягу) іноземних інвестицій, на підприємства сільського, лісового та рибного господарства – 12,6 млн дол. США (4,9 %), в організації, що здійснюють операції з нерухомим майном – 10,2 млн дол. США (4,0 %), на підприємства, що здійснюють діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування – 7,1 млн дол. США (2,8 %).

Загальний обсяг прямих інвестицій (акціонерного капіталу та боргових інструментів) на 1 жовтня 2018 року становив 256,5 млн дол. США.

Станом на 1 січня 2019 року до консолідованого бюджету області надійшло 17720,9 млн грн податків, зборів та інших обов'язкових платежів, що у 2,4 раза або на 10281,1 млн грн більше, порівняно з відповідним показником станом на 01 січня 2016 року.

Таблиця 2.1

Надходження податків до бюджету Волинської області

	2016 рік		2017 рік		2018 рік	
	Факт за рік, млн грн	Ріст до минулого року, %%	Факт за рік, млн грн	Ріст до минулого року, %%	Факт за рік, млн грн	Ріст до минулого року, %%
Консолідований бюджет області - всього	9748,6	131,0	13925,3	142,8	17720,9	127,3

До державного бюджету на території області мобілізовано 12712,1 млн гривень. За три останні роки надходження до державного бюджету зросли у 2,4 раза або на 7481,2 млн гривень.

Доходи місцевих бюджетів (без трансфертів) млн грн, у % до попереднього року.

До місцевих бюджетів області залучено 5008,8 млн грн податків і зборів, що у 2,3 раза або на 2799,9 млн грн більше, ніж отримано у 2015 році.

Станом на 1 січня 2018 року у загальному фонді місцевих бюджетів області сформовано залишки коштів на загальну суму 630,2 млн гривень. З урахуванням затверджених обсягів оборотної касової готівки, обсяг вільних залишків коштів склав 606,7 млн гривень.

Нерозподілений вільний залишок коштів місцевих бюджетів на кінець 2018 року становить 17,8 млн грн (2,9 відсотка до вільного залишку на початок року).

За рахунок такого додаткового фінансового ресурсу протягом року органами місцевого самоврядування проведено 588,9 млн грн витрат, з яких 59,7 млн грн спрямовано на виплату заробітної плати працівникам бюджетної сфери, оплату спожитих енергоносіїв та комунальних послуг, придбання продуктів харчування та медикаментів для бюджетних установ. Крім цього, наявний фінансовий ресурс дозволив спрямувати на капітальні видатки бюджетних установ та на розвиток соціальної і транспортної інфраструктури 314 млн гривень [33, с. 74-78].

Таким чином, Волинська область є регіоном котрий активно розвивається. Надходження податкових платежів до бюджету показує, що вони відіграють важливу роль у формуванні дохідної частини бюджету області.

2.2. Податок на нерухомість як елемент оподаткування

Податок на нерухоме майно у складі податку на майно належить до місцевих податків.

Сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, у межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів.

При прийнятті рішення про встановлення місцевих податків та зборів обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи, встановлені ст. 7 Податкового кодексу з дотриманням критеріїв, установлених розділом XII цього Кодексу для відповідного місцевого податку чи збору.

Рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми таких рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (пп. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 Податкового кодексу) [11, с. 43-52].

Офіційно оприлюднене рішення про встановлення місцевих податків та зборів є нормативно-правовим актом з питань оподаткування місцевими податками та зборами, який набирає чинності з урахуванням строків, передбачених вищезазначеним підпунктом.

Акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами,

установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території (ст. 73 Закону № 280).

Фізичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, є платниками податку на нерухоме майно. У разі перебування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб Податковий кодекс визначає платників податку таким чином:

- якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;

- якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений у натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

- якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

Фізичні особи — співвласники житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебуває у їх спільній сумісній власності, але не поділена в натурі, можуть повідомляти контролюючий орган за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) про визначеного за їх згодою платника податку на нерухоме майно звернувшись із письмовою заявою за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості [13, с. 23-32].

Базою оподаткування податком є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток (пп. 266.3.1 п. 266.3 ст. 266 Податкового кодексу).

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється

контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно) та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності.

Перелік об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, які не є об'єктом оподаткування, визначено пп. 266.2.2 п. 266.2 ст. 266 Податкового кодексу.

До об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, які не є об'єктом оподаткування, віднесено, зокрема:

- об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки

- будівлі дитячих будинків сімейного типу

- 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 [11, с. 43-52]

- об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матеріями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину

- будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг

- об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується п'ять та більше дітей

База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується:

- для квартири/квартир незалежно від їх кількості — на 60 м²;
- для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості — на 120 м²;
- для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), — на 180 м².

Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік) (пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу).

Підпунктом 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу визначено пільги зі сплати податку на нерухоме майно у вигляді зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи — платника податку, незалежно від її соціального статусу [23, с. 50-55].

Також сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, створених згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями).

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Такі пільги встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування (пп. 266.4.2 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу).

Не дозволяється сільським, селищним, міським радам та радам об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, встановлювати індивідуальні пільгові ставки місцевих податків та зборів для окремих юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців і фізичних осіб або звільняти їх від сплати таких податків і зборів (пп. 12.3.7 п. 12.3 ст. 12 Податкового кодексу) [33, с. 74-78].

Крім того, підставами для надання податкових пільг є особливості, що характеризують певну групу платників податків, вид їх діяльності, об'єкт оподаткування або характер та суспільне значення здійснюваних ними витрат (п. 30.2 ст. 30 вищезазначеного Кодексу).

Податкова пільга надається шляхом:

- податкового вирахування (знижки), що зменшує базу оподаткування до нарахування податку та збору
- зменшення податкового зобов'язання після нарахування податку та збору
- встановлення зниженої ставки податку та збору
- звільнення від сплати податку та збору (п. 30.9 ст. 30 Податкового кодексу)

Коли пільга не застосовується

Пільги з податку, передбачені підпунктами 266.4.1 та 266.4.2 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу, для фізичних осіб не застосовуються до:

- об'єкта/об'єктів оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, встановленої вищезазначеним підпунктом;

– об'єкта/об'єктів оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Яку ставку застосовувати

Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м² бази оподаткування (пп. 266.5.1 п. 266.5 ст. 266 Податкового кодексу) [5, с. 42-44].

У 2017 р. податок на нерухоме майно сплачується фізичними особами за звітний 2016 р.

На 2016 р. ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебували у власності фізичних та юридичних осіб, встановлювалися за рішеннями сільських, селищних, міських рад або рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 3 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м² бази оподаткування.

Зауважимо, що з 01.01.2017 р. до прийняття відповідним органом місцевого самоврядування рішення про встановлення ставок місцевих податків і зборів на 2017 р. відповідно до Закону № 1791 ставки, встановлені таким органом місцевого самоврядування, зокрема, з податку на нерухоме майно застосовуються з коефіцієнтом 0,5.

У 2017 р. до рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів, прийнятих на виконання Закону № 1791, не застосовуються такі вимоги:

- зміни до будь-яких елементів податків та зборів не можуть вноситися пізніше як за шість місяців до початку нового бюджетного періоду, в якому діятимуть нові правила та ставки. Податки та збори, їх ставки, а також податкові пільги не можуть змінюватися протягом бюджетного року (пп. 4.1.9 п. 4.1 та п. 4.5 ст. 4 Податкового кодексу);

- рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (пп. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 Кодексу) [6, с. 102-103];

- до повноважень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, щодо податків та зборів належить, зокрема, до початку наступного бюджетного періоду прийняття рішення про встановлення місцевих податків та зборів, зміну розміру їх ставок, об'єкта оподаткування, порядку справляння чи надання податкових пільг, яке тягне за собою зміну податкових зобов'язань платників податків та набирає чинності з початку бюджетного періоду (пп. 12.4.3 п. 12.4 ст. 12 Кодексу);

- офіційно оприлюднене рішення про встановлення місцевих податків та зборів є нормативно-правовим актом з питань оподаткування місцевими податками та зборами, який набирає чинності з урахуванням строків, передбачених пп. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 Кодексу (п. 12.5 ст. 12);

- Закону № 1160.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості у такому порядку.

Порядок обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів житлової нерухомості:

- за наявності у власності платника податку одного об'єкта житлової нерухомості, в тому числі його частки, податок обчислюється виходячи з бази оподаткування, зменшеної відповідно до пп. «а» або пп. «б» пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу, та відповідної ставки податку

- за наявності у власності платника податку більше одного об'єкта житлової нерухомості одного типу, в тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної згідно з пп. «а» або пп. «б» пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Кодексу, та відповідної ставки податку

- за наявності у власності платника податку об'єктів житлової нерухомості різних видів, у тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної згідно з пп. «в» пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу, та відповідної ставки податку [33, с. 74-78]

- сума податку, обчислена з урахуванням підпунктів «б» і «в», розподіляється контролюючим органом пропорційно до питомої ваги загальної площі кожного з об'єктів житлової нерухомості

- за наявності у власності платника податку об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, загальна площа якого перевищує 300 м² (для квартири) та/або 500 м² (для будинку), сума податку, розрахована відповідно до підпунктів «а» — «г», збільшується на 25 000 грн на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку)

Отже, обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 Податкового кодексу).

Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, обчисленого згідно з пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 Податкового кодексу, та відповідні платіжні реквізити, зокрема органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком) [5, с. 42-44].

Тобто фізичним особам — платникам податку на нерухоме майно податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку за 2016 р. надсилаються контролюючим органом до 01.07.2017 р.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості податок сплачується фізичною особою — платником починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Нарахування податку та надсилання (вручення) податкових повідомлень-рішень про сплату податку фізичним особам — нерезидентам здійснюють контролюючі органи за місцезнаходженням об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності таких нерезидентів. Отже, потрібно або приїжджати самому і чекати на таке повідомлення-рішення, або звертатися до когось із проханням, щоб перевіряли поштову скриньку.

Підпунктом 266.7.3 п. 266.7 ст. 266 Податкового кодексу передбачено, що платники податку мають право звернутися з письмовою заявою

до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації) для проведення звірки даних щодо:

- об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку;
- розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;
- права на користування пільгою зі сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку.

У разі виявлення розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку на підставі оригіналів відповідних документів, зокрема документів на право власності, контролюючий орган за місцем проживання (реєстрації) платника проводить перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. Попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним) [3, с. 154-156].

У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника — починаючи з місяця, в якому виникло право власності.

Контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Податок на нерухоме майно сплачується фізичними особами за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Фізичні особи — платники податків повинні сплачувати податки і збори, встановлені Податковим кодексом, через установи банків та поштові відділення.

У разі якщо зазначені особи проживають у сільській (селищній) місцевості, вони можуть сплачувати податки і збори 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 і зборів, форма якої встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики (п. 57.5 ст. 57 Податкового кодексу).

Форму квитанції про прийняття податків і зборів затверджено наказом № 714.

Якщо сума грошового зобов'язання розраховується контролюючим органом, платник податків не несе відповідальності за своєчасність, достовірність і повноту нарахування такої суми, проте несе відповідальність за своєчасне та повне погашення нарахованого узгодженого грошового зобов'язання і має право оскаржити зазначену суму в порядку, встановленому Податковим кодексом (п. 54.5 ст. 54) [6, с. 102-103].

У разі якщо платник податків не сплачує узгоджену суму грошового зобов'язання протягом строків, визначених Податковим кодексом, такий платник притягується до відповідальності у вигляді штрафу у таких розмірах:

- при затримці до 30 календарних днів включно, що настають за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, — у розмірі 10 % погашеної суми податкового боргу;

- при затримці більше ніж 30 календарних днів, що настають за останнім днем строку сплати суми грошового зобов'язання, — у розмірі 20 % погашеної суми податкового боргу (ст. 126 Податкового кодексу).

Також при нарахуванні суми податкового зобов'язання, визначеного контролюючим органом у випадках, не пов'язаних з проведенням податкових перевірок, розпочинається нарахування пені починаючи з першого робочого дня, що настає за останнім днем граничного строку сплати податкового

зобов'язання (в тому числі за період адміністративного та/або судового оскарження) (пп. 129.1.2 п. 129.1 ст. 129 Податкового кодексу).

Пеня, визначена цим підпунктом, та в інших випадках визначення пені відповідно до вимог цього Кодексу, коли її розмір не встановлено, нараховується за кожний календарний день прострочення сплати грошового зобов'язання, включаючи день погашення, з розрахунку 120 % річних облікової ставки Нацбанку України, що діє на кожний такий день.

Зазначений розмір пені застосовується щодо всіх видів податків, зборів та інших грошових зобов'язань, крім пені, яка нараховується за порушення строку розрахунку у сфері зовнішньоекономічної діяльності, що встановлюється відповідним законодавством.

Оподаткування нерухомості на тимчасово окупованій території та території населених пунктів на лінії зіткнення має певні особливості.

Тимчасові заходи для забезпечення підтримки суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність на території проведення АТО, та осіб, які проживають у зоні проведення АТО або переселилися з неї під час її проведення, визначено Законом № 1669.

Дія цього пункту не поширюється на територію України, визнану тимчасово окупованою відповідно до Закону № 1207 (території АР Крим та м. Севастополя) [33, с. 74-78].

Об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, розташовані на тимчасово окупованій території та/або території населених пунктів на лінії зіткнення, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, не є об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно відповідно до ст. 266 Податкового кодексу у період з 14.04.2014 р. по 31 грудня року, в якому завершено проведення АТО.

До зазначених сум надміру сплачених грошових зобов'язань не застосовуються строки давності, встановлені ст. 102 Податкового кодексу,

крім сум надміру сплачених податкових зобов'язань платників податків, які припиняють свою діяльність.

2.3. Порядок оподаткування операцій з нерухомістю

Платники податків України самостійно визначають розмір податку на продану ними житлову нерухомість. Виплату фінансового зобов'язання за минулий рік необхідно провести до 1 серпня поточного року.

Держава стягує в державну казну податки і збори з учасників угод купівлі-продажу нерухомості. Офіційні документи про виплату державі фінансових зобов'язань підтверджують учасникам угоди законність операції.

Подача фізособами податкової декларації про майновий стан і доходи

Відповідно до пункту 49.18 статті 49 глави 2 розділу II Податкового кодексу України (ПКУ), платник-фізособа в поточному році подає податкову декларацію про майновий стан і доходи за минулий календарний рік. Подати декларацію в ГФС необхідно до 1 травня поточного року [7, с. 4-7].

Платник самостійно вибирає спосіб подачі декларації в ГФС:

- особисто або через уповноважену особу;
- поштою з повідомленням про вручення;
- електронною поштою у відповідній формі з виконанням відповідних вимог оформлення документа і цифрового підпису.

Якщо декларація була подана після граничного терміну 1 травня, то розмір податкової виплати визначає орган УКРІНФОРМ.

Фінансові зобов'язання продавця перед державою

Згідно зі статтею 172 ПКУ, продаж фізичною особою нерухомого майна – операція, яка веде до виникнення доходу і підлягає оподаткуванню. Платник податків виконує свої фіскальні зобов'язання самостійно в порядку сплати податку на доходи фізичних осіб (ПДФО).

Відповідно до підпункту 179.7 статті 179 ПКУ, фізособа виплачує зазначену в декларації суму до 1 серпня поточного року. Платник обчислює розмір ПДФО від суми продажу нерухомості. Фізичні особи резиденти України виплачують ПДФО в розмірі 5% від суми продажу житлової нерухомості за таких умов:

- відчужена нерухомість була у власності строком до трьох років;
- особа вчинила за звітний рік більше однієї угоди відчуження майна.

За держреєстрацію договору відчуження майна передбачена сплата державного мита в розмірі 1% від суми угоди. При подібних умовах володіння фізособа-нерезидент України виплачує ПДФО в розмірі 18% доходу від угоди. Продавець, фізособа-нерезидент України, при відчуження нерухомого майна виплачує державний військовий збір в розмірі 1,5% від суми угоди і державне мито в розмірі 1%. Покупець нерухомості зобов'язаний сплатити пенсійний збір в розмірі 1% від вартості угоди [33, с. 74-78].

Відповідно до пункту 1 статті 172 ПКУ, фізособи звільнені від сплати податку на дохід від продажу нерухомості за таких умов:

- відчужене майно належало власнику більше трьох років;
- відчужене майно було отримано власником у спадок;
- в звітний період здійснена одна операція відчуження майна.

Фінансові зобов'язання покупців нерухомості перед державою

Покупці нерухомості фізичні особи резиденти і нерезиденти України сплачують збір на пенсійне страхування в розмірі 1% від вартості купленого майна. Від сплати збору на пенсійне страхування звільнені угоди дарування нерухомості і договори довічного утримання (догляду).

Пільги при сплаті держмита за купівлю-продаж нерухомості

Згідно з декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 1993 року в редакції 2017 року, від сплати державного мита при купівлі-продажу житлової нерухомості звільнені такі категорії громадян України:

– особи, віднесені до I-IV категорій постраждалих внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС;

– інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів і партизанів, які зникли безвісти;

– інваліди I-II категорій.

Якщо учасники угоди – особи із зазначених пільгових категорій, вони держмитом не платять. Якщо один з учасників угоди не має жодних зобов'язань він зобов'язаний сплатити держмитом.

Порядок реєстрації права власності на куплену нерухомість визначено постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року. Державну реєстрацію за заявою одержувача нерухомості проводить уповноважений реєстратор або нотаріус.

Новий власник нерухомості пред'являє державному реєстратору паспорт, оригінал ідентифікаційного коду і заява. Державний реєстратор формує в електронній базі Держреєстру речових прав номер об'єкта власності на перейшла в нове володіння нерухомість і подає заяву в чергу на підтвердження. Заява та номер стверджує Департамент державної реєстрації та нотаріату Міністерства юстиції України [9, с. 4-7].

Згідно зі статтею 34 Закону № 51 «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 2004 року в редакції від 04.06.2017, адміністративний збір за державну реєстрацію становить одну десяту частину розміру прожиткового мінімуму для працездатних громадян. Відповідно до статті 7 закону про Державний бюджет України на 2018 рік, щомісячний прожитковий мінімум на одну працездатну особу визначено так:

– з 1 січня 2018 року – 1700 грн; адміністративний збір за державну реєстрацію – 170 грн;

– з 1 липня 2018 року – 1777 грн; адміністративний збір за державну реєстрацію – 177,7 грн;

– з 1 грудня 2018 року – 1853 грн; адміністративний збір за державну реєстрацію – 185,3 грн.

Згідно зі статтею 19 Закону № 52, державна реєстрація проводиться протягом п'яти робочих днів. За реєстрацію в цей термін діють зазначені вище тарифи.

У статті 34 цього Закону визначено тарифи за державну реєстрацію в терміни менше п'яти днів, які може вказати заявник:

- за 2 робочих дня – 1 щомісячний прожитковий мінімум працездатної особи;
- за 1 робочий день – 2 щомісячних прожиткові мінімуми працездатної особи;
- за 2 години – 5 щомісячних прожиткових мінімумів працездатної особи.

З'ясувати особливості оформлення документів для угоди купівлі-продажу житлової нерухомості і правила державної реєстрації права володіння купленої квартирою можна на форумі юридична консультація.

Таким чином, на державному рівні сформовано порядок та особливості сплати податку на нерухомість.

2.4. Система оподаткування нерухомості

Податок на майно, відмінне від земельної ділянки: хто його сплачує, за якими ставками та у які строки, що є об'єктом оподаткування та який порядок обчислення сум податку

Ставки на поточний рік встановлюються рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад. Згідно з внесеними Законом №1791-VIII змінами ставка встановлюється у розмірі, що не

перевищує 1,5 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня за 1 кв. метр бази оподаткування.

Окрім того, власники житлової нерухомості, загальна площа якої перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та/або 500 квадратних метрів (для будинку), платитимуть додатково 25 тис. грн у рік за кожен із вказаних об'єктів житлової нерухомості (його частку).

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізосіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості у такому порядку:

а) за наявності у власності платника одного об'єкта житлової нерухомості, в т.ч. його частки, податок обчислюється, виходячи з бази оподаткування, зменшеної відповідно до підпунктів «а» або «б» пп. 266.4.1 ПКУ, та відповідної ставки податку;

б) за наявності у власності платника податку більше одного об'єкта житлової нерухомості одного типу, в т.ч. їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної відповідно до пп. «а» або «б» підпункту 266.4.1 ПКУ, та відповідної ставки податку;

в) за наявності у власності платника об'єктів житлової нерухомості різних видів, у т.ч. їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної відповідно до підпункту «в» пп. 266.4.1 ПКУ, та відповідної ставки податку [33, с. 74-78];

г) сума податку, обчислена з урахуванням пп. «б» і «в» цього підпункту, розподіляється контролюючим органом пропорційно до питомої ваги загальної площі кожного з об'єктів житлової нерухомості;

г) за наявності у власності платника податку об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи – платника податку, загальна площа якого перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та/або 500 квадратних метрів (для будинку),

сума податку, розрахована відповідно до підпунктів «а»-«г» цього підпункту, збільшується на 25000 гривень на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку).

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізосіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку.

Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, обчисленого згідно з пп. 266.7.1 ПКУ, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком) [14, с. 79-83].

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості податок сплачується фізичною особою-платником починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Контролюючі органи за місцем проживання (реєстрації) платників в десятиденний строк інформують відповідні контролюючі органи за місцезнаходженням об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості про надіслані (вручені) платнику податку податкові повідомлення-рішення про сплату податку у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.

Нарахування податку та надсилання (вручення) податкових повідомлень-рішень про сплату податку фізособам – нерезидентам здійснюють контролюючі органи за місцезнаходженням об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності таких нерезидентів.

Платники мають право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації) для проведення звірки даних щодо:

- об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку;
- розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;
- права на користування пільгою із сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку.

У разі виявлення розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку на підставі оригіналів відповідних документів, зокрема документів на право власності, контролюючий орган за місцем проживання (реєстрації) платника проводить перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. Попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним) [33, с. 74-78].

Платники податку – юрособи самостійно обчислюють суму податку станом на 1 січня звітного року і до 20 лютого цього ж року подають контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта/об'єктів оподаткування декларацію за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 ПКУ, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості декларація юридичною особою – платником подається протягом 30 календарних днів з дня виникнення права власності на такий об'єкт, а податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Згідно з п. 266.8 ПКУ у разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року

податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому припинилося право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника – починаючи з місяця, в якому він набув право власності.

Контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

Податок сплачується за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування і зараховується до відповідного бюджету згідно з положеннями Бюджетного кодексу.

Фізособи 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 [15, с. 100-107].

Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

а) фізособами – протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;

б) юрособами – авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації (Додаток В).

Об'єкти нерухомості, звільнені від оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (пп. 266.2.2 ПКУ):

– об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їх спільній власності);

- об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в т.ч. їх частки;
- будівлі дитячих будинків сімейного типу;
- гуртожитки;
- житлова нерухомість непридатна для проживання, у т.ч. 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;
- об'єкти житлової нерухомості, в т.ч. їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину [16, с. 79-84];
- об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;
- будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств;
- будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників (юридичних та фізичних осіб), віднесені до класу "Будівлі сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства" (код 1271) Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, та не здаються їх власниками в оренду, лізинг, позичку;
- об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів та їх підприємств;
- об'єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, та використовуються виключно для забезпечення їхньої статутної

діяльності, включаючи ті, в яких здійснюють діяльність засновані такими релігійними організаціями добродійні заклади (притулки, інтернати, лікарні тощо), крім об'єктів нерухомості, в яких здійснюється виробнича та/або господарська діяльність;

- будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг.

- об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення та відпочинку дітей, а також дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення і відпочинку дітей, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій;

- об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів фізичного здоров'я населення, центрів з розвитку фізичної культури і спорту інвалідів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, а також центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацьких спортивних шкіл і спортивних споруд всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій [17, с. 49-52];

- об'єкти нежитлової нерухомості баз олімпійської та паролімпійської підготовки. Перелік таких баз затверджується КМУ;

- об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується 5 та більше дітей.

Отже, на сьогодні в Україні є сформована система сплати податку на нерухомість, проте, вона потребує подальшого удосконалення як процедури так і засобів регулювання.

РОЗДІЛ 3

ОСНОВНІ МОЖЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМОСТІ

Податок на нерухоме майно є привабливим для задоволення потреб місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів, з кількох причин. По-перше, як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно є відносно мало мобільною, а тому ухилятися від сплати цього податку важко, навіть за умов різних ставок податку на нерухоме майно у різних місцях. Крім того, чимало з послуг, які фінансувалися б за рахунок податку на нерухоме майно, призначалися б саме для власників майна. То ж тут існує прямий зв'язок між тим, хто платить, і тим, хто одержує користь від цього. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена таким чином, щоб обмежити навантаження податку на платників з низьким рівнем доходів, і в такий спосіб буде дотримано принцип платоспроможності. Податок на нерухоме майно може також бути ефективним засобом оподаткування доходів, одержаних у тіньовій економіці. Також, цей податок є відносно стабільним, попри коливання в економічному циклі, і, якщо він буде правильно побудований, то адмініструвати його буде неважко [18, с. 262-266].

Потрібно буде лише чітко визначити інституційні вимоги до запровадження цього податку. У світовій практиці податок на нерухоме майно в більшості випадків розглядається як джерело доходів місцевих бюджетів, що є природнім з огляду на його визначення як ціни суспільних послуг, які надаються органами місцевого самоврядування. Структура об'єкта податку на нерухоме майно в різних країнах має свої особливості, які значною мірою залежать від структури майнового оподаткування, тобто від того, які майнові податки, крім податку на нерухомість, справляються в "тій чи іншій країні і.

Наприклад, у Польщі податок на нерухомість поєднується з сільськогосподарським майновим і лісовим майновим податком.

У Словаччині земля і будівлі оподатковуються окремими податками – податком на землю і податком на будівлі. У Франції у структурі нерухомості виділяють житлову, комерційну, промислову нерухомість, а також забудовані й незабудовані земельні ділянки.

В Естонії та Латвії оподаткуванню підлягає лише земля. В Україні платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/ або нежитлової нерухомості. Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб [20].

Сьогодні з'явилась необхідність проведення аналізу змін податків, які справляються на території України. Проаналізуємо зміни, які відбулись у адмініструванні податку на нерухоме майно протягом 2016-2018 років.

Якщо у 2016 році органи місцевого самоврядування повинні були до 1 лютого поточного року подати до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості стосовно пільг, наданих ними, то у 2017 році органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подаватимуть відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості рішення щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2017 році» встановлено, що з 1 січня 2017 року до прийняття відповідним органом місцевого самоврядування рішення про встановлення ставок місцевих податків і зборів на 2017 рік відповідно до цього ж закону, встановлені таким органом місцевого самоврядування ставки

податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, застосовуються з коефіцієнтом 0,5.

Варто зазначити, що у січні 2018 року до місцевих бюджетів надійшло 244,47 млн грн., в той час коли за січень 2016 року надходження від даного податку становили 153,72 млн грн., тобто надходження зросли в 1,6 разів. Це досить непоганий показник. За лютий 2018 року надходження податку на нерухоме майно становили 72,9 млн грн, за 2016 року відповідного місяця дані надходження становили 50,41 млн грн., тобто надходження збільшились на 22,59 грн. За березень 2018 року до місцевих бюджетів надійшло 82,1 млн грн податку на нерухоме майно.

Проаналізуємо обсяги податкових надходжень податку на нерухоме майно за березень 2018 року (рис. 3.1).

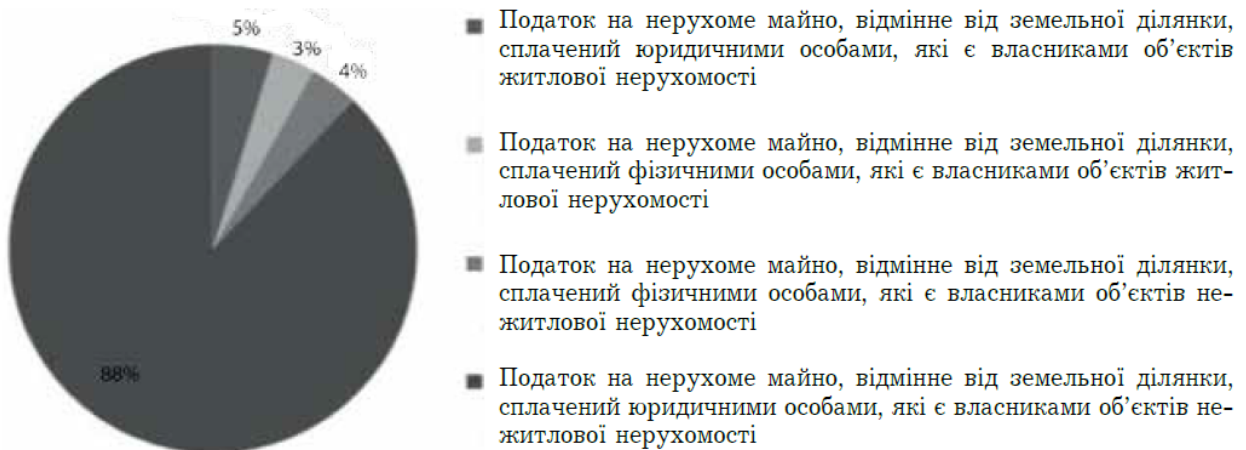


Рис. 3.1. Надходження податку на нерухоме майно до бюджету за березень 2018 р.

Загальний обсяг надходжень до місцевих бюджетів податку на нерухоме майно становив 82,09 млн грн., що на 9 млн грн. більше ніж за минулий місяць. Найменшу частку становив податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості – 2%, найбільшу частку – податок на нерухоме майно,

відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості, майже 88%. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості становив 5% загального обсягу податку і склав 3,92 млн грн. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений фізичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості – 3,16 млн грн, тобто 4%.

Насамперед, варто зазначити, що платниками податку на нерухоме майно (окрім земельних ділянок) є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які володіють об'єктами нерухомості. Податковим кодексом України передбачено, що базою оподаткування є загальна площа об'єкта нерухомості, а податковим періодом вважається календарний рік.

Податок на нерухомість сплачується щорічно за минулий рік. Відповідно, у 2018 р. платники податку зобов'язані сплатити податок на нерухомість за 2017 р., який сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування.

Ставка податку коливається в діапазоні 0-1,5% від мінімальної заробітної плати на початок минулого року. Так, у 2018 р. розрахунок потрібно робити відповідно до мінімальної заробітної плати, яка діяла у 2017 р. та складала 3200 грн[33, с. 74-78].

Таким чином, враховуючи прив'язаність ставки податку до мінімальної заробітної плати, саме зростання МЗП призведе до збільшення податкових нарахувань у 2019 році.

У 2018 р. для фізичних осіб і надалі діють пільги щодо зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості у таких розмірах:

- для квартир (незалежно від їх кількості) – на 60 кв. метрів;
- для житлових будинків – на 120 кв. метрів;

– для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного володіння квартирою та житловим будинком) – на 180 кв. метрів.

Податок на нерухомість сплачується за кожен квадратний метр, що перевищує норму. Наприклад, якщо у власності перебуває житловий будинок загальною площею 150 кв. метрів та квартира загальною площею 80 кв. метрів, то сплачувати потрібно лише за «зайві» 50 кв. метрів.

При цьому місцеві ради встановлюють додаткові пільги для об'єктів нерухомості, що сплачуються на відповідній території. За результатами надсилається інформація відповідному контролюючому органу до 25 грудня кожного року.

Здійснити розрахунок для сплати податку для фізичних осіб зобов'язані контролюючі органи за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, виходячи із загальної площі кожного об'єкта нерухомості та відповідної ставки податку. Що стосується юридичних осіб, вони самостійно обчислюють базу оподаткування та відображають її у річній податковій декларації [26, с. 35-38].

Ставки податку для об'єктів нерухомості встановлюються у відсотках стосовно розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року за 1 кв. метр бази оподаткування, та визначаються на підставі рішення сільських, селищних та міських рад. Отже, для кожного окремого регіону України існують різні ставки щодо сплати податку. При цьому ставка податку за 1 кв. метр не може перевищувати 1,5% від розміру мінімальної заробітної плати. Зокрема, рішенням Київської міської ради № 242/5629 від 23 червня 2011 р. для об'єктів житлової нерухомості встановлена ставка у розмірі 1%, а за період з 01 січня 2017 р. до 31 грудня 2017 р. застосовується понижувальний коефіцієнт у розмірі 0,75%. Таким чином, у місті Києві у 2018 р. платіж за додатковий квадратний метр складає 24

грн. Крім того, власникам великого житла (що складає понад 300 кв. метрів для квартир і понад 500 кв. метрів для будинків) доведеться додатково заплатити 25 тис. грн.

З метою проведення звірки даних щодо розміру ставок, загальної площі об'єкта нерухомості та суми нарахованого податку, платники податку наділені правом звернення до контролюючого органу. У разі виявлення розбіжностей проводяться відповідні перерахунки.

У 2018 р. контролюючі органи до 1 липня зобов'язані надіслати платникам податку податкові повідомлення-рішення за місцем їхньої податкової адреси (місцем реєстрації), а для нерезидентів – за місцем розташування об'єкта нерухомості.

Обов'язок щодо сплати податку виникає у фізичних осіб протягом 60 календарних днів з моменту вручення відповідного повідомлення. Що стосується новоствореного (нововведеного) об'єкта нерухомості, податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт [27, с. 124-130].

Варто звернути увагу, що Законом України від 07.12.2017 р № 2245-VIII внесено зміни до Податкового кодексу України та доповнено п. 266.10 Податкового кодексу України пп. 266.10.2 та 266.10.3.

Встановлено, що у тому випадку, якщо контролюючий орган не надіслав податкове повідомлення-рішення у визначений строк, платники податку звільняються від відповідальності за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання (штрафи – 10% за затримку сплати до 30 календарних днів; 20% – за затримку сплати більше ніж 30 календарних днів).

Крім того, податкове зобов'язання може бути нараховано контролюючим органом за податкові періоди в межах строків, визначених п. 102.1 ст. 102 Податкового кодексу України.

На даному етапі розвитку податкової системи в Україні адміністрування податків на нерухоме майно та методика визначення податкових зобов'язань за

ними є недосконалыми, що спричиняє, по-перше, незадоволеність платників податків, значна частина яких вказує на несправедливість податкових правил, і по-друге, породжує корупційні зловживання, які стають перешкодою розвитку економіки країни. Крім того, податкові надходження від податку на майно в Україні складають менше 1% від ВВП, що безумовно є недостатнім порівняно з країнами ОЕСР.

Доцільність реформування податку на майно в Україні також підтверджується тим, що за дослідженнями, підтвердженими Організацією економічного співробітництва та розвитку, регулярні податки на майно, які збираються на періодичній основі, є менш шкідливими для економічного зростання порівняно з іншими видами податків [31, с. 105-108].

На нашу думку, механічно збільшити податкові надходження від податку на майно на даному етапі розвитку податкової системи практично неможливо.

В Україні питома вага податкових надходжень, отриманих від податку на прибуток, з кожним роком знижується. Крім того, низка дослідників зазначають, що в переважній кількості випадків податок на прибуток в Україні збирається шляхом тиску. В результаті частина підприємств вимушені переплачувати податок на прибуток, а інші уникають оподаткування, в т. ч. через офшори.

Таким чином, зростання податкових надходжень до бюджету від податку на майно замість інших податків, на нашу думку, має суттєві переваги і може розглядатися як один з перспективних варіантів трансформації податкової системи України в умовах фіскальної децентралізації, який сприятиме прискоренню економічного зростання та оздоровленню ділового клімату.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

На основі проведеного дослідження можна зробити висновок про те, що підчас виконання роботи було досягнуто поставлених у вступі завдань:

1. Проведено економічну характеристику, вивчено етапи та класифікацію податків нерухомості.

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 м² неоподатковуваної площі (квартири та будинки)). Таке планування може значно зменшити фіскальний потенціал цього податку.

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

2. Проаналізовано нормативно – правове регулювання оподаткування нерухомості.

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.

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.

3. Здійснено організаційно – економічна характеристику Волинської області.

Охарактеризовано податок на нерухомість як елемент оподаткування.

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.

4. Вивчено порядок оподаткування операцій з нерухомістю.

Податок на нерухомість сплачується щорічно за минулий рік. Відповідно, у 2018 р. платники податку зобов'язані сплатити податок на нерухомість за 2017 р., який сплачується за місцем розташування об'єкта оподаткування.

Отже, для кожного окремого регіону України існують різні ставки щодо сплати податку. При цьому ставка податку за 1 кв. метр не може перевищувати 1,5% від розміру мінімальної заробітної плати. Зокрема, рішенням Київської міської ради №242/5629 від 23.06.2011 р. для об'єктів житлової нерухомості встановлена ставка у розмірі 1%, а за період з 01.01.2017 р. до 31.12.2017 р. застосовується понижувальний коефіцієнт у розмірі 0,75%. Таким чином, у місті Києві у 2018 р. платіж за додатковий квадратний метр складає 24 грн. Крім того, власникам великого житла (що складає понад 300 кв. метрів для квартир і понад 500 кв. метрів для будинків) доведеться додатково заплатити 25 тис. грн.

З метою проведення звірки даних щодо розміру ставок, загальної площі об'єкта нерухомості та суми нарахованого податку, платники податку наділені правом звернення до контролюючого органу. У разі виявлення розбіжностей проводиться відповідні перерахунки.

5. Досліджено систему оподаткування нерухомості.

Податки на володіння нерухомістю – щорічні податки, що мають на меті оподаткування лише самого факту користування нерухомістю, а не доходів від неї. Податки на операції з нерухомістю порівняно з періодичними податками відіграють незначну роль у фіскальному плані, оскільки суму та час отримання таких податкових надходжень важко спрогнозувати. Основне призначення податків на перехід права власності є підрич стимулів до спекулятивного обороту нерухомості.

6. Проаналізовано основні можливості оподаткування операцій з нерухомістю.

Отже, лише шляхом усунення вищенаведених проблем і ризиків 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.

Реалізація наведених пропозицій сприятиме виконанню податком на нерухоме майно не лише фіскальної, а й регулюючої функції: стане можливою реалізація основних положень Концепції реформування системи місцевого самоврядування щодо перерозподілу податкових надходжень – частина податку на прибуток підприємств при використанні податкового заліку залишиться на рахунках місцевих бюджетів; збільшаться доходи місцевих бюджетів і зміниться структура їхньої прибуткової частини. Отже, податок на нерухоме майно, відмінне від землі, може стати (разом із податком на доходи фізичних осіб) основним джерелом податкових надходжень до місцевих бюджетів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Аблязова Е. З. Моделювання єдиного податку на нерухомість як фактор економічного розвитку регіону / Е. З. Аблязова // Економічний простір. - 2015. - № 95. - С. 131-138
2. Аблязова Е. З. Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні / Е. З. Аблязова // Наукові праці НДФІ. - 2012. - Вип. 3. - С. 154-156
3. Азарян А. А. Податок на нерухомість як один з інструментів бюджетно-податкової політики України / А. А. Азарян, І. С. Турбова // Сталий розвиток економіки. - 2013. - № 3. - С. 371-374
4. Берегова Ж. С. Податок на нерухоме майно як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів / Ж. С. Берегова // Управління розвитком. - 2014. - № 2. - С. 42-44
5. Бобох Н. М. Механізм оподаткування нерухомого майна як складова податкового механізму держави / Н. М. Бобох // Наукові записки [Національного університету "Острозька академія"]. Сер. : Економіка. - 2012. - Вип. 19. - С. 4-7
6. 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.
7. 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.
8. Бобох Н.М. Поняття «нерухомість» і «нерухоме майно» в контексті оподаткування / Н.М. Бобох // Теорія та практика управління економічним

розвитком: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 22–24 листопада 2012 р.): у 3-х т. Т. 2. – Донецьк, 2012. – С. 102–103.

9. Бортнік Н. В. Зарубіжний досвід податку на нерухоме майно та перспективи його запровадження в Україні / Н. В. Бортнік // Вісник Одеського національного університету. Серія : Економіка. - 2015. - Т. 20, Вип. 1(1). - С. 132-135

10. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування. 2019. № 1(87). С. 64-71.

11. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. Економічний аналіз, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.

12. Вишневський В.П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід / В.П. Вишневський, В.Д. Чекіна // Фінанси України. – 2007. – № 11. – С. 43–52.

13. Воронін В. О. Масова оцінка та податок на нерухомість / В. О. Воронін, Е. В. Лянце // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. - 2015. - № 12. - С. 23-32

14. Гончаренко М. В. Податок на нерухомість як джерело зміцнення фінансової самостійності місцевого самоврядування: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід / М. В. Гончаренко // Актуальні проблеми державного управління. - 2014. - № 2. - С. 100-107

15. Гостєва О. Ю. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як можливість поповнення місцевих бюджетів / О. Ю. Гостєва // Економіка та право. Серія : Право. - 2015. - № 2. - С. 79-84

16. Гостєва О. Ю. Податок на нерухоме майно: наукові тенденції та новації / О. Ю. Гостєва // Економіка та право. Серія : Право. - 2016. - № 1. - С. 79-83

17. Дахно О. М. Проблеми та перспективи запровадження податку на нерухомість в Україні / О. М. Дахно, С. Б. Манжос // Економіка і регіон. - 2011. - № 4. - С. 49-52
18. Для галочки. Хто насправді постраждає від податку на нерухомість // Український тиждень. – 2013. – № 4. – С. 8.
19. Долга Г. В. Напрями удосконалення адміністрування податків на нерухоме майно / Г. В. Долга // Науковий вісник НЛТУ України. - 2012. - Вип. 22.14. - С. 262-266
20. Дулько А. М. Напрями оптимізації податку на нерухоме майно в Україні / А. М. Дулько // Економічний вісник. Серія : Фінанси, облік, оподаткування. - 2017. - Вип. 1. - С. 59-67
21. Дученко Г. В. До питання запровадження в Україні податку на нерухомість / Г. В. Дученко. // Державне управління: удосконалення та розвиток. - 2011. - № 2. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2011_2_9
22. Жебчук Л. Л. Податок на нерухомість як елемент оподаткування особистих доходів населення / Л. Л. Жебчук // Наукові праці НДФІ. - 2013. - Вип. 3. - С. 90-97
23. Івашина Є. М. Особливості стягнення податку на нерухомість / Є. М. Івашина, І. В. Чібісова // Проблеми підвищення ефективності інфраструктури. - 2014. - Вип. 39. - С. 41-46
24. Коваль О. О. До питання вдосконалення нормативно-правової бази щодо порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні / О. О. Коваль // Держава та регіони. Сер. : Право. - 2014. - № 1. - С. 50-55
25. Коломієць І. Ф. Напрямки удосконалення адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / І. Ф. Коломієць, А. О. Пелехатий // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. - 2015. - Вип. 1. - С. 103-105

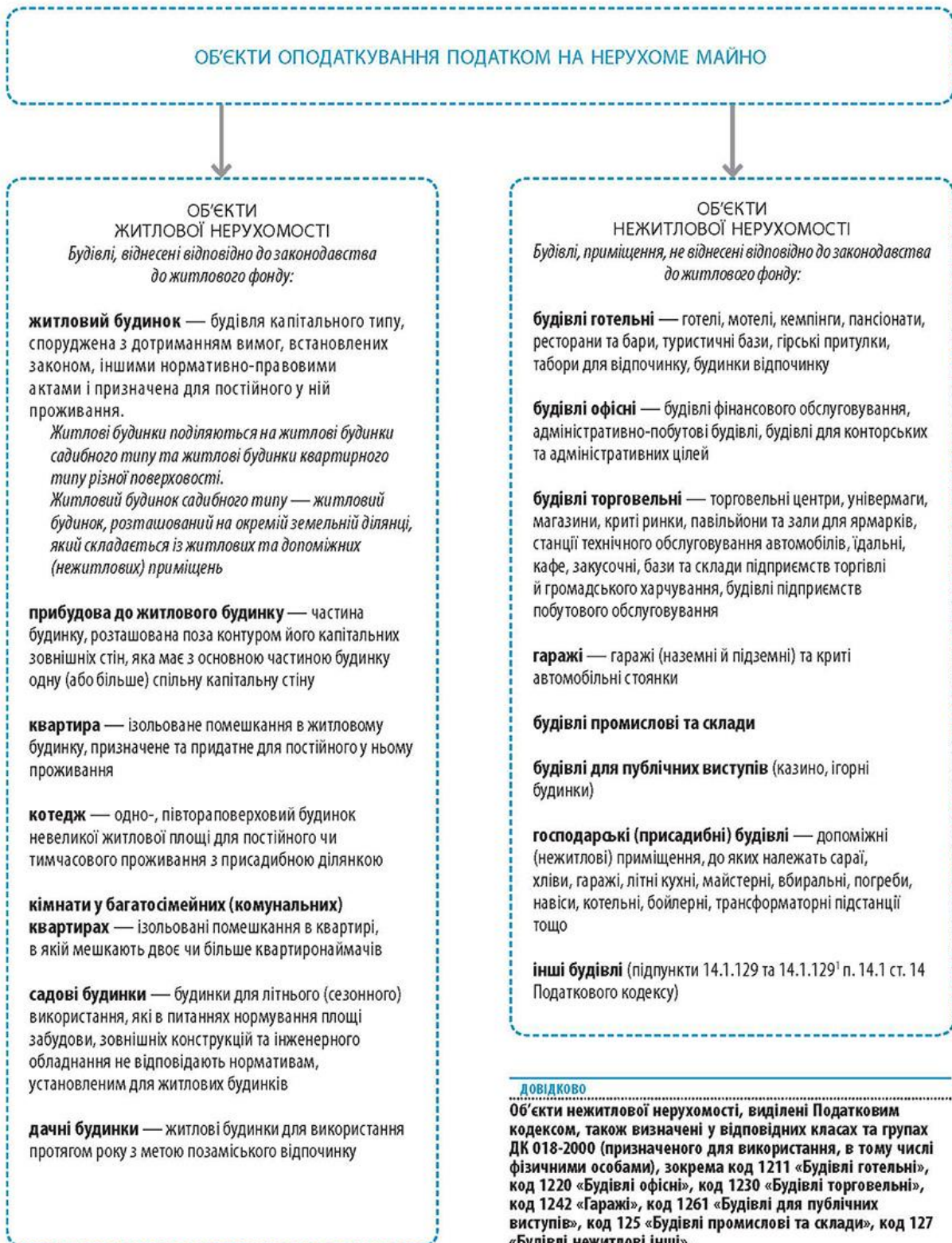
26. Комісаренко Т. В. Особливості сплати податку на / Т. В. Комісаренко // Управління розвитком. - 2013. - № 13. - С. 35-38
27. Корнієнко С. М. Актуальні проблеми та шляхи вдосконалення податку на нерухомість в Україні / С. М. Корнієнко // Наукові праці НДФІ. - 2013. - Вип. 4. - С. 98-105.
28. Лисяк Л. В. Еволюція впровадження податку на нерухоме майно в Україні / Л. В. Лисяк, Б. С. Ватченко // Економічний простір. - 2013. - № 76. - С. 140-148
29. Лісовий А. В. Пропозиції щодо вдосконалення податку на нерухомість / А. В. Лісовий, Г. Я. Левків // Вісник Кам'янець-Подільського національного університету імені Івана Огієнка. Економічні науки. - 2012. - Вип. 6. - С. 276-279
30. Лобач О. М. Проблеми правового регулювання податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (на прикладі окремих елементів податку) / О. М. Лобач // Наукові записки НаУКМА. Юридичні науки. - 2015. - Т. 168. - С. 124-130
31. Мамонов К. А. Оцінка нерухомості: податкові аспекти / К. А. Мамонов, Т. В. Анопрієнко // Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер. : Економічні науки. - 2013. - № 6. - С. 41-47
32. Мельник А. М. Критеріальні параметри надання податкових пільг в оподаткуванні нерухомості в Україні / А. М. Мельник // Економіка та держава. - 2016. - № 2. - С. 105-108
33. Музиченко К. М. Податок на нерухоме майно та посилення його ролі у формуванні доходів місцевих бюджетів України / К. М. Музиченко // Молодий вчений. - 2018. - № 11(2). - С. 1180-1184
34. Недодаєва Н. Л. Світовий досвід податку на нерухомість та його імплементація у законодавство України / Н. Л. Недодаєва, В. Г. Лежєцьокова // Бізнес Інформ. - 2013. - № 2. - С. 236-239
35. Нестеренко А. С. Майновий податок – податок на нерухомість як основа функціонування місцевих бюджетів в Україні / А. С. Нестеренко // Науковий

- вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція. - 2015. - Вип. 17(1). - С. 74-78
36. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1390201929013387>.
37. Покатаєва О. В. Правове регулювання податку на нерухоме майно в Україні / О. В. Покатаєва, Є. Є. Головка // Держава та регіони. Сер. : Право. - 2014. - № 1. - С. 56-61
38. Покоłodна О. В. Податок на нерухомість в Україні / О. В. Покоłodна. // Ефективна економіка. - 2013. - № 1. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2013_1_43
39. Рябуш. Л. А. Майно як предмет податку (на прикладі оподаткування операцій з відчуження об'єктів нерухомого та рухомого майна) / Л. А. Рябуш. // Фінансове право . - 2014. - № 2. - С. 36-38
40. Семенишин Х. М. Податок на нерухоме майно як джерело наповнення місцевих бюджетів / Х. М. Семенишин // Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право). - 2013. - № 3. - С. 211-215
41. Скворцова С. Я. Податок на нерухомість як ефективне джерело наповнення місцевих бюджетів / С. Я. Скворцова // Актуальні проблеми економіки. - 2013. - № 8. - С. 109-114
42. Стаценко А. В. Проблеми правового регулювання податку на нерухоме майно в Україні / А. В. Стаценко // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія : Право. - 2013. - № 1077, вип. 15. - С. 78-81
43. Стрішенець О. Податкове регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості України / О. Стрішенець, П. Скрипчук, К. Павлов, І. Шевчук // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. - 2018. - № 3. - С. 38-44

44. Трещов М. М. Податок на нерухоме майно: перспективи стягнення / М. М. Трещов // Вісник ДДФА. Економічні науки. - 2013. - № 2. - С. 180-187
45. Чайка В. В. Фінансово-правова природа податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / В. В. Чайка // Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право). - 2014. - № 2. - С. 48-54
46. Чекіна В. Д. Введення податку на нерухомість в Україні: проблеми й ризику / В. Д. Чекіна // Фінанси України. - 2012. - № 3. - С. 38-44
47. Чорна Т. В. Проблеми правового регулювання платника податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: компаративний аналіз та шляхи вирішення / Т. В. Чорна // Вісник Національного технічного університету України "Київський політехнічний інститут". Політологія. Соціологія. Право. - 2017. - № 3-4. - С. 142-145
48. Чорна Т. В. Проблемні питання уточнення податкової звітності під час реалізації податкового обов'язку з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / Т. В. Чорна // Прикарпатський юридичний вісник. - 2017. - Вип. 5. - С. 180-182
49. Шишканов О. А. Правові проблеми регулювання бази оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / О. А. Шишканов // Право і суспільство. - 2016. - № 5(2). - С. 135-140
50. Шкилева Н. В. Правовий режим нерухомості на межі бюджетного та податкового регулювання / Н. В. Шкилева // Право і суспільство. - 2012. - № 3. - С. 114-116
51. 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. Сер. : Право. - 2013. - № 1. - С. 119-122
52. Шкільова Н. В. Про нерухомість як об'єкт податково-правового регулювання / Н. В. Шкільова // Форум права. - 2013. - № 1. - С. 1205-1207

53. Щитнік Ю. О. Сучасні реалії адміністрування податку на нерухомість для фізичних осіб / Ю. О. Щитнік // Економічний форум. - 2014. - № 3. - С. 283-286
54. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. Problems and Perspectives in Management, 16 (2), 2018. P. 241-251.

ДОДАТОК А



ДОДАТОК Б

Платники податку, база нарахування, об'єкт оподаткування

Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ст. 266 ПКУ) можуть бути фізособи, юрособи, в т.ч. нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості		
об'єкт оподаткування	Платники податку	База нарахування
об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб	кожна з осіб за належну їй частку	загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток*
об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі	одна з осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом	
об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі	кожна з осіб за належну їй частку	
* База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в т.ч. їх часток, які перебувають у власності фізосіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами держреєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника, зокрема документів на право власності. База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в т.ч. їх часток, що перебувають у власності юросіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на об'єкт.		

ДОДАТОК В

Пільги із сплати податку

Пільги із сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки		
База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в т.ч. їх часток, що перебувають у власності фізособи – платника податку, зменшується (п. 266.4.1 ПКУ)	для квартири/квартир незалежно від їх кількості	на 60 кв. м*
	для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості	на 120 кв. м*
	для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток),	на 180 кв. м*
Пільги з податку, передбачені пп. 266.4.1 та 266.4.2 ПКУ, для фіз осіб не застосовуються (пп. 266.4.3 ПКУ)	на об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо їх площа перевищує п'ятикратний розмір неоподатковуваної площі, встановленої пп. 266.4.1 ПКУ **	
	на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності)**	
<p>* Зменшення надається 1 раз за базовий податковий (звітний) період (рік).</p> <p>** Сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізосіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів. Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування.</p>		