

DOI: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2019-11-75-141>

УДК 336.226.211

Ярема Я.Р., Гнатенко О.Г.

Львівський національний університет імені Івана Франка

## ПРОБЛЕМИ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

**Анотація.** У більшості розвинених країн світу розвиток національних податкових систем триває в десятків разів більше часу, ніж це тривало в Україні й має наслідки нерозуміння з боку податкових нововведень. Створення держави, її майбутній розвиток та зміна форми супроводжується реформуванням податкової системи, яка повинна бути адаптована до певних вимог періоду функціонування країни. В системі оподаткування майнові податки спроможні забезпечити справедливий та правильний розподіл податкового навантаження між платниками податків, а також мотивувати фізичних і юридичних осіб до раціонального та результативного використання власного майна. У статті оцінено фіскальну ефективність існуючої в Україні системи майнового оподаткування, проблеми майнового оподаткування та шляхи для їх вирішення у процесі здійснення їх аналізу. Обґрунтовано можливість зміщення акцентів в оподаткуванні в бік фіскально надійних, соціально справедливих та простих в управлінні майнових податків.

**Ключові слова:** майнове оподаткування, податкова система, система оподаткування, фіскальна ефективність, місцеві бюджети, податкові надходження.

Yarema Yaroslav, Hnatenko Oleksandr

Ivan Franko National University of Lviv

## PROBLEMS OF PROPERTY TAXATION IN UKRAINE

**Summary.** Property tax is an annual tax on real property. It is usually, but not always, a local tax. It is most commonly founded on the concept of market value. The tax base may be the land only, the land and buildings, or various permutations of these factors. For the purposes of this guide, property tax is restricted to annual taxes and excludes one-off taxes on transfers, on realised capital gains or betterment, or on annual wealth taxes. Property taxes are not always local taxes, and whether they are or are not local, like all taxes they must also be considered from a more general policy perspective. From this perspective, property taxes may be viewed, depending upon one's assumptions, the environment in which they are applied, and their design and effectiveness, as an equitable and efficient way of raising revenue or they may be considered to be a regressive and undesirable form of public finance. The disadvantages of property tax are less clear than the advantages. The tax is not perfect and is often not popular; although it should be remembered that there are no perfect taxes and taxation is never popular. Some of the advantages incorporate hidden disadvantages. The transparency of the tax reveals any inconsistencies which may become magnified in public perception. These inconsistencies will be both those of assessment (which are inevitable in a valuation list which may consist of thousands or hundreds of thousands of assessments) and those of ability to pay. Other taxes, such as income tax, are very much less consistent in practice but the public only know how the tax should work and not how it is actually applied in practice. Confidentiality hides the actual results. With property tax the public see the tax system working with all its imperfections. In a similar way the difficulty of avoiding or evading property tax may make it unpopular. This is particularly the case in societies where the rich and powerful are accustomed to manipulating the tax system for their own advantage. These persons tend to be the most articulate and politically influential and may effectively oppose or undermine the equitable operation of the tax at the political level. The creation of the state, its future development and change of form is accompanied by the reform of the tax system, which must be adapted to certain requirements of the period of functioning of the country. In the system of taxation, property taxes are able to ensure a fair and correct distribution of the tax burden between taxpayers, as well as to motivate individuals and legal entities to rational and efficient use of their property. The article assesses the fiscal efficiency of the existing property tax system in Ukraine, the problems of property taxation and the ways to solve them in the course of their analysis. The possibility of shifting the emphasis in taxation towards fiscally sound, socially just and easy to manage property taxes is substantiated.

**Keywords:** property taxation, tax system, taxation system, fiscal efficiency, local budgets, tax revenues.

**Постановка проблеми.** Забезпечення нефективності податкової системи базується на розвитку важливої її складової, а саме системи майнового оподаткування, яка сьогодні не виділяється системністю та цілісністю. Водночас, для побудови системи майнового оподаткування, слід розуміти, що дана система повинна ґрунтуватися на усвідомленні фіскальної важливості майнових податків у формуванні доходної частини місцевих бюджетів, що вимагає впорядкування їх складу, механізмів вилучення та визначення.

Оскільки існує безліч питань, які потребують вирішення і які стосуються ефективності майнового оподаткування, є доцільним їх подальші досліджень, а саме, поглиблене вивчення

теоретичних і методичних розробок майнового оподаткування, оцінка та аналіз діючої системи майнового оподаткування в Україні, а також необхідним є удосконалення напрямів майнового оподаткування, що свідчить про актуальність обраної теми.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблеми фіскальної ролі майнового оподаткування у формуванні доходів місцевих бюджетів у сучасних реаліях економіки України перебувають у центрі уваги безлічі науковців.

Дослідження як окремих аспектів так і загальних, які пов'язані з майновим оподаткуванням, його безпосереднім впливом на фінансовий стан суб'єктів підприємницької діяльності та ви-

конання запланованих податкових надходжень у дохідну частину бюджету, знайшло відображення у наукових розробках вітчизняних вчених, таких як: Ф.О. Ярошенко, П.В. Мельник, В.Л. Андрущенко, Н.С. Прокопенко та багатьох інших. Також дослідженням цих питань займалися В. Блонська, А. Бобка, О. Василик, В. Вишневській, А. Дубоносів та інші.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Недосконалість закріплення податку на майно можна побачити в процедурі встановлення окремих його складових. Так відповідно до норм ст.10 Податкового кодексу України, місцеві ради обов'язково установлюють податок на майно та вирішують питання щодо його встановлення (у частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки). Із цього вбачається, що місцева рада може встановити лише частину податку. На наш погляд, це неправильний підхід, адже власне податок є цілісним правовим механізмом, усі елементи якого спільно направлені на реалізацію, насамперед, фіскальної мети.

**Мета статті.** Метод дослідження є обґрунтування теоретико-методичні засади та розробити практичні рекомендації з удосконалення напрямів оподаткування майна. Визначити роль майнових податків у виконанні доходів місцевих бюджетів, проаналізувати фіскальну ефективність майнового оподаткування та розглянути шляхи підвищення його ефективності.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Україна як незалежна держава з європейськими цінностями потребує покращення якості державного управління у різних напрямках економічної політики, створення ефективного місцевого самоврядування на засадах децентралізації влади та бюджетної системи. Надходження від податків повинні стати основним інструментом, щоб зміцнити фінансову базу місцевого самоврядування. Майнове оподаткування слугує одним з головних джерел дохідної частини для місцевих бюджетів, воно застосовується в Україні дещо невпевнено тому і потребує негайного реформування.

Україна обрала курс на бюджетну децентралізацію, в якому передбачається підвищення бюджетної і фінансової самостійності місцевих бюджетів, які відіграють основну роль у вирішенні соціальних проблем, фінансуванні державних видатків та піднесенні рівня добробуту населення. Податкові надходження зобов'язані стати важливим інструментом для посилення фінансової бази місцевого самоврядування [8].

Майнові податки слугують одним з найпотужніших і найбільш розповсюджених джерел доходів місцевих бюджетів у всьому світі. Вагомі зміни у майнове оподаткування України внесла податкова реформа в 2015 році.

Основними перевагами майнового оподаткування з фіскальної точки зору можна вважати забезпечення стабільних надходжень до бюджетів для виконання органами місцевого самоврядування своїх функцій. Щодо соціального ефекту, то податки на майно є формою розподілу та перерозподілу національного доходу й використовується як додаткове джерело збалансування бюджету без збільшення навантаження на малозабезпечені верстви населення.

Зокрема вони:

- стимулюють власників краще використовувати наявні активи, або продавати їх більш ефективним власникам;

- разом це призводить до підвищення ефективності використання майна;

- забезпечують бюджет стабільним джерелом надходжень;

- не вразливі до «оптимізації», натомість непрямо, але дуже ефективно обкладають «тіньові» доходи, як населення, так і підприємств, що є виключно актуальним для України;

- у разі спроби ухилення від сплати, завжди є «готовий» об'єкт податкової застави, на який може бути накладено адміністративний арешт, і від продажу якого можна отримати надходження, необхідні для погашення податкового боргу. При цьому під податкову заставу не підпадає усе майно платника, тільки власне земля та нерухомість, з яких не сплачено податок;

- є передбачуваними для платників;

- можуть нараховуватися та справлятися у спосіб, що майже унеможливує корупцію та інші зловживання, що знову-таки, є виключно актуальним в умовах України;

- найменше з усіх податків спотворюють економічні стимули для ефективної роботи [1].

Переваги майнового оподаткування в Україні:

1. Інститут майнового оподаткування є важливою підсистемою податкових систем економік добробуту. У розвинених країнах у різноманітних формах сплачують податки ресурсно-майнової групи, які в західній літературі називають податками на багатство. Вони дають змогу не тільки акумулювати фінансові ресурси бюджету й інших державних централізованих фондів, а й слугують механізмом економічного впливу на суспільне виробництво, структуру та динаміку, науково-технічний процес і підтримку соціальної рівноваги в суспільстві [6, с. 579].

2. Податок на нерухоме майно може відіграти визначальну роль у наповненні місцевих бюджетів і сприятиме задоволенню потреб місцевих органів влади з кількох причин. По-перше, як свідчить досвід інших країн, база податку на нерухоме майно є відносно мало мобільною, а тому ухилитися від сплати цього податку важко, навіть за умови різних ставок податку на нерухоме майно в різних місцях.

Крім того, він дає змогу значно розширити дохідну базу місцевих бюджетів, що вплине на спроможність органів місцевого самоврядування щодо виконання покладених на них функцій, а саме на кількість і якість надання публічних послуг. Більше того, база податку на нерухоме майно може бути визначена так, щоб обмежити тягар податку на платників з низьким рівнем доходів, і в такий спосіб буде дотримано принцип платоспроможності, справедливості. Податок на нерухоме майно може також бути ефективним засобом оподаткування доходів.

3. Майнове оподаткування покликано створювати стимули для звільнення від надлишкового майна, що не використовується в процесі господарської діяльності чи існує для нагромадження власності одноосібно, що, своєю чергою, зумовлює імобілізацію обігового капіталу [3, с. 310]. Так, за нормами податкового

законодавства, що діяли в Україні до прийняття чинного Кодексу, поширеною була практика, коли власники підприємств вкладали прибуток не в розвиток власного виробництва, а в нерухомість, доходи від якої не підлягали оподаткуванню або ж оподатковувалися за значно нижчою ставкою, ніж ставка податку на прибуток підприємств. При цьому ризик зазнати втрат під час інвестування прибутку в нерухомість оцінювався як значно менший порівняно з аналогічним ризиком у разі вкладання коштів у розвиток власного бізнесу. Таке викривлення однозначно сприяло виникненню диспропорції в інвестиційних потоках, становлячи загрозу економічному розвитку країни загалом [5, с. 208].

Але із запровадженням майнового оподаткування можливі такі негативні наслідки:

1. Недоліки механізму справляння в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, а саме те, що чинний в Україні порядок справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, має суттєві недоліки, зумовлені надмірними фіскальними та недостатніми регулювальними властивостями цієї податкової форми.

2. Проблемою та однією з прогалин законодавства у сфері майнового оподаткування є питання, яке сьогодні дуже гостро постає в нашій державі, – це нерестрація й нерозмитнення автомобілів із закордону.

3. Установлені чинним законодавством України методичні підходи до визначення оцінювання нерухомості (по-рівняльний, дохідний, витратний) мають суттєві недоліки й не забезпечують визначення об'єктивного, адекватного ринковим умовам оцінювання вартості житла.

Для ефективного оподаткування нерухомого майна потрібно дотримуватись таких умов: забезпечення бюджетної самодостатності території; створення стимулу для ефективного володіння нерухомістю; податок на нерухомість є показником інвестиційної привабливості території; соціальна захищеність потенціальних платників. Податок на майно виконує не тільки фіскальну роль, наповнюючи дохідну базу бюджетів органів місцевого самоврядування, а й впливає на формування структури особистої власності громадян. Підвищення або зниження ставок податку на майно, надання різного роду пільг дозволяє зменшити майнову диференціацію населення. Співвідношення фіскального і регулюючого призначення змінюється залежно від завдань, які стоять перед суспільством на певних етапах соціально-економічного розвитку [2].

Майнове оподаткування є важливою складовою податкових систем розвинутих країн та істотним фінансовим ресурсом бюджетів на всіх рівнях, і в першу чергу для місцевих бюджетів.

Існує 3 основні підходи щодо визначення сутності майнового оподаткування. В першому підході, система майнового оподаткування складає сукупність податків, що пов'язані з наявністю чи рухом майна. Відповідно до нього, в склад майнових податків потрібно включити прибуткові податки, ресурсні платежі та податки на приріст капіталу [7].

Наступний підхід полягає у визначенні об'єктом оподаткування виключно майно, не-

залежно від здатності забезпечувати дохід його власнику. На думку А. Дубоносової, цей підхід, у спрощеній формі відображає суть майнового оподаткування.

Оскільки Україна спрямована до ринкової економіки, то проблема оцінки майнового потенціалу має все більше значення для всіх учасників ринку. Це пояснюється тим, що оцінка надає можливість визначити те, чим володіє власник, а також визначити співвідношення окремих груп майна на підприємстві. Майнове оподаткування представлено основними фондами, які використовують юридичні особи для вироблення продукції і послуг, і житловим фондом, який є необхідним для проживання людини або сім'ї.

Як і будь-який матеріалізований капітал, необхідно щоб нерухомість приносила дохід, як і самому власнику, так і державі. У 2010 році було прийнято податковий кодекс України, в якому був зазначений податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, де базою оподаткування є площа об'єкта житлової нерухомості.

У багатьох провідних країнах світу базою оподаткування визначена ринкова вартість нерухомості. Однією з основних частин оцінки нерухомості є аналіз і дослідження всіх факторів, які впливають на вартість оцінюваного об'єкта. Це не тільки оцінка фізичних характеристик даного об'єкта, але і встановлення відповідних прав власності на нього. В залежності від випадків оцінка нерухомості може зводитися: в одному випадку до подання вартості всього оцінюваного об'єкта, а в іншому – до його окремої частини, в залежності від юридичних норм і правил [9, с. 344].

Основним в оцінці є поняття вартості. Вартість це характеристика, яка так чи інакше властива нерухомості. Наявність вартості залежить від бажання людей, попиту, корисності і відносної недостатності.

Оскільки проблема оцінки є досить складною, дискусії за методикою її здійснення існували давно.

Для оцінювача необхідно правильно вибрати вид вартості, який буде визначати і відповідати цілям і умовам оцінки.

Важливим моментом при оцінці є розрахунок вартості нерухомості на певну дату. Відомо, що в ринковій економіці ціна нерухомості може змінюватися з кожним днем. Наступним важливим фактором оцінки нерухомості є її призначення та мета.

До основних проблем розвитку оціночної діяльності можна віднести такі фактори, як недостатній розвиток інформаційного забезпечення, методичної бази оцінки, освіти оцінювачів, українського законодавства в галузі оцінки та ін.

**Висновки і пропозиції.** Підсумовуючи, система майнового оподаткування в Україні перебуває на стадії становлення і в порівнянні з іншими країнами, кількість майнових податків є обмеженою. Водночас, майнові податки здатні забезпечити справедливий перерозподіл податкового навантаження та стимулювати фізичних та юридичних осіб більш ефективно використовувати наявне майно. На етапі становлення системи майнового оподаткування в Україні для забезпечення виконання нею фіскальних та регулюючих завдань необхідно врахувати наступне:

– для уникнення множинного оподаткування одного і того ж об'єкту передбачити чітке роз-

межування механізмів прибуткового і майнового оподаткування;

– майнові податки доцільно віднести до складу місцевих, що дозволить використати в повній мірі їх податковий потенціал та посилити зв'язок між сплатою податків та зворотнім потоком суспільних послуг;

– на часі актуальним залишається питання впорядкування методики визначення бази земельних платежів, розв'язання якого потребує проведення сучасної грошової оцінки;

– при формуванні складових системи майнового оподаткування в Україні доцільно було б звернути увагу на світовий досвід оподаткування майна юридичних осіб, адаптація якого до вітчизняної фіскальної практики сприяла б оптимізації та підвищенню ефективності використання основних виробничих фондів підприємств.

Врахування наданих пропозицій при формуванні системи майнового оподаткування в Україні сприятиме справедливому перерозподілу податкового навантаження та зміцненню фінансової бази місцевих бюджетів.

Ретроспектива становлення і розвитку податків на майно та світовий досвід оподаткування майна дозволяє зробити висновок, що майнові податки мають найбільш тривалу історію. Однак, сучасна світова практика майнового оподаткування є результатом багаторічного синтезу інтересів держави, платників податків та місцевої влади, яка покликана вирішувати питання соціально-економічного розвитку територіальних громад. В умовах необхідності реформування системи податків на майно в Україні особливо актуальним є вивчення й ефективне використання досвіду зарубіжних країн.

### Список літератури:

1. Податковий кодекс України Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
2. Попадюк Н. Податок на нерухомість: реалії та перспективи. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2837> (дата звернення: 17.06.2018).
3. Малініна Н.М. Особливості побудови системи майнового оподаткування в Україні. *Інноваційна економіка*. 2013. № 2. С. 309–313.
4. Закон України «Про систему оподаткування». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1251-12>
5. Литвиненко Я.В., Якушик І.Д. Податкова система зарубіжних країн : навч. посіб. Київ : МАУП, 2004. 208 с.
6. Сідельникова Л.П., Костіна Н.М. Податкова система : навч. посіб. Київ : Ліра-К, 2013. 579 с.
7. Городиський І. Оподаткування нерухомого майна відповідно до положень Податкового кодексу. URL: <http://legalaid.com.ua/opodatkovannyaneruhomoho-majna/>
8. Крупей Н.С. Податки і платежі: історичний аспект. URL: [www.nbu.gov.ua/portal/socgum/fkd/20121Zpart1Z15.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/socgum/fkd/20121Zpart1Z15.pdf)
9. Податкова система : навч. посіб. [Баранова В.Г., Дубовик О.Ю., Хомутенко В.П. та ін.]; за ред. В.Г. Баранової. Одеса : БМВ, 2014. 344 с.

### References:

1. Legacy Code of Ukraine Verkhovna Rada of Ukraine; The Code of Ukraine, Law, Code of ID 02.12.2010 No. 2755-VI. Access mode: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
2. Popadyuk, N. The deposit on indiscretion: real prospects. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2837> (accessed: June 17, 2018).
3. Malinina, N.M. Special Features Encourage the system of lane backtracking in Ukraine. *Innovatsiyna ekonomika*. 2013. № 2. S. 309–313.
4. The Law of Ukraine "On the system of opodatkvannya". Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1251-12>
5. Litvinenko, Y.V., & Yakushik, I.D. Podatkova system of foreign countries: Nav. posib. Kyiv: IAPM, 2004. 208 s.
6. Sidelnikova L.P., & Kostina N.M. Podatkova system: Nav. posib. Kyiv: Lira-K, 2013. 579 p.
7. Gorodisky, I. Opodatkvannya of the indestructible lane vidpovidno up to the provisions of the Patronage Code. Access mode: <http://legalaid.com.ua/opodatkovannyaneruhomoho-majna/>
8. Krupей, N.S. Payments and payments: historical aspect. Access mode: [www.nbu.gov.ua/portal/socgum/fkd/20121Zpart1Z15.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/socgum/fkd/20121Zpart1Z15.pdf)
9. Podatkova system: Nav. posib. [Baranova V.G., Dubovik O.Yu., Khomutenko V.P. ta in.]; as amended by V.G. Baranovoi. Odessa: WMW, 2014. 344 s.