

Податок на нерухоме майно в контексті бюджетної децентралізації в Україні: сучасний стан та перспективи реформування

К. В. Ілляшенкоⁱ, Т. О. Ілляшенкоⁱⁱ, Н. А. Антонюкⁱⁱⁱ

У статті висвітлюються проблемні питання і перспективи трансформації методології й практики оподаткування майна в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду місцевого оподаткування та потреб вітчизняної економіки. Здійснено критичний аналіз державних нововведень щодо порядку стягнення та адміністрування податку на нерухоме майно в процесі бюджетної децентралізації в Україні. Особливу увагу приділено аналізу причин низької фіскальної та регулювальної ефективності зазначеного податку в Україні, а також визначено ключові напрями процесу реформування оподаткування нерухомості з метою нарощення бюджетного потенціалу територіальних громад. Обґрунтовано необхідність зміни бази оподаткування податком на нерухоме майно з площі майна на його вартість, а також запропоновано напрями диференціації податку на нерухомість залежно від його ринкової вартості, враховуючи відповідний досвід розвинених країн.

Ключові слова: місцевий бюджет, місцеве самоврядування, нерухоме майно, податок, вартість.

УДК 336.225

JEL коди: E62, F65, H21

Вступ. Важливе значення у фінансовому забезпеченні діяльності органів місцевого самоврядування у всьому цивілізованому світі відіграють місцеві податки. Проблеми практичної імплементації передового світового досвіду фінансової децентралізації та успішного місцевого оподаткування в цілому і оподаткування нерухомого майна зокрема в бюджетний процес України набувають останнім часом особливої актуальності.

Урядом України відповідно до положень Європейської хартії місцевого самоврядування та з урахуванням міжнародного досвіду відповідних реформ навесні 2014 року було запропоновано, серед іншого, чіткий механізм децентралізації фінансів, який передбачав би збільшення частки II кошика в місцевих бюджетах до 30% за рахунок включення до доходів органів місцевого самоврядування податку на доходи фізичних осіб (до 25 %), частини податку на прибуток підприємств (від 10 % до 25 %), частково екологічного податку і повністю єдиного і земельного податків [8].

Імплементація найуспішніших світових практик запровадження і використання податків та зокрема податку на нерухомість у систему місцевих фінансів сьогодні є надзвичайно актуальним питанням для України. Тривала системна економічна криза на загальнодержавному рівні та фактична відсутність дієвих стимулів для ефективного

ⁱ Ілляшенко Костянтин Вікторович, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту Сумського державного університету;

ⁱⁱ Ілляшенко Тетяна Олексіївна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту Сумського державного університету;

ⁱⁱⁱ Антонюк Наталія Анатоліївна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту Сумського державного університету.

© К. В. Ілляшенко, Т. О. Ілляшенко, Н. А. Антонюк, 2014



господарювання на місцях призвели до необхідності постійного ручного перерозподілу створеного регіонального продукту між окремими територіями з метою вирівнювання їх соціально-економічного потенціалу. Така ситуація дуже негативно впливає на якість життя населення відповідних територій і не створює належних мотиваційних імпульсів для зростання ділової активності.

Можливість вирішення зазначеної вище проблеми лежить у площині подальшої децентралізації міжбюджетних відносин в Україні з одночасним збільшенням фінансової автономії органів місцевого самоврядування та створенням нормативно-правового механізму стимулювання нарощення фінансового потенціалу на місцях. Основою такого механізму, як засвідчує світова практика, повинні стати прості і зрозумілі всім, із точки зору адміністрування, місцеві податки і збори. У зв'язку із цим вважаємо за доцільне більш детально проаналізувати сучасний стан і тенденції місцевого оподаткування в Україні в цілому та оподаткування нерухомого майна зокрема порівняно із зарубіжною практикою.

Аналіз останніх публікацій з тематики дослідження. Проблемам теорії і практики місцевого оподаткування багато уваги приділено у працях таких вітчизняних вчених, як А. Василенко, Т. Єфименко [9], В. Зубенко [7], Т. Кошук, І. Луніна, Н. Маліс, В. Пансков, А. Рудик [7], І. Саличинська, І. Щербина [7] та ін.

Теоретико-методичні засади місцевого оподаткування та його вплив на розвиток продуктивних сил і безпосередньо населення міських територій знайшли відображення у численних дослідженнях таких видатних зарубіжних науковців, як Е. Джанеба, С. Остерлох, Брюкнер, Рівеллі, Вілсон та ін.

Разом із цим можна констатувати, що оподаткування нерухомого майна в Україні сьогодні в існуючому вигляді є недосконалим і таким, що не ґрунтується на сучасних досягненнях як вітчизняної, так і зарубіжної економічної науки. Запропонований у Податковому кодексі механізм стягнення податку на нерухоме майно є відображенням винятково фіскальної функції податку і в жодному разі не стосується регулювальної.

Постановка завдання. Сьогодні, на жаль, регулювальна функція оподаткування нерухомого майна в Україні та його вплив на формування ефективного фінансового механізму забезпечення сталого розвитку населених пунктів не отримали достатньої уваги у наукових пошуках вітчизняних економістів-практиків.

Метою статті є виявлення існуючих проблем і недоліків вітчизняної практики оподаткування нерухомого майна як ключового інструментарію забезпечення фінансової автономії місцевого самоврядування в Україні та розроблення пропозицій щодо усунення виявлених недоліків.

Результати досліджень. У розвинених країнах світу місцеві податки та збори є основою дохідної частини місцевих бюджетів (рис. 1).

Кількість місцевих податків і зборів, як і їх форма, може сильно відрізнитися у різних країнах. Так історично склалося, що у Великій Британії стягується лише один місцевий податок – податок із нерухомого майна; в Японії застосовуються підприємницький податок, корпоративний муніципальний податок та податок, величина якого залежить від розміру капіталу юридичної особи та кількості працюючих. Для системи місцевого оподаткування США, особливістю якої є майже повна автономія кожного окремого штату, найбільш поширеними із місцевих податків є місцевий прибутковий податок, податок із продажу, податки на прибуток корпорацій, на спадщину та майновий податок. До місцевих податків у Німеччині належать податок із торгівлі та податок із землі.

Незважаючи на наявність національної специфіки місцевого оподаткування, в будь-

якій цивілізованій країні існує єдина закономірність, що простежується скрізь: переважну питому вагу доходів місцевих бюджетів становлять надходження з невеликої кількості ключових податків – податку на майно, податку на доходи фізичних осіб та податку з продажу.

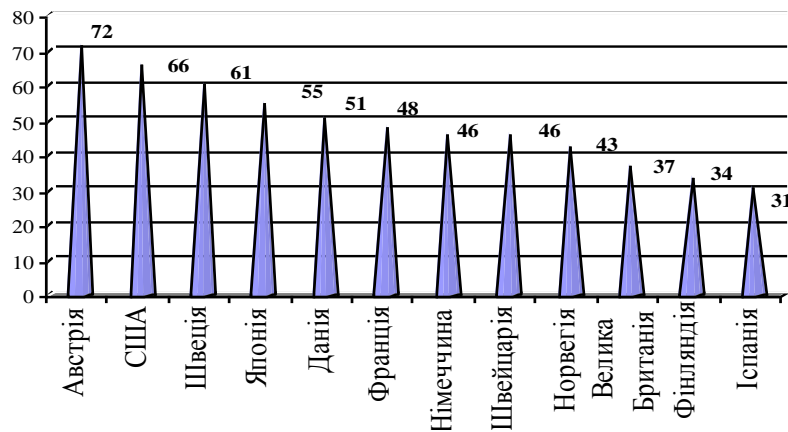


Рис. 1. Частка місцевих податків та зборів у доходах місцевих бюджетів, % (розроблено авторами ^{iv} за [7])

Податок на нерухомість для України є абсолютно новим податком у системі оподаткування. Його було введено в дію відповідно до положень Податкового кодексу лише з 01.01.2014 року. Платниками податку є фізичні і юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової нерухомості [2].

До 27 березня 2014 року податок на нерухомість повинні були сплачувати фізичні і юридичні особи, що володіють житловою нерухомістю. При цьому об'єктом оподаткування була винятково житлова площа нерухомості, тобто приміщення, призначені для проживання у квартирі або будинку.

Парламентом України 27 березня 2014 року був прийнятий Закон № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» [5]. На особливу увагу заслуговує те, що внаслідок прийняття відповідних поправок до законодавства відтепер податком стала обкладатися загальна площа житла, що перебуває у власності особи, тобто не лише кімнати, але й допоміжні, і службові приміщення. Таким чином, законодавець серйозно розширив досить вузьке коло платників податку, у яке до цього потрапляли дійсно заможні громадяни. Незмінними залишилися принципи оподаткування і механізм адміністрування податку, а також пільги для фізичних осіб.

Посилення кризових явищ в економіці України, викликане в першу чергу зовнішньою військовою агресією та фактичним руйнуванням значної частини промислового потенціалу на сході країни, ініціювало чергову хвилю податкових реформ [4].

Кабінет Міністрів України планує скасувати існуючі у вигляді неоподатковуваних

^{iv} Ілляшенко Костянтин Вікторович, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту Сумського державного університету;

«соціальних квадратних метрів» пільги зі сплати податку та включити до об'єктів оподаткування комерційну нерухомість. Якщо Верховна Рада України підтримає ініціативи уряду, то збільшиться податкове навантаження як на бізнес, так і на пересічних громадян. Уряд пропонує встановити граничний розмір ставки податку на нерухомість у розмірі не вище 2 % від мінімальної заробітної плати за 1 м². Передбачається, що встановлення пільг зі сплати податку буде віднесене до виняткової компетенції місцевих – міських, сільських та селищних рад.

Отже, маємо ситуацію, коли за відносно невеликий проміжок часу один із ключових місцевих податків декілька разів зазнає серйозних змін. Але попри будь-які зміни в законодавстві сталою залишається база нарахування податку на нерухоме майно, за яку береться площа нерухомості. Обрана урядом України методологія значно спрощує адміністрування податку на нерухоме майно, але жодною мірою не базується на сучасних науково обґрунтованих постулатах оподаткування нерухомості.

Праці багатьох видатних економістів світу [12; 13; 14] містять положення, з яких випливає, що вартість міської нерухомості в ринкових умовах формується в результаті взаємодії попиту і пропозиції на неї. Попит фактично є не чим іншим, як голосуванням гривнею покупців за бажання жити саме в цій конкретній місцевості, а пропозиція, не в останню чергу, залежить від адміністративних обмежень та регламентуючих процес забудови територій процедур.

Таким чином, природні фактори, такі, як, наприклад, особливо сприятливі кліматичні умови, наявність умов для гірського туризму, морське узбережжя та інші об'єкти рекреації, з одного боку, та ефективність місцевої економіки, всі важелі управління якою переважно зосереджені у органів місцевого самоврядування – з іншого, формують попит на житлову нерухомість у межах конкретного населеного пункту. Саме ефективність витрачання коштів на місцевому рівні визначає конкретний ступінь задоволення громади якістю та кількістю послуг, які вона отримує від місцевої влади. Цілком зрозумілою в такому випадку стає наявність взаємозв'язку між якістю життя населення та вартістю нерухомості [15].

Як даровані природою блага (специфічні об'єкти ландшафту, наявність джерел мінеральних вод, особливі природно-кліматичні умови та ін.), так і штучно створені умови (інженерно-транспортна, соціальна інфраструктура та ін.) в межах певної замкненої території гарантують отримання додаткових переваг або благ як бізнесу, так і населенню (економія на витратах на охорону здоров'я, транспорт, подорожі, володіння майном або додатковий заробіток) конкретної адміністративно-територіальної одиниці порівняно з іншими територіями.

У будь-якому випадку фактор і першої, і другої групи формують прямо або опосередковано привабливість тієї чи іншої території для життя. Привабливість, у свою чергу, віддзеркалюється на вартості житлової та комерційної нерухомості. Саме тому економічно обґрунтованою базою оподаткування податком на нерухоме майно, на нашу думку, повинна бути його ринкова вартість, а не житлова чи загальна площа житла.

На наш погляд, регулювальна функція місцевого оподаткування перш за все повинна забезпечити функціонування механізму впливу або залежності податку від тієї сфери життя громади, яка зазнає найбільшого впливу в результаті безпосереднього втручання органів місцевого самоврядування. Економічний механізм адміністрування податку на нерухоме майно, в якому оподаткування є загальною площею житла, а ставка прив'язана до певного відсотка прожиткового мінімуму, на нашу думку, лише опосередковано пов'язує ефективність діяльності органів місцевого самоврядування із

наслідками такої діяльності через більш високі показники загальної площі житлової нерухомості, що приймається в експлуатацію у відповідному населеному пункті порівняно з іншими, де люди не виявляють бажання купувати нерухомість через неефективність дії влади або інші обставини. При цьому абсолютно проігнорованим залишається принцип соціальної справедливості оподаткування, зважаючи на те, що власники нерухомості однакової площі, розташованої на центральній вулиці столиці України і у найбільш віддаленому від усіх благ цивілізації селі, будуть сплачувати однакові суми податків на нерухоме майно.

Сам факт володіння майном породжує певні вигоди для його власника, які обумовлені просторовою специфікою розташування майна у межах певної території. За право перебувати на певній території потрібно платити як бізнесу, так і громадянам, і, очевидно, ця плата повинна залежати від вартості сукупних благ, які є результатом перебування у конкретному місці простору. Таким чином, безальтернативним об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно, на нашу думку, повинна виступити саме вартість нерухомості, а не її площа.

Підтвердження цієї тези знаходимо у світовій практиці місцевого оподаткування: податок на нерухомість сплачується в таких країнах, як Великобританія та Словенія, лише фізичними особами відповідно до оцінної вартості об'єкта нерухомості; додатково враховується місце розташування об'єкта нерухомості або його корисна площа. У Чехії та Словаччині максимальні ставки податку на нерухоме майно відображають розмір населеного пункту, а сам податок розраховується з урахуванням вартості нерухомості, яка помітно вища у великих містах, ніж у малих периферійних селищах. Російська Федерація при оподаткуванні житлової нерухомості у 2014 році відмовилася від інвентаризаційної на користь максимально наближеної до ринкової – кадастрової вартості нерухомості як об'єкта оподаткування [3].

З'ясування природи податку на нерухоме майно та аналіз відповідного світового досвіду місцевого оподаткування актуалізує питання визначення вартості нерухомості в системі організації майнового оподаткування. Це пов'язано, по-перше, з різноманітністю факторів, що впливають на формування вартості об'єктів нерухомості і, по-друге, відсутністю достатньої кількості об'єктивної інформації щодо операцій із нерухомістю, надаючи явно викривлені дані, які, як правило фігурують у договорах купівлі-продажу майна, зважаючи на намагання сторін угоди штучно знизити податкове навантаження. Установити достовірну поточну ринкову вартість усього наявного у місті житлового фонду дуже складно.

Вартість нерухомості залежить від певного ряду чинників, які можуть бути віднесені до трьох різних ієрархічних рівнів [6]. Перший рівень (регіональний) вміщує фактори, що мають загальний характер та безпосередньо не пов'язані із конкретним об'єктом нерухомості, але опосередковано впливають на процеси, що відбуваються на національному ринку нерухомості в цілому. Другий рівень (місцевий) – рівень впливу локальних факторів, дія яких обмежується масштабом міста або міського району. Третій рівень «безпосереднього оточення» – рівень впливу факторів, природа яких багато в чому зумовлена безпосередньо характеристиками конкретного об'єкта нерухомості.

Більш детальний аналіз складу кожної із наведених вище груп факторів дозволяє зробити висновок про доцільність реалізації принципу «справедливої фінансової відповідальності» влади за свої дії при впровадженні сучасного механізму майнового оподаткування в Україні. Зміст запропонованого нами принципу ґрунтується на припущенні, згідно з яким зміни у надходженнях до бюджету сум від податку на

нерухоме майно, що сталися в результаті коливань вартісних або кількісних параметрів бази оподаткування, повинні бути покладені на той рівень влади, чії дії або бездіяльність стали причиною таких змін.

Так, якщо, наприклад, спад на ринку нерухомості став наслідком певних конкретних негативних тенденцій зміни чисельності населення у країні, його омолодження або старіння, зміни середньої по країні щільності заселення території, загальної економічної ситуації в країні або регіоні, зростання рівня безробіття, зниження загального рівня купівельної спроможності або платоспроможності населення та інших факторів, які належать до першої групи, то і зниження сум надходжень до бюджету повинно відчуватися саме на загальнодержавному рівні, тобто тому рівні влади, який несе відповідальність за відповідні макроекономічні, політичні та соціальні чинники розвитку суспільства.

Справедливою вважається і зворотна ситуація, коли позитивні зміни, що сталися у структурі та динаміці обсягів ВВП та інших макроекономічних показників завдяки перш за все діям уряду, приведуть до поживлення операцій на ринку нерухомості і, як наслідок, до зростання її вартості в цілому по країні, повинні супроводжуватися збільшенням надходжень саме до державної скарбниці, а не бюджетів місцевого рівня.

У ситуації, коли визначальною при формуванні ціни об'єкта оподаткування буде виступати дія саме чинників місцевого рівня, всі фінансові наслідки дії цих чинників повинні локалізуватися саме на цьому рівні. Так, якщо ціна нерухомості значною мірою визначається місцем її розташування (діловий центр міста, місця прикладання праці, житлові території, автошляхи, залізниці, узбережжя, зелені масиви) або наявністю і станом комунікацій та об'єктів соціально-культурного призначення, то і плата у вигляді податку на нерухомість повинна надходити до бюджетів відповідних місцевих рад, які своїми діями безпосередньо і створюють конкретні переваги функціонування об'єкта нерухомості у відповідному місці, за які і сплачують споживачі, купуючи її.

Таким чином, рівень групи факторів, які найбільшою мірою впливають на ціну оподатковуваного майна, повинен визначати і рівень бюджету, до якого надходитимуть відповідні суми податків.

Величину ставки оподаткування для конкретного населеного пункту пропонуємо розраховувати в такий спосіб:

$$C_{оп,г} = (\Delta B_{HM} / B_г) \cdot 100 \% , \quad (1)$$

де $C_{оп,г}$ – ставка оподаткування, %; ΔB_{HM} – зміна вартості певної однорідної сукупності об'єктів житлового фонду населеного пункту внаслідок дії локальних факторів ціноутворення на ринку нерухомості, грн; $B_г$ – витрати місцевих бюджетів, спрямовані на зміну напрямку та сили дії локальних факторів ціноутворення на ринку нерухомості, грн.

Оцінити перспективи практичного застосування в Україні запропонованих нами методичних підходів до визначення сум податку на нерухоме майно на місцевому рівні та його обґрунтований розподіл між рівнями бюджетної системи пропонуємо на прикладі м. Сум.

Ретроспективний аналіз ситуації на ринку нерухомості із застосуванням інструментарію кореляційно-регресійного аналізу дозволяє встановити роль та значення

дії окремих факторів на процес ціноутворення на локальному ринку нерухомого майна. У загальному вигляді можливі наслідки практичної імплементації запропонованого авторського алгоритму стягування податку на нерухоме майно продемонструємо на прикладі моделі оцінки вартості житлової нерухомості, розробленої вітчизняними вченими безпосередньо для м. Сум [11]:

$$Y = 685 \cdot S^{-0,0812} \cdot Z^{0,128} \cdot F^{-0,219} \cdot K_{инж}^{0,365} \cdot R^{-0,162} \cdot K_{арх}, \quad (2)$$

де Y – вартість житла, дол./м² загальної площі основної будівлі/помешкання; S – загальна площа приміщень житлового будинку/помешкання, м²; Z – загальна площа земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, соток; F – рівень фізичного зносу житлового будинку, який характеризує його поточний технічний стан, %; $K_{инж}$ – комплексний показник, що характеризує умовний рівень інженерно-технічного оснащення житлового будинку, % від його відновної вартості; R – найменша віддаленість об'єкта оцінки чи порівняння від громадського центру міста Сум (Покровської площі) автомобільними шляхами сполучення, км; $K_{арх}$ – безрозмірний поправочний коефіцієнт, що враховує архітектурно-проектний тип жилого будинку.

Ми виходимо з того, що в зазначеній моделі перший коригувальний коефіцієнт (S) також є відображенням дії факторів національного і регіонального рівнів, що впливають на формування ціни на нерухомість у межах населеного пункту. Такий висновок можна зробити на основі підтвердженого припущення про кореляцію середніх показників загальної площі житлового приміщення з рівнем соціально-економічного розвитку відповідно як окремої території, так і країни в цілому, індикатором якого, в тому числі, є показник регіонального продукту на душу населення.

Формальні підтвердження наших висновків ми отримуємо, аналізуючи частку чотирьох- та п'ятикімнатних квартир у структурі житлового фонду країн Європи. Для таких високорозвинених країн, як Франція, Німеччина, Бельгія та Велика Британія, частка великогабаритних квартир із числом житлових кімнат від чотирьох і більше становить 53, 70, 82 та 90,5 % відповідно [17]. Натомість менш розвинені країни Європейського Союзу, підтверджуючи наші загальні висновки про існування залежності між макроекономічною і соціально-політичною ситуацією в країні та середнім розміром житлового приміщення, демонструють і суттєво менші відповідні показники: Угорщина – 9 %; Чехія – 28 %.

За результатами проведених розрахунків, зазначений коригувальний коефіцієнт для житлової нерухомості м. Сум площею від 40 до 150 кв. м набуває значення від 0,75 до 0,65. Це означає, що вплив загальнонаціональних та регіональних факторів економічного і соціального розвитку забезпечує формування 65–75 % від вартості об'єкта житлової нерухомості у місті. Дія місцевих факторів визначає лише 25–35 % від вартості нерухомості. У відповідній пропорції, на нашу думку, і повинен відбуватися розподіл сум податку на нерухоме майно між державним і місцевим бюджетами.

Застосування моделі (2) у запропонованій вище інтерпретації, як і будь-якої іншої аналогічної моделі, дозволить, на наш погляд, по-перше, встановити справедливість у міжбюджетних відносинах у частині розподілу податку на нерухоме майно, по-друге,

об'єктивно визначити економічно обґрунтовану ставку оподаткування, яка буде залежати від ефективності бюджетних витрат місцевого самоврядування та їх впливу на локальний ринок нерухомості.

Посилення регулювальної функції податку однозначно сприятиме бюджетній децентралізації, оскільки надає органам місцевого самоврядування конкретний інструментарій для фінансового забезпечення реалізації моделі сталого місцевого розвитку завдяки наявності симетричного зв'язку між ефективністю діяльності влади на місцях та фінансовими ресурсами бюджетів відповідного рівня.

Функція соціальної справедливості полягатиме у тому, що, по-перше, чим менша вартість нерухомості, якою володіє особа, тим меншим буде податкове навантаження у разі застосування запропонованого механізму стягнення податку на нерухоме майно, по-друге, передбачається досягнення соціальної справедливості на більш високому рівні, ніж рівень конкретного індивідуума.

Часткове розмежування сум податку на нерухоме майно за рівнями бюджетної системи залежно від власника ресурсу, вплив якого був відчутним при формуванні вартості об'єкта оподаткування, дозволить більш виражено підійти до питання справедливого розподілу природної ренти в масштабах держави, що також є немаловажним у процесі імплементації принципів бюджетної децентралізації в Україні.

Висновки. Вважаємо, що діючий на сьогодні в Україні механізм оподаткування нерухомого майна є неефективним і таким, що не сприяє бюджетній децентралізації, оскільки не передбачає фінансового взаємозв'язку між ефективністю функціонування влади на місцях та результатами такого функціонування, що визначають якість життя населення на відповідній території та через вплив на рівень попиту на регіональному ринку нерухомості сприяють капіталізації додаткової цінності території у її ринковій вартості.

Досліджені факти і моделі оподаткування нерухомості у провідних високорозвинених країнах світу свідчать про необхідність модернізації механізму майнового оподаткування в Україні.

Ключовими напрямками модернізації механізму стягнення податку на нерухоме майно в Україні повинні стати, по-перше, відмова від площі житла на користь її ринкової вартості як об'єкта оподаткування, по-друге, запровадження економічно обґрунтованого механізму розподілу сум відповідного податку між бюджетами різних рівнів залежно від вкладу кожного із рівнів управління суспільним розвитком у формування вартості об'єкта оподаткування в конкретному місці з урахуванням усіх існуючих факторів і зв'язків.

Література

1. *Бюджетний кодекс України* від 08 липня 2010 р. № 2456-VI – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
2. *Податковий кодекс України* від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. *Податок на нерухомість для росіян може зрости в три рази* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://economics.unian.ua/ realestate/986870-podatok-na-neruhomist-dlya-rosiyan-moje-zrosti-v-tri-razi.html>.
4. *Про внесення змін до Податкового кодексу та деяких інших Законів України (щодо податкової реформи): Проект закону* [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc_4_1?pf3511=52180.
5. *Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в*

К. В. Ілляшенко, Т. О. Ілляшенко, Н. А. Антонюк. Податок на нерухоме майно в контексті бюджетної децентралізації в Україні: сучасний стан та перспективи реформування

- Україні: Закон України від 27.03.2014 № 1166-VII – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1166-18>.
6. Асаул, А. Экономика недвижимости: учебник для вузов./ А. Асаул, С. Иванов, М. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
 7. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2006 рік. / І. Ф. Щербина, А. Ю. Рудик, Т. С. Бабич, В. В. Зубенко. – К., 2006. – С. 89–119. (Проект «Реформа місцевих бюджетів в Україні», RPI International).
 8. Децентралізація влади. Реформа місцевого самоврядування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.minregion.gov.ua/ attachments/content-attachments/3023/pdf](http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3023/pdf)
 9. Єфименко, Т. І. Динаміка доходів бюджету та валового внутрішнього продукту: методологія і методика порівняльного аналізу / Т.І. Єфименко // Наукові праці НДФІ. – 2004. – № 1–2 (24–25). – С. 11–21.
 10. Козырин, А. Н. Налоговое право зарубежных стран: вопросы теории и практики / А. Н. Козырин. – М., 1993. – 130 с.
 11. Семененко, Б.А. Приватизация и оценка городских территорий / Б. А. Семененко, А. М. Телиженко, Н. А. Соколов. – Сумы : Мрія-1, 1999. – 250 с.
 12. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Ник. Ордуй.; – пер. с англ. – М. : Дело ЛТД, 1995. – 236 с.
 13. Alonso, W. A. Location and land use: toward a general theory of land rent [Text] / W. A. Alonso, Cambridge, Harvard University Press, 1964.
 14. Fujita, M. Urban economic theory: land use and city size [Text] / M. Fujita, Cambridge, Harvard University Press.
 15. Isard, W. Location and space-economy / W. Isard [Text]: The M.I.T.Press, Cambridge, 1956.
 16. Quality of Life Comparison Between Sumy and Kiev [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.numbeo.com/property-investment/comparison.jsp>.
 17. Индекс недвижимости. Обзор европейских рынков [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ru/Documents/realstate/russian/ru_real_estate_index_final_rus.pdf.

Отримано 25.10.2014 р.

Налог на недвижимое имущество в контексте бюджетной децентрализации в Украине: современное состояние и перспективы реформирования

КОНСТАНТИН ВИКТОРОВИЧ ІЛЛЯШЕНКО *,
ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА ІЛЛЯШЕНКО **,
НАТАЛИЯ АНАТОЛЬЕВНА АНТОНЮК ***

* кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и кредита
Сумского государственного университета,
ул. Р.-Корсакова, 2, г. Сумы, 40007, Украина,
тел.: 00-380-542-335383, e-mail: illyashenko@mail.ru

** кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и кредита
Сумского государственного университета,
ул. Р.-Корсакова, 2, г. Сумы, 40007, Украина,
тел.: 00-380-542-335383, e-mail: t_illyashenko@mail.ru

*** кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита
Сумского государственного университета,
ул. Р.-Корсакова, 2, г. Сумы, 40007, Украина,
тел.: 00-380-542-335383, e-mail: anatali1242@gmail.com

В статье рассматриваются проблемные вопросы и перспективы трансформации методологии и практики налогообложения имущества в Украине с учётом зарубежного опыта местного налогообложения и потребностей отечественной экономики. Произведён критический анализ государственных нововведений в порядке взимания и администрирования налога на недвижимое имущество в процессе бюджетной децентрализации в Украине. Отдельное внимание уделено анализу причин низкой фискальной и регулирующей эффективности выше указанного налога в Украине, а также определены ключевые направления процесса реформирования налогообложения недвижимости с целью увеличения бюджетного потенциала территориальных общин. Обоснована необходимость изменения базы налогообложения налогом на недвижимое имущество с площади имущества на его стоимость, а также предложены направления дифференциации налога на недвижимость в зависимости от её рыночной стоимости, учитывая соответствующий опыт развитых стран.

Ключевые слова: местный бюджет, местное самоуправление, недвижимое имущество, налог, стоимость.

Mechanism of Economic Regulation, 2014, No 4, 120–130
ISSN 1726-8699 (print)

**Real Property Tax in Fiscal Decentralization Process in Ukraine:
Current State and Prospects for Reforming**

KONSTYANTYN V. ILLYASHENKO*,
TATIANA O. ILLYASHENKO **,
NATALIYA A. ANTONIUK***

* *C.Sc. (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Credit,
Sumy State University, R.-Korsakova Street, 2, Sumy, 40007, Ukraine,
phone: 00-380-542-335383, e-mail: illyashenko@mail.ru*

** *C.Sc. (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Credit,
Sumy State University, R.-Korsakova Street, 2, Sumy, 40007, Ukraine,
phone: 00-380-542-335383, e-mail: t_illyashenko@mail.ru*

*** *C.Sc. (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Credit,
Sumy State University, R.-Korsakova Street, 2, Sumy, 40007, Ukraine,
phone: 00-380-542-335383, e-mail: anatali1242@gmail.com*

Manuscript received 25 November 2014.

The article deals with the problems and transformation prospects for real property tax methodology and procedures in Ukraine based on the international experience in municipal taxation and needs of the national economy. Critical analysis of the government changes in real property tax collection and administration procedure in the process of budget decentralization in Ukraine has been performed. Special attention is paid to the analysis of the causes of low fiscal and regulatory efficiency of the above mentioned tax in Ukraine; as well as key areas of the process of real property tax reform to increase the local community fiscal capacity have been defined. The need for change of an area-based property tax to a property tax based on the assessed value has been justified; as well as differentiated real property tax depending on its market value, based on the relevant experience of the developed countries, has been proposed.

Keywords: municipal budget, local government, real property, tax, value.

JEL Codes: E62, F65, H21

Figures: 1; Formulas: 2; References: 17

Language of the article: Ukrainian

References

1. Budget code of Ukraine № 2456-VI. Adopted by the Verkhovna Rada of Ukraine on July, 8 2010, <http://www.zakon.rada.gov.ua>. (In Ukrainian)
2. The Tax Code of Ukraine No. 2755-VI dated December 2, 2010, <http://zakon.rada.gov.ua>. (In Ukrainian)
3. Property tax rate for Russians can increase three times, <http://economics.unian.ua/realestate/986870-podatok-na-neruhomist-dlya-rosiyan-moje-zrosti-v-tri-razi.html>. (In Ukrainian)
4. The draft Law of Ukraine “On Amendments to the Tax Code of Ukraine and Some Other Laws of Ukraine (on Tax Reform)”, http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc_4?pf3511=52180. (In Ukrainian)
5. The Law of Ukraine “On Prevention of Financial Disaster and Creation of Preconditions for Economic Growth of Ukraine” No1166-VII dated March 27, 2014, <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1166-18>. (In Ukrainian)
6. Asaul, A. (2009), “Real Estate Economics. University Textbook,” 3d edition, corrected, Asaul A., Ivanov, S., Starovoytov, M., Sankt Peterburg, ANO IPEV, 304 (In Russian)
7. Shcherbina, I. F., Rudyk, A. Yu., Babich, T. S., Zubenko, V. V. (2006), “Budget Monitoring: Analysis of Budget for 2006”, (Municipal Budget Reform (MBR) Project, RTI International), Kyiv, 89–119. (In Ukrainian)
8. Decentralization of power. Local government reform, <http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/3023/.pdf>. (In Ukrainian)
9. Yefymenko, T. I. (2004), “Dynamics of budget revenues and gross domestic product: methodology and methods of comparative analysis”, Proceedings of Research Financial Institute of Academy of Financial Management. 1-2 (24-25), 11-21. (In Ukrainian)
10. Kozyrin, A. N. (1993), “Tax Law of Foreign Countries: Theory and Practice”, Moscow, 130. (In Russian)
11. Semenenko, B., Telizhenko, A., Sokolov, N. (1999), *Privatization and evaluation city territories*, Sumy, Mrija-1. (In Russian)
12. Friedman, J. P., Ordway, N. (1997), *Income property appraisal and analysis*, Trans. from English, Moscow, Delo LTD, 236. (In Russian)
13. Alonso, W. A. (1964), *Location and land use: toward a general theory of land rent*, Cambridge, Harvard University Press. (In English)
14. Fujita, M. (1989), *Urban economic theory: land use and city size*, Cambridge, Cambridge University Press. (In English)
15. Isard, W. (1956), *Location and space-economy*, Cambridge, The M.I.T. Press. (In English)
16. Quality of Life Comparison Between Sumy and Kiev, <http://www.numbeo.com/property-investment/comparison.jsp>. (In English)
17. Real estate index. Overview of European markets, http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ru/Documents/realestate/russian/ru_real_estate_index_final_rus.pdf. (In Russian)