

## **ПРОБЛЕМИ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ**

Україна взяла курс на бюджетну децентралізацію, який передбачає підвищення бюджетної і фінансової самостійності місцевих бюджетів, що відіграють важливу роль у вирішенні соціальних проблем, піднесенні рівня добробуту населення, фінансуванні державних видатків. Податкові надходження повинні стати важливим інструментом зміцнення фінансової бази місцевого самоврядування.

Одним з найбільш потужних джерел доходів місцевих бюджетів у всьому цивілізованому світі і найбільш розповсюдженими виступають майнові податки. Податкова реформа-2015 внесла суттєві зміни у майнове оподаткування України. Новий податок на майно тепер консолідує три податки: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортний податок і плату за землю.

Відомо, що для ефективного оподаткування нерухомого майна необхідно дотримуватись наступних 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.

Наявність нерухомості не пов'язана безпосередньо з поточним доходом власника, а отже, з платоспроможністю. Існуючі диспропорції між середніми доходами громадян і вартістю нерухомості несе в собі основний ризик виникнення соціальної напруженості. Тому законодавством було встановлено певні пільги для фізичних осіб, які володіють житловою нерухомістю.

Оскільки тепер оподатковується житлова і нежитлова нерухомість, громадяни та суб'єкти господарювання мають замислитися, чи зможуть вони утримувати цю нерухомість та сплачувати податок. Або, може, потрібно одержувати прибуток від її використання (наприклад, від здачі в оренду). Це призведе до одержання додаткових коштів як суб'єктами підприємництва, якими за цих умов стануть і фізичні особи, так і державою у вигляді податків на дохід (прибуток).

По місцевих податках і зборах органи місцевого самоврядування можуть самостійно надавати пільги і зменшувати ставки. Сьогодні, за словами заступника міністра фінансів, середня площа об'єкта житлової нерухомості на території України складає 56,6 м<sup>2</sup>. Виникає правомірне питання: як же тоді бюджет України наповниться податком на нерухомість? Адже плануються надходження у бюджет у розмірі 3,8 млрд. грн. від збирання цього податку, що складає майже 4 % доходів місцевих бюджетів (без урахування міжбюджетних трансфертів).

На наш погляд, законодавці підійшли дещо формально до встановлення механізму розрахунку податку на нерухомість. Реформа майнового оподаткування не буде мати успіху, оскільки при розрахунку податку на нерухоме майно:

- не враховується територіальне розташування нерухомості;
- прирівняне обкладення нежитлової нерухомості суб'єктів господарювання, використання якої призводить до одержання прибутку, і фізичних осіб, у яких у більшості випадків нежитлова нерухомість використовується на неприбуткові господарські цілі (господарські споруди на дачах і у приватному секторі тощо);

- у механізм розрахунку податку не закладена ринкова вартість нерухомості. Якщо б оцінка нерухомості для оподаткування проводилась за її ринковою вартістю, це стимулювало б до її більш раціонального використання.

Велику стурбованість викликає питання про адміністрування податку на нерухомість. Може виникнути ситуація, коли державні витрати на адміністрування цього податку будуть перевищувати його надходження до бюджету.

Новацією майнової податкової реформи-2015 також є введення транспортного податку. Він в усіченій формі являє собою податок на розкіш або на багатство, впровадження якого в Україні обговорювалося вже декілька останніх років. Але чинний податок не став податком на надприбутки, на олігархів, мільйонерів та мільярдерів. Він навряд чи зможе поправити економічне становище в країні та наповнити бюджет.

Земельний податок, який теж став власним доходним джерелом місцевих бюджетів, також зазнав певних змін у процесі реформування майнового оподаткування. Однак нормативна грошова оцінка землі, яка застосовується для розрахунку земельного податку, суттєво відрізняється від її експертної оцінки, яка замовляється при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, у бік зменшення. Останнім часом стрімко зростає інтерес до землі як об'єкту інвестиційних вкладень. Від створення умов для досягнення реального рівня цін на землю найбільшою мірою виграє держава – на сьогоднішній день основний власник і розпорядник земельних ресурсів у нашій країні.

Враховуючи особливості і диспропорції сучасного соціально-економічного розвитку України, виважений підхід до застосування науково обґрунтованих механізмів розрахунку податків за окремими видами майна є найважливішим чинником мінімізації ризиків виникнення соціальної напруженості у суспільстві та зміцнення дохідної бази бюджетів муніципалітетів, що дуже актуально сьогодні в умовах фінансово-економічної кризи.