

**Алексесенко Л. М.**

*доктор економічних наук,  
професор, завідувач кафедри обліку та фінансів  
Івано-Франківського навчально-наукового інституту менеджменту  
Тернопільського національного економічного університету*

**Карпа І. С.**

*аспірант кафедри фінансів суб'єктів господарювання і страхування  
Тернопільського національного економічного університету*

**Alekseyenko L. M.**

*Doctor of Economics, Professor,  
Chief of Department of Accounting and Finance  
Ivano-Frankivsk Research and Development Institute of Management  
Ternopil National Economic University*

**Carpa I. S.**

*Graduate Student of Department of Venture Finance and Insurance  
Ternopil National Economic University*

## **ОПОДАТКУВАННЯ КАПІТАЛУ ТА НЕРУХОМОСТІ В СИСТЕМІ ПРІОРИТЕТІВ НОВОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**

### **TAXATION OF CAPITAL AND REAL ESTATE IN SYSTEM PRIORITIES OF NEW POLICY OF STATE ADMINISTRATION**

**Анотація.** У роботі досліджено теоретичні та методологічні засади формування і розвитку системи оподаткування капіталу та нерухомості в умовах реалізації нової політики державного управління. Виявлено основні закономірності та протиріччя, що характеризують особливості оподаткування капіталу і нерухомості в процесі реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади. Сформульовано рекомендації щодо збільшення податкових надходжень із метою розширення соціальних функцій держави та розробки системи податкового стимулювання інноваційної діяльності суб'єктів господарювання.

**Ключові слова:** політика державного управління, оподаткування, капітал, нерухомість, соціальна справедливість.

**Вступ та постановка проблеми.** В економічному, соціально-політичному і правовому аспектах податкова система характеризує податковий правопорядок загалом. Більшість європейських країн здійснили великомасштабні податкові реформи, спрямовані на підтримку процесів технічного переозброєння виробництва і забезпечення соціальної орієнтації на економічний посту-

пальний розвиток. В Україні в умовах реалізації нової політики державного управління необхідно конкретизувати цілі та заходи економічної політики, переглянути основні критерії оцінки ефективності функціонування фінансових і податкових систем.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Основи теорії податків і оподаткування закладено в працях вітчиз-

няних і закордонних економістів, серед яких: Т. Гоббс, Ф. Кене, А. Лаффер, Д. Мілль, П. Прудон, П. Самуельсон, А. Сміт. У процесі розвитку наукової думки важливий внесок у теорію оподаткування внесли: І.В. Богдан (методологія стійкості державних фінансів України та оцінка фіскального розриву на період до 2020 р.) [1, с. 61–77]; М.І. Карлін, Н.М. Бобох (науково-методичні підходи до податку на нерухомість у соціальній політиці країни) [2, с. 132–140]; А.І. Крисоватий, В.М. Мельник, Т.В. Кошук (концептуальні основи формування податкової політики в умовах євроінтеграційних процесів) [3, с. 35–51]; А.В. Кулай (формування і функціонування механізму непрямого оподаткування в ЄС) [4, с. 98–114]; І.О. Луніна, Н.Б. Фролова (реформування податкових систем у післякризовий період) [5, с. 7–20]; Л.П. Сідельникова (оцінка ефективності податкових джерел формування бюджетних ресурсів держави) [6, с. 45–60].

Проте, незважаючи на вагомі наукові напрацювання зарубіжних та вітчизняних економістів, залишається багато перспективних напрямів досліджень. Однією з передумов дослідження є складність і багатоаспектність оподаткування капіталу та нерухомості в умовах фінансової невизначеності розвитку економіки.

**Метою** даної роботи є поглиблення теоретико-методологічних підходів до оподаткування капіталу та нерухомості, консолідація їх у контурі інвестування, визначення єдиних векторів удосконалення в системі пріоритетів нової політики державного управління.

**Результати дослідження.** Європейський вибір України має враховувати обрану Європейським Союзом доктрину, яка визначає, що ЄС не формує дохідної бази своїх учасників, проте його податкова політика має збалансовувати часто суперечливі національні інтереси країн-учасниць для досягнення перспективних цілей і виконання поточних завдань функціонування та розвитку. Сучасна податкова політика Союзу реалізується шляхом досягнення двох векторів: податкової гармонізації (формування спільної законодавчої бази оподаткування) та податкової координації (надання рекомендацій для заохочення до певних змін у національних інструментах оподаткування), що має сприяти запобіганню недобросовісної податкової конкуренції та конвергенції оподаткування.

Специфіка розвитку економічних та податкових систем визначається синергетичними ефектами, які мають враховувати принцип «граничної чутливості» (при подоланні порогу ефект флуктуації зростає багаторазово); принцип «розростання малого» (ефекти флуктуації підвищуються); принцип дискретності шляхів еволюції (у кожен момент часу є можливим певний спектр траєкторій подальшого розвитку); принцип допустимості несподіваних (емерджентних) змін.

В Україні з метою створення цілісного управлінського простору здійснюються заходи щодо формування, реалізації, моніторингу та оцінки ефективності державної політики [7]. Для побудови ефективної системи органів державного управління активізувалася робота щодо розробки необхідних правових, адміністративних і фінансових інструментів. Особливу роль має відігравати податковий інструментарій.

У дослідженнях Міжнародного валютного фонду «Зниження попиту, погіршення перспектив» визначено, що сучасний дисбаланс у світовій економіці ускладнюється недостатнім прийняттям ризиків у підтримку можливостей зростання [8]. Водночас зростаючі ексцеси в прийнятті ризиків створюють проблеми для фінансової стабільності, тому варто акцентувати увагу на можливостях оптимізації оподаткування, збільшення капіталу,

інвестицій, зайнятості, підвищення споживання домашніми господарствами, зокрема будівництву житла.

У процесі вдосконалення податкової системи необхідно узагальнити застосовувані в податковій теорії принципи побудови податкової системи й визначити їхні сутнісні характеристики, щоб можна було визначити функціональність податкової системи та пріоритети податкової політики. Поділяємо точку зору, що інституціональними критеріями формування податкової політики держави мають бути: компромісність, компліментарність податкових змін; відмова від радикальних податкових ініціатив; стабільність і гнучкість [3, с. 36–38].

Капіталізація економічних відносин зумовлює зростання ролі капіталу у відчуженні результатів праці. Це проявляється в збільшенні обсягів фіктивного капіталу, деривативів (похідних фінансових інструментів) щодо реального капіталу. За вартісними обсягами важливою формою капіталу є фінансовий і його інструменти – деривативи. З початком ХХІ ст. на товарних сировинних ринках відбуваються зміни інституціональної структури і посилюється фінансиалізація ринку.

Комбіноване й узгоджене здійснення фінансових операцій відбувається в процесі трансформації фінансового капіталу і розробці нових методів його залучення через ринки в реальний сектор економіки. З урахуванням структурних змін до таких методів варто віднести просторово-геометричні (за формою подання), методи з використанням функції Кобба-Дугласа (для оцінки технологічних структурних змін).

У фінансовому секторі [9–12] застосовують такі основні види податків: відрахування на цілі фінансової стабільності – збір із балансу фінансової організації (і деяких позабалансових статей) із метою забезпечення сплати галузю справедливої частки прямих витрат, пов'язаних з урегулюванням проблемних організацій, яке може включати їхній продаж, передачу або ліквідацію; податок на фінансові операції стягується з вартості окремих фінансових операцій, таких як операції з інструментами участі в капіталі; податок на фінансову діяльність – стягується із суми прибутку і винагороди організації (по економічній суті є еквівалентом податку на додану вартість для фінансового сектора, від якого цей сектор традиційно звільнявся). Європейські країни (Австрія, Бельгія, Німеччина, Греція, Іспанія, Італія, Португалія, Словаччина, Франція й Естонія) уклали угоду про поетапне введення податку на фінансові транзакції з акціями та деякими похідними інструментами не пізніше 1 січня 2016 р.

Особливої уваги заслуговує реформування податку на доходи корпорацій – у більшості країн податкова система дозволяє компаніям (включаючи компанії фінансового сектора) вираховувати з оподатковуваних доходів виплати відсотків кредиторам, але не виплати інвесторам дивіденди. Це створює податковий перекид на користь боргового фінансування, що підсилює стимули для фінансових компаній до прийняття надмірного ризику.

Вважаємо, що модернізація оподаткування господарських товариств сприятиме зменшенню надмірного левериджу у фінансовому секторі. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2015 р. № 241, для господарських товариств, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави, затверджено базовий норматив відрахування частки прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності. У 2015 р. до державного бюджету надійшло 3 млрд. 9 млн. 706 тис. грн. дивідендів та 776 млн. 67 тис. грн. частини чистого прибутку, перерахованих господарськими товариствами, у статутному капіталі яких є корпоративні права держави.

У системі пріоритетів нової політики державного управління особливо актуальним є підвищення рівня захисту прав інвесторів через: створення умов для переходу квазіпублічних акціонерних товариств у приватну форму; запровадження похідного позову; впровадження відповідальності посадових осіб господарських товариств у випадку завдання шкоди товариству їхніми неправомірними діями; встановлення порядку визнання правочину, вчиненого посадовою особою, недійсним та повернення прибутку, отриманого за результатами такого правочину; введення інституту «незалежних директорів».

У контексті політико-соціальної стабільності суспільства важливу роль відіграє ринок нерухомості – система прямих чи опосередкованих відносин між продавцями і покупцями нерухомості, яка діє на основі правового режиму привласнення, соціального значення, економічних ознак нерухомості. На ринку нерухомості відбуваються взаємодія та взаємозв'язок продавців із покупцями, рух грошових коштів, переуступка прав на об'єкти нерухомості, мінімізація трансакційних витрат із метою задоволення потреб суб'єктів ринку.

Сьогодні не існує єдиного загальноприйнятого визначення сутності поняття «ринок нерухомості». Переважна більшість авторів використовують такі трактування ринку нерухомості, як: система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, у межах якої формуються попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості [13]; особливий вид ринку, на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість, зі складною та розгалуженою системою з власними суб'єктами, механізмами ціноутворення [14]; визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [15, с. 5]; система відносин, що являє собою сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та систему економічних відносин, що виникають при операціях із нерухомістю [16, с. 11]; комплекс відносин, пов'язаних зі створенням нових та експлуатацією вже існуючих об'єктів нерухомості [17, с. 7].

Вважаємо, що ринок нерухомості варто розглядати як систему економічних, цивільно-правових відносин, що виникають із приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формуються попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти [18, с. 5]; взаємопов'язану систему ринкових механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію, управління й фінансування об'єктів нерухомості, інформаційне забезпечення цих процесів та ефективну взаємодію всіх суб'єктів ринку [19, с. 54].

Із поняттям «нерухоме майно» як об'єкта оподаткування тісно пов'язана його оцінка. Для оподаткування, а саме визначення податкової бази, ставок і податкового адміністрування (при оподаткуванні нерухомості за ринковою або оціночною вартістю), визначають вартість об'єктів нерухомості на певну дату відповідно до чинного законодавства і стандартів оцінки.

В умовах реалізації нової політики державного управління здійснюються заходи щодо реалізації Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні та виконання плану заходів щодо її реалізації (розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014 р. № 333, від 18.06.2014 р. № 591), внесено зміни до податкового та бюджетного законодавства, що має сприяти передачі повноважень із централь-

ного рівня на регіональний. Для збільшення джерел формування дохідної частини місцевих бюджетів здійснюються заходи передачі окремих доходів із державного бюджету, запроваджено новий вид податку – акцизний податок із кінцевих продажів, розширено базу оподаткування податком на нерухомість. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, надходження від податку на нерухомість за перші шість місяців 2015 р. поповнили місцеві бюджети на 455,5 млн. грн.

Із метою зміцнення фінансової самостійності місцевих бюджетів Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України (щодо податкової реформи)» від 28.12.2014 р. № 71-VIII запроваджено:

– порядок оподаткування комерційної (нежитлової) нерухомості (будівлі готельні, будівлі офісні, будівлі торговельні, гаражі, будівлі підприємств та склади) та надано органам місцевого самоврядування право самостійно встановлювати ставки податку на нерухоме майно в межах встановленого граничного розміру;

– збільшення граничного розміру ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з 2 до 3% розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. м загальної площі, запровадивши при цьому додаткову ставку податку в розмірі 25 тис. грн. для квартир площею понад 300 кв. м, будинків – понад 500 кв. м за кожен такий об'єкт. При цьому за місцевими радами зберігається право приймати рішення щодо доцільності запровадження даного податку та визначення розміру його ставок.

Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII передбачає звільнення від податку на доходи фізичних осіб суми коштів, прощені кредитором за іпотечними кредитами в іноземній валюті, що отримані на придбання єдиного житла [20]. Це сприятиме реструктуризації валютних кредитів на єдине житло і зниженню соціальної напруги в суспільстві.

**Висновки.** Системне реформування податкової системи створює невизначеність, ризики для підприємців, вітчизняних та іноземних інвесторів. Діюча національна податкова система не дозволяє ефективно прогнозувати можливі податкові надходження в бюджет і має досить багато механізмів, що дають змогу платникам податків уникати виконання своїх зобов'язань перед державою і суспільством. Установлено, що доцільно, зберігаючи позитивні зміни в податковому законодавстві, модифікувати неактуальне в оподаткуванні для збільшення податкових надходжень із метою розширення соціальних функцій держави, проте не ущемляючи інтереси підприємців.

Для інвестування капіталу в інноваційну діяльність доцільно розробити систему податкового стимулювання інноваційної діяльності суб'єктів господарювання, яка б управляла податковим навантаженням і вивільняла кошти для інвестування на різних етапах життєвого циклу підприємства.

Для стягнення податку на нерухомість необхідно враховувати: стан об'єктів нерухомості; правовий статус об'єктів; цінову динаміку ринку нерухомості; фінансовий потенціал нерухомості. Незважаючи на те що об'єктом оподаткування є житлова та/або нежитлова нерухомість, важливою особливістю порядку оподаткування є визначення платника податку, оскільки встановлені пільги надаються саме платнику податку.

Список використаних джерел:

1. Богдан І.В. Стійкість державних фінансів України та оцінка фіскального розриву на період до 2020 року / І.В. Богдан // Фінанси України. – 2015. – № 9. – С. 61–77.
2. Карлін М.І. Роль податку на нерухомість в соціальній політиці країни з транзитивною економікою / М.І. Карлін, Н.М. Бобох // Демографія та соціальна економіка – 2009. – № 2. – С. 132–140.
3. Крисоватий А.І. Сутність та концептуальні основи формування податкової політики в умовах євроінтеграційних процесів / А.І. Крисоватий, В.М. Мельник, Т.В. Кошук // Економіка України. – 2016. – № 1. – С. 35–51.
4. Кулай А.В. Механізми та стан гармонізації системи непрямого оподаткування в ЄС / А.В. Кулай // Фінанси України. – 2015. – № 7. – С. 98–114.
5. Луніна І.О. Міжнародні тенденції реформування податкових систем у післякризовий період 2008–2014 рр. та уроки для України / І.О. Луніна, Н.Б. Фролова // Фінанси України. – 2015. – № 8. – С. 7–20.
6. Сідельникова Л.П. Ефективність податкових джерел формування бюджетних ресурсів держави / Л.П. Сідельникова // Фінанси України. – 2015. – № 9. – С. 45–60.
7. Звіт про хід і результати виконання програми діяльності Кабінету Міністрів України в 2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/ru/cardnpd?docid=248801229>.
8. Снижение спроса, ухудшение перспектив // Бюллетень ПРМЭ. – 2016, январь. – 7 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.imf.org/external/russian/pubs/ft/WEO/2016/update/01/pdf/0116r.pdf>.
9. David A. Bielen, Richard G. Newell, William A. Pizer. Who did the ethanol tax credit benefit? An event analysis of subsidy incidence incidence // NBER Reporter. – Working Paper 21968. – 2016. – February.
10. Carlos A. Vegh. Fiscal Policy in Emerging Markets: Procyclicality and Graduation // NBER Reporter. – 2015. – Number 4.
11. Charles R. Hulten. Measuring the Economy of the 21st Century // NBER Reporter. – 2015. – Number 4.
12. Налогообложение финансов. Многие европейские директивные органы склоняются к идее расширения налогообложения финансового сектора / Дж. Готлиб, Г. Импавидо, А. Иванова // Финансы и развитие. – 2012. – Вып. 49. – № 3. – С. 44–47.
13. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. – Львів: НУ «Львівська політехніка», 2005. – 714 с.
14. Економічна енциклопедія: у 3-х т. Т. 2 / Редкол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) [та ін.]. – К.: Академія, 2001. – 848 с.
15. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
16. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости / Н.А. Щербакова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. – 320 с.
17. Риннок нерухомості: [навч. посіб.] / А.М. Асаул [та ін.]; вид. 2-ге. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
18. Коваленко М.А. Риннок нерухомості: фінансові аспекти: [навч. посіб.] / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.
19. Разіна О.П. Теоретична концептуалізація понять «нерухомість», «риннок нерухомості» у світлі формування ринку нерухомості України / О.П. Разіна // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 8. – С. 53–55.
20. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/909-19>.

**Аннотация.** В работе исследованы теоретические и методологические основы формирования и развития системы налогообложения капитала и недвижимости в условиях реализации новой политики государственного управления. Выявлены основные закономерности и противоречия, которые характеризуют особенности налогообложения капитала и недвижимости в процессе реформирования местного самоуправления и территориальной организации власти. Сформулированы рекомендации относительно увеличения налоговых поступлений с целью расширения социальных функций государства и разработки системы налогового стимулирования инновационной деятельности субъектов хозяйствования.

**Ключевые слова:** политика государственного управления, налогообложение, капитал, недвижимость, социальная справедливость.

**Summary.** Theoretical and methodological principles of forming and development of the system of taxation of capital and real estate are investigational in the conditions of realization of new policy of state administration. Basic conformities to law and contradictions which characterize the features of taxation of capital and real estate in the process of reformation of local self-government and territorial organization of power are educed. Recommendations are formulated in relation to the increase of tax receipts with the purpose of expansion of social functions of the state and development of the system of tax stimulation of innovative activity of subjects of menage.

**Key words:** policy of state administration, taxation, capital, real estate, social justice.