

*Валерія Огородник, к.е.н., доцент  
Алікс Матей, магістрант  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород*

### **ВПЛИВ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ НА ЕКОНОМІКУ УКРАЇНИ**

Система оподаткування завжди була, є і буде однією з найважливіших складових частин економіки будь-якої держави. При прийнятті податкових законів для справедливого оподаткування держава має знайти відповіді на низку запитань. Навіщо стягувати податок? В якій кількості стягувати податок? Яким чином? Як розраховувати податок на доходи фізичних осіб, а як – на нерухомість та земельні ділянки?

У більшості сучасних розвинених країн податкові надходження є важливим джерелом формування фінансових ресурсів адміністративно-територіальних одиниць. Прийняття Податкового кодексу (2010 р.) кардинально змінило склад місцевих податків і зборів. До місцевих податків належать: - податок на майно; - єдиний податок. До місцевих зборів належать: - збір за місця для паркування транспортних засобів; - туристичний збір [1]. Також до місцевих бюджетів надходить частка деяких загальнодержавних податків і зборів (з ПДФО – 60%, з рентної плати за користування надрами – 3%, а від акцизу на пальне – 13,44%).

Найбільшу питому вагу у доходах місцевих бюджетів займають надходження від сплати податку на доходи фізичних осіб. Іншим вагомим джерелом доходів місцевих бюджетів є плата за землю, що належать до податку на майно і є складовою місцевих податків. В структурі доходів Зведеного бюджету України частка податку на майно складає не більше 3%. Якщо розглянути Зведений бюджет України за видами бюджетів, то можна констатувати, що найбільший обсяг податку на майно припадає саме на бюджети міст обласного значення. Хоч і обсяг земельного податку та орендної плати за землю постійно зростає (що пов'язано з тим, що: 1. поступово збільшуються площі, за якими проводилась нормативна грошова оцінка земель; 2. проведено інвентаризацію земельних ділянок, наданих у користування та оренду), його питома вага в податкових надходженнях Зведеного бюджету України поступово зменшується.

На даний час в Україні майнові податки почали відігравати значну роль у формуванні фінансової бази органів місцевого самоврядування, що дає змогу органам місцевого самоврядування направляти додаткові кошти на розвиток адміністративно-територіальних одиниць.

Окрім того, оподаткування нерухомості в Україні носить позитивний характер, стимулюючи платників податків до ефективного використання нерухомого майна.

До основного недоліку сучасного майнового оподаткування в Україні можна віднести те, що платежі стягуються з огляду на фізичні характеристики майна ( $m^2$ ), а не виходячи з ринкової вартості об'єкта оподаткування. Державі та платникам податків набагато вигідніше розраховувати податки виходячи з ринкової вартості. Проте наразі, як перехідний варіант, слід впровадити оцінку кадастрової вартості усіх видів нерухомості, а її результати вносити до Єдиного державного кадастру нерухомості. Робота над запровадженням Національної системи реєстрів та кадастрів нерухомості вже розпочато в нашій країні.

На даному етапі вбачаємо наступні перешкоди та проблеми питання в просуванні даного процесу:

1. оцінка нерухомості має певну похибку щодо її ринкової вартості. Вважаємо, що законодавець повинен розробити методичку визначення допустимої похибки та створити комісію з розгляду спорів визначення кадастрової вартості.

2. періодичності переоцінки цієї вартості, а саме складність полягає в значних витратах на проведення регулярної переоцінки. Як варіант виходу з цієї проблемної ситуації може бути або запровадити великий термін переоцінки та/або проводити індексацію вартості майна на темп інфляції.

3. результатами визначення кадастрової вартості в абсолютній більшості випадків незадоволені всі: державі податків мало, бізнесу та населенню багато. Пропонуємо розробити механізм оскарження кадастрової оцінки за допомогою професійних оцінювачів з чітким регламентуванням оціночних процедур. Тим більше, що необхідна нормативна база для оцінки нерухомості, яка базується на ринковій вартості задля оподаткування майна в Україні існує на достатньому для практичного застосування рівні.

Отже, сьогодні у нашій державі оподаткування майна не відіграє значної фіскальної та соціальної ролі в порівнянні із зарубіжними країнами. Однак, перспективні можливості цих

податків є досить вагомими у питаннях наповнення бюджету та регулювання соціально-економічних процесів у суспільстві.

**Список використаних джерел:**

1. Перелік місцевих податків і зборів [Електронний ресурс] // Офіційний портал Державної фіскальної служби України – Режим доступу до ресурсу: <http://zr.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/print-297624.html>.