

## РОЗДІЛ 2. МЕНЕДЖМЕНТ, МАРКЕТИНГ ТА ЛОГІСТИКА

УДК 336.226.212.1

### ПРОБЛЕМИ Й ПЕРСПЕКТИВИ ВВЕДЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

О.В. ЗАЯЧКІВСЬКА  
О.ЯРОЦЬКА

У статті наведений порівняльний аналіз використання податку на нерухомість між декількома розвинутими країнами і показана аналогічна ситуація в Україні. Описані причини необхідності введення податку на нерухомість в Україні.

The article deals with the comparative analysis of the use the property tax between some developed country and is shown such situation in Ukraine. In this article reasons to need of the entering the property tax in Ukraine are described.

Ключові слова: податок на нерухомість.

**Одним із важливих питань**, що має вагоме значення для економічного розвитку України, адаптації національного законодавства до Європейських стандартів, є введення податку на нерухомість.

Його введення в Україні зумовлено необхідністю підвищувати ефективність системи оподаткування шляхом пошуку найбільш надійних, стабільних й об'єктивних джерел сплати податків, також введення такого виду податку повинно стимулювати нове будівництво, унеможлиблювати спекуляції на ринку нерухомості і значною мірою сприяти поповненню як централізованих, так і місцевих бюджетів.

**Вивченням даного питання займалися** вчені-економісти: А.Ю. Бережна, М.Ю. Березин, В.І. Борейко, Г. Варваренко, А. Вдовиченко, І. Виногородський, Е.А. Гриценко, О.М. Дахно, Н.

---

*©О.В. Заячківська - ст. викладач Національного університету водного господарства і природокористування;*

*©О.Яроцька - студентка спеціальності «Фінанси» Національного університету водного господарства та природокористування*

Калінюк, С.П. Коростельов, О. Кушнір, Н. Попадюк, А. Скрипник, В. Цветкова та інші.

**Дана стаття присвячена** дослідженню та вивченню проблем введення податку на нерухомість в Україні, та пошук перспектив його впровадження.

**Перед автором поставлені наступні завдання:**

проаналізувати вивчення такого елемента податкової системи як податок на нерухомість на сучасному етапі;

проаналізувати досвід зарубіжних країн щодо поставленого питання;

визначити перспективи введення даного податку.

**Нерухомість є традиційним об'єктом оподаткування**, який використовується, починаючи з XVIII сторіччя.

Під поняттям нерухомість з метою оподаткування розуміється складний за сутністю земельно-майновий комплекс, що складається із чітко позначеного переліку об'єктів, сформованих на основі правових й економічних норм, а також на основі фундаментальних критеріїв самого поняття «нерухомість» (нерозривний, фундаментальний зв'язок об'єкта із землею) [1, с. 224-226].

Щодо об'єкту оподаткування, то ним виступає складний за структурою земельно-майновий комплекс (нерухомість). При відсутності будівель (поліпшень) на земельній ділянці податок на нерухомість автоматично переносить свій акцент на земельну ділянку, за економічним змістом перетворюючись в земельний податок [2, с. 368-369].

Насамперед, ми пропонуємо розглянути переваги й недоліки впровадження даного податку і на основі їх аналізу можна буде сформулювати думку щодо того, чи необхідно впроваджувати такий вид податку в Україні (табл. 1).

Аналізуючи переваги і недоліки даного податку, можна зробити висновок, що переваг значно більше і введення його стало б ефективним джерелом збільшення доходної частини бюджету, здебільшого за рахунок багатших верств населення, а суперечить він поглядам лише тої частини населення, яка має у своєму володінні замиські палаци і не хоче звітувати за них перед державою.

Перш ніж аналізувати сучасний стан розробок введення податку на нерухомість в Україні, можна звернутись до світового досвіду, так як даний податок вже багато років використовується як високорозвиненими країнами, так і країнами, що перебувають на етапі розвитку.

Таблиця 1

**Переваги й недоліки податку на нерухоме майно**

Переваги	Недоліки
1	2
видимість	високі вимоги до запровадження
місцева автономія	
рівномірність розподілу бази оподаткування по всій території країни	
справедливість розподілу податкового тягара між власниками	
легкість ідентифікування	
стимулювання будівництва	непопулярність серед платників податків
фіксованість податку у короткостроковій перспективі	
перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника	
потужні надходження до місцевих бюджетів	

[узагальнено самостійно]

Для кожної країни характерні свої особливості стягнення податку на нерухомість:

у Великій Британії податок беруть лише з нерухомості, яка використовується з комерційною метою, база оподаткування – річна орендна плата;

в Іспанії цей податок встановлюється залежно від кадастрової вартості, визначеної на державному рівні. Мерії й муніципалітети самостійно встановлюють ставку податку в рамках наявних лімітів – від 0,4 до 1 % від кадастрової вартості нерухомості;

у Польщі – податок стовідсотково надходить у гміну (сільраду). База оподаткування житлової одиниці — її корисна площа;

у Данії – окружний податок на нерухомість, база – вартість тільки землі;

у Франції – база – вартість майна, зокрема цінні папери;

на Кіпрі – база залежить від оподаткованого доходу громадян;

у Литві – база – ринкова вартість нерухомості, яка базується на масовій оцінці нерухомості;

у Росії – базою оподаткування є ринкова вартість будинків, квартир, гаражів, споруд [3].

Особливу увагу пропонується звернути на відсоток податку на нерухомість до загальних надходжень в місцеві бюджети деяких країн (табл. 2).

Таблиця 2

**Частка податку на нерухомість в місцевих бюджетах [3]**

№ з/п	Країна	Частка податку на нерухомість до загальних надходжень в місцевий бюджет, %
1	2	3
1	Швейцарія	0,46
2	Німеччина	1,1
3	Російська Федерація	9
4	Франція	52
5	США	10-70
6	Канада	81
7	Нідерланди	95

Світовий досвід показує, що при використанні правильного підходу, податок на нерухомість може стати однією із вагомих статей доходної частини бюджету, а це в свою чергу сприяє економічному зростанню країни та наближенню її до європейських стандартів [3, с. 327-332].

Про можливість запровадження податку на нерухомість в Україні вперше заговорили ще на початку 90-х, хоча тоді далі розмов справа не пішла.

Пізніше в українському законодавстві, яке мало би сприяти розвитку процесу впровадження податку на нерухомість, затвердили лише оподаткування землі [4], а також у Законі України «Про податок з доходів фізичних осіб» передбачено оподаткування доходів від продажу нерухомого майна [5] (табл. 3).

Це напевне єдиний норматив, який діє на законодавчому рівні та стосується оподаткування нерухомості хоча й частково, адже в ньому говориться лише про оподаткування

**Оподаткування доходів від продажу нерухомого майна у 2007 році**

Нерухоме майно		
Житло: будинок, квартира, кімната, садовий будинок /включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти/		
Продаж одного з об'єктів  /перший продаж/	S < 100 кв. м.	0%
	S = 100 кв. м.	
	S > 100 кв. м.	1%
Наступний продаж /другий, третій тощо/		5%
Земля		5%
Інші об'єкти нерухомості		5%

доходів, пов'язаних з операціями купівлі-продажу нерухомості, а не оподаткування самого нерухомого майна.

Слід зауважити, що погляди на введення податку на нерухомість багатьох політиків розбігаються і загальною рисою цих проектів є їх недосконалість і наявність багатьох суперечливих норм.

Серед основних недоліків – невизначеність методики стосовно: бази та об'єктів оподаткування, встановлення розмірів ставок податку, розподілу за рівнями бюджету, спрямованість зібраних коштів тощо. На нашу думку, ні один проект не можна прийняти, так як вони всі далеко не досконалі, хоча з них усіх можна сформулювати один, який би був найбільш адекватним сучасній ситуації в українській економіці та задовольняв значну частину населення, тобто платників податку.

Проблеми із запровадженням податку на нерухомість обумовлені окрім відсутності законодавчої бази, ще й тим, що він є, по суті, індикатором ринковості. В Україні нині відсутній розвинений ринок нерухомості й інфраструктура, що обслуговує всіх його учасників. Але без ринку не може бути реальної вартості об'єкта оподаткування.

Перехід до нового податку повинен здійснюватись поетапно, в міру розвитку ринку нерухомості з урахування міжнародної практики оподаткування.

На сам кінець, потрібно наголосити на перспективах введення податку. Постановою Кабінету Міністрів України № 1359 від 25.09.2006 року «Про прогноз показників зведеного бюджету України за основними видами доходів, видатків і фінансування на 2008–2010 роки» [16] встановлено, що податок на нерухомість для фізичних осіб передбачається запровадити з 2009 року. Та невідомо напевне чи заплановане дійсно відбудеться, адже такі плани будуються ще з 90-х років.

На жаль, перспективи даного податку залежать і від політичних конфігурацій в Україні. Шанси подібного законопроекту набрати необхідний кворум у Верховній Раді України практично нульові, оскільки депутати належать до розряду майбутніх платників податку на нерухомість.

На основі вище викладеного, надамо пропозиції щодо введення податку на нерухомість, а особливо на нерухоме майно:

податок на нерухомість є загальнодержавним податком, основною функцією податку є розподільчо-регулююча, тобто податок має запроваджуватися з метою соціально справедливого перерозподілу національного доходу і підвищувати рівень соціальної захищеності найбідніших верств населення за рахунок багатшої частини суспільства;

податок на нерухомість має спрямовуватись на фізичних осіб, а не на юридичних, щоб не посилювати на них податкове навантаження і економіка не відходила в «тінь»;

введення податку на нерухоме майно має супроводжуватись зменшенням ставки податку на прибуток, щоб не дублювати податкових стягнень;

від податку мають звільнитися: інваліди 1 і 2 групи; одинокі пенсіонери, ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;

необхідно встановити неоподатковуваний мінімум податку на нерухомість, в розмірі суми еквівалентній 70 тис. дол. США (як пропонував Мельничук у своєму законопроекті), а також податок має бути помірно прогресивним, цим самим податок буде направлений не кожного пересічного громадянина, а на крупних власників нерухомо майна.

**Отже, запровадження такого податку зробить неможливими спекуляції на ринку нерухомості, стане додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів, але для введення податку на нерухомість необхідно не лише удосконалити законодавство, а й усунути причини, які не дають можливості розвивати його, починаючи з тих, які формуються серед керівної верхівки держави.**

### **Бібліографія**

1. Коростельов С.П. **Основи теорії й практики оцінки нерухомості** – М.: Ділова література. – 1998. – с. 224-226.
2. Березин М.Ю. **Оподаткування нерухомості** – М. – 2003. – с. 368 – 369.
3. Бережна А.Ю. **Податок на нерухомість як потенційне джерело формування місцевих бюджетів** // Науковий вісник будівництва. – № 35. – 2006. – с. 327-332.
4. Закон України **«Про плату на землю»**, від 03.07.1992 року, № 2535-ХІІ (із змінами і доповненнями).
5. Закон України **«Про податок з доходів фізичних осіб»**, від 22.05.2003 року, № 889 (із змінами і доповненнями).
6. Проект Закону України **«Про податок на нерухоме майно (нерухомість)»** від 22.05.1998 року, № 1054-1 (Подання С.П. Гмирі, А.І. Левченко та О.П. Черенкова).
7. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно (нерухомість)»** від 23.06.1998 року, № 1054-2 (Подання В.П. Пустовойтенко).
8. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно (нерухомість)»** від 09.12.1999 року, № 1054-3 (Подання П.В. Мельника).
9. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно громадян»** від 09.04.2003 року, № 3359 (Подання К.О. Фоменко та В.П. Цушко).
10. Проект Закону **«Про податок нерухоме майно (нерухомість)»** від 26.09.2005 року, № 3359-1 (Подання П.М. Симоненко та І.В. Алексєєв).
11. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно громадян»** від 12.09.2006 року, № 2134 (Подання В.П. Цушко).
12. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно громадян»** від 01.02.2007 року, № 3066 (Подання М.В. Мельничук).
13. Проект Закону **«Про податок на нерухоме майно (нерухомість)»** від 22.02.2008 року, № 2133 (Подання А.М. Павловського).

14. Проект Закону «**Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки**» від 15.04.2008 року, № 2378 (Подання Г.Г. Москаля).

15. Проект Закону «**Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки**» від 22.02.2008 року, № 3533 (Подання Кабінету міністрів України Ю.В. Тимошенко).

**Рецензент д. е. н., професор В. І. Павлов.**

**УДК 658:331.522.4:330.59**

**ДОСЛІДЖЕННЯ ТРУДОВОГО ПОТЕНЦІАЛУ НА РІЗНИХ ІЄРАРХІЧНИХ РІВНЯХ ЗА ДОПОМОГОЮ СИСТЕМИ ПОКАЗНИКІВ ТА КРИТЕРІЇВ**

С.В. ЗАСАНСЬКА

В статті представлений авторський підхід до теорії трудового потенціалу, внаслідок якого систематизовано та доповнено існуючі підходи до його структуризації; узагальнено якісні і кількісні показники на окремих ієрархічних рівнях трудового потенціалу.

In the article the author's approach is presented to theories of the labour potential. Which is systematized and complemented existing approaches to his(its) structure component. It is generalised qualitative and quantitative factors on separate hierarchical level of the labor potential.

Ключові слова: трудовий потенціал, ієрархічний рівень, компонента.

**Виходячи з різноманітності** наукових підходів до розуміння сутності та структури трудового потенціалу його визначення носить здебільшого авторські підходи, які передбачають той чи інший напрямок оцінки.

**Аналіз останніх наукових** досліджень вітчизняних і зарубіжних дослідників показав, що основними компонентами

---

©Засанська С.В. - асистент кафедри економіки підприємства Національного університету водного господарства і природокористування