

УДК 336.226.212.1

НАСЛІДКИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, В УКРАЇНІ

**Бобох Наталія, к.е.н., старший викладач кафедри економічної теорії
Волинський національний університет імені Лесі Українки**

Проаналізовано можливі наслідки запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні, обґрунтовано результати впливу нововведеного податку на доходи місцевих бюджетів, добробут населення та ціну нерухомості.

Ключові слова: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, житлова нерухомість, загальна площа нерухомості, житлова площа нерухомості, добробут населення, ціна житла, доходи місцевих бюджетів.

Постановка проблеми. Перед запровадженням податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні з 1 липня 2012 р., необхідно здійснити прогнозування наслідків введення цього податку з метою визначення доцільності і ефективності механізму такого оподаткування. При цьому насамперед необхідно проаналізувати фінансові надходження від запровадження податку на нерухоме майно, його вплив на добробут усіх верств населення, вплив на ціну житлової нерухомості та зміну її пропозиції на ринку.

Аналіз досліджень і публікацій. Особливості оподаткування нерухомості досліджували в своїх працях такі вітчизняні науковці: В. Андрущенко, А. Багрій, О. Буряк, О. Гриценко, М. Карлін, О. Кириленко, І. Криницький, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луніна, В. Мельник, В. Павлов, А. Соколовська, В. Чекіна, Л. Чубук. Ці вчені обґрунтовують сутність майнового оподаткування, його проблеми та перспективи вдосконалення, аналізують становлення оподаткування нерухомості в Україні тощо. Однак незважаючи на високий науковий рівень досліджень вищезазначених авторів, в економічній літературі на сьогодні актуальною і мало дослідженою є проблема ефективності нововведеного податку як з фіскальної, так і з соціальної точки зору, що зумовлює необхідність прогнозування наслідків

запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні.

Мета статті. Здійснити прогнозування наслідків впливу запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на фінансові надходження до місцевих бюджетів, добробут населення, ціну житлової нерухомості та її пропозицію на ринку.

Виклад основного матеріалу. Як справедливо стверджує Ю. Левін, через низькі реальні доходи населення на сьогодні в Україні неможливо запровадити всезагальне оподаткування нерухомості, спрямоване на забезпечення рівних умов для власників нерухомості, що переважає в податковій політиці більшості промислово розвинених країн, і за ставками, аналогічними світовим. Це може тільки посилити соціальний і майновий розрив, погіршити соціальну ситуацію, а згодом, опосередковано, й економічну [4, с. 49].

Враховуючи низький рівень життя населення та рівень забезпечення житловою площею, для того, щоб не погіршити матеріальний стан більшості населення, Податковим кодексом України встановлено дуже високий критерій входження в клас багатих, що прямо пов'язано з визначенням бази податку (площа нерухомості). Податок на нерухоме майно запроваджено на дорогу (велику за обсягами нерухомість), наявність якої свідчить про значне перевищення середнього рівня життя, визнаного суспільством.

Податковим кодексом України передбачено високий неоподатковуваний мінімум площі житла. Тому введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не торкнеться, за нашими оцінками, 99 % населення держави, тобто власники навіть досить великих квартир і будинків не стануть платниками такого податку, а отже не відбудеться погіршення їх добробуту. Натомість передбачається, що податок будуть платити особи з надвисоким рівнем достатку (власники престижних котеджів і кількох помешкань), що має на меті частково нівелювати значну дохідну і майнову нерівність між найбільш багатими і бідними.

З огляду на високий рівень приховування доходів, незаконне їх отримання та ухилення від сплати податків в Україні, запровадження податку на нерухоме майно спрямоване на доповнення і удосконалення прибуткового оподаткування з метою більш обґрунтованого визначення рівня доходів громадян та їх реального податкового потенціалу. Зважаючи на те, що прибуткові податки в Україні неповно відповідають вимогам податкового принципу платоспроможності, запровадження податку на нерухоме майно в нашій державі, на думку В. Піхоцького та О. Данілова, може стати своєрідним вимірником реального, а не формально задекларованого багатства громадянина [7, с. 22; 2, с. 139] та реалізувати в податковій політиці України принцип платоспроможності.

В зв'язку зі зменшенням дохідної бази місцевих бюджетів, що пов'язано із скасуванням більшості місцевих податків і зборів, запровадження податку на нерухоме майно покликано забезпечити стабільні надходження місцевим органам влади в Україні та гарантувати певну незалежність навіть у періоди економічного спаду та кризи, що пов'язано з особливостями нерухомості як об'єкта оподаткування (стійкість до впливу політичної й економічної кон'юнктури, нейтральність щодо циклічності розвитку економіки, збільшення цінності з часом). Така спрямованість дасть змогу сформувати надійну фінансову базу органів місцевого самоврядування, надаючи реального змісту задекларованій самостійності місцевих органів влади. Це дозволить в деякій мірі вирішити проблеми міжбюджетних відносин в Україні. Додаткові надходження в місцеві бюджети сприятимуть місцевим органам влади у проведенні ефективної політики землекористування, стимулюванні інвестиційної діяльності, що потенційно може спричинити зростання ділової активності в регіонах. Це призведе до зростання надходжень від інших податків, у першу чергу, податку з доходів фізичних осіб та податку на прибуток підприємств.

Вважаємо, що запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на умовах, передбачених Податковим кодексом України,

не буде мати значних фіскальних результатів. Однією з причин цього є недостатньо обґрунтовані в Податковому кодексі положення стосовно бази податку на нерухоме майно, його ставок та пільг. На нашу думку, база оподаткування та пільги є одними з найбільш непродуманих елементів податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що можуть призвести до низької ефективності механізму оподаткування нерухомого майна в Україні.

Використання бази оподаткування у вигляді площі нерухомого майна на сьогоднішній час виправдане, як і роздільне оподаткування земельних ділянок і поліпшень на них. Незважаючи на те, що використання ринкової вартості нерухомості, як бази податку, могло б дати найбільш точний і справедливий результат, такий підхід в умовах недостатньо розвиненого та нестабільного ринку нерухомості в Україні не виправдає себе. Справедливість податку на нерухоме майно, розрахованого на основі ринкової вартості, є дискусійною в умовах відокремленого оподаткування землі і покращень на ній. Якщо розглянути вартість будинку в якомусь селі, недалеко від Києва, то визначальним фактором формування його вартості є саме вартість землі. І застосування ринкової вартості до будинку спричинить подвійне оподаткування. Через це обчислення податку на нерухоме майно на основі ринкової вартості можливе лише за умови оподаткування землі з покращеннями як єдиного об'єкта. Однак сьогодні такий підхід неможливий через відсутність методик оцінювання земель разом із поліпшеннями та органу, який буде здійснювати таке оцінювання. Існуючі методики оцінювання неефективні і необ'єктивні, бо вони здійснюються різними органами і окремо щодо земельних ділянок та поліпшень, розташованих на них.

Загальновідомо, що в угодах купівлі-продажу нотаріусами часто фіксується не реальна, а занижена вартість (найчастіше – балансова вартість БТІ) нерухомості. Тому “аналогічні” квартири чи будинки документально можуть мати абсолютно різну вартість. Крім того, ринкова ціна змінюється,

тобто протягом звітного року змінюється база податку.

Враховуючи ці фактори, запровадження податку на нерухоме майно в Україні на основі ринкової вартості необґрунтоване на сьогоднішній час. Використання площі нерухомості як бази оподаткування в нашій державі дозволить уникнути зловживань у вигляді заниження вартості нерухомості, як державними органами, які будуть оцінювати майно, так і незалежними оцінювачами. Адже оціночна діяльність в Україні має переважно суб'єктивний характер [1, с. 17]. Крім того, цей метод забезпечує менші витрати, пов'язані з адмініструванням податку на нерухомість і створенням бази даних про нерухоме майно.

Вагомим досягненням Податкового кодексу України є відмова від використання пільг за суб'єктним принципом, що було характерно для попередніх законопроектів по податку на нерухоме майно. З одного боку, пільгове оподаткування нерухомості необхідне, враховуючи низький рівень життя населення, з іншого, – воно мало в більшості випадків популістський характер і потенційно могло використовуватися багатими власниками для уникнення оподаткування [6, с. 281]. Обґрунтованою в межах суб'єктного пільгування, на наш погляд, у Податковому кодексі є норма про звільнення від оподаткування одного об'єкта житлової нерухомості, що належить багатодітній сім'ї, незалежно від площі.

Щодо об'єктів, звільнених від оподаткування, Податковим кодексом України визначено власність органів державної та місцевої влади, що виправдовується рядом причин:

- у вартість наданих державою суспільних благ включені доходи від користування державним майном, тому справляння податку з державної нерухомості збільшить вартість наданих суспільних благ;

- оподаткування державного нерухомого майна спричинило б додатковий перерозподіл коштів між різними органами державної влади в залежності від того, які з них мають більшу кількість нерухомості.

Ці позитивні сторони податку на нерухоме майно, відмінне від

земельної ділянки, перекриваються значними негативами кодексу. Так, звільнення від оподаткування садового (дачного) будинку, незалежно від його площі, не є економічно виправданим, оскільки це суттєво знизить надходження податку на нерухоме майно, адже садовим (дачним) будинком почнуть називати нерухомість, що використовується для житлових потреб, із метою уникнення оподаткування. Зазначимо, що в оприлюднених податкових деклараціях окремих високих посадовців знаходимо інформацію про володіння, крім інших об'єктів нерухомого майна, садовими (дачними) будинками площею 400 м² і більше, яка значно перевищує середню забезпеченість нерухомістю в Україні.

Розміри неоподаткованого мінімуму житлової нерухомості, передбачені Податковим кодексом України (120 м² житлової площі для квартир та 250 м² житлової площі для будинків) є занадто великими, адже на сьогодні для багатьох фізичних осіб загальна площа житла навіть не відповідає санітарній нормі, встановленій статтею 66 Житлового кодексу України. У нашій країні частка осіб, що володіє нерухомістю загальною площею понад 100 м², складає не більше 8 % населення. Запровадивши податок на осіб, які мають у власності нерухомість житловою площею понад 250 м², влада порушила принцип економічної ефективності і доцільності оподаткування. Можна зробити висновки, що такий необґрунтований розмір неоподаткованого мінімуму площі житлової нерухомості пов'язаний насамперед із політичним фактором, вплив якого простежений і при розробленні попередніх законопроектів.

Перший варіант проекту Податкового кодексу України, прийнятий у першому читанні, містив норму про звільнення від оподаткування квартир загальною площею до 100 м² у місті і будинків загальною площею до 200 м² у селі, що, на наш погляд, було більш обґрунтованим.

Особливо непродуманою вважаємо норму Податкового кодексу України щодо визначення бази оподаткування у вигляді житлової площі, а не загальної. Така площа є дуже великою, якщо на ній проживає, наприклад 2 чи

3 людини. Крім того, об'єктів нерухомості із житловою площею 250 м² для будинку і 120 м² для квартири в Україні є зовсім мало, адже житлова площа у великих будинках може становити третину від загальної площі. У цьому випадку виходить, що неоподатковувана житлова площа на одну людину в Україні перевищуватиме загальну площу в розрахунку на одну особу в розвинених країнах.

У декларації одного посадовця в Україні була вказана інформація про володіння ним садовим будинком житловою площею приблизно 40 м² (загальна площа – близько 410 м²), та житловим будинком (житлова площа – 194,0 м², нежитлова – 369 м²). Володіючи нерухомістю в розмірі 973 м², згідно з Податковим кодексом України, власник не буде сплачувати податку на нерухоме майно, адже садовий будинок звільнений від оподаткування, а житлова площа будинку менша за неоподатковуваний мінімум. Це свідчить про те, що запровадження податку на нерухоме майно на таких умовах не дозволить досягнути поставлених перед податком цілей (нівелювати дохідну та майнову диференціацію в доходах населення, доповнити прибуткове оподаткування), адже законодавством для цілей оподаткування не передбачено фактично жодної різниці між сім'єю із трьох осіб, які проживають у квартирі площею 60 м² та власника об'єктів нерухомості загальною площею 973 м², із яких житлова площа становить трохи менше 250 м² житлової площі. Крім того, неоподатковуваний мінімум застосовується до власника об'єкта нерухомості, а не до сім'ї, що проживає у цьому об'єкті. Це спричинить переписування квартир і будинків на різних членів сім'ї, що призведе до масового ухилення від сплати податку. Кожен із членів родини матиме змогу володіти окремим будинком чи квартирою і не сплачувати податок.

З одного боку, неоподатковуваний мінімум необхідний для того, щоб вивести із сфери дії цього податку небагатих українців, а з іншого, – це засіб для ухилення від оподаткування багатих верств населення. Враховуючи необґрунтованість пільг із податку на нерухоме майно і надто великий розмір

неоподаткованого мінімуму, через які із числа платників буде виведена переважна частина громадян, та відсутність досвіду у справлянні податку на нерухоме майно, виникне ймовірність перевищення витрат на адміністрування податку над його надходженнями. При такому підході платниками податку стане лише мізерна частка найзаможніших верств населення і надходження від податку будуть дуже незначними.

З іншого боку, запровадження податку на таких умовах матиме соціальну спрямованість, сприятиме уникненню соціального напруження, яке, як правило, виникає при запровадженні нових податків. Враховуючи незначну кількість платників податку на нерухоме майно за умови застосування вказаного неоподаткованого мінімуму, на початковому етапі запровадження податку спроститься робота податкових служб, які вручатимуть податкові повідомлення про сплату податку. Це дасть змогу здійснювати ефективніший контроль за сплатою податку до бюджету та зменшити витрати на його адміністрування.

Податковим кодексом України передбачено застосовувати диференційовані ставки в залежності від площі об'єкта нерухомості:

– для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 м², і будинків, житлова площа яких не більша 500 м², ставки податку не можуть перевищувати 1 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року. Необхідно зауважити, що Податковим кодексом України не передбачено в залежності від яких факторів ставка податку буде диференціюватися;

– для квартир із житловою площею понад 240 м² та будинків – понад 500 м², ставка податку становить 2,7 % розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

На наш погляд, запровадження податку на нерухоме майно за такими ставками дозволить отримати мізерні надходження, а цей податок не буде виконувати роль нівелювання диференціації в доходах населення, адже власник будинку площею 900 м² сплатить лише 2146 грн. на рік (розрахуємо

надходження за інформацією про розмір мінімальної заробітної плати на початок 2012 р. та припустимо, що в середньому житлова площа об'єкта нерухомості становить 50 % від його загальної площі):

Сума нарахованого податку = (Житлова площа нерухомості – Неоподатковуваний мінімум площі нерухомості)*Ставка податку

$$(900:2 - 250 \text{ м}^2) * 0,01 * 1073 \text{ грн.} = 2146 \text{ грн.}$$

Щодо такого значного за обсягами об'єкта нерухомості сума річного податку на нерухоме майно дуже незначна і великого навантаження на багаті верстви населення податок нести не буде. Крім того, негативним є встановлення норми про право сільських, міських і селищних рад самостійно встановлювати ставку податку для квартир, площею до 240 м², та для будинків, площею до 500 м². Можливість ручного встановлення ставок щодо найдорожчих об'єктів нерухомості місцевими органами влади спричинить захист інтересів окремих впливових верств населення і заниження й так незначних сум податку. Тому розрахована нами сума є максимальною щодо об'єкта нерухомості площею 900 м², адже місцеві органи влади можуть встановити ставку не 1 % від мінімальної заробітної плати, а, наприклад, 0,5 %, тоді надходження будуть меншими у два рази.

До внесення змін у проект Податкового кодексу України планувалось застосовувати фіксовані ставки податку на житлову нерухомість (за аналогією з країнами Центрально-Східної Європи, де базою податку на нерухоме майно є його площа) – 10 грн. за 1 м² перевищення площі над неоподатковуваним мінімумом. Іншою нормою кодексу було визначено застосування місцевими радами коригуючих коефіцієнтів (від 0,5 до 1,5), що враховуватимуть місце розташування об'єкта житлової нерухомості та його технічний стан. Доволі слушною була пропозиція не оподатковувати 40 м² загальної площі квартири на одну особу, якщо в квартирі проживає більше двох осіб, а також 50 м² загальної площі будинку, якщо в будинку проживає більше 5 осіб.

Вважаємо, що непродуманим було вилучення з останнього варіанту

законопроекту норм про застосування неоподаткованого мінімуму на одну особу, а також коригуючих коефіцієнтів, адже це дозволило б більш справедливо визначати вартість об'єкта нерухомості. Зміна механізму фіксованих сум податку на постійні ставки позитивна, бо дозволить частково враховувати індекс інфляції.

На основі статистичних даних про житловий фонд Волинської області, нами було розраховано потенційні надходження податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів у 2012 р. на основі пропозицій Податкового кодексу України. Виходячи із статистичних даних про житлову площу, можна зробити висновки, що навіть чотири-, п'яти- та шестикімнатні квартири не будуть підпадати під оподаткування, адже, враховуючи, що середня частка житлової площі в загальній площі квартири становить 40–60 %, для того, щоб квартира оподатковувалась, її загальна площа має становити більше 200 м², а таких квартир – одиниці. Наприклад, у 2010 р. у Волинській області було введено в експлуатацію 43 семикімнатних квартири та індивідуальних будинки із середньою житловою площею 122,6 м² і 49 восьмикімнатних квартир та будинків із середньою житловою площею 159,4 м².

Такі дані підтверджують необґрунтованість розміру неоподаткованого мінімуму, адже при його застосуванні розмір загальної площі житла на одну людину, що не буде підлягати оподаткуванню, перевищує середню забезпеченість житлом в Україні (23 м² на людину) майже в 10 разів.

Для прогнозування фінансових надходжень податку на нерухоме майно необхідно використати економіко-математичну модель:

$$y = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m c_{ij} t_i Z_{\min} K_j (S_i - S_0) \rightarrow \max, \quad i = \overline{1, n}, \quad j = \overline{1, m}, \quad (1)$$

де i – тип квартири;

n – кількість груп (одно-, дво-, три-, чотири-, п'яти-, шести-, семи-, восьмикімнатні та квартири з більшою кількістю кімнат і приватні будинки);

j – тип району;

m – кількість районів;

y – надходження від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;

c_{ij} – кількість квартир та будинків групи у певному районі;

t_i – ставки податку, диференційовані в залежності від площі (загальної або житлової) об'єктів нерухомості;

Z_{min} – мінімальна заробітна плата на початок звітного року;

K_j – коригуючий коефіцієнт залежно від району розташування об'єкта нерухомості;

S_i – середня площа (загальна або житлова) об'єктів житлової нерухомості у відповідній групі;

S_0 – неоподатковуваний мінімум площі нерухомого майна, диференційований залежно від площі (загальної або житлової) об'єктів нерухомості.

Основною умовою її побудови, враховуючи дуже високі розміри неоподаткованого мінімуму, низькі ставки та застосування замість загальної площі нерухомості житлової площі як бази оподаткування, є перевищення надходжень від податку над витратами на його адміністрування. При цьому мають виконуватися такі умови:

$$\begin{cases} P - t_i Z_{min} (S_i - S_0) \geq P_{min} \\ z \leq y \leq y_k \end{cases}, \quad (2)$$

де P – доходи населення після сплати податків (податку з доходів фізичних осіб, єдиного соціального внеску);

P_{min} – прожитковий мінімум доходів громадян;

z – витрати на адміністрування податку в регіоні;

y_k – загальні доходи місцевого бюджету.

Виходячи з того, що Податковим кодексом України не передбачено застосування коригуючих коефіцієнтів для врахування місця розташування житлової нерухомості, то для практичних розрахунків формула (1) матиме такий вигляд:

$$y = \sum_{i=1}^n c_i t_i Z_{\min}(S_i - S_0) \rightarrow \max, i = \overline{1, n},$$

(3)

Для розрахунків було застосовано ставку 1 % від мінімальної заробітної плати на початок 2012 р., що використовується для квартир, житлова площа яких не перевищує 240 м². Адже для того, щоб застосувати ставку 2,7 % для квартир, житлова площа яких перевищує 240 м², то загальна площа таких об'єктів має становити близько 480 м², а таких квартир в Україні – одиниці. Надходження, отримані від оподаткування квартир, площа яких перевищує неоподатковуваний мінімум, у Волинській області становитимуть близько 92 тис. грн.

Точно спрогнозувати потенційні надходження від податку на нерухоме майно за умовами, прописаними в Податковому кодексі України, дуже важко, оскільки офіційна статистика дає дані лише щодо середньої площі квартир та будинків, однак вони мають різне планування, відповідно, і різну частку житлової площі, що ускладнює розрахунки. Крім того, велика кількість будинків не введені в експлуатацію, що не дозволяє точно визначити прогнозовані надходження в майбутньому.

Прогнозуючи результати запровадження податку на нерухоме майно, значна увага приділена дослідженню впливу цього податку на ціну нерухомості, в першу чергу, житлової. Деякі науковці розглядають досліджуваний податок, як засіб боротьби із підвищенням цін на житло, що відбувалося в останні роки (до кризи 2008–2009 рр.) шаленими темпами. Наприклад, Н. Устаєв вважає, що якщо запровадити податок на нерухомість, багатьом власникам нерухомості стане не вигідно її утримувати, що призведе до появи на ринку великої кількості вільної нерухомості, а це, в свою чергу, зумовить її здешевлення [9, с. 14]. Подібну думку висловлює С. Лекарь, який наголошує, що запровадження податку зупинить скуповування окремими особами нерухомості з метою її подальшого спекулятивного перепродажу,

що зробить вартість житла нижчою і доступною для всіх категорій громадян [5, с. 23].

Багато науковців переконані, що ціни навпаки зростуть, а інші наголошують на нейтральності цього податку по відношенню до цінових коливань. Так, на думку В. Петрущак, введення податку на нерухоме майно негативно вплине на тих, хто не має власного житла. Адже компенсувати фінансові втрати власники квартир, які здають їх в оренду, будуть за рахунок орендарів [3]. На наш погляд, ситуація виглядає дещо іншою.

Для прикладу розглянемо законопроект від 22.12.2008 р. № 3533, поданий Кабінетом Міністрів України, який передбачав неоподатковувану площу 150 м² для квартири і 300 м² для будинку. За ставкою 1 % від прожиткового мінімуму за кожен квадратний метр загальної оподаткованої площі, як пропонувалося авторами законопроекту, власникові будинку площею 305 м² довелося б заплатити 3287,9 грн. податку за рік. Здійснені розрахунки за даними Податкового кодексу України, дають ще меншу суму витрат для набагато більшої сукупної площі нерухомості (для площі 900 м² сума податку становить максимум 2146 грн.). Для порівняння наголосимо, що витрати на обслуговування котеджу площею 150 м² разом із комунальними платежами становлять близько 350 дол. щомісяця, витрати на утримання котеджу площею 500 м² в елітному котеджному містечку обходяться власнику у 1200 дол. щомісяця. Порівнявши вартість будинку разом із комунальними платежами, ремонтами і суму податку, можна констатувати, що навряд чи податок на нерухоме майно буде обтяжливим для людини, яка має змогу не тільки купити, а ще й утримувати будинок, площею понад 300 м², який коштує сотні тисяч доларів.

Вважаємо, що запровадження податку на умовах, передбачених Податковим кодексом України, не спричинить зростання цін навіть на елітну великогабаритну нерухомість, із якої і будуть сплачуватися незначні суми податку на нерухоме майно. На нашу думку, орендна плата за житлову нерухомість, якщо і підвищиться, то зовсім несуттєво і тільки на дорогу

нерухомість, адже нерухомість таких значних розмірів зазвичай не здається в оренду. Введення податку на нерухоме майно не буде мати жодного впливу на іпотечне кредитування, адже найчастіше придбаваються в кредит квартири з кількістю кімнат від однієї до чотирьох, а оскільки вони оподатковуватися не будуть, то, відповідно, не відбудеться зростання їх вартості і збільшення витрат на кредит.

Висновки. Вважаємо, що запровадження податку на нерухоме майно на умовах, передбачених Податковим кодексом України, буде мати такі результати: дозволить наблизити вітчизняне податкове законодавство до європейських стандартів; визначить реальний фінансовий стан фізичних осіб; не забезпечить значних прогнозованих фінансових надходжень до місцевих бюджетів, що, відповідно, не сприятиме підвищенню рівня надання суспільних послуг; не дасть змогу нівелювати значну дохідну і майнову диференціацію населення; не вплине на пропозицію житла на ринку нерухомості; не змінить ціну нерухомого майна; не призупинить скуповування житла окремими особами з метою його подальшого перепродажу.

Із вищенаведених розрахунків можна зробити висновки про низьку ефективність запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні на умовах, передбачених Податковим кодексом. База податку, його ставки та пільги, прописані в кодексі, поки не дозволяють сформувати ефективний механізм оподаткування житлової нерухомості, а отже, і не створюють можливостей для виконання податком функцій, покладених на нього. Вважаємо за доцільне негайно внести окремі зміни і доповнення в Податковий кодекс України відносно цього податку.

Література:

1. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості / Н. М. Бобох // Фінансова система України : [зб. наук. праць]. – Острог: Видавництво Національного університету “Острозька академія”, 2010. – Серія “Економіка”. – Випуск 15. – С. 13–20.
2. Данілов О. Д. Податкова система та шляхи її реформування : [навч. посіб.] / О. Д. Данілов, Н. П. Флісак. – К. : Парламентське вид-во, 2001. – 216 с.

3. І з хати, і з палацу. Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mynews-in.net/news/politics/2007/01/23/1111881.html>
4. Левин Ю. А. О налоговом регулировании рынка жилой недвижимости / Ю. А. Левин // Финансы. – 2009. – № 6. – С. 46–49.
5. Лекарь С. І. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно / С. І. Лекарь // Економіст. – 2008. – № 6. – С. 23–27.
6. Паранчук С. В. Оподаткування нерухомого майна: новації Податкового кодексу України / С. В. Паранчук // Формування ринкової економіки в Україні : [зб. наук. праць]. – Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2011. – Вип. 16. – С. 278–282.
7. Піхоцький В. Ф. Сучасні вимоги до реформування податкової системи в Україні / В. Ф. Піхоцький // Економіст. – 2002. – № 11. – С. 20–23.
8. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2755-17>.
9. Устаєв Н. Переваги та недоліки введення податку на нерухомість. Нерухоме майно чи нерухомий тягар / Н. Устаєв // Юридична газета. – 2009. – № 12. – С. 14.

ПОСЛЕДСТВИЯ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОТЛИЧАЮЩЕЕСЯ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В УКРАИНЕ

Бобох Наталья

Волынский национальный университет имени Леси Украинки

Проанализированы возможные последствия введения налога на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, в Украине, обоснованы результаты влияния нововведенного налога на доходы местных бюджетов, благосостояние населения и цену недвижимости.

Ключевые слова: налог на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, жилая недвижимость, общая площадь недвижимости, жилая площадь недвижимости, благосостояние населения, цена жилья, доходы местных бюджетов.

CONSEQUENCES OF INTRODUCING TAX PROPERTY DIFFERENT FROM LOT LAND IN UKRAINE

Boboh Natalia

Lesia Ukrainka Volyn national university

The possible consequences of input tax property different from lot land, in Ukraine are analysed, the results of tax property influence on revenues of local budgets, welfare of population and cost of the real estate are reasonable.

Keywords: tax property different from lot land, residential real estate, the total area of the real estate, residential real estate area, welfare, housing price, revenues of local budgets.