



Михайло ІБРАГІМОВ

## **ПРОБЛЕМИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ**

*Висвітлено практичний досвід ролі майнових податків у зарубіжних країнах. Проаналізовано сучасний стан фінансового забезпечення органів місцевого самоврядування. Обґрунтовано необхідність запровадження податку на нерухомість як інструменту розбудови територіальних громад в Україні.*

*Practical experience of property tax role in foreign countries is reflected. The modern state of the local self-government authority financial providing is analyzed. The necessity of property tax introduction as the alteration instrument of territorial companies in Ukraine is proved.*

Трансформаційні процеси, які відбуваються в економіці нашої держави, спрямовані на інтеграцію України у європейський економічний та політичний простір. Саме ця обставина вимагає при проведенні реформ дотримання міжнародних стандартів. Однією із визначальних умов формування європейської моделі ринкової економіки на засадах громадянського суспільства є розбудова інституту місцевого самоврядування.

Головною проблемою уже протягом 15 років в Україні залишається питання фінансового забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування. В основному ця проблема розглядається через призму міжбюджетних взаємовідносин, які зазнали суттєвих змін після прийняття Бюджетного кодексу України. Суть новацій полягає в тому, що держава, реалізуючи концепцію державної регіональної політики, переносить великий

обсяг витрат на муніципальні утворення. Проте, це – одна сторона процесу вдосконалення бюджетних взаємовідносин між державним бюджетом та бюджетами муніципалітетів. Інша – це питання розмежування фінансових потоків між державою та органами місцевого самоврядування, з метою створення стійкої та стабільної бази, яка забезпечить самостійність і самодостатність муніципальних утворень з фінансової точки зору.

Аналізуючи фінансову забезпеченість органів місцевого самоврядування, можна стверджувати, що муніципальні утворення не мають достатньої фінансової бази для ефективного виконання власних і делегованих повноважень, а, відповідно, й успішного розвитку територіальних громад.

Видатки місцевих бюджетів переважно зводяться до фінансування соціально захищених статей, тобто виплати

заробітної плати вчителям, лікарям, оплати енергоносіїв.

Місцеві бюджети безпосередньо залежні від загальнодержавних трансфертів і питання фінансової самостійності муніципальних утворень є декларативним.

Саме проблема визначення оптимального рівня самостійності місцевих бюджетів на даний час найактуальніша і потребує свого вирішення на законодавчому рівні.

При важливості питань удосконалення міжбюджетних взаємовідносин на перший план виходять завдання реформування важелів податкового регулювання. Стержневою проблемою муніципальних фінансів є правильний вибір регулюючих інструментів податкової бази на принципах стабільності, самостійності та самодостатності.

У періодичній та науковій літературі дуже активно дискутуються проблеми місцевих бюджетів. У наукових працях В. Д. Базилевича, О. Д. Василика, О. П. Кириленко, С. Ю. Колодій, В. І. Кравченка, І. В. Сало, І. О. Луніної, С. І. Юрія розглядаються питання реформування місцевих бюджетів, особлива увага акцентується на міжбюджетних взаємовідносинах, питаннях фінансового вирівнювання територій.

Метою статті є обґрунтування необхідності кардинальної зміни шляхів формування дохідної частини місцевих бюджетів з позиції реальної децентралізації фінансів шляхом збільшення частки податкових надходжень, як основного доходного джерела місцевих бюджетів.

Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі основні завдання:

- узагальнити теоретичні засади та практичний досвід формування дохідної частини місцевих бюджетів в країнах з розвинутою економікою;
- здійснити аналіз сучасного стану фінансового забезпечення ор-

ганів місцевого самоврядування в Україні і визначення основних проблем;

- обґрунтувати необхідність реформування місцевого оподаткування в Україні шляхом запровадження нових підходів.

В науковій літературі та практичній діяльності часто використовується термін “фінансова” або “фіскальна” децентралізація. Проте у фінансовій літературі використовують термін “фіскальний федералізм”, який визначається як “система оподаткування та державних видатків, за якої правами на отримання прибутків і управління видатками наділені різноманітні рівні державного управління – від національного уряду до найдрібніших місцевих урядів” [1, 570].

Основні принципи фіскального федералізму задекларовано у Європейській Хартії про місцеве самоврядування та у Всесвітній декларації місцевого самоврядування ухваленій у 1985 році Всесвітньою асоціацією місцевого самоврядування та Міжнародним союзом місцевих влад.

Європейська Хартія визначає такі основні вимоги до фінансів місцевих органів влади:

- відповідність фінансових ресурсів місцевої влади функціям, передбаченим Конституцією або законами країни;
- формування принаймні частини фінансових ресурсів місцевих властей за рахунок місцевих податків і зборів, розмір яких вони мають право встановлювати в межах закону;
- право місцевої влади у рамках національної економічної політики на власні адекватні фінансові ресурси, якими вони можуть вільно розпоряджатись в межах своїх повноважень [2, 9].

Всесвітня декларація місцевого самоврядування також передбачає основні стандарти побудови місцевих фінансів сучасних європейських держав:

- податки, які місцеві органи влади повинні мати право збільшувати або від яких вони отримують гарантовану частину, мають носити достатньо загальний і гнучкий характер, щоб давати місцевій владі можливість йти на рівні з її зобов'язаннями;
- розумна частина фінансових ресурсів місцевих органів влади повинна надходити від місцевих податків, платежів і внесків, розмір яких вони встановлюють самі.

Принцип фіскального федералізму передбачає побудову місцевих фінансів на основі стабільних податкових надходжень для реалізації повноважень місцевих органів влади. На особливу увагу заслуговує досвід місцевого оподаткування у країнах Європейського Союзу (табл. 1).

Аналізуючи дані таблиці 1 можна зробити висновок, що у різних країнах місцеві

податки і збори мають різний вплив на формування місцевих бюджетів, разом з тим у своїй більшості місцеві податки й збори є вагомим джерелом фінансового забезпечення місцевих органів влади.

Можна також спостерігати динамічний процес змін у підходах щодо ролі податків на майно у європейських країнах на різних етапах їх розвитку, що свідчить про особливу важливість цього місцевого податку.

У країнах північної Європи спостерігається велика питома вага місцевих податків у місцевих бюджетах, в тому числі податків на майно. В Данії, наприклад, податок на майно місцеві органи мають право встановлювати в законодавчо дозволених межах 0,6–5% вартості майна для фізичних і юридичних осіб [4, 32]. У Швеції податок на майно сплачують у місцевий бюджет юридичні і фізичні особи за прогресивними ставками від 1,5% до 3% від вартості майна [5, 216].

Заслуговує на увагу досвід застосування податку на нерухомість у Великобританії. До 1990 р. цей податок був єдиним і основним серед місцевих податків;

Таблиця 1

**Доходи муніципальних органів у країнах Європейського Союзу, %  
(середина 1990-х рр.) [3, 133]**

Країна	Місцеві податки	Збори і платежі	Трансферти і відрахування	Позики	Інші доходи
Австрія	15	19	35	8	23
Бельгія	32	5	40	13	10
Великобританія	11	6	77	–	6
Греція	2	22	58	6	12
Голландія	5	13	60	19	3
Данія	51	22	24	2	1
Ірландія	18	10	57	2	13
Іспанія	31	16	37	10	6
Італія	18	11	38	9	24
Люксембург	31	29	37	3	–
Німеччина	19	16	45	9	11
Португалія	20	19	38	6	17
Фінляндія	34	11	31	3	21
Франція	36	2	26	10	26
Швеція	61	8	19	1	11

об'єктом оподаткування виступали земля, будинки, магазини, установи, заводи, фабрики, платниками були власники чи орендарі нерухомого майна, а також квартиронаймачі, що вносили квартплату. Не оподатковувалися сільськогосподарська земля і будівлі на ній, включаючи житло. Вартість майна переоцінювалася кожних 10 років і являла собою передбачувану суму річного доходу від надання майна в оренду. Ставки податку визначалися залежно від потреби у фінансових ресурсах місцевої влади шляхом ділення загальної суми передбачуваних надходжень від податку на базу оподаткування в межах території, тому суттєво відрізнялися у різних графствах і містах країни. У 1990 році урядом М. Тетчер було відмінено податок на нерухомість й замінено його подушним податком [5, 216].

В 1993 р. цей податок був скасований і замінений новим муніципальним податком на нерухомість, який залежав від ринкової вартості житла, кількості членів кожної сім'ї, мав знижки для деяких категорій сімей. Майно класифікувалося за оціночними категоріями й оподатковувалося за диференційованими ставками [5, 216].

У Німеччині податок на майно стягується із сільськогосподарського й іншого майна (банків, приватного акціонерного капіталу, прикрас) у розмірі 0,5% для фізичних і 0,6% для юридичних осіб залежно від вартості майна [5, 217].

Незважаючи на різноманітність механізмів оподаткування, чітко прослідковуються спільні риси податків на нерухо-

мість, які характерні для більшості країн світу. Основними з них є:

- базою для вирахування і стягнення податку на майно є оціночна вартість майна;
- податок на майно ґрунтується на праві власності на майно;
- ставка податку на всій території країни коливається в межах одного відсотка;
- визначення оціночної вартості майна проводиться, як правило, податковими органами (спеціальні оціночні служби), або експертами за спеціальною процедурою;
- місцеві органи влади, як правило, мають виключне право на встановлення розміру ставки податку.

З метою оцінки стану фінансової децентралізації в Україні, розглянемо місцеві бюджети України через призму фіскальної ролі надходжень від власних джерел, в першу чергу за рахунок місцевих податків і зборів (табл. 2).

Якщо ми порівняємо питому вагу місцевих податків і зборів у місцевих бюджетах України з даними країн Європейського Союзу (табл. 1), то ця частка є надзвичайно малою і має тенденцію до зниження з 2,9% – у 2001 р., до 2,5% – у 2005 р. Ще однією негативною рисою є загальна тенденція щодо зменшення частки податкових надходжень у місцевих бюджетах (табл. 3).

Дані цієї таблиці також свідчать про збільшення залежності місцевих бюджетів від державного бюджету, що знайшло свій прояв у зростанні питомої

Таблиця 2

Структура доходів місцевих бюджетів України у 2001–2005 рр. [6, 113]

Доходи	2001		2002		2003		2004		2005	
	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%	млн. грн.	%
Всього	17735,6	100	19334,2	100	22577,4	100	18582,3	100	23893,1	100
В т. ч. місцеві податки та збори	513,6	2,90	543,0	2,81	592,4	2,62	555,5	2,99	598,2	2,50

Таблиця 3

## Структура доходних джерел місцевих бюджетів України [7, 73]

Групи доходів	Роки				
	2001	2002	2003	2004	2005
Податкові надходження	59,3	58,9	54,2	46,2	43,9
Неподаткові надходження	8,3	6,4	7,2	5,5	6,6
Доходи від операцій з капіталом	0,5	2,2	2,9	4,3	3,9
Цільові фонди	2,7	0,9	1,5	1,5	2,1
Офіційні трансферти	29,2	31,6	34,2	42,5	43,5
Всього	100	100	100	100	100

ваги трансфертів з 29,2 % – у 2001 р., до 43,5% – у 2005 р.

Аналізуючи доходну базу місцевих бюджетів можна спостерігати ще одну негативну тенденцію, яка почалась ще у 1995 році, це – зменшення частки доходів місцевих бюджетів у структурі доходів зведеного бюджету України. Регресивна тенденція питомої ваги доходів місцевих бюджетів відображена на рисунку 1.

Як свідчать норми та показники проекту Закону України “Про Державний бюджет України на 2007 рік” у наступному році ситуація з фінансовим забезпеченням місцевого самоврядування може бути набагато складнішою, ніж у 2006 році і ще вищим стане рівень централізації бюджетних ресурсів.

Внаслідок завищення прогнозного обсягу надходжень до місцевих бюджетів закріплених доходів, і у першу чергу податку з доходів фізичних осіб (порівняно з поточним роком збільшується на 33%), та відповідного заниження розрахункового обсягу видаткової частини місцевих бюджетів (18,3%), загальний обсяг дотацій вирівнювання з державного бюджету місцевим бюджетам зменшується на 0,8 млрд. грн. (на 2006 р. – 15,6 млрд. грн., 2007 р. –

14,8 млрд. грн.). Збільшуються також вилучення до державного бюджету з місцевих бюджетів, порівняно з 2006 р. майже у три рази (з 1,4 млрд. грн. до 4,1 млрд. грн.).

Такий підхід не відповідає вимогам Постанови Верховної Ради України від 27.07.2006 р. № 42-У “Про Основні напрямки бюджетної політики на 2007 р.” щодо запровадження ефективної системи стимулювання органів місцевого самоврядування до нарощення доходів, закріплених за місцевими бюджетами. Як і у попередні бюджетні роки, ресурсний тягар між бюджетного регулювання пропонується покласти на бюджети територіальних громад, проте у значно більших розмірах.

У розрахунках показників дотацій вирівнювання не врахована вимога зазначеної постанови щодо “визначення за-

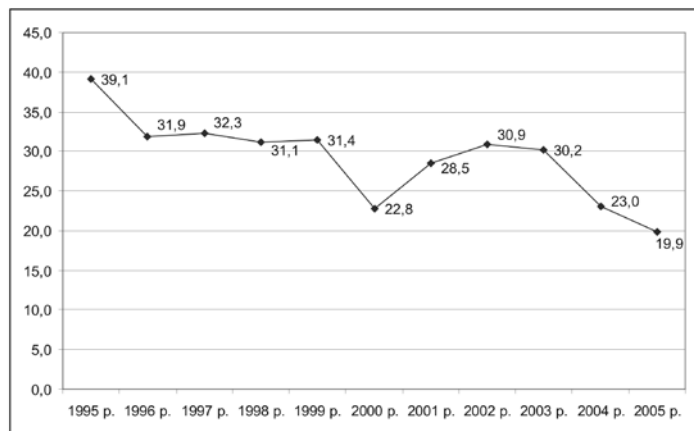


Рис. 1. Частка доходів місцевих бюджетів у структурі доходів зведеного бюджету у 1995–2005 рр., % [8, 60]

гального обсягу фінансових ресурсів, що спрямовуються на виконання бюджетних програм місцевими бюджетами, має здійснюватися виходячи із законодавчо визначених державних соціальних стандартів та діючих норм та нормативів". Як наслідок, обсяг видатків місцевих бюджетів з фінансування делегованих місцевому самоврядуванню повноважень (органи місцевого самоврядування, освіта, охорона здоров'я, соціальний захист та соціальне забезпечення, культура, фізична культура та спорт) на 2007 р. розрахований у сумі 47,2 млрд. грн. А за умови підвищення у наступному році розміру мінімальної заробітної плати та підвищення цін на енергоресурси на виконання делегованих повноважень необхідно 56,3 млрд. грн. або на 9,1 млрд. грн. більше.

За інформацією фінансових управлінь міських рад коштів, запланованих для місцевих бюджетів на 2007 р. не вистачить навіть на фінансування захищених статей, не кажучи вже про фінансування інших поточних витрат бюджету.

У наступному році до місцевих бюджетів приписані також кошти державного бюджету у вигляді субвенцій. Їх обсяг збільшується з 10,9 млрд. грн. на 2006 р., до 17 млрд. грн. на 2007 р., і цим пояснюється збільшення частки загального фонду місцевих бюджетів у Зведеному бюджеті України (43,4%).

Саме за таких обставин актуалізується питання введення податку на нерухомість як основного джерела муніципальних фінансів. Законом України "Про систему оподаткування в Україні" ще в 1991 році передбачено податок на нерухомість. Україна, залишається чи не єдиною країною на пострадянському просторі, не кажучи вже про країни Європейського Союзу, в якій не запроваджено досих пір податок на нерухомість.

Постановами Верховної Ради України "Про проект Закону України про податок на нерухоме майно (нерухомість)" від 6 грудня 1996 року № 571/96-ВР та від 26 лютого 1997 року № 115/97-ВР було схвалено відповідні проекти Законів України і доручено винести їх на розгляд Верховної Ради на друге читання, проте на цьому етапі процес запровадження податку на нерухомість в Україні зупинився. Доцільність введення податку на нерухомість перебуває в стадії дискусій, як на рівні науковців, політиків, так і широких кіл громадськості.

В Універсалі національної єдності від 3 серпня 2006 року, підписаному керівниками усіх гілок влади та лідерами політичних сил, серед першочергових завдань плану дій зазначено: "Проведення податкової реформи передбачає зниження податкового тиску на економіку з розширенням бази оподаткування, у тому числі шляхом поступового запровадження податку на нерухомість (податку на багатство)" [9].

З економічної точки зору саме таке формулювання, як "податку на багатство" є недостатньо обґрунтованим (в окремих країнах світу передбачається податок на предмети розкоші), але з огляду на політичні реалії в державі, а також на великий розрив між наявним нерухомим майном у окремої невеликої частини суспільства, яка володіє значним капіталом, і більшістю українського народу – власниками квартир у багатоповерхівках, така постановка питання на даному етапі є до певної міри виправданою.

Разом із цим, доцільно абстрагуватися від політичних дискусій та емоцій і навести основні причини необхідності запровадження податку на нерухомість в Україні. Щодо світового досвіду та європейських стандартів використання такого податкового інструменту, як майнові податки зокрема податок на нерухомість,

Таблиця 4

**Розрахунок фактичної відсоткової ставки єдиного податку підприємця – фізичної особи [11, 59]**

Сума виручки на розрахунковому рахунку підприємця (за рік), грн.	Максимальна сума податкового платежу підприємця (за рік), грн.	Розрахована "відсоткова ставка" податку підприємця, % $(2/1) \times 100\%$
500 000	12×200	0,48
400 000	12×200	0,60
300 000	12×200	0,80
200 000	12×200	1,20
100 000	12×200	2,40
50 000	12×200	4,80
10 000	12×200	24,00

то нами наведено достатньо аргументів на користь його запровадження в Україні.

Необхідність запровадження податку на нерухомість як одного з основних джерел наповнення місцевих бюджетів обумовлена європейськими принципами функціонування системи місцевих податків і зборів, а саме:

- право органів місцевого самоврядування встановлювати ставки податків у межах чинного законодавства та певна еластичність в коригуванні обсягу податкових надходжень залежно від рівня зміни витрат;
- оптимальність співвідношення розмірів місцевих податків і якості послуг органів місцевого самоврядування;
- транспарентність податкового тягаря для фізичних і юридичних осіб – платників податків [10, 26].

Щодо принципу транспарентності податкового тягаря для юридичних осіб вважаємо за необхідне зупинитись детальніше на цій проблемі. Податок на нерухомість, який розглядається у різних варіантах, в основному, зосереджується на платниках податку – фізичних особах. Однак, на нашу думку, питання запровадження податку на нерухомість для юридичних осіб є також на порядку денному з огляду на наступні причини.

По-перше, в Україні відсутня податкова культура, а також усвідомлення платниками податку необхідності сплати податків в пов-

ному обсязі. В межах правового поля через механізми мінімізації податкових платежів суб'єкти господарювання сплачують до бюджетів податки, які не є адекватними їхнім доходам. Через тіньовий сектор фінансові ресурси, в основному, капіталізуються в об'єкти нерухомості.

По-друге, існуюча система оподаткування суб'єктів підприємницької діяльності, зокрема єдиний податок, який є однозначно позитивним явищем для підтримки підприємців, що починають свій бізнес, має ряд недоліків відносно великих суб'єктів підприємництва і потребує відповідного коригування. Згідно із законодавством єдиний податок не повинен перевищувати 200 грн. на місяць при річній виручці 500 тис. грн.

Аналіз розміру ставок фіксованого податку свідчить про те, що цей податок за своєю суттю є регресивним, тобто перебуває у зворотній залежності від суми виручки суб'єкта підприємництва. Внаслідок цього відносно найбільше податкове навантаження несуть найменш потужні суб'єкти малого підприємництва, а великі суб'єкти господарювання – юридичні особи, які володіють супермаркетами, гіпермаркетами, шляхом переведення на підприємців – фізичних осіб окремих підрозділів, сплачують найменші податки, про це свідчать дані таблиці 4. Податок на нерухомість врегулював би цю невідповідність.

На сучасному етапі в Україні податок на нерухомість передбачений діючим законодавством, він також є у Податковому Кодексі, який в 2000 році прийняла в першому читанні Верховна Рада України. Одночасно існує ряд проектів окремих депутатів Верховної Ради. Усі ці проекти стали об'єктом нищівної критики, як науковців, так і платників податків.

Серед них особливої уваги заслуговує проект Закону "Про податок на будівлі та споруди" у редакції А. Матвієнка. Податок на будівлі та споруди пропонується запровадити на місцевому рівні і зараховувати його надходження до відповідних місцевих бюджетів. Платниками податку є власники та користувачі об'єктів нерухомості – будівель, споруд. Від оподаткування цим податком звільнюються категорії об'єктів нерухомості, а не категорії платників податку, як це передбачається в інших проектах. Саме така форма, на нашу думку, забезпечить рівні умови оподаткування і зменшить простір для зловживань. Для захисту осіб – власників і користувачів невеликих житлових будинків (приміщень) передбачається запровадити мінімальний платіж за такі об'єкти у розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян на рік.

На окрему увагу заслуговує проект Закону України "Про податок на нерухоме майно громадян", який внесено на розгляд Верховної Ради України народним депутатом України Цушком В. П. Така увага пояснюється тим, що саме цей варіант закону викликав нову хвилю коментарів щодо податку на нерухомість в Україні. Разом з тим, можна побачити, що і цей проект мало чим відрізняється від уже запропонованих, та містить ряд норм, з якими не можна погодитися, він не дає відповіді на багато питань.

По-перше, стаття 3 проекту передбачає ставку податку на нерухоме майно в

розмірі одного відсотка від його загальної вартості. Такий категоричний підхід вважаємо несправедливим, оскільки це суперечить одному із принципів побудови системи оподаткування, що платник, який користується більшими благами в суспільстві, повинен нести більше податкове навантаження. А тому доцільніше застосувати диференційований принцип, встановивши шкалу оподаткування залежно від ринкової вартості майна. Важливим аргументом, щодо визначення ставки податку є також роль органу місцевого самоврядування, яка у проекті за редакцією Цушка В. П. нівелюється. Як свідчить світовий досвід, саме органи місцевого самоврядування у визначених Законом граничних межах, з урахуванням інших критеріїв та особливостей розвитку території встановлюють ставки податку на нерухомість.

По-друге, стаття 4, яка передбачає пільги щодо податку, визначає категорії фізичних осіб, які звільнюються від сплати, однозначно є неповною, незрозумілим є критерій відбору. Якщо автор намагається захистити громадян з низькими доходами, то цей перелік повинен бути значно ширшим. Одночасно з цим, ми вважаємо, що сама ідеологія принципу надання пільг є недостатньо обґрунтованою. Концептуальним напрямком для визначення пільгових категорій платників – фізичних осіб податку на нерухомість може бути підхід, згідно якого податкове навантаження визначається у вигляді фіксованого відсотка від доходу сім'ї, і в тому випадку, коли податок, що перевищує вказану частку доходу, вважається "надлишковим" і служить основою для надання пільг. Одним із варіантів, може бути застосування диференційованої шкали для кожного платника, яка коригується залежно від зміни величини доходу.

По-третє, стаття 6 зараховує податок на нерухомість до Спеціального фонду



Державного бюджету України, що суперечить усім теоретичним положенням, міжнародним деклараціям побудови фінансів місцевих органів влади. З цієї позиції слід зазначити, що така норма ставить під сумнів досягнення поставленої автором мети в п. 6 пояснювальної записки до проекту Закону України “Про податок на нерухоме майно (нерухомість)” щодо забезпечення додаткових надходжень до бюджету.

Аналізуючи існуючі проекти законів щодо податку на нерухомість слід зазначити, що запропоновані документи недостатньо опрацьовані, багато норм не узгоджені з іншими законодавчими та нормативними актами, відсутні механізми їх реалізації.

*На основі проведеного дослідження можна зробити загальні висновки та пропозиції, які необхідно врахувати при розробці та запровадженні податку на нерухомість в Україні:*

1. Податок на нерухомість, як елемент системи оподаткування України, є надзвичайно актуальним з огляду на високий рівень тінізації економіки та широке застосування схем мінімізації і ухилення від сплати податків; його запровадження дозволить втілити принцип справедливості, забезпечити справедливий перерозподіл соціальних благ.

2. Саме цей податок дозволить суттєво збільшити надходження до місцевих бюджетів. Окрім фіскальної та регулюючої функцій податок на нерухомість є важливим важелем впливу муніципалітетів на економічні і соціальні процеси розвитку території.

3. При своїй непопулярності серед населення, податок на нерухомість в Україні повинен бути запроваджений за умови диференційованого підходу (на першому етапі платники податку з низьким рівнем доходів сплачують за невеликими ставками, або не сплачують взагалі, а платники податку, які во-

лодіють значним майном, сплачують 1% від ринкової вартості майна, особливо це стосується таких об'єктів, як вілли, приватні літаки, яхти, вертольоти, дорогі автомобілі, інші предмети розкоші).

4. Податок на нерухомість на об'єкти в сільській місцевості повинен бути мінімальний, або відсутній, ця норма не поширюється на майно громадян з високим рівнем доходів та великим наявним капіталом (“олігархів” та “нових українців”), які проживають у приміській зоні.

5. Доцільно надати повноваження з визначення вартості об'єктів оподаткування спеціальним державним експертам з метою недопущення заниження вартості при визначенні розміру податку. Такі спеціальні органи можуть бути утворені в складі Державної податкової адміністрації.

6. Вважаємо за необхідне запроваджувати податок на майно (в частині податку на нерухомість) одночасно для юридичних та фізичних осіб, оскільки об'єкт оподаткування не має суттєвих відмінностей і його наявність свідчить в тих, чи інших розмірах, про платоспроможність платника. Нами уже акцентувалася увага на тому, що до окремих категорій власників – фізичних осіб, потрібна диференційована і гнучка система ставок та механізм можливих податкових привілеїв для окремих соціальних груп із метою їх захисту від надмірного податкового тиску.

Потрібно зазначити, що і для юридичних осіб цей підхід є виправданим. Основна причина полягає в тому, що на промислових підприємствах України є необґрунтовано великі виробничі площі, матеріаломістке і енергозатратне виробництво та надзвичайно високий рівень зносу основних засобів, а тому введення податку на нерухомість ляже додатковим тягарем на вітчизняного товаровиробника. Тому на першому ета-

пі доцільно цей податок застосувати до суб'єктів господарювання, які працюють у сфері надання послуг (оптова та роздрібна торгівля, громадське харчування, ресторанний і готельний бізнес, побутове обслуговування, інші види високорентабельного підприємництва, які через схеми мінімізації сплати податків практично сплачують мізерні суми податків, що не відповідають масштабам їх доходів).

7. Особливо проблемним моментом є визначення категорій пільговиків і сам принцип, згідно з яким звільняються від податку не категорії об'єктів нерухомості, а категорії платників податку.

На основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що податок на нерухомість, як інструмент перерозподілу фінансових ресурсів та важливе джерело наповнення бюджетів муніципальних утворень в Україні, при своїй непопулярності серед населення, повинен бути все ж таки запровадженим в найближчій перспективі.

### Література

1. *Словник сучасної економіки Макміллана* / Пер. з англ. – К.: АртЕк, 2000. – 640 с.
2. *Європейська Хартія про місцеве самоврядування* // Законодавство України про місцеве самоврядування та компетенцію його органів: Збірник нормативних актів / Уклад. М. П. Воронов, В. Д. Яворський, П. М. Любченко та ін. – Х.: Факт, 2000. – С. 7–14.
3. *Кравченко В. І. Місцеві фінанси України: Навчальний посібник.* – К.: Т-во "Знання", КОО, 1999. – 487 с.
4. *Черник Д. Г. Налоги Испании* // *Фінанси.* – 1996. – № 2. – С. 32–33.
5. *Лаврів М. Б. Оподаткування на місцевому рівні у країнах Європейського Союзу* // *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону.* – 2006. – № 2. – С. 212–219.
6. *Організаційні та економічні проблеми розвитку муніципальних утворень* / *Збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної конференції, Тернопіль: Економічна думка, 2006.* – 296 с.
7. *Кириленко О. П. Проблеми формування доходів місцевих бюджетів України* / *Збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної конференції, Тернопіль: Економічна думка, 2006.* – С. 72–78.
8. *Міняйло О. І., Романишин В. О., Швед Ю. А. Регіональні особливості формування та розвитку державних фінансів в Україні* // *Актуальні проблеми економіки.* – 2006. – № 4 (58). – С. 58–65.
9. *Універсал національної єдності від 3 серпня 2006 року.*
10. *Пинзенік В. М. Регіональна політика в умовах конституційної реформи* // *Економіст.* – 2005. – № 4. – С. 25–28.
11. *Сторожук О. Регулювання підприємницької діяльності через податковий механізм* // *Вісник податкової служби України.* – 2006. – № 14. – С. 58–61.
12. *Мещерякова О. В. Налоговые системы развитых стран мира (справочник)* – М.: Фонд "Правовая культура", 1995. – 240 с.
13. *Налоговые системы зарубежных стран: Учебник для вузов* / Под ред. В. Г. Князева, Д. Р. Черника. – М.: Закон и право, 1997. – 147 с.
14. *Налоги: Учебное пособие* / Под ред. Д. Г. Черника. – 3-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 1997. – 688 с.