

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Аблязова Ельвіна Зуфарівна  
Яцух Олена Олексіївна

**ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯК ФІСКАЛЬНИЙ ІНСТРУМЕНТ  
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ В УМОВАХ  
ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

Монографія



Мелітополь, 2018

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ГАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**АБЛЯЗОВА Ельвіна Зуфарівна  
ЯЦУХ Олена Олексіївна**

**ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯК ФІСКАЛЬНИЙ ІНСТРУМЕНТ  
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ В УМОВАХ  
ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

**Монографія**

**Мелітополь  
Видавничий будинок  
Мелітопольської міської друкарні  
2018**

УДК 336.226.212.1 (477)

А 15

**Рецензенти:**

**Алексесико Людмила Михайлівна** доктор економічних наук, професор Івано-Франківський навчально-науковий інститут менеджменту Тернопільського національного економічного університету, завідувач кафедри обліку та фінансів;

**Череп Алла Василівна** доктор економічних наук, професор, декан економічного факультету Запорізького національного університету

**Синяєва Людмила Василівна** доктор економічних наук, професор Таврійського державного агротехнологічного університету

Рекомендовано Вченою радою Таврійського державного агротехнологічного університету  
( протокол № 6 від 30.01.2018 р.)

**А 15 Аблязова Е.З.** Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як фіскальний інструмент економічного розвитку регіону в умовах децентралізації: Монографія/ Е.З. Аблязова, О.О. Яцух; ТДАТУ – Мелітополь: Видавничий будинок ММД, 2018. – 206 с.

ISBN 978-966-197-575-9

У монографії обґрунтовано теоретико-методичні засади та розроблено практичні рекомендації щодо удосконалення порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з метою стимулювання економічного розвитку регіону. Проаналізовано, систематизовано та поглиблено наукові напрацювання у сфері теорії оподаткування нерухомості в умовах ринкової економіки та демократичного соціуму, розкрито організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону (мезорівні). Проведено розгорнутий аналіз практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів, у тому числі від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в умовах запровадження фінансової децентралізації з виявленням домінуючих тенденцій і закономірностей.

Запропоновано комплексний підхід до майнового оподаткування, який передбачає поєднання трьох основних компонентів – обліку, оцінювання та безпосередньо оподаткування об'єктів нерухомості з метою реалізації фіскального і регулюючого потенціалу податку на нерухоме майно на регіональному рівні. Розроблено комплекс рекомендацій щодо підвищення ефективності адміністрування податку на нерухоме майно в частині посилення фіскального контролю, створення єдиного інформаційного середовища – територіально розподіленої державної системи обліку об'єктів нерухомості, а також удосконалення технології оподаткування нерухомості в Україні шляхом запровадження диференційованого підходу до встановлення податкових ставок.

УДК 336.226.212.1 (477)

ISBN 978-966-197-575-9

© Аблязова Е.З.,  
Яцух О.О. 2018

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА</b> .....	8
1.1. Соціально-економічна сутність оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень.....	8
1.2. Еволюція податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток.....	17
1.3. Організаційно-прикладні підходи до оподаткування нерухомості на регіональному рівні.....	29
Висновки до розділу 1.....	46
<b>РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ТА ПЕРЕДУМОВИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ СТИМУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ</b> .....	48
2.1. Аналіз динаміки податкових надходжень до місцевих бюджетів.....	48
2.2. Діагностування стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування.....	64
2.3. Науково-методичні підходи до оцінювання вартості та бази оподаткування нерухомості.....	87
Висновок до розділу 2.....	99
<b>РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕХНОЛОГІЇ СПРАВЛІННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ ПОСИЛЕННЯ ЙОГО СТИМУЛЮЮЧОГО ВПЛИВУ НА ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК РЕГІОНУ</b> .....	101
3.1. Стратегічні напрями удосконалення адміністрування податку на нерухоме майно.....	101
3.2. Запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість для стимулювання економічного розвитку регіону.....	119
Висновки до розділу 3.....	131
<b>РОЗДІЛ 4. СТРАТЕГІЧНІ ПРІОРИТЕТИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО</b> .....	132
4.1. Науково-методичні підходи до прогнозування податкових надходжень від нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу регіону.....	132
4.2. Концептуальна модель управління розвитком будівельної галузі.....	146
Висновки до розділу 4.....	161
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	163
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	167
<b>ДОДАТКИ</b> .....	186

## ВСТУП

Податкові механізми відіграють надзвичайно важливу роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку регіонів держави. Реалізація в Україні доктрини фінансової децентралізації неможлива без активізації та нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади і місцевого самоврядування за рахунок перманентної мобілізації достатнього обсягу місцевих податків і зборів. З позиції стабільності дохідних джерел для стимулювання регіонального розвитку особливої пріоритетності набувають проблеми реформування та модернізації системи оподаткування нерухомості, оскільки місцеві податки, на відміну від інших фіскальних платежів, мають такі характерні особливості: можливість встановлення прозорих процедур справляння, найменша схильність до застосування схем ухилення від сплати, низька мобільність податкової бази упродовж тривалого періоду, відсутність прямої залежності від платоспроможності платника податків, що дає змогу розглядати їх як стабільне джерело податкових надходжень до місцевих бюджетів на регіональному рівні.

У контексті реалізації регіональної фіскальної політики зазначимо, що податкові надходження займають вагомую частку у формуванні доходів місцевих бюджетів України. Однак в умовах нестабільності економічної ситуації актуальними проблемами наповнення дохідної частини цих бюджетів залишаються недостатня власна фінансова база та значна залежність від трансфертів з державного бюджету. Водночас прийняття Податкового кодексу України позитивно позначилося на системі місцевого оподаткування, зокрема це пов'язано із віднесенням єдиного податку до місцевих податків і зборів та запровадженням податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Сьогодні формування в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомості є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який передбачає реалізацію фіскального і регульовального потенціалу податку на нерухоме майно. Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом розвитку ринку житла завдяки удосконаленню процесу фінансування будівництва за рахунок збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси.

Дослідженню природи оподаткування нерухомого майна, його фіскальної ролі та соціально-економічного значення присвячені праці відомих зарубіжних та вітчизняних учених: В. Андрушенка, Л. Алексєєнко, О. Василика, В. Вишневського, Р. Гаррісона, А. Гриценко, А. Двігун, Л. Демиденко, О. Десятнюк, В. Дем'янишина, Т. Єфименко, Є. Іоніна, О. Квасовського, Т. Коллера, Т. Коупленда, А. Крисоватого, М. Крупки, А. Лаффера, П. Лоренса, А. Луцика, І. Лютого, В. Мельника, Н. Метеленко, В. Опаріна, В. Петті, А. Сміта, А. Соколовської, О. Стефанишин, В. Суторміної, В. Федосова, В. Хомутенко, О. Яцух та інших.

Незважаючи на значну кількість напрацювань за окресленою проблематикою, окремі питання, пов'язані з теоретичними засадами та прикладними

внесками справляння податку на нерухоме майно, потребують подальшого вивчення, зокрема удосконалення методичних підходів до обчислення податкової бази, визначення на ринкових засадах ефективної ставки оподаткування, пріоритетних напрямів модернізації технології справляння податку на нерухоме майно з метою активізації його стимулюючого впливу на економічний розвиток регіонів.

Метою написання монографії є поглиблення теоретико-методичних положень і розроблення прикладних рекомендацій щодо удосконалення порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з метою стимулювання економічного розвитку регіону.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

- з'ясувати соціально-економічну природу оподаткування нерухомості в умовах ринкової економіки та демократичного соціуму;
- відстежити еволюцію податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток, запропонувати її періодизацію з характеристикою основних етапів;
- розкрити теоретико-методичні та організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону (мезорівні);
- провести розгорнутий аналіз практики формування податкових підходжень до місцевих бюджетів в умовах запровадження фінансової децентралізації з виявленням домінантних тенденцій;
- діагностувати стан вітчизняного житлового фонду як об'єкта оподаткування, виявити тенденції та закономірності його структурної динаміки, в тому числі за регіонами;
- критично проаналізувати, поглибити та уточнити науково-методичні підходи до оцінювання вартості об'єктів нерухомості та потенційної бази оподаткування нерухомого майна;
- визначити стратегічні орієнтири для удосконалення державно-фіскального контролю за оподаткуванням нерухомого майна на регіональному рівні;
- обґрунтувати комплекс пропозицій щодо модернізації технології оподаткування нерухомості в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду, зокрема щодо імплементації диференційованого підходу до встановлення податкових ставок;
- спрогнозувати надходження від оподаткування нерухомості для впровадження фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування з використанням сучасного інструментарію математичної статистики.

**Об'єктом дослідження** є процес оподаткування нерухомого майна в умовах ринкової економіки.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні та практичні засади удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна, відмінного від

земельної ділянки, у контексті стимулювання економічного розвитку регіону.

**Методи дослідження.** Теоретико-методологічною основою дослідження є фундаментальні положення теорії оподаткування, місцевих фінансів, а також праці вітчизняних і зарубіжних науковців. Для вирішення поставлених у роботі завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: методи абстрагування, індукції, дедукції, узагальнення, аналізу, синтезу – під час формування теоретичних засад сутності оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень; методів групування та логічного аналізу – при розгляді організаційно-прикладних положень оподаткування нерухомості на регіональному рівні; історичний метод – у процесі дослідження еволюції податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток; методи статистичного аналізу, графічного аналізу – під час аналізу податкових надходжень до місцевих бюджетів, оцінювання стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування; методи математичного моделювання для визначення ставок податку на нерухомість.

**Інформаційну базу монографії** становлять законодавчі та нормативно-правові акти Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, регіональних органів державного управління та місцевого самоврядування, методичні та нормативно-розпорядчі матеріали з оподаткування нерухомості, наукові публікації та монографічні видання вітчизняних та зарубіжних учених, статистичні матеріали Державної служби статистики України, Державної казначейської служби України, Міністерства фінансів України, Державної фіскальної служби України, міжнародних організацій.

Послідовна та логічна система викладення думок, які висвітлюють тематику дослідження, дали змогу сформуванню структури монографії, що містить три розділи.

**Перший розділ «Теоретичні та організаційні аспекти оподаткування нерухомого майна»** розкрито соціально-економічну природу оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень; відстежено еволюцію податку на нерухоме майно, запропоновано її періодизацію й охарактеризовано основні етапи з урахуванням особливостей регіонального економічного розвитку; розкрито організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону. У процесі дослідження теоретичних засад оподаткування нерухомого майна встановлено, що незалежно від загальноекономічних умов розвитку країн і сучасних тенденцій світових інституційних перетворень, ключовим моментом при виборі оптимального сценарію оподаткування нерухомості є врахування національної специфіки формування податкової бази для справляння податку на нерухоме майно. При цьому обґрунтовано доцільність запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, оскільки він найменш схильний до коливань економічної кон'юнктури і не залежить від результатів фінансово-господарської

діяльності платників податків, що дає змогу розглядати його як стабільне джерело формування доходів місцевих бюджетів.

У другому розділі «Оцінка та передумови застосування податку на нерухоме майно для стимулювання економічного розвитку регіону» проаналізовано динаміку податкових надходжень до дохідної частини місцевих бюджетів, у тому числі надходження від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, продіагностовано стан житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування, сформульовано науково-методичні підходи до оцінювання вартості об'єктів нерухомого майна та обчислення податкової бази для справляння податку на нерухомість з позиції мобілізації фінансових ресурсів для активізації регіонального економічного розвитку.

Третій розділ «Напрями удосконалення технології справляння податку на нерухоме майно для посилення його стимулюючого впливу на економічний розвиток регіону» окреслено стратегічні орієнтири удосконалення адміністрування податку на нерухоме майно у контексті підвищення дієвості державно-фіскального контролю за оподаткуванням нерухомого майна на регіональному рівні; розроблено заходи щодо модернізації технології оподаткування нерухомості в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду в частині запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість.

Четвертий розділ «Стратегічні пріоритети застосування податку на нерухоме майно» спрогнозовано надходження від оподаткування нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування з метою спрямування додатково мобілізованих податкових надходжень на стимулювання регіонального економічного розвитку.

Автори монографії вдячні рецензентам: Алексєєнко Л.М., Череп А.В., Силиєвій Л.В. за їх цінні поради щодо викладання матеріалів роботи.



## РОЗДІЛ I

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ  
ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА1.1. Соціально-економічна сутність оподаткування нерухомості  
у процесі інституційних перетворень

Сучасна економіка України розвивається в умовах системних інституційних перетворень. Реформування національної податкової системи є однією з актуальних проблем, тому у фінансовій науці особлива увага приділяється саме вдосконаленню окремих видів податків з метою побудови сучасної податкової системи і визначення додаткових джерел наповнення бюджетів за рахунок податкових надходжень. Ухвалення Податкового кодексу України сприяло систематизації та узагальненню нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері оподаткування, адаптацію вітчизняного податкового законодавства до Директив Європейського Союзу та угод Світової організації торгівлі й положень Митного кодексу.

У процесі інституційних перетворень для України важливо рухатися за курсом науково обґрунтованої трансформації системи оподаткування, зокрема оподаткування нерухомості. Найбільша проблема полягає у пошуку фіскального оптимуму, за якого можна буде здійснити прогресивні соціально-економічні трансформаційні зміни. Сьогодні у науковій літературі подано чимало досліджень, що стосуються податкових аспектів виходу України з кризового стану, і в кожному з них містяться вагомі твердження та цінні пропозиції [18, с. 12]. Проте більшість рекомендацій, наведених у цих працях, має фрагментарний характер, а пошук оптимальних податкових параметрів передбачає наявність комплексного бачення необхідних соціально-економічних реформ і фіскальних інструментів, які забезпечать їхню реалізацію [22, с. 13; 115, с. 48].

У контексті зазначеного, наголосимо, що саме фіскальна політика слугує інструментом, за допомогою якого держава може здійснювати цілеспрямований регуляторний вплив на формування, структуру та ефективність функціонування національного виробництва як основи досягнення добробуту всього суспільства. Варто зробити акцент на інструментах фіскальної політики держави, які подано на рис. 1.1. Узагальнюючи наукові підходи [123, с. 210], вважаємо за доцільне визначити фіскальну політику як комплекс заходів, за допомогою яких держава впливає на економіку через податкові надходження до державного бюджету, напрями здійснення державних витратів і способи залучення фінансових ресурсів з метою максимального використання можливостей податкового забезпечення функціонування держави та потенційного фіскального ефекту економічно виправданого державного запозичення для ефективного фінансування суспільно необхідних витратків,

спрямованих на підвищення ефективності економіки та стимулювання економічного зростання.

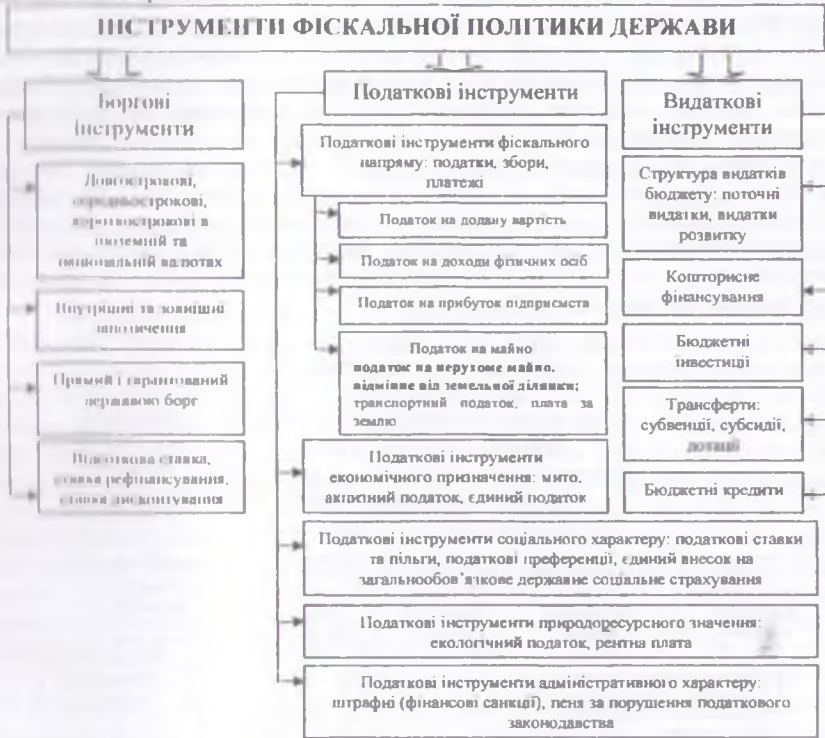


Рис. 1.1. Інструменти фіскальної політики

Джерело: укладено та узагальнено автором [123, с. 200].

Водночас, ефективність податкової політики залежить насамперед від того, як на неї реагують економічні суб'єкти ринку. Не можна розраховувати фіскальний ефект від податкового нововведення, якщо брати за константу ставки економічні стратегії платників податків. Ще важче спрогнозувати суспільну оцінку та реальні економічні й фіскальні наслідки системних трансформацій оподаткування, але це не є підставою для відмови від них, бо інакше ренесіа затягнеться, а соціально-економічні диспропорції поглиблюються [117, с. 293].

Загальною необхідністю проведення податкових реформ виникає як реакція на потреби соціально-економічного розвитку та нового курсу податкової політики держави. У процесі дослідження напрямів змін податкової системи держави необхідно розглядати їхню доцільність крізь призму можливих та чинних наслідків податкових реформ [244, с. 135]. При визначенні впливу

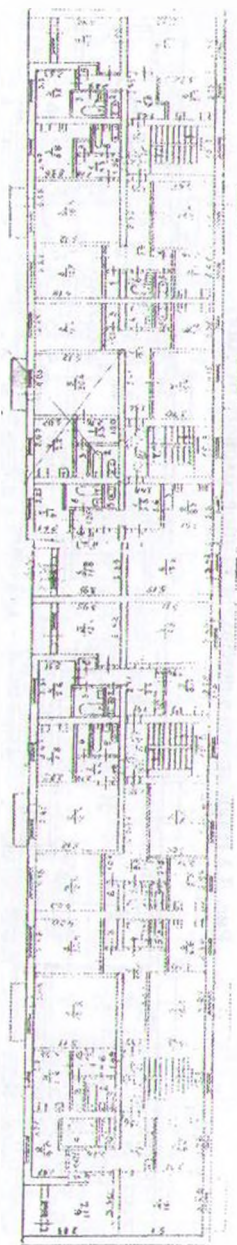


Рис. Д.4 План четвертого поверху п'ятиповерхового будинку

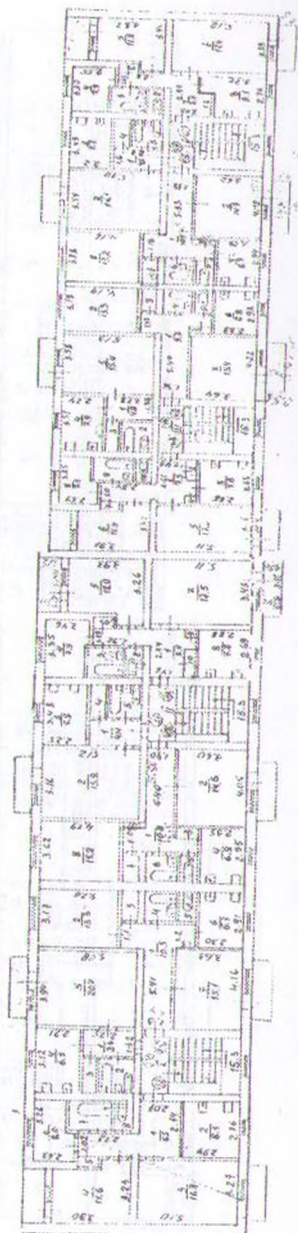


Рис. Д.5 План п'ятого поверху п'ятиповерхового будинку

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

Аблязова Ельвіна Зуфарівна  
Яцух Олена Олексіївна

**ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯК ФІСКАЛЬНИЙ ІНСТРУМЕНТ  
ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ В УМОВАХ  
ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

Монографія

Підприсано до друку 12.02.2018 р.  
Формат 60x84/16. Папір офсетний.  
Ум. друк. арк. 11,97  
Наклад 100 прим. Зам. № 2102

Видавець  
ТОВ "Видавничий будинок Мелітопольської міської друкарні"  
72312, м. Мелітополь, вул. М. Грушевського, 5  
тел. 067-701-68-39

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до Державного реєстру видавців, виробників  
і розповсюджувачів видавничої продукції  
від 26.09.2003 р., серія ДК №1509

Надруковано ГП Скребејко П.В.