

# РОЗДІЛ 1. НАЦІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА: ПРОБЛЕМИ ТА НАПРЯМИ РОЗВИТКУ

**Двигун А.О.**

*доктор економічних наук, професор,  
перший проректор*

*Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій*

**Аблязова Е.З.**

*старший викладач*

*Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій*

## ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ, ЯК СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ІНСТРУМЕНТ ФІСКАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

### **Анотація**

*Однією з актуальних проблем в Україні є реформування податкової системи країни у зв'язку із набранням чинності Податкового кодексу України. Особлива увага приділяється саме введенню до дії окремих видів податків з метою побудови сучасної податкової системи та запровадження додаткових джерел наповнення дохідної частини бюджетів за рахунок податкових надходжень. Інститут майнового оподаткування є важливою підсистемою податкових систем економік добробуту. У розвинених країнах в різних формах сплачують податки ресурсно-майнової групи, які у західній літературі називають податками на багатство. Вони дають змогу не тільки акумулювати фінансові ресурси бюджету та інших державних централізованих фондів, а й слугують механізмом економічного впливу на суспільне виробництво, його структуру та динаміку, науково-технічний процес і підтримку соціальної рівноваги у суспільстві. Запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння, оскільки він в значній мірі визначатиме динаміку ринку житла та бути важливим джерелом надходжень до бюджету.*

### **Вступ**

Податки є необхідною ланкою економічних відносин у суспільстві з часу виникнення держави, розвиток та зміна форм якого завжди супроводжується реформуванням податкової системи. В сучасному суспільстві податки – основне джерело доходів держави. Податки використовуються для економічного впливу держави на суспільне виробництво, його динаміку і структури, на розвиток науково-технічного прогресу.

Найважливішим інструментом державної економічної політики і регулювання ринкових відносин є податкова система. Податки стимулюють або, навпаки, обмежують розвиток окремих галузей, створюють передумови для зниження витрат виробництва приватних підприємств і фірм, підвищення конкурентноздатності на світовому ринку.

У податковій системі будь-якої країни особливе місце займають податки, об'єктом яких є нерухоме майно. У зв'язку з цим основна задача удосконалення механізму майнового оподаткування, у тому числі і механізму оподаткування нерухомості, полягає в узгодженні економічних інтересів держави і платника податків на основі оптимального рівня оподаткування.

Нерухомість, як об'єкт оподаткування, є важливою складовою соціально-економічного розвитку регіонів, особливо в період, коли економіка держави не здатна забезпечити достатній рівень наповнення бюджету. У цьому зв'язку одним із напрямів податкової реформи, яка сьогодні проводиться в Україні, є введення податку на нерухомість, спрямованого у значній мірі до місцевого бюджету.

Нерухомість є одним з унікальних об'єктів оподаткування оскільки має високу цінність, що обумовлена її використанням, а нерухомі речі є соціально значущими об'єктами. Нерухомості властиві візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, необхідність державної реєстрації що робить її зручним об'єктом оподаткування. Введення податку на нерухомість має стимулювати власника до найбільш ефективного використання майна, запобігатиме накопиченню майнових об'єктів окремими власниками. За таких обставин надходження від податку на нерухоме майно може стати одним із стабільних джерел наповнення доходної частини місцевих бюджетів.

Світова практика, накопичивши багатий досвід стягування податків з майна за його ринковою вартістю, визначила основні принципи, що дозволяють організувати оподаткування найраціональнішим чином. Ці принципи знайшли віддзеркалення в працях зарубіжних та відчизняних вчених: В. Петті, А. Сміта, Дж. До. Еккерта, Р. Харрісона, Т. Коллера, Т. Коупленда, В. Андрущенко, В.П. Вишневецького, В. Геєця, О. Данілова, Т. Єфименко, В. Загорського, Ю. Іванова, О. Кириленко, І. Лютого, І. Луніної, П. Мельника, Ц. Огня, А. Поддєрьогіна, В. Суторміної, В. Федосова, С. Юрія, А.М. Абдулгалімова, Б.Х. Алієва, О.Д. Василика, А.І. Крисоватого, В.М. Опаріна, А.В. Перова, Ю.О. Самури, А.В. Толкушкіна, Д.Г. Черника, В.Д. Чекіної, А.А. Багрій, О.А. Гриценко, А.С. Даниленко, І.С. Качурця, М.А. Коваленко, І.В. Кривов'язюка, А.І. Крисоватого, Н.П. Лебідь, Н.В. Павліха, В.І. Павлова, І.І. Пилипенко, Л.М. Радванської, А.М. Соколовської, В.І. Стіпахно, А.О. Двигун.

При формуванні ринкових відносин держава є найпотужнішим учасником ринку нерухомості. Оподаткування житлової нерухомості може стати дієвим інструментом удосконалення ринку житла завдяки оптимізації процесу фінансування шляхом збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси житлового будівництва. Адже оподаткування житлової нерухомості повинно стимулювати не споживання, а підвищення ефективності житлового будівництва та управління власністю, сприяти підвищенню пропозиції житла за допомогою реалізації стимулюючого потенціалу податкової політики.

## **Розділ 1. Економічна сутність і принципи оподаткування нерухомості в умовах інституційних перетворень**

Система оподаткування нерухомого майна є складовою частиною податкової системи держави. В Україні найбільш поширеним є визначення системи оподаткування як сукупності всіх податків і зборів до бюджету та державних цільових фондів, що справляються у встановленому законами

України порядку. З позицій теорії оподаткування необхідною умовою для встановлення економічної природи податку (в даному випадку – податку на нерухоме майно) є визначення його елементів, головним з яких є об'єкт оподаткування [1].

Сутність нерухомого майна, як юридичної категорії, визначається публічними і приватними правами, що встановлюються державою з урахуванням вітчизняних особливостей і міжнародних норм (правами власності, постійного користування, господарського володіння, покупки, продажу, оренди і передачі нерухомості або прав на володіння і користування нею), а також характером правових стосунків на ринку нерухомості. Основною особливістю правового режиму нерухомості є обов'язкова державна реєстрація прав на нерухоме майно і операцій з ним [2].

Залежно від мети дослідження нерухоме майно класифікується за такими ознаками: за типами нерухомості, характером її використання, метою володіння, формами власності, ступенем спеціалізації. Проте основним критерієм при визначенні нерухомого майна як об'єкта оподаткування є його походження [3].

За походженням нерухомість поділяється на дві групи: невідтворювані об'єкти, тобто об'єкти нерухомого майна природного походження (земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти) і відтворювані об'єкти, тобто об'єкти нерухомого майна неприродного походження (будинки, будівлі, споруди).

У свою чергу, штучні об'єкти поділяються на житлову нерухомість, комерційну нерухомість, громадські (спеціальні) будівлі і споруди, інженерні споруди [4].

Основні принципи оподаткування нерухомості :

- об'єктом оподаткування, як правило, виступають земля, будівлі та споруди, оскільки їх на відміну від рухомого майна відносно легко виявити та ідентифікувати;

- в якості основи для обчислення бази податку частіше за все виступає ринкова вартість об'єктів, які оподатковуються, що стимулює їх найбільш раціональне економічне використання;

- при визначенні вартості нерухомого майна звичайно використовується не індивідуальна оцінка кожного окремого об'єкта, а масова оцінка на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єкта з метою оподаткування. Це дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах;

- пільги надаються або соціально незахищеним платникам податку, або за типами нерухомості, які забезпечують здійснення суспільно корисних видів діяльності, або по об'єктах, які перебувають в державній (муніципальній) власності.

У світовій практиці не менше ніж 50% місцевих бюджетів формується за рахунок податку на нерухомість. Наприклад, у США цей показник сягає 75%, в Австралії – 90%, в Нідерландах і Великобританії – більше 90%, Канаді – до 80%, Франції – понад 50%. Зокрема, міста США головним джерелом своїх надходжень мають податок на майно. Так, у м. Нью-Йорк цей податок забезпечує 40% власних доходів бюджету міста [4]. У країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового банку, податок на нерухомість становить 40-80% платежів до місцевих бюджетів. Окрім того, Німеччина отримує 1,1% загальних надходжень від цього податку, Швейцарія — 0,46%. Бюджету Російської Федерації цей податок приносить 9,0% усіх надходжень [5].

Світовий досвід для цілей оподаткування пропонує класифікацію, яка побудована за ознакою галузевої приналежності і функціональним призначенням:

- галузева приналежність: нерухомість сільськогосподарського призначення (agricultural real property); промислова нерухомість (industrial real property); ділянки під вирубку лісу (timber-cutover real property) деревообробна галузь; ділянки видобутку корисних копалин (mineral land);

- функціональне призначення: житлова нерухомість (residential real property); вільні земельні ділянки, призначені для забудови (developmental real property, vacant land або open space); комерційна нерухомість (commercial real property); рекреаційна нерухомість (recreational land); нерухомість, звільнена від оподаткування (exempt property) [6; 7].

У свою чергу, наведені категорії підлягають подальшій деталізації. Уніфікованої податкової класифікації нерухомості не існує. Тому, як правило, на державному рівні затверджується загальна класифікація нерухомості, а на рівні муніципалітетів для цілей оподаткування (оскільки податок на нерухомість в основному є місцевим) застосовується більш деталізована класифікація.

Наприклад, у Польщі класифікація нерухомого майна зумовила використання трьох податків: податку на нерухомість (the real estate tax), сільськогосподарського майнового податку (the agricultural property tax) і лісового майнового податку (the forest property tax) [8].

Таблиця 1

**Ставки податку на нерухомість (у % від бази оподаткування)**

<b>Країна</b>	<b>Ставка податку (%)</b>
Азербайджан	1,0
Бельгія	1,0
Білорусь	0,1-1
Великобританія	1,5
Грузія	0,05-0,8
Данія	2,2
Іспанія	0,3-1,1
Казахстан	0,05-0,5
Канада	1,0-1,2
Кіпр	3,5
Молдова	0,02-0,5
Німеччина	0,5-0,6
Норвегія	2,5
Росія	0,1-2
США	1,0
Туреччина	0,3-0,4
Узбекистан	4,0
Франція	3,1
Чорногорія	0,08-0,8
Японія	1,4

Ставки податку залежать від законодавчої та економічної практики в країні. Залежно від встановленого державою способу визначення ставки податку розрізняють фіксовані і змінні ставки. Фіксовані ставки встановлюються

центральними органами влади тієї або іншої країни і є деяким початково заданим відсотком від оподаткованої вартості. При цьому розмір податкових надходжень не визначається наперед, оскільки величина оподаткованої бази є змінною. В інших країнах місцева влада планує ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і величини наявної оподаткованої бази.

У більшості країн світу ставка податку становить менше 1% від бази оподаткування (табл. 1) [9].

Більшість країн при визначенні бази оподаткування використовує переважно ринкову вартість оподатковуваних об'єктів. Однак оцінка за ринковою вартістю можлива лише за умови наявності повноцінного ринку нерухомості, що дозволяє легко визначити ринкові ціни. В українських реаліях існує проблема визначення ставки оподаткування податку на нерухомість. Законодавством України запропонован розмір податкової ставки, який наведено у таблиці 2. Ставка оподаткування нерухомості формується з мінімальної заробітної плати.

Таблиця 2

**Умови оподаткування нерухомості згідно законодавства України**

Тип житлової нерухомості	Площа (кв. м)	Ставка оподаткування (% мінімальної заробітної плати, встановленої Законом на 1 січня звітного року)
Умови оподаткування нерухомості згідно Податкового кодексу від 04 грудня 2010 року		
Квартира	не перевищує 120	0
Житловий будинок	не перевищує 250	0
Квартира	не перевищує 240	1
Житловий будинок	не перевищує 500	1
Квартира	перевищує 240	2,7
Житловий будинок	перевищує 500	2,7
Умови оподаткування нерухомості згідно Законом «Про внесення змін до Податкового кодексу України» 2015 р.		
Квартира	не перевищує 60	0
Житловий будинок	не перевищує 120	0
Квартира	не перевищує 240	1
Житловий будинок	не перевищує 500	1
Квартира	перевищує 240	2
Житловий будинок	перевищує 500	2

На нашу думку, ставка оподаткування нерухомого майна повинна формуватися з оціночної вартості об'єкта нерухомості. Для визначення вартості нерухомого майна доцільним вважається застосування масової оцінки об'єктів

нерухомості з метою оподаткування, оскільки вона дозволить, з одного боку, оцінити більшу кількість об'єктів нерухомості для цілей оподаткування (інтереси держави), а з іншого – врахувати принцип справедливого розподілення податкового тягаря (інтереси платників податків) [10].

Пільги з оподаткування нерухомості можуть надаватися: соціально незахищеним платникам податку (пенсіонерам, інвалідам, або в залежності від рівня доходів платника); власникам окремих видів нерухомості, як правило, об'єктів освіти, культури, призначених для суспільних, релігійних цілей, державного управління.

У Кореї, Швеції, Данії, Японії пільги надаються об'єктам нерухомості, але не платникам податків. В Чилі, Швеції та Японії пільги по новобудовах надаються протягом кількох років, а в Нідерландах – на період будівництва споруди. Інколи пільги надаються будівлям, які мають певні специфічні особливості – історичні, архітектурні [11].

На нашу думку, головними принципами майнового оподаткування є: платоспроможність; принцип горизонтальної справедливості передбачає, що з осіб з однаковим майном повинні утримуватись пропорційно рівні суми податків, а принцип вертикальної справедливості – ґрунтується на прогресивному оподаткуванні залежно від вартості майна; нейтральність щодо впливу на економічну поведінку суб'єктів господарювання; фіскальна доцільність – витрати на адміністрування податку не повинні перевищувати надходжень від нього.

## **Розділ 2. Діагностування фінансово-економічного стану**

### **житлового фонду як об'єкту оподаткування в регіональному аспекті**

У розвинутих країнах зі стабільними економічними та законодавчими системами ринок нерухомості, як правило, має невелику динаміку при значних показниках стабільності. Якщо розглядати ринок нерухомості України, то можна сказати, що він проходить етап зародження, формування і становлення в умовах зміни соціально-економічної формації.

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави. Житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України. З початком трансформаційних процесів в Україні загострилися проблеми житлового сектора, використання якого в ринкових умовах господарювання виявилось не ефективним. Нами уточнена структура ринку нерухомості в Україні яка зображена на рисунку 1.

У той же час, досвід країн із розвинутою ринковою економікою доводить, що житловий сектор є найважливішим сегментом будь-якої економічної системи і при обґрунтованій соціально-економічній політиці може використовуватися як двигун економічного зростання.

Стан житлового фонду України за 1990-2014 рр. представлений у таблиці 3.

За 24 роки житловий фонд України збільшився на 17 %. Слід зазначити, що ціни на житлову нерухомість постійно зростають, при чому причини подорожчання різноманітні: від політичного стану до штучного підвищення під впливом посередників на ринку. Житловий фонд України за 10 років, має незначну динаміку зростання на 3,81 процентних пункта. Причиною незначного зростання у динаміці пов'язано з тим, що в Україні повільно розвивається будівництво та державні програми соціально-економічного розвитку. Введення до експлуатації житла по Україні за 2005–2014 рр. представлено на рисунку 2.



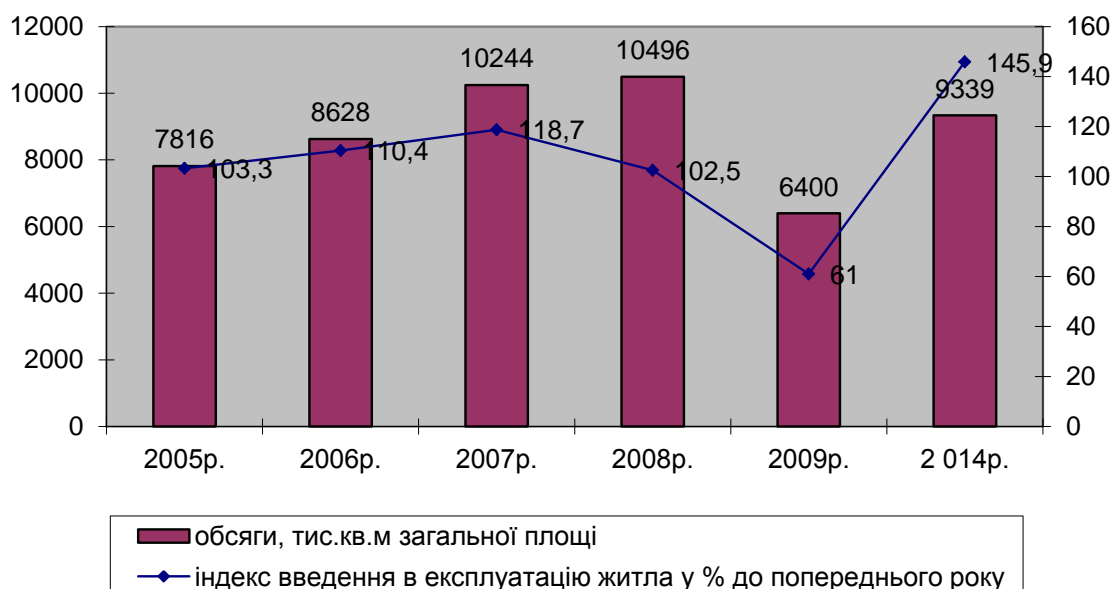
**Рис. 1. Структура ринку нерухомості України**

**Таблиця 3**

**Стан житлового фонду України за 1990-2014 рр.**

Показники	1990 р.	1995 р.	2000 р.	2005 р.	2014 р.	Темп росту 2014 р. до 1990 р.	Темпи росту 2014 р. до 1995 р.	Темпи росту 2014 р. до 2000 р.	Темпи росту 2014 р. до 2005 р.
Житловий фонд, загальної площі, млн.м <sup>2</sup>	922,1	978,3	1015,0	1046,44	1079,54	117,1	110,34	106,35	103,16
У середньому на 1 мешканця, м <sup>2</sup>	17,8	19,2	20,7	22,0	23,3	130,9	121,35	112,56	105,9
Кількість квартир, усього, тис. шт.	176560	183030	189210	191324	193224	109,43	105,56	102,12	100,99
однокімнатних	-	3557	3677	3697	3719	-	104,55	101,14	100,6
двокімнатних	-	6766	7046	7132	7156	-	105,76	101,56	100,34
трикімнатних	-	6199	6299	6331	6355	-	102,52	100,89	100,38
чотири- і більше кімнатних	-	1781	1899	1967	2054	-	115,19	108,16	104,42
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку тис.	2638	2411	2029	1323	1139	43,17	47,24	56,13	86,1
Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.	235	82	37	20	11	4,68	13,41	29,72	55,0

*Розраховано автором за матеріалами Державного комітету статистики України / [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)*



**Рис. 2. Введення до експлуатації житла по Україні за 2005–2014 рр.**

Динаміка введення житла по Україні за 2005-2014 рр. свідчить, що обсяги загальної площі збільшились на 19%, а індекс введення в експлуатацію житла збільшився на 41%. Загальна кількість квартир в Україні становила 19,3 млн. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,1% – двокімнатні, 33,0% – трікімнатні, 10,6% квартир мали чотири і більше кімнат. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,0%, комунального – 5,6%, державного – 1,4%. Стан житлового фонду Запорізької області за 2005 – 2014 рр. наведено у таблиці 4.

Таблиця 4

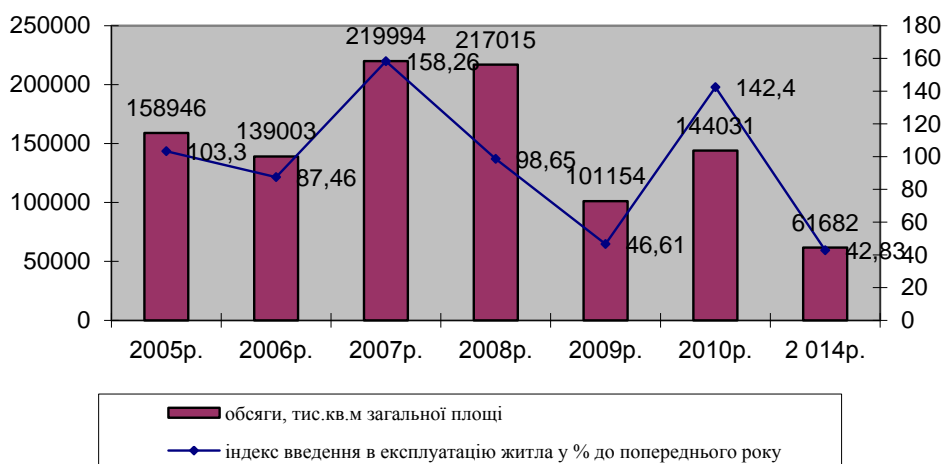
**Стан житлового фонду у Запорізькій області за 2005–2014рр.  
(м<sup>2</sup> заг. площа)**

Показники	2005 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2014 р.	Темпи росту 2014 р. до 2005 р. (%)
Житловий фонд	40298977	40510200	40644176	40797550	40911086	40976839	101,68
державний, комунальний та колективний фонд	5501946	3678000	3089597	2872097	2804198	2690208	48,9
Приватний фонд	34797031	36832200	37554576	37925453	38106888	38286631	110,01
у середньому на 1 мешканця м <sup>2</sup>	21,4	21,8	22,0	22,2	22,4	22,6	105,6
Міський житловий фонд	29329132	29492000	29633893	29816527	29918265	29971859	102,19
державний, комунальний та колективний фонд	5172992	3376700	2805837	2605190	2549388	2436765	47,1
Приватний фонд	24156140	26115300	26828056	27211337	27368877	27535091	113,99
у середньому на 1 мешканця м <sup>2</sup>	20,4	20,7	20,9	21,1	21,3	21,4	104,9
Сільський житловий фонд	10969845	11018200	11010283	10981023	10992821	11004983	100,32
державний, комунальний та колективний фонд	328954	301300	283760	266907	254810	253443	77,04
Приватний фонд	10640891	10716900	10726523	10714116	10738011	10751540	100,03
у середньому на 1 мешканця м <sup>2</sup>	24,6	25,4	25,7	25,9	26,2	26,5	107,7

Розраховано за матеріалами Державного комітету статистики України. Головне управління статистики у Запорізькій області /www.zp.ukrstat.gov.ua

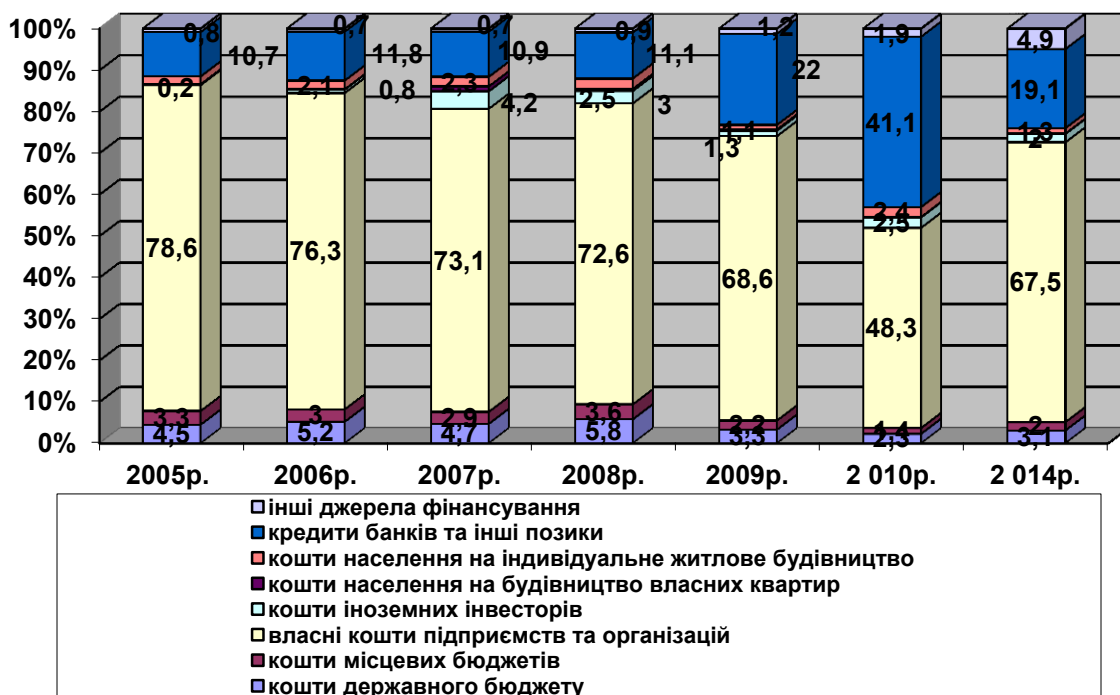


За 2014 р. житловий фонд області у порівнянні з 2005 р. збільшився на 1,68%. Це відбулось, в основному, у зв'язку зі збільшенням загальної площі житлових приміщень, за рахунок нового будівництва, та уточненням за результатами інвентаризацій, перевірок. Динаміка введення до експлуатації житла у Запорізькій області за 2005-2014 рр. зображена на рисунку 3. За обсягом введеного за 2014 р. житла Запорізька область займає лише 27 місце в Україні. Питома вага області в загальній площі введеного в Україні житла склала 1,5%. Найбільше житла введено в експлуатацію в містах Запоріжжя (35,2% загального обсягу) та Мелітополь (17,1%), а в сільській місцевості – Запорізькому районі (60,2%).



**Рис. 3. Динаміка введення до експлуатації житла у Запорізькій області за 2005-2014 рр.**

Переважає більшість житла будується індивідуальними забудовниками – 77,3%. Структуру джерел фінансування житлового будівництва за 2005-2014 рр. по Запорізькій області) проілюстровано на рисунку 4.



**Рис. 4. Структура джерел фінансування житлового будівництва за 2005-2014 рр. по Запорізькій області (відсотків до загального обсягу)**

Аналізуючи структуру джерел фінансування житлового будівництва за 2005-2014 рр. по Запорізькій області можна сказати, що за рахунок коштів державного бюджету в області введено 11,8%. Збільшення відбулося за рахунок коштів індивідуальних забудовників приватного сектору. Проаналізуємо житловий фонд міста Мелітополь за 2005-2014 рр. наведен у таблиці 5.

Таблиця 5

**Житловий фонд м. Мелітополь за 2005–2014рр.**

Назва показника	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2014 р.	Темпи росту 2014р. до 2005 р. (%)
Кількість приватних будинків								
Всього	25874	25998	26067	26177	26211	26250	26289	101,6
однокімнатних	2224	2235	2244	2251	2253	2248	2251	101,21
двокімнатних	4156	4194	4213	4267	4274	4272	4275	102,86
трикімнатних	13650	13692	13725	13768	13782	13801	13808	101,16
чотирикімнатних	5749	5769	5769	5775	5784	5800	5811	101,08
п'ятикімнатних	69	79	87	87	88	94	106	153,62
шестикімнатних і більше	26	29	29	29	30	35	38	146,15
Житлова площа приватних будинків м <sup>2</sup>								
Всього	862287	867598	869665	873256	874830	874830	881523	102,24
однокімнатних	33795	33978	34108	34244	34273	34273	34334	101,28
двокімнатних	133388	134471	134957	136520	136754	136754	136905	102,64
трикімнатних	427960	429669	430802	432433	432997	432997	434928	101,63
чотирикімнатних	258863	260006	260006	260264	260833	260833	262744	101,49
п'ятикімнатних	5181	6011	6332	6332	6409	6409	7960	153,64
шестикімнатних і більше	3100	3463	3463	3463	3564	3564	4652	150,06

*Розраховано автором за матеріалами Бюро технічної інвентаризації м. Мелітополь*

Аналізуючи таблицю 5, можна сказати що кількість приватних будинків житлового фонду у м. Мелітополі за 2005-2014 рр. збільшилась на 1,06%, розглядаючи темпи приросту у середньому збільшення відбувалось на 0,15 % щорічно. Житлова площа приватних будинків збільшилась за 2005–2014 рр. на 2,24%; розглядаючи темпи приросту у середньому збільшення відбувалось на 0,32% щорічно. Розвиток ринкової економіки в сучасних умовах вимагає особливої уваги до питань фінансової діяльності держави. Зокрема, в останній час особливо актуально стоїть питання щодо фінансування будівництва житла.

Вирішення житлової проблеми, підвищення доступності житла для значної частини населення, збільшення частки власників житла стає пріоритетним соціально-економічним завданням держави.

**Розділ 3. Концептуальні засади впровадження податку на нерухомість до місцевого бюджету у контексті посилення соціально-економічної безпеки держави**

На сьогодні все більш актуальним в Україні є питання ефективності роботи органів місцевого самоврядування, надання їм фінансової незалежності, введення нових майнових податків, а отже, і поповнення їх дохідного арсеналу податком на нерухоме майно.

Розвиток суспільних відносин і податкової системи спонукав до необхідності при здійсненні державної податкової політики вирішувати не

тільки фіскальні функції, але й соціальні, оподатковуючи найзаможніші верстви населення.

Нами було проаналізовано бюджет Запорізької області за 2009-2014 рр. та бюджет міста Мелітополь за 2008-2014 рр. Доходи загального та спеціального фондів обласного бюджету за 2009-2014 рр. наведено у таблиці 6

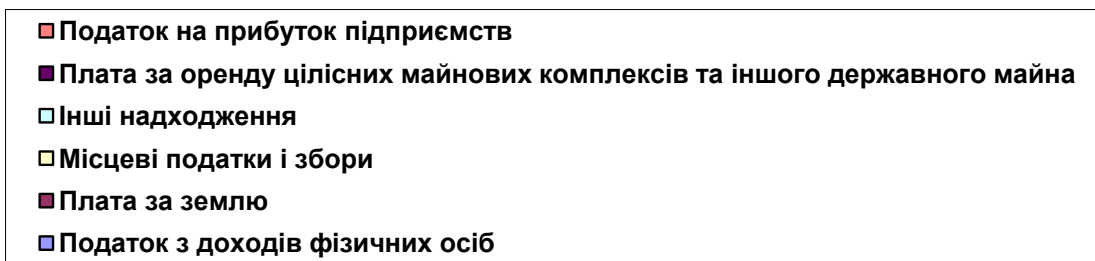
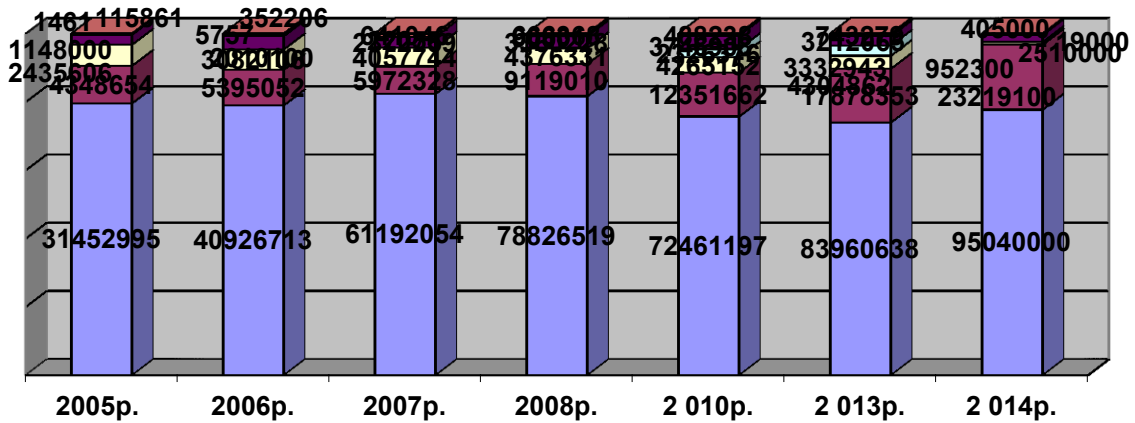
Таблиця 6

**Доходи загального та спеціального фондів обласного бюджету  
за 2009–2014 рр. (тис. грн.)**

Доходи бюджету	2009 р.	2010 р.	2014 р.	Темпи росту 2014 р. до 2009 р.
Доходи загального фонду, у тому числі:	567041,8	660830,3	765619,5	135,02
податок на доходи фізичних осіб	445489,1	522057,5	614173,6	137,87
плата за використання природних ресурсів	92510,6	109391,8	114285,9	123,54
плата за ліцензії	25753	26678,5	33547,3	130,27
податкові та неподаткові надходження	3289,1	2702,5	3612,7	109,84
Доходи спеціального фонду, у тому числі:	117510,1	143222,5	137529,0	117,04
надходження до фонду охорони навколишнього середовища	34193,7	43460,9	34443,9	100,74
надходження до дорожнього фонду	23238,3	25585,6	5642,4	24,29
власні надходження бюджетних установ	59485,3	73072,6	96690,0	162,55
інші доходи спеціального фонду	1103,4	1103,4	752,7	68,2
Разом доходів	684551,9	804052,7	903148,5	131,9

*Розраховано автором за матеріалами офіційного сайту Запорізької області /www.zoda.gov.ua*

Доходи спеціального фонду збільшилися на 17% за рахунок власних надходжень бюджетних установ. За останні 6 років податкові надходження обласного бюджету збільшилися на 9%. Аналізуючи доходи м. Мелітополя за 2008-2014 рр. мають динаміку зростання на 44,21% за рахунок збільшення податкових надходжень майже на 40%, а саме: збільшилися надходження від земельного податку майже у 1,3 рази; місцеві податки та збори у 2 рази; єдиний податок збільшився майже на 53%. У 2011 р. було введено екологічний податок який збільшив податкові надходження. Бюджет складається з загального та спеціального фондів. Динаміка надходжень до загального фонду бюджету м. Мелітополя за 2005-2014 рр. наведена на рисунку 5.



**Рис. 5 Структура надходжень до загального фонду бюджету м. Мелітополя за 2005-2014 рр. (грн.)**

Аналізуючи динаміку надходжень до загального фонду бюджету м. Мелітополя за 2005-2014 рр. найбільшу питому вагу у структурі має податок з доходів фізичних осіб, який складає майже 35% від усіх надходжень до загального бюджету міста, та 80% від податкових надходжень. Місцеві податки та збори складають всього 1% від податкових надходжень загального фонду.

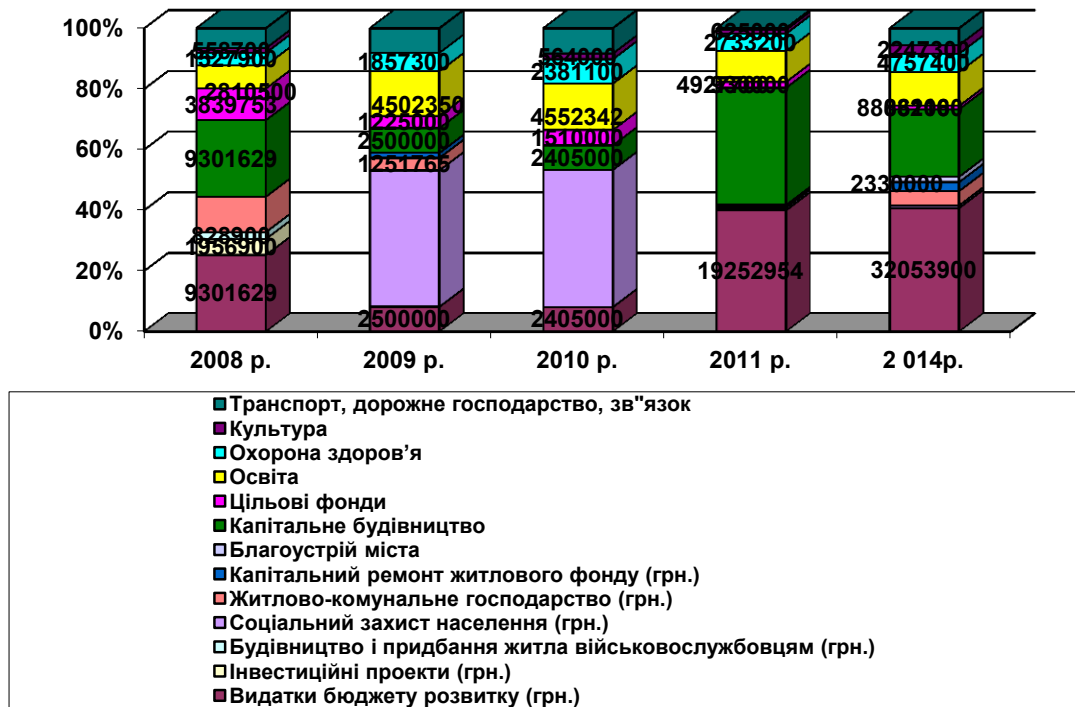
Надходження спеціального фонду до бюджету м. Мелітополя за 2008-2014 рр. наведена у таблиці 7.

Аналізуючи надходження спеціального фонду до бюджету м. Мелітополя за 2008-2014 рр., мають динаміку росту майже у 2 рази за рахунок збільшення податкових надходжень майже у 4,27 рази. Аналізуючи видатки спеціального фонду бюджету за м. Мелітополя за 2008–2014 рр, збільшилися на 86%, видатки бюджету розвитку збільшилися майже у 3,5 рази. Структура видатків спеціального фонду бюджету м. Мелітополя на 2008-2014 рр. зображена на рисунку 6.

**Надходження спеціального фонду до бюджету м. Мелітополя  
за 2008-2012 рр.**

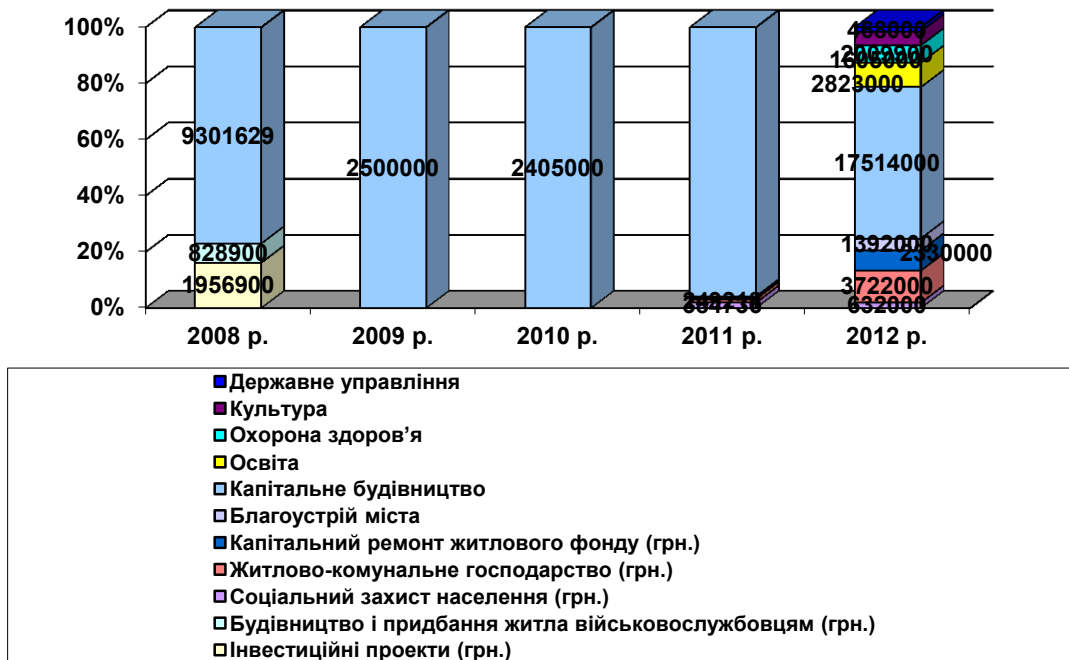
Найменування доходів згідно із бюджетною класифікацією	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2014 р.	Темпи росту 2014 р. до 2008 р. (%)
1	2	3	4	5	6	7
Податкові надходження	238400 0	246700 0	247000 0	754000 0	12580 000	527,6846
1	2	3	4	5	6	7
Податки на власність	233000 0	241000 0	240000 0	80000	23000 0	9,871245
Місцеві податки і збори	0	0	0	160000	12020 000	100
Єдиний податок для суб'єктів малого підприємництва	0	0	0	730000 0	19000 0	-
Неподаткові надходження	501160 0	700165 0	777544 2	844890 0	95519 16	190,5961
Інші неподаткові надходження	2000	25000	120000	30000	32000	1600
Інші надходження	2000	25000	120000	30000	32000	1600
Грошові стягнення	2000	25000	120000	30000	32000	1600
Власні надходження бюджетних установ	500960 0	697665 0	763044 2	841890 0	95199 16	190,0335
Доходи від операцій з капіталом	270300 0	250000 0	240500 0	270000 0	98919 00	365,96
Надходження від відчуження майна	245500 0	200000 0	200000 0	200000 0	95919 00	390,7088
Надходження від продажу землі	248000	500000	405000	700000	30000 0	120,9677
Цільові фонди	110720 0	120000 0	550000	900000	50000 0	45,15896
Цільові фонди, утворені органами місцевого самоврядування	100000 0	100000 0	400000	500000	50000 0	50
Разом доходів	112058 00	131686 50	132004 42	195889 00	32523 816	290,2409
Офіційні трансферти	116806 01	151976 65	142620 00	1353	38953 00	33,34846
Від органів державного управління	641590 1	151976 65	142620 00	1353	38953 00	60,71322
Субвенції	641590 1	151976 65	142620 00	1353	38953 00	60,71322
Загальний обсяг бюджету	228864 01	283663 15	274624 42	195902 53	36419 116	159,1299

*Розраховано автором за матеріалами офіційного сайту міста Мелітополь/www.mlt.gov.ua*



**Рис. 6. Структура видатків спеціального фонду бюджету м. Мелітополя на 2008-2014 рр.**

У структурі видатків з 2011-2014 рр. збільшуються видатки бюджету розвитку та капітальне будівництво. Динаміка видатків фонду бюджету розвитку м. Мелітополя за 2008–2014 рр. зображена на рисунку 7.



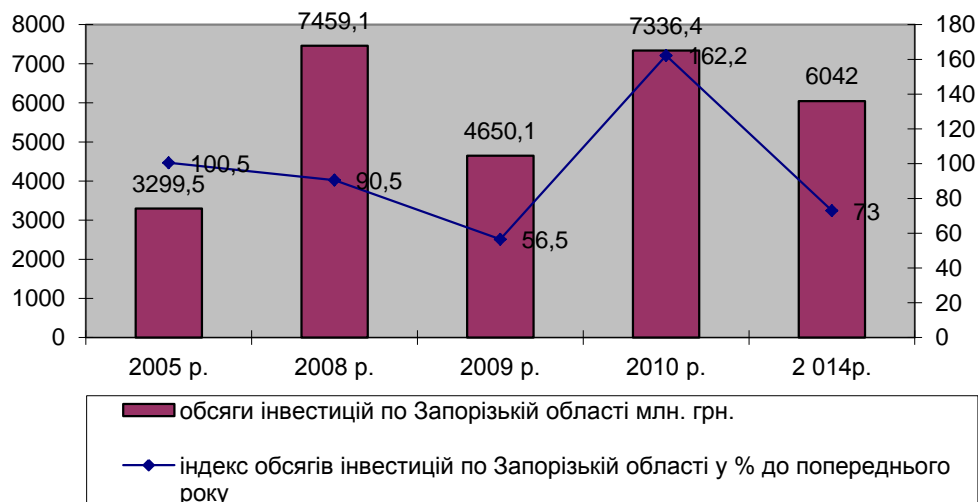
**Рис. 7 Динаміка видатків фонду бюджету розвитку м. Мелітополя за 2008–2014 рр.**

Низький рівень забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства залишається однією з найгостріших соціальних проблем в Україні. Надання житла населенню України за 2007–2014 рр. (таблиця 8).

## Надання житла населенню України за 2007–2014 рр.

	2007 р.	2008 р.	2009 р.	2010 р.	2014 р.	Питома вага (%) 2014 р. до 2007 р.
Перебувають у черзі, тис. сімей з них:	1251889	1216277	1174230	1138631	1083743	86,56
з державного фонду	969684	941061	909353	879946	839554	86,58
кооперативне житло	282205	275164	264119	258070	243183	86,17
соціальне житло з них:	-	52	753	615	1006	-
молодим сім'ям	116555	121787	116888	111722	112994	96,9
Одержали житло всього, тис. сімей з них:	17	17	11203	10770	7429	437
з державного фонду	16580	16298	11160	10674	7314	44,11
кооперативне житло	351	377	31	19	50	14,24
соціальне житло з них:	-	7	12	77	65	-
молодим сім'ям	1379	1782	1080	940	890	64,53
Введення в експлуатацію житла (заг. пл.)	10244	10496	6400	9339	9410,4	91,86

В умовах скорочення бюджетного фінансування будівництва і забезпечення населення житлом основним джерелом для придбання житла є власні кошти населення. Інвестиції до житлового будівництва по містах та районах Запорізької області за 2005-2014 рр. зображено на рисунку 8.



**Рис. 8. Динаміка обсягів інвестицій в житлове будівництво по Запорізькій області за 2005-2014 рр.**

На основі аналізу житлового фонду України та аналізу податкових надходжень обласного та міського бюджету нами пропонується ставка податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування, згідно загальної площі об'єкта нерухомості у межах від 0 – 0,002%.

Таким чином, податок на нерухомість покликаний виконувати такі завдання:

забезпечувати бюджет стабільними надходженнями для фінансування бюджетних видатків; створювати стимули для звільнення від надлишкового майна, що не використовується в процесі господарської діяльності й зумовлює

імобілізацію обігового капіталу; забезпечення ефективної реалізації державної регіональної політики.

Згідно запропонованої нами ставки податку на нерухомість та аналізу житлового фонду прогнозуємо податкові надходження від впровадження податку на нерухомість Запорізької області та міста Мелітополь на 2015 рік наведено у таблиці 9.

Таблиця 9

**Прогноз податкових надходжень з податку на нерухомість  
Запорізької області та міста Мелітополь на 2015 р.**

Адміністративно-територіальні одиниці	надходження міських поселень (грн.)	надходження сільських поселень (грн.)	Всього (грн.)
Запорізька область	52492538,91	21344734,04	73837272,95
	13741972,02	12303488,05	26045460,07
	2146158,07	1445945,76	3592103,83
	1374559,27	600221,51	1974780,78
			105 449 617,6
м. Запоріжжя	25590914,65		
	6458894,47		
	1254795,43		
	865065,81		
			34 169 670,36
м. Мелітополь	6572805,19		
	3098640,79		
	94545,71		
	80555,44		
			9 846 547,13
Мелітопольський район	70439,11	2153122,72	2223561,83
	11546,78	1233516,9	1245063,68
	539,35	106786,61	107325,96
	39532,01		39532,01
			3 615 483,48

Податкові надходження з податку на нерухомість є відносно стабільними, фіксованими, незважаючи на коливання в економічному циклі, якщо механізм справляння правильно побудований. Вважаємо, що майно є найбільш перспективним об'єктом для розвитку місцевого оподаткування. При впровадженні податку на нерухомість бюджет міста Мелітополь може отримати на 9 млн. 406 тис. 423 грн. 46 коп. більше, що у структурі складатиме 70 % від місцевих податків та зборів.

**Висновки**

Таким чином, основні аспекти запропонованої нами концепції оподаткування нерухомості та прогнозування податкових надходжень зводяться до принципів функціонування інституту місцевих податків і зборів:



- справедливий розподіл тягаря місцевих податків з урахуванням платоспроможності платників податків і вигоди, яку вони отримують від послуг, що надаються місцевими органами влади;
- транспарентність податкового тягаря для фізичних і юридичних осіб - платників податків, що має сприяти ефективному розподілу ресурсів;
- визнане право органів місцевого самоврядування змінювати при потребі в обсязі наперед установлених обмежень обсяг місцевих податків;
- різниця між обсягом місцевих податків, які збираються органами місцевого самоврядування різних адміністративно-територіальних одиниць, не повинна бути великою, за винятком випадків, коли це пояснюється таким чинником, як різний рівень послуг;
- невисокий рівень економічних (мінімальний вплив на економічну структуру території муніципалітету), демографічних (неспричинення міграції жителів) і соціальних (запобігання погіршенню становища соціальних груп) наслідків;
- певна еластичність, яка б сприяла коригуванню обсягу податкових надходжень залежно від зміни рівня витрат.

Реформування місцевих бюджетів, зокрема зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування і розмежування витратних повноважень органів місцевого самоврядування повинне відбуватися поетапно з урахуванням суспільно-політичних і економічних умов зі збереженням збалансованості бюджетної системи в цілому і у взаємозв'язку з проведенням реформ у галузях бюджетної сфери й інших сферах діяльності.

### **Список літератури:**

1. Пушкарева В.Н. Генезис категории «налог» в истории финансовой науки / В.Н. Пушкарева // Финансы. – 1999. – № 6. – С. 33–36.
2. Оценка стоимости недвижимости / [С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева]. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
3. Стіпахно В. І. Зарубіжний досвід стягнення податку на нерухомість // Макроекономічні аспекти сучасної економіки. – 2006. – № 9(64). – С. 18–25.
4. Classification of real property and coding of records [Електронний ресурс]: Tax Rule № 5703-25-10. – Ohio, 2003. – Р. 1–9. – Режим доступу: [http://tax.ohio.gov/documents/forms/personal\\_property/proposed\\_rules/5703\\_25\\_10.pdf](http://tax.ohio.gov/documents/forms/personal_property/proposed_rules/5703_25_10.pdf).
5. Майбуров И.А. Теория и история налогообложения: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Налоги и налогообложение» / И.А. Майбуров. – М.: ЮНИТИ\_ДАНА, 2007. – 495 с.
6. Підлісний Є. Про доцільність введення податку на нерухомість / Є. Підлісний // Правовий тиждень. – 2009. – №31(157).
7. Гриценко Е.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення і функціонування.– Х., 2002. – С. 283.
8. Карлін М.І. Державні фінанси України: Навч. посіб.– К.: Знання, 2008.– 348 с. – (Вища освіта ХХІ століття).
9. Державного комітету статистики України [Електронний ресурс] / [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
10. Офіційного сайту Запорізької області [Електронний ресурс] / [www.zoda.gov.ua](http://www.zoda.gov.ua)
11. Офіційного сайту міста Мелітополь [Електронний ресурс] / [www.mlt.gov.ua](http://www.mlt.gov.ua)