

УДК 336.226.212:316.42

DOI: <https://doi.org/10.32840/2522-4263/2022-2-19>**Хоменко Л.М.***кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри обліку і фінансів  
Кременчуцького національного університету  
імені Михайла Остроградського***Глухова В.І.***кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів та кредиту  
Кременчуцького національного університету  
імені Михайла Остроградського***Мар'янченко С.***студент  
Кременчуцького національного університету  
імені Михайла Остроградського***Khomenko Liudmyla***Ph.D. in Economics, Associate Professor  
of the Department of Accounting and Finance  
Kremenchuk Mykhailo Ostrohradskyy National University***Glukhova Valentyna***Ph.D. in Economics, Associate Professor  
of the Department of Accounting and Finance  
Kremenchuk Mykhailo Ostrohradskyy National University***Marianchenko Sofiia***Student  
Kremenchuk Mykhailo Ostrohradskyy National University*

## **ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК ДОДАТКОВЕ ДЖЕРЕЛО НАДХОДЖЕНЬ ДО БЮДЖЕТУ**

### **PROPERTY TAX AS AN ADDITIONAL SOURCE OF REVENUE FOR THE BUDGET**

#### **АНОТАЦІЯ**

Світовий досвід свідчить, що при використанні обгрунтованої політики податок на нерухоме майно може стати однією з вагомих статей доходної частини бюджету. Сьогодні, в умовах реформування бюджетної системи з метою підвищення її ефективності і стійкості необхідно більш детального дослідити напрямки підвищення ефективності формування доходів місцевих бюджетів за рахунок майнового оподаткування, зокрема податком на нерухомість. Значну частину доходів у місцеві бюджети приносить податок на нерухомість, який успішно застосовується приблизно в 130 країнах світу. Він є одним із важливих чинників стійкого розвитку регіонів. У статті висвітлюються чинники, що впливають на обсяги податку на нерухомість та податкові стимули щодо його сплати. Проведено детальний аналіз моніторингу надходжень до бюджету від податку на нерухомість. Було визначено, що обсяги надходжень від цього податку до бюджету щорічно зростають, що свідчить про доцільність його використання. Визначаються найбільш важливі об'єкти оподаткування податком на нерухомість, які забезпечують наповнення бюджету також наводяться основні причини розбалансування бюджетів. Розглядаються статистичні дані про переважання обсягів інвестування щодо об'єктів нежитлової нерухомості, визначені найбільш важливі об'єкти оподаткування податком на нерухомість, які забезпечують наповнення бюджетів. Були виокремлені чинники, які впливають на обсяги податкових надходжень до бюджету за рахунок податку на нерухомість. Були окреслені додаткові джерела збільшення доходної бази місцевих бюджетів за рахунок податку на нерухомість та проаналізовані особливості його використання у ринкових умовах.

**Ключові слова:** податок на нерухомість, місцевий бюджет, оподаткування.

#### **ANNOTATION**

World experience shows that real estate tax can become one of the important items of the revenue side of the budget when using a sound policy. Today, in the context of reforming the budget system in order to increase its efficiency and sustainability, it is necessary to investigate in more detail the ways to increase the efficiency of local budget revenues through property taxation, including real estate tax. A significant part of local budget revenues comes from the real estate tax, which is successfully applied in about 130 countries. It is one of the important factors in the sustainable development of the regions. The article highlights the factors that affect the amount of real estate tax and tax incentives for its payment. Strengthening the role of local budgets in the development of regions and their decentralization require constant monitoring of tax revenues and expenditures, the study of reserves to increase budget revenues. Monitoring the potential revenues of the budget of the country and regions requires an assessment of their tax opportunities, identification of patterns and development of scientifically sound recommendations for use. The article provides a detailed analysis of the monitoring of budget revenues from real estate tax. It was determined that the amount of revenues from this tax to the budget is growing every year, which indicates the feasibility of its use. One of the problems is the transfer of tax at the place of location. Since most companies are located in administrative centres, the taxes go to the budgets of the respective communities. This is the main reason for budget imbalances. The most important objects of real estate taxation are identified, which ensure the filling of the budget, and the main reasons for budget imbalances are given. Statistics on the predominance of investment in non-residential real estate are considered, the most important objects of real estate taxation are identified, which ensure the filling of budgets. Factors influencing the amount of tax reve-

nues to the budget due to real estate tax were identified. Additional sources of increasing the revenue base of local budgets due to real estate tax are outlined and the peculiarities of its use in market conditions are analysed.

**Key words:** donations for indestructibility, financial budgets, donations.

**Постановка проблеми.** Останнім часом податково-бюджетну політику України було спрямовано на дотримання виваженої фіскальної політики, яка забезпечує макроекономічну стійкість держави, та розвиток адекватних та ефективних інститутів системи управління державними фінансами. Розширення фінансової бази місцевих органів влади є запорукою продовження цих процесів. Одним з інструментів реалізації регіональної податкової політики є місцеві бюджети. Вони слугують важелями макроекономічного регулювання та є інструментом бюджетно-податкової політики країни. Одним з джерел наповнення місцевих бюджетів є податок на нерухомість. Тому очевидною є необхідність дослідження ефективності цього податку як вагомій складовій дохідної частини бюджету.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми оподаткування податком на нерухомість досліджували Азарян А. А. [1], Гончаренко М. В. [2], Жебчук Л. Л. [3], Нестеренко А. С. [4], Скворцова С. Я. [5]. Так, в роботі Азарян А. А. проаналізовано закордонний досвід впровадження податку на нерухомість. Метою дослідження Гончаренко М.В. є з'ясування проблем упровадження податку на нерухомість на сучасному етапі в Україні. Метою роботи Жебчук Л.Л. було визначити відмінності в оподаткуванні нерухомості у країнах світу і проаналізувати їх. Скворцова С.Я. аналізувала стан оподаткування нерухомості в Україні на сучасному етапі та визначила основні проблеми і перешкоди на шляху до його вдосконалення. У роботі Нестеренко А. С. здійснено науково-правовий аналіз податку на нерухомість в Україні на сучасному етапі. Нестеренко А.С. зазначав, що податок на нерухомість має як позитивні, так і негативні аспекти і потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Майнове оподаткування та проблеми підвищення ефективності формування доходів місцевих бюджетів за рахунок майнового оподаткування зокрема продовжує знаходитись в центрі уваги українських вчених. Однак значна кількість питань оподаткування нерухомості потребують дослідження застосування нових підходів до їх вирішення. Тому необхідно визначити додаткові джерела збільшення дохідної бази місцевих бюджетів за рахунок податку на нерухомість і проаналізувати специфічні особливості його застосування у вітчизняних умовах.

**Мета дослідження.** Визначити ряд чинників, що впливають на обсяги податку, що сплачується та податкові стимули щодо його сплати.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Активізація формування територіальних громад в рамках реалізації Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні пов'язана з роботою по формуванню їх спроможності. При цьому повинні використовуватись всі фіскальні можливості. На етапі становлення децентралізаційних процесів в Україні для фінансування потреб регіонів важливе значення мають місцеві податки. Ефективність функціонування територіальних громад безпосередньо пов'язана з обсягом коштів, які надходять до місцевих бюджетів. Однією з проблем є недостатність обсягів дохідної частини місцевих бюджетів.

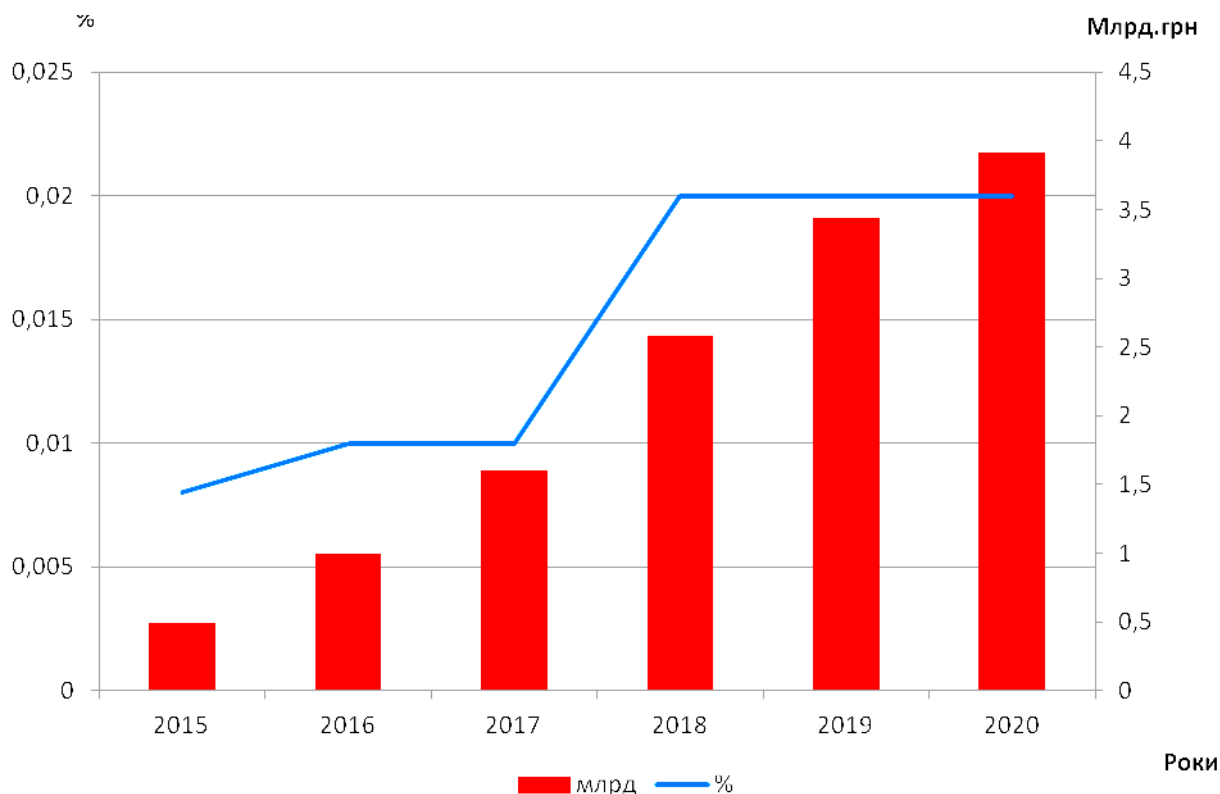
Значну частину доходів у місцеві бюджети приносить податок на нерухомість, який успішно застосовується приблизно в 130 країнах світу. Він є одним із важливих чинників стійкого розвитку регіонів. Актуальність наукових досліджень податку на нерухомість спричинена низкою проблем, які й буде розглянуто далі.

Податок на нерухомість введено в дію в Україні 1 січня 2013 р. Семирічний строк існування дає можливість проаналізувати його ефективність, сильні та слабкі сторони. Посилення ролі місцевих бюджетів у розвитку регіонів та їх децентралізація вимагають постійного моніторингу податкових надходжень та витрат, дослідження резервів збільшення доходів бюджету. Моніторинг потенційних доходів бюджету країни та регіонів вимагає оцінки їх податкових можливостей, виявлення закономірностей і розробки науково обґрунтованих рекомендацій з використання регулюючого потенціалу окремих податків і податкової політики в цілому як одного з важливих складових механізму регулювання соціально-економічного розвитку країни. Питання недостатнього обсягу дохідної частини місцевих бюджетів особливо актуальним стало в період карантину, коли більшість підприємств зупинилась.

Розпочнемо аналіз моніторингу надходжень до бюджету від податку на нерухомість за період з 2015 по 2020 роки (рис. 1). З діаграми бачимо, що обсяги надходжень від податку на нерухомість до бюджету щорічно зростають, що підтверджує доцільність його використання. Проте відсоток податку на нерухомість в загальному обсязі бюджетних надходжень не змінюється з 2018 року, що свідчить про існуючі проблеми в його справлянні.

З метою збільшення фіскального потенціалу податку на нерухомість необхідно визначити найбільш важливі об'єкти оподаткування податком на нерухомість, які забезпечують наповнення бюджетів (табл. 1).

З таблиці 1 бачимо, що найбільші сума податку сплачують фізичні особи. Також сплата податку власниками нежитлової нерухомості є більш вагомим джерелом надходжень порівняно з житловою. Вона є пріоритетним об'єктом оподаткування, здатним поповнити місцеві бю-



**Рис. 1. Обсяги надходжень від податку на нерухомість та його відсоток у загальній сумі бюджетних надходжень**

Джерело: [6]

Таблиця 1

**Обсяги податку на нерухомість, сплаченого юридичними та фізичними особами у 2019 р.**

№	Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки,	План на 2019 рік	Виконано за 2019 рік	Відхилення	
				+/-	%
<b>Сплачений фізичними особами</b>					
1	які є власниками об'єктів житлової нерухомості	498600 519,72	554905 723,34	56 305203,62	1,11
2	які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості	555872 673,59	648749 136,37	92 876462,78	1,17
<b>Сплачений юридичними особами</b>					
3	які є власниками об'єктів житлової нерухомості	135812 981,83	142271 736,60	6 458754,17	1,05
4	які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості	3329692596,45	3536355507,66	206 662911,21	1,06

Джерело: [6]

джети. Отже, зростання обсягів податку на нерухомість тісно пов'язане із зростанням вартості об'єктів нежитлової нерухомості.

Відповідно до п.п. 14.1. 129 1 п. 14.1 ст. 14 ПКУ об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють будівлі готельні, офісні, торговельні, гаражі, будівлі промислові та склади; будівлі для публічних виступів, господарські (присадибні) будівлі [7].

Однією з проблем є зарахування податку за місцем знаходження. Так як більшість

підприємств знаходиться в адміністративних центрах, то й надходять податки до бюджетів відповідних громад. Це є основною причиною розбалансування бюджетів. Тому інвестиційна привабливість регіонів є одним з чинників, що впливають на обсяг податкових надходжень дохідної частини місцевих бюджетів. Статистичні дані свідчать про переважання обсягів інвестування в об'єкти нежитлової нерухомості, особливо у 2018 та 2019 роках (рис. 2).

На думку Лучишин Л. М., податки на нерухомість вважаються найбільш ефективними саме на місцевому рівні [9]. Це пов'язано з

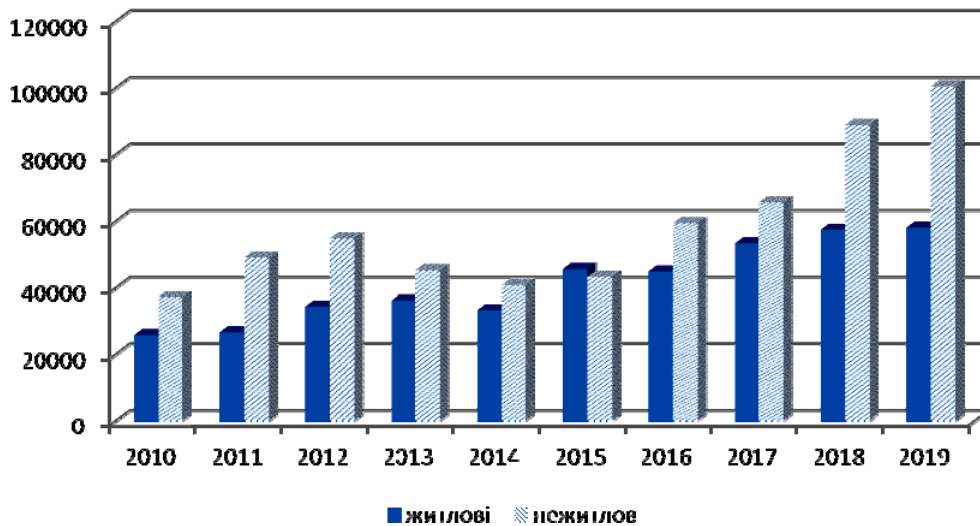


Рис. 2 Інвестування в об'єкти житлової та нежитлової нерухомості за 2010–2019 роки

Джерело: [8]

тим, що під час використання податку на нерухоме майно об'єкт оподаткування легко ідентифікувати, він має територіальну прив'язку, його не можна перемістити в іншу місцевість, як прибуток чи рухоме майно, ухиляючись від сплати податку. Податки на власність не зменшують податкову базу загальнодержавних податків та зборів; для них характерна стабільність надходжень на відміну від податку на прибуток чи податку на додану вартість, проте і вони потребують вдосконалення. Тому інвестиційна активність підприємств різних галузей промисловості є платформою для залучення фінансових ресурсів щодо їх розвитку та зростанню кількості і вартості об'єктів нерухомості, сприяє зростанню надходжень до бюджету.

Одночасно необхідно дотримуватись принципу соціальної справедливості та використовувати пільгове оподаткування, так як платниками податку на нерухомість є населення з різним доходом. Так, Л. М. Лучишин пропонує для урегулювання механізму нарахування податку на нерухомість в Україні, провести інвентаризацію майна, запровадити ефективну систему оцінювання об'єктів нерухомості з використанням прогресивної ставки оподаткування пропорційно зростанню ринкової вартості житла [9, с. 67]. Проте слід зазначити, що необхідно при цьому враховувати також доходи платників податку. А. Сміт розглядав нерухомість як предмет розкоші для заможних власників. Тому податок на нерухомість є складовою оподаткування особистих доходів населення і розмір податку повинен пов'язуватись не тільки з вартістю об'єкта оподаткування, а й заможністю платників [10, с. 516]. На думку Нестеренко А. С., податок на нерухомість повинен відповідати принципу соціальної справедливості через установлення неоподаткованого мінімуму для фізичних осіб, який необхідно застосовувати

до житлової нерухомості як гарантії захисту конституційного права громадян на житло [4, с. 77].

**Висновки та пропозиції.** Таким чином, на підставі проведеного дослідження можна виокремити чинники, які впливають на обсяги податкових надходжень до бюджету за рахунок податку на нерухомість, а саме:

- статус платника податку (фізичні чи юридичні особи);
- вид об'єкта нерухомості (житлова чи нежитлова);
- обсяги інвестування в основні засоби;
- рівень доходу платника податку.

Слід зазначити також, що існують проблеми щодо податком на нерухомість, які призводять до того, що об'єкти оподаткування не включаються до бази оподаткування: наявність об'єктів оподаткування в одного платника у кількох населених пунктах та наявність неповної бази власників об'єктів оподаткування. Тому, з метою удосконалення та стимулювання сплати податку на нерухомість, необхідно ідентифікувати осіб, які мають нерухомість у різних регіонах, та враховувати інші доходи платників при розрахунку сум податку.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Азарян А. А. Податок на нерухомість як один з інструментів бюджетно-податкової політики України. *Сталий розвиток економіки*. 2013. № 3(20). С. 371–374.
2. ончаренко М. В. Податок на нерухомість як джерело зміцнення фінансової самостійності місцевого самоврядування: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід. *Актуальні проблеми державного управління*. 2014. № 2(46). С.100–107.
3. Жебчук Л. Л. Податок на нерухомість як елемент оподаткування особистих доходів населення. *Наукові праці НДФІ*. 2013. № 3(64). С. 90–97.



4. Нестеренко А. С. Майновий податок – податок на нерухомість як основа функціонування місцевих бюджетів в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2015. № 17. С.74–78.
5. Скворцова С. Я. Податок на нерухомість як ефективне джерело наповнення місцевих бюджетів. *Актуальні проблеми економіки*. 2013. № 8 (146). С. 109–114.
6. Інформація про виконання доходів місцевих бюджетів 2020. URL: <https://mof.gov.ua/uk/vykonannia-dokhodiv-mistsevykh-biudzhativ> (дата звернення: 10.10.2020).
7. Податковий кодекс України № 2755 – VI від 02.12.2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 10.10.2020).
8. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 10.10.2020).
9. Лучишин Л. М. Роль податків і зборів у доходах місцевих бюджетів. *Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку*. 2019. Вип. 2. С. 61–69.
10. Сміт А. Добробут націй. Дослідження про природу та причини добробуту націй / *Наук. ред. Є. Литвин*. Київ : Port Royal, 2001. 594 с.
3. Zhebchuk L. L. (2013) Podatok na nerukhomist yak element opodatkuвання osobystykh dokhodiv naselennia [Real estate tax as an element of personal income taxation]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnogho ghumanitarnogho universytetu Naukovi pratsi NDFI*, no. 3(64), pp. 90-97. [in Ukrainian].
4. Nesterenko A.S. (2015) Mainovyi podatok – podatok na nerukhomist yak osnova funktsionuvannia mistsevykh biudzhativ v Ukraini [Property tax – real estate tax as a basis for the functioning of local budgets in Ukraine]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu*, no. 17, pp. 74–78. [in Ukrainian].
5. Skvortsova S. Ia. (2013) Podatok na nerukhomist yak efektyvne dzherelo napovnennia mistsevykh biudzhativ [Real estate tax as an effective source of filling local budgets]. *Aktualni problemy ekonomiky*, no. 8 (146), pp. 109–114. [in Ukrainian].
6. Informatsiia pro vykonannia dokhodiv mistsevykh biudzhativ 2020. Available at: <https://mof.gov.ua/uk/vykonannia-dokhodiv-mistsevykh-biudzhativ> (accessed 10 October 2020). [in Ukrainian].
7. Podatkovyi kodeks Ukrainy no. 2755 – VI 02.12.2010 r. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (accessed 10 October 2020)/
8. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 10 October 2020). [in Ukrainian].
9. Luchyshyn L. M. (2019) Rol podatkiv i zboriv u dokhodakh mistsevykh biudzhativ [The role of taxes and fees in local budget revenues]/ *Menedzhment ta pidpriemnytstvo v Ukraini: etapy stanovlennia ta problemy rozvytku*, vol. 2. pp. 61–69. [in Ukrainian].
10. Smit A. (2001) Dobrobut natsii. Doslidzhennia pro pryrodu ta prychny dobrobutu natsii [The welfare of nations. Research on the nature and causes of the well-being of nation] / *Nauk. red. Ye. Lytvyn*. Kyiv: Port Royal. pp. 594 [in Ukrainian].

---

**REFERENCES:**

1. Azarian A. A. (2013) Podatok na nerukhomist yak odyin z instrumentiv biudzhethno-podatkovoi polityky Ukrainy [Real estate tax as one of the instruments of budget and tax policy of Ukraine]. *Stalyi rozvytok ekonomik*, no. 3(20), pp. 371–374. [in Ukrainian].
2. Honcharenko M. V. (2014) Podatok na nerukhomist yak dzherelo zmitsnennia finansovoi samostiinosti mistsevoho samovriaduvannia: vitchyzniani realii ta zarubizhnyi dosvid [Real estate tax as a source of strengthening the financial independence of local government: domestic realities and foreign experience]. *Aktualni problemy derzhavnoho upravlinnia*, no. 2(46), pp. 100–107. [in Ukrainian].