

*Сторонянська Ірина Зеновіївна,  
доктор економічних наук, професор,  
заступник директора з наукової роботи,  
ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М.І.Долішнього  
НАН України», м. Львів  
Пелехатий Андрій Олегович,  
кандидат економічних наук, науковий співробітник  
відділу регіональної фінансової політики  
ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М.І.Долішнього  
НАН України», м. Львів*

## **НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ БЮДЖЕТНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В ЧАСТИНІ ОПОДАТКУВАННЯ МАЙНА**

Зміни внесені до Податкового та Бюджетного кодексів України передбачають, що одним із бюджетоутворюючих податків до казни органів місцевого самоврядування стане податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Запропоновані податкові механізми досягнення означених цілей одночасно характеризуються як позитивними сторонами, так і можуть нести ризики та загрози для реалізації бюджетного процесу на місцевому рівні. Вважаємо за необхідне акцентувати увагу на недоліках статті 266 Податкового кодексу України:

1. Відповідно до положень Податкового кодексу під оподаткування потраплять лише здані в експлуатацію приватні будинки, проте у населених пунктах є достатня кількість приватних житлових будинків, у яких вже проживають люди, але які не здані в експлуатацію або їх власники належним чином не оформили документи. Така ситуація виникла з огляду на складність процесу введення житлового будинку в експлуатацію, пов'язана із значними витрати часу та коштів.

Найбільші труднощі сьогодні у громадян виникають з виготовленням права власності на земельну ділянку, оскільки вступила в дію ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до якої для виготовлення права власності на земельну ділянку необхідно окрім генерального плану населеного пункту представити ще й детальний план і план зонування населеного пункту. На сьогодні менше 50% населених пунктів мають нові генеральні плани і лише близько 5% мають розроблені плани зонування території, що призвело на даний момент до зупинки будь яких дій з виготовлення документів, що посвідчує право власності на земельну ділянку, в межах таких населених пунктів. Відсутність офіційного визнання прав на нерухомість призводить до того, що частина житлової нерухомості (яка фактично використовується за призначенням) не може обкладатись податком.

В означеній ситуації підставою для оподаткування таких житлових будинків можуть стати технічний паспорт об'єкта або книги погосподарського

обліку, які ведуться органами місцевого самоврядування, в яких присутня необхідна інформація.

2. У своїй роботі сільські ради керуються переважно книгами погосподарського обліку, але згідно інструкції з ведення погосподарського обліку дані туди вносяться на основі представлених документів або з відомостей наданих головою домогосподарства, що значно може занижувати базу оподаткування нерухомості. Варто було б провести до 2017 року інвентаризацію об'єктів, які підлягають обкладанню податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і сформувати містобудівний кадастр. Формування реєстру нерухомості для проведення інвентаризації документації покласти на орган місцевого самоврядування.

3. Відповідно до внесених змін до Податкового кодексу України (від 28.12.2014 р.) встановлено, що оподаткуванню підлягає загальна площа об'єкта нерухомості (як житлової, так і нежитлової). При цьому (згідно п. 266.4.1) база оподаткування об'єкта житлової нерухомості зменшується. Варто зазначити, що законодавець додатково надав місцевим радам право збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування, що взагалі може ліквідувати сплату податку до бюджету.

Разом з цим, введення нових розмірів і порядку нарахування податку на нерухомість можна оскаржити в суді, оскільки при прийнятті податкових новел були порушені основні засади податкового законодавства, встановлені ст. 4 Податкового кодексу України. Зокрема, стабільності (зміни до будь-яких елементів податків та зборів не можуть вноситися пізніше як за шість місяців до початку нового бюджетного періоду, в якому діятимуть нові правила та ставки. Податки та збори, їх ставки, а також податкові пільги не можуть змінюватися протягом бюджетного року) і рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації (забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу).

4. Згідно Податкового кодексу України відповідальними за справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки є Державні податкові інспекції, які не володіють повною інформаційною базою щодо наявного нерухомого майна. Вважаємо, що налагодження взаємодії між податковими органами із органами місцевого самоврядування забезпечить значно вищу ефективність нарахування і справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. З огляду на це, доцільно зобов'язати податкові органи надавати інформацію про хід процесу сплати податку в межах певного населеного пункту перед органами місцевого самоврядування. Оскільки мова йде про недоотримання місцевим бюджетом певної суми платежів, то органи місцевого самоврядування будуть зацікавлені впливати на членів територіальної громади, які не сплатили податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.