

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА

БОБОХ НАТАЛІЯ МИКОЛАЇВНА

УДК 336.226.212.1

**ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ
НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Волинському національному університеті імені Лесі Українки Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України.

Науковий керівник – доктор економічних наук, професор
Карлін Микола Іванович,
Волинський національний університет
імені Лесі Українки,
завідувач кафедри менеджменту,
податкової та бюджетної політики.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Андрущенко Володимир Леонідович,
Міжрегіональна фінансово-юридична академія,
завідувач кафедри фінансів і кредиту;

кандидат економічних наук, доцент
Паранчук Степан Васильович,
Національний університет “Львівська політехніка”,
професор кафедри фінансів.

Захист відбудеться “05” липня 2011 р. о 14⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 35.051.20 у Львівському національному університеті імені Івана Франка за адресою: 79008, м. Львів, проспект Свободи, 18, ауд. 115.

З дисертацією можна ознайомитись у Науковій бібліотеці Львівського національного університету імені Івана Франка за адресою: 79005, м. Львів, вул. Драгоманова, 5.

Автореферат розіслано “02” червня 2011 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

В. Й. Плиса

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Поступальний розвиток ринкових відносин в Україні є складним процесом, спрямованим на соціально-економічне зростання та підвищення рівня життя населення. Цей процес пов'язаний із реформуванням податкової системи, важливою складовою якої є податки на нерухоме майно. Сьогодні у нашій державі оподаткування нерухомості не відіграє значної фіскальної та соціальної ролі в порівнянні із зарубіжними країнами.

Для зміцнення матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування та нівелювання значної дохідної і майнової нерівності населення особливої актуальності набувають пріоритетні напрями формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна, що дозволить підвищити роль податків на нерухоме майно в податковій системі України. Це вимагає конкретних пропозицій щодо розроблення механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, та вдосконалення існуючих механізмів оподаткування земельних ділянок і операцій із нерухомим майном.

Проблематику оподаткування нерухомого майна досліджували в своїх працях такі вітчизняні науковці: В. Андрущенко, О. Буряк, В. Вишневський, О. Гриценко, М. Карлін, О. Кириленко, В. Кравченко, І. Криницький, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луніна, І. Лютий, В. Мельник, В. Павлов, С. Паранчук, В. Піхоцький, І. Пилипенко, А. Соколовська, В. Суторміна, В. Федосов, В. Чекіна, Л. Чубук. Ці вчені обґрунтовують сутність майнового оподаткування як невід'ємної складової податкових систем різних типів, аналізують особливості механізму справляння окремих податків на нерухоме майно, становлення майнового оподаткування в Україні тощо. Значну увагу проблемам оподаткування нерухомості приділяли у своїх працях класики економічної теорії: А. Маршалл, Дж. С. Мілль, Д. Рікардо. У дослідженні майнового оподаткування необхідно відмітити вагомий внесок сучасних зарубіжних вчених, зокрема Р. Арно, М. Березіна, Б. Гамільтона, Н. Єрмасової, Дж. Зодроу, В. Князева, Л. Ликової, Г. Саймона, Д. Черніка та інших.

Однак попри високий науковий рівень досліджень вищезазначених авторів, в економічній літературі недостатньо розкриті проблеми сучасного стану оподаткування нерухомості в Україні, а також проблеми формування механізму оподаткування нерухомого майна. Більшість публікацій вітчизняних вчених спрямовані на аналіз практичного досвіду зарубіжних країн із розвиненою ринковою економікою у справлянні податку на нерухомість. Методичні і теоретичні питання механізму справляння різного роду податків та зборів із нерухомого майна недостатньо розроблені, і тому вимагають доопрацювання й уточнення.

Актуальність вказаних питань, недостатній рівень їх теоретичного та прикладного розроблення, необхідність формування цілісного механізму оподаткування нерухомого майна зумовили вибір теми дисертаційної роботи, визначили її мету та завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дослідження, проведене автором, є частиною науково-дослідної держбюджетної теми “Інноваційний механізм ефективного регулювання розвитку прикордонного регіону” (номер державної реєстрації 0108U000402) кафедри менеджменту, податкової та бюджетної політики Волинського національного університету імені Лесі Українки, в межах якої обґрунтовано необхідність запровадження місцевого податку на нерухомість в Україні та запропоновано модель оподаткування нерухомості в нашій державі.

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційної роботи полягає у поглибленні теоретичних питань та розробленні практичних рекомендацій щодо формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких основних завдань:

- систематизувати існуючі теоретичні підходи до оподаткування нерухомого майна та дослідити їх еволюцію;
- структурувати податки на нерухоме майно й уточнити поняття “нерухомість” та “нерухоме майно” в контексті теорій оподаткування;
- обґрунтувати сутність механізму оподаткування нерухомого майна та розробити підходи до його формування в Україні;
- з'ясувати основні тенденції справляння податків на нерухоме майно (плата за землю та оподаткування операцій із нерухомим майном);
- визначити основні чинники, що впливають на формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні;
- узагальнити практику світового досвіду оподаткування нерухомого майна в контексті можливостей його адаптації до умов України;
- на основі розроблення економіко-математичної моделі спрогнозувати результати запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, передбаченого Податковим кодексом України;
- розробити модель податку на нерухоме майно та проаналізувати результати її запровадження.

Об'єктом дослідження є процес оподаткування нерухомого майна в Україні.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та практичні засади формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні.

Методи дослідження. Теоретико-методологічну основу дослідження склали фундаментальні положення економічної теорії, теорії фінансів і теорії оподаткування. Для вирішення поставлених завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: історичний – при дослідженні еволюції теоретичних підходів до оподаткування нерухомості; теоретичного узагальнення та групування – для класифікації податків на нерухоме майно; синтезу та аналізу – при обґрунтуванні сутності і складових елементів механізму оподаткування нерухомого майна в Україні; графічний та фінансового аналізу – для дослідження тенденцій розвитку оподаткування нерухомого майна в Україні; метод аналогії – при розробленні механізму оподаткування нерухомого майна та пропозицій щодо вдосконалення процесів оподаткування нерухомого майна в Україні, враховуючи світовий досвід; економіко-математичне моделювання, прогнозування – для аналізу впливу

запровадження податку на нерухоме майно на суму фінансових надходжень до місцевих бюджетів, добробут населення, ціну та пропозицію житлової нерухомості; моделювання – при розробленні моделі оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки.

Інформаційну базу дослідження становлять чинне законодавство в галузі оподаткування нерухомості, публікації в періодичних виданнях, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних учених, довідкова література, статистичні матеріали Державного комітету статистики України, Головного управління статистики у Волинській області, офіційні матеріали Державного агентства земельних ресурсів України, Комітету Верховної Ради України з питань бюджету, Міністерства аграрної політики та продовольства.

Наукова новизна одержаних результатів. Основні результати, які визначають наукову новизну дисертаційної роботи, полягають у наступному:

вперше:

– розроблено концептуальний підхід до побудови механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, визначено його сутність та структуру, що являє собою сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів, інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно; на основі цього підходу систематизовано основні чинники, що впливають на формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні (економічні, соціальні, політичні, культурні, історичні, правові);

удосконалено:

– визначення понять “нерухомість” та “нерухоме майно” в контексті оподаткування – обґрунтовано, що саме нерухомість у вигляді землі та/або поліпшень на ній (будівель, споруд), що належать фізичним або юридичним особам на правах власності, є об’єктом податку на нерухоме майно. Це дало змогу відокремити земельний податок від ресурсних платежів (як податків на користування) і віднести земельне оподаткування до оподаткування нерухомого майна;

– структурно-логічну схему побудови механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, що охоплює поетапну реалізацію принципів, функцій, вимог до побудови та функціонування механізму оподаткування нерухомого майна, аналіз чинників впливу на його формування та прогнозування очікуваних результатів. Реалізація кожного із запропонованих етапів дає змогу сформулювати відповідно окремі елементи механізму та забезпечити взаємодію між ними;

– методичні підходи до прогнозування фінансових надходжень від запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, шляхом використання економіко-математичної моделі для прогнозування надходжень податку на житлову нерухомість, побудованої на основі застосування неоподаткованого мінімуму площі, середньої площі житлової нерухомості та диференційованих ставок у залежності від площі нерухомості.

одержали подальший розвиток:

– розмежування економічних понять “майнові податки”, “податки на нерухоме майно”, “податок на багатство”. Під майновими податками розуміються податки, які сплачуються з “чистої” чи “валової” вартості рухомого та нерухомого майна як об’єктів володіння, а також при передачі права власності на майно (податки на купівлю-продаж, спадщину, дарування); податки на нерухоме майно – це податки, що утримуються з нерухомості як об’єкта власності на основі умовного орендного доходу, вартості або площі нерухомого майна, а також з операцій, пов’язаних із передачею права власності на нерухоме майно; податок на багатство – це податок, що справляється з чистої сукупної вартості майна (рухомого і нерухомого) його власника;

– модель оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, в Україні з врахуванням зарубіжного досвіду та особливостей національної економіки, зокрема запропоновано застосування неоподаткованого мінімуму площі житла на одну особу, диференційованої шкали оподаткування в залежності від площі нерухомості і коефіцієнтів, що враховуватимуть її розташування. Запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на основі розроблених організаційно-правових та інституційних заходів дасть змогу забезпечити ефективне виконання податком як фіскальної, так і регулюючої функцій.

Теоретичне значення результатів дослідження полягає у поглибленні існуючих та розробленні нових теоретичних засад механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, зокрема, з’ясуванні змісту, функцій та цілей формування механізму оподаткування нерухомого майна в нашій державі.

Науково-методичні положення дослідження використовуються у навчальному процесі Волинського національного університету імені Лесі Українки під час викладання навчальних дисциплін “Податкова система”, “Фінанси”, “Фінанси зарубіжних країн”, “Фінансовий ринок” (довідка № 3/4648 від 25.11.2010) та Волинського інституту економіки і менеджменту під час викладання курсів “Фінанси підприємства” і “Фінанси” (довідка № 48 від 04.02.2011).

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що запропоновані практичні рекомендації спрямовані на формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні. Це дозволить підвищити бюджетну самостійність місцевих органів влади та частково нівелювати значну дохідну і майнову диференціацію населення.

Окремі результати дисертаційної роботи використані Головним фінансовим управлінням Волинської обласної державної адміністрації при розробленні пропозицій щодо збільшення податкових надходжень, а саме податків і зборів з нерухомого майна (довідка № 10-11/454 від 18.02.2011), та виконавчим комітетом Луцької міської ради у підготовчій роботі щодо запровадження механізму справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (довідка № 11-17/835 від 22.02.2011).

Особистий внесок здобувача. Наукові положення, розробки, висновки та практичні рекомендації, які виносяться на захист, одержані автором самостійно. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, в дисертації використані лише ті ідеї та положення, що є результатом особистої роботи здобувача.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення і практичні результати дослідження обговорювалися та дістали схвалення на Міжнародній науково-практичній конференції студентів та аспірантів “Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє” (м. Луцьк, 16–17 квітня 2008 р.); Міжнародній науково-практичній конференції студентів та аспірантів “Стратегія формування відкритої господарської системи в Україні” (м. Львів, 16–17 травня 2008 р.); III Міжнародній науково-практичній конференції студентів та аспірантів “Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє” (м. Луцьк, 13–14 травня 2009 р.); XIV Міжнародній науково-практичній конференції “Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика” (м. Луцьк, 26–27 травня 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції “Модернізація суспільного сектору економіки в умовах глобальних змін” (м. Тернопіль, 22–23 жовтня 2009 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції “Актуальні проблеми економічного і соціального розвитку регіонів України” (м. Дніпропетровськ, 16–26 листопада 2009 р.); II Науково-практичній конференції молодих науковців, аспірантів, здобувачів і студентів “Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України” (м. Луцьк, 19–20 листопада 2009 р.); IV Міжнародній науково-практичній конференції студентів та аспірантів “Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє” (м. Луцьк, 12–13 травня 2010 р.); III Науково-практичній конференції молодих науковців, аспірантів, здобувачів і студентів “Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України” (м. Луцьк, 17–18 листопада 2010 р.).

Публікації. Основні положення і результати дослідження опубліковані в 17 наукових працях (особисто автору належить 5,28 д.а.), із них 1 колективна монографія, 7 статей у фахових виданнях (у т. ч. 2 у співавторстві) та 9 тез доповідей на конференціях.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (269 найменувань) і 13 додатків. Основний текст дисертаційної роботи становить 191 сторінку комп’ютерного набору. Робота містить 12 таблиць і 16 рисунків (з них 3 рисунки повністю займають площу сторінки).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, сформульовано мету, завдання, предмет і об’єкт дослідження, проаналізовано методи дослідження наукової проблематики, розкрито наукову новизну, теоретичне і практичне значення отриманих результатів та ступінь апробації.

У **першому розділі** дисертаційної роботи *“Теоретичні основи формування і функціонування механізму оподаткування нерухомого майна”* систематизовано концепції оподаткування нерухомості та виокремлено етапи в їх формуванні й розвитку, уточнено поняття “нерухоме майно” в контексті оподаткування і відповідно до цього класифіковано податки на нерухоме майно, обґрунтовано

сутність та структуру механізму оподаткування нерухомого майна та розроблено концептуальний підхід до його формування в Україні.

Аналіз концепцій оподаткування нерухомого майна свідчить про еволюційний характер їх виникнення та розвитку. Перші теоретичні підходи в оподаткуванні нерухомості стосувалися земельного податку. Незважаючи на деякі відмінності у теоріях земельного оподаткування, більшість представників класичної і неокласичної шкіл та сучасних учених (А. Сміт, Дж. Ст. Мілль, А. Маршалл, Л. Вальрас, А. Пігу, Р. Арно, Д. Хетцер, Т. Тайдман, М. Фрідмен) звертають увагу на нейтральний характер податку за землю, що не впливає на прийняття економічних рішень, а отже не знижує ефективність ринкової економіки. Дещо пізніше в економічній теорії формуються теоретичні підходи до оподаткування спадщини, а згодом і дарувань. Останнім етапом в еволюції концепцій оподаткування нерухомого майна є виникнення і розвиток теорій, які обґрунтовували деформуючий чи нейтральний характер податків на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та податків на цілісні земельно-майнові комплекси, сферу їх дії та вплив на економічні процеси (“традиційне уявлення” (Г. Саймон, Д. Хетцер), “уявлення про вигоду” (В. Фішел, Б. Гамільтон), “нове уявлення” (П. Міцковські, Дж. Зодру)).

Теоретичне узагальнення наукових підходів до понять “нерухомість” та “нерухоме майно” дало змогу уточнити їх зміст. З’ясовано, що нерухомість являє собою фізичний об’єкт із відповідними фізичними та економічними ознаками або сукупність об’єктів нерухомості, а нерухоме майно – нерухомість як об’єкт власності разом із майновими правами та обов’язками. Обґрунтовано, що саме нерухомість у вигляді землі та/або поліпшень на ній (будівель, споруд), що належать фізичним або юридичним особам на правах власності, є об’єктом податку на нерухоме майно. Використання ознаки власності при визначенні поняття “нерухоме майно” дало змогу відокремити оподаткування природних ресурсів, водних та лісових об’єктів від податків на нерухоме майно, незважаючи на нерозривний зв’язок цих об’єктів із земельною ділянкою, у зв’язку з тим, що такі об’єкти з юридичної точки зору не є об’єктами права власності, а надаються лише в користування.

На основі узагальнення теоретичних положень, що стосуються класифікацій податків на нерухоме майно, всі податки, які справляються з нерухомості, доцільно класифікувати на дві групи: податки на володіння (податок на землю, податок на будівлі та споруди, податок на нерухомість) та податки на перехід права власності (на купівлю-продаж, спадщину та дарування (в частині оподаткування нерухомого майна), на приріст капіталу (в частині оподаткування нерухомого майна)).

У дисертації на основі існуючих знань про податковий механізм держави визначено сутність і структуру механізму оподаткування нерухомого майна. Вважаємо, що механізм оподаткування нерухомості – це сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів, інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками

податків щодо справляння податків на нерухоме майно до бюджетів різних рівнів (див. рис. 1).

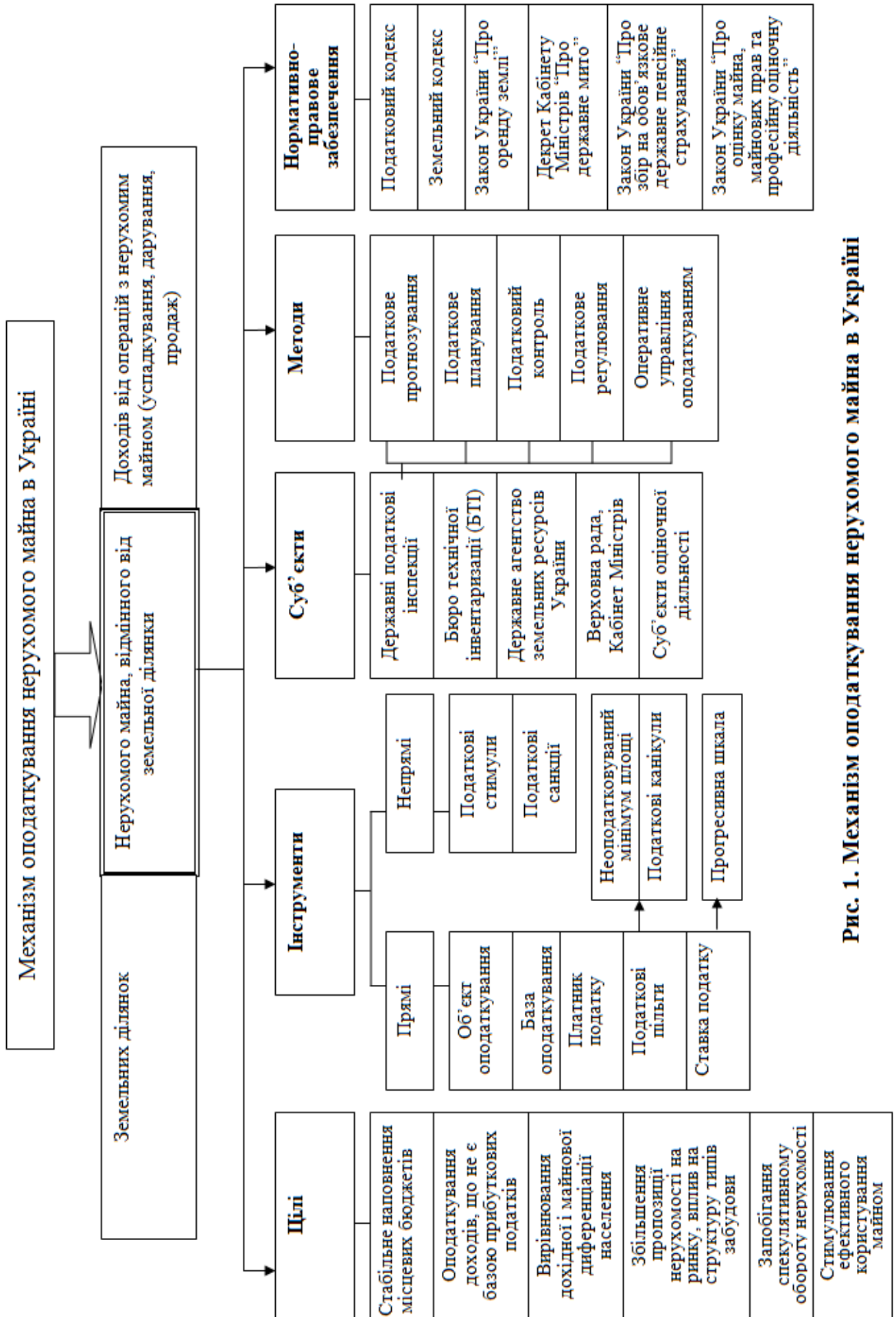


Рис. 1. Механізм оподаткування нерухомого майна в Україні

Підсистемами механізму оподаткування нерухомого майна є механізми справляння податків на володіння нерухомим майном та податків на операції з нерухомістю. Система оподаткування нерухомого майна в Україні лише формується, відповідно на стадії формування перебуває і механізм оподаткування нерухомого майна. На сьогодні можна говорити про функціонування в Україні лише механізмів оподаткування операцій із нерухомим майном та земельних ділянок. Хоча вони також потребують вдосконалення у зв'язку з недостатньо ефективним виконанням фіскальної та регулюючої функцій. Деякі положення в Податковому кодексі України, що стосуються формування механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, не мають належного наукового обґрунтування та взаємозв'язку з особливостями національного економічного і соціального розвитку. Через це, перш ніж податок на нерухоме майно буде введений у дію з 2012 р., необхідно ще в 2011 р. вирішити низку методично-організаційних питань та внести законодавчі зміни для розроблення ефективного механізму оподаткування нерухомості в Україні.

Запропонована нами структурно-логічна схема побудови механізму оподаткування нерухомого майна є важливою, оскільки передбачає формування на відповідних етапах окремих елементів механізму та форм взаємодії між ними. Формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні дозволить реалізувати фіскальний і регулюючий потенціал оподаткування нерухомості, насамперед це стосується поповнення місцевих бюджетів та нівелювання значної дохідної та майнової диференціації населення, пов'язаної із недоліками існуючого оподаткування доходів фізичних осіб.

У **другому розділі** дисертації *“Особливості формування та розвитку механізму оподаткування нерухомого майна в Україні”* здійснено аналіз тенденцій справляння податків та зборів із нерухомості в Україні (плата за землю та оподаткування операцій із нерухомим майном) та класифіковано чинники, що впливають на формування механізму оподаткування нерухомості.

Аналіз тенденцій справляння плати за землю в Україні упродовж 2002–2010 рр. засвідчив, що, незважаючи на позитивну динаміку зростання надходжень від цього податку, сучасний механізм оподаткування земель не дозволяє належним чином наповнювати місцеві бюджети, не стимулює ефективне використання земельних угідь і не забезпечує достатні обсяги фінансових ресурсів для фінансування заходів щодо охорони і поліпшення ґрунтів. Це пояснюється низькими ставками земельного податку та орендної плати, значною кількістю пільг, наданих за суб'єктивним принципом, недосконалою методикою грошової оцінки, яка ґрунтується на неринкових показниках, нерегулярністю її проведення та іншими факторами.

У структурі плати за землю домінуючу частку займає орендна плата – 68 % від усіх надходжень (рис. 2). Це пов'язано з тим, що більша частина земель в Україні (63 % від площі) використовується на правах оренди.

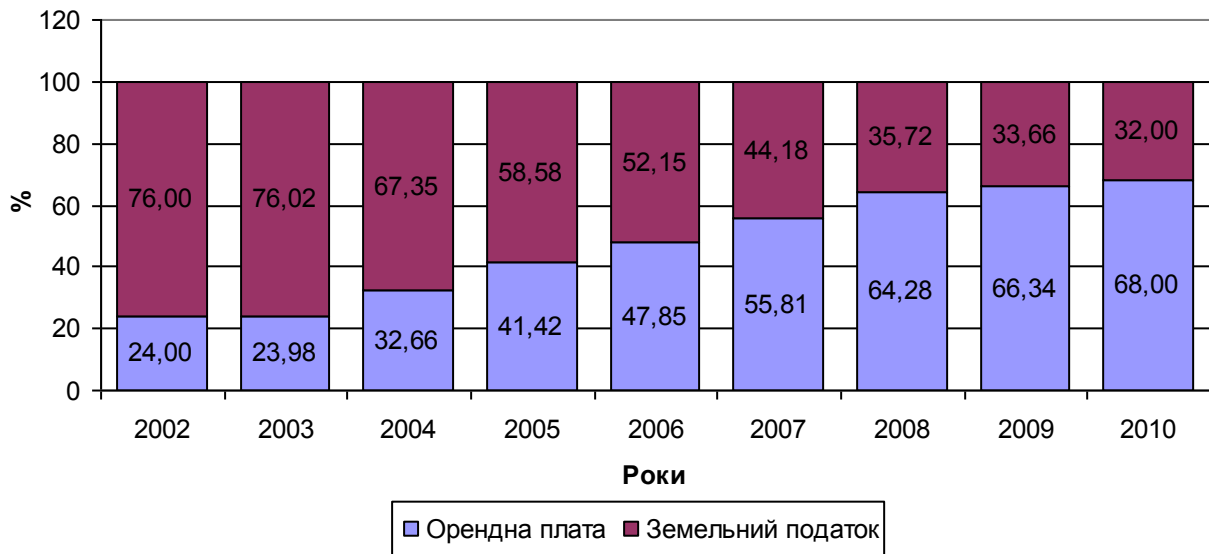


Рис. 2. Структура плати за землю в доходах місцевих бюджетів у 2002–2010 рр., %

Встановлено, що оподаткування операцій із нерухомим майном у вигляді податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та прийняття майна у спадщину в Україні не відіграє істотної ролі у формуванні доходів місцевих бюджетів України (рис. 3). Ці платежі справляються в нашій державі лише починаючи з 2007 р. Фіскальна роль збору на обов'язкове пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна теж не набагато вища в доходах Державного бюджету України. Зменшення операцій на ринку нерухомості в кризові 2008–2009 рр. призвело до значного зниження вказаних платежів.

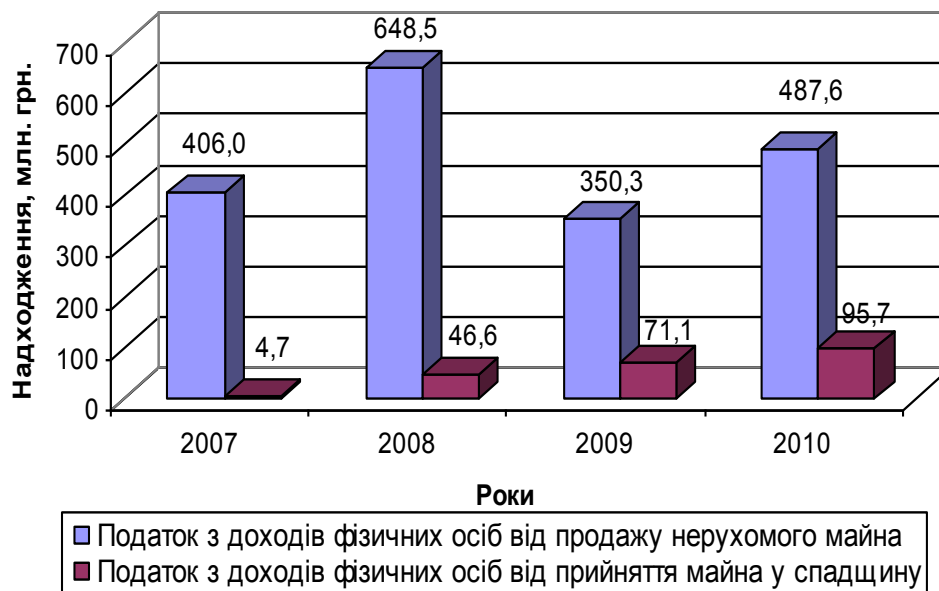


Рис. 3. Динаміка надходжень податку з доходів фізичних осіб від продажу нерухомого майна та податку з доходу, отриманого внаслідок прийняття майна у спадщину, в доходах місцевих бюджетів у 2007–2010 рр., млн грн

Проведений аналіз засвідчує, що оподаткування операцій із нерухомим майном в Україні має значні недоліки: часті зміни в законодавстві, що ставлять

платників податків у нерівні умови і порушують принцип стабільності податкової системи; невиправдано складний механізм відчуження та оцінки земельної ділянки, будівель і споруд, розташованих на ній, необґрунтованість методів і результатів оцінки нерухомості.

У роботі виявлено і класифіковано чинники, що впливають на формування і розвиток механізму оподаткування нерухомого майна в Україні. Зокрема, виділено економічні, соціальні, культурні, політичні, історичні, правові чинники (табл. 1).

Таблиця 1

Чинники впливу на формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна

Групи чинників	Основні чинники впливу
Економічні	<ul style="list-style-type: none"> – рівень цін на нерухомість – рівень розвитку ринку нерухомості – рівень податкового навантаження та структура податкової системи – рівень матеріально-технічної бази вітчизняних підприємств
Соціальні	<ul style="list-style-type: none"> – рівень життя населення: <ul style="list-style-type: none"> – загальний рівень доходів – дохідна структура населення – рівень забезпеченості житлом – якість житла; – рівень комунальних послуг
Культурні	<ul style="list-style-type: none"> – рівень сприйняття справедливості оподаткування нерухомості як власності – ступінь готовності еліти до відкритості інформації про свій реальний фінансовий та майновий стан – рівень податкової культури
Політичні	<ul style="list-style-type: none"> – пізні запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у зв'язку з небажанням депутатів, як власників значної частини нерухомості, запроваджувати податок, щоб: <ul style="list-style-type: none"> – не сплачувати податок – не втратити електорат – запровадження податку на вигідних для політичної еліти умовах
Історичні	<ul style="list-style-type: none"> – відсутність досвіду в оподаткуванні нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки
Правові	<ul style="list-style-type: none"> – обмеження у використанні власності, зокрема землі

Окреслення виявлених проблем у механізмах справляння податків і зборів із нерухомого майна в Україні викликає необхідність їх вдосконалення для посилення ролі такого оподаткування в податковій системі держави. Це, в свою чергу, вимагає конкретних пропозицій щодо реформування підсистем механізму оподаткування нерухомості, а саме: розроблення механізму оподаткування

нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, та вдосконалення механізмів оподаткування земельних ділянок і операцій із нерухомим майном. Процес формування і розвитку механізму оподаткування нерухомого майна повинен здійснюватися з врахуванням наведених вище чинників, що дозволить уникнути негативних наслідків запровадження податку на нерухоме майно та дасть змогу цьому податку повністю виконувати всі належні йому економічні функції. Те ж стосується і внесення змін до механізмів справляння інших податків і зборів із нерухомості.

У **третьому розділі** роботи “Удосконалення механізму оподаткування нерухомого майна в Україні” досліджено механізм застосування податків на нерухомість у зарубіжних країнах, здійснено прогнозування результатів запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні за Податковим кодексом, запропоновано модель податку на нерухоме майно та проаналізовано наслідки впливу такого податку на фінансові надходження до місцевих бюджетів, добробут населення й ціни на нерухоме майно.

Аналіз зарубіжного досвіду справляння податків на нерухомість дозволив зробити такі узагальнення: 1) податок на нерухоме майно застосовується як у розвинених країнах, так і в країнах із перехідною економікою; 2) об’єктом оподаткування може бути єдиний земельно-майновий комплекс, або окремо земельна ділянка і покращення на ній; 3) може використовуватися єдина ставка для нерухомості різної вартості та площі або диференційована шкала для різних типів нерухомості, різної вартості чи площі; 4) ставка податку становить приблизно один відсоток від ринкової вартості; 5) у розвинених країнах базою оподаткування найчастіше виступає ринкова вартість нерухомості, рідше оціночна вартість нерухомості або вартість оренди, у країнах із перехідною економікою – площа; 6) податок найчастіше спрямовується до місцевих бюджетів; 7) пільги з податків на нерухомість надані найчастіше за об’єктним принципом; для захисту найменш забезпечених громадян вводиться неоподатковуваний мінімум площі або вартості нерухомості; 8) здебільшого уряд має повноваження формувати податкову політику та визначати безпосередньо базу податків на нерухомість, а на місцеві органи влади покладається обов’язок адміністрування цих податків.

Для прогнозування фінансових надходжень від запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні на основі наших рекомендацій, варто використати економіко-математичну модель, що має такий вигляд:

$$y = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m c_{ij} t_i Z_{\min} K_j (S_i - S_0) \rightarrow \max, \quad i = \overline{1, n}, \quad j = \overline{1, m}, \quad (1)$$

де i – тип квартири; n – кількість груп (одно-, дво-, три-, чотири-, п’яти-, шести-, семи-, восьмикімнатні та квартири з більшою кількістю кімнат і приватні будинки); j – тип району; m – кількість районів; y – надходження від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; c_{ij} – кількість квартир та будинків групи y певному районі; t_i – ставки податку, диференційовані в залежності від площі (загальної або житлової) об’єктів нерухомості; Z_{\min} – мінімальна заробітна плата; K_j – коригуючий коефіцієнт залежно від району

розташування об'єкта нерухомості; S_i – середня площа (загальна або житлова) об'єктів житлової нерухомості у відповідній групі; S_0 – неоподатковуваний мінімум площі нерухомого майна, диференційований залежно від площі (загальної або житлової) об'єктів нерухомості.

При цьому мають бути виконані такі умови:

$$\begin{cases} P - t_i Z_{\min}(S_i - S_0) \geq P_{\min} \\ z \leq y \leq y_k \end{cases}, \quad (2)$$

де P – доходи населення після сплати податків (податку з доходів фізичних осіб та єдиного соціального внеску); z – витрати на адміністрування податку в регіоні; y_k – загальні доходи місцевого бюджету; P_{\min} – прожитковий мінімум.

Зважаючи на те, що Податковим кодексом України не передбачено застосування коригуючих коефіцієнтів для врахування місця розташування житлової нерухомості, тому для практичних розрахунків ми спростили формулу (1) до такого вигляду:

$$y = \sum_{i=1}^n c_i t_i Z_{\min}(S_i - S_0) \rightarrow \max, \quad i = \overline{1, n} \quad (3)$$

Розраховані за запропонованою моделлю надходження від податку на нерухоме майно у Волинській області становитимуть лише близько 92,36 тис. грн на рік, із чого можна зробити висновки про низьку ефективність запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на умовах, передбачених Податковим кодексом України. База податку, його ставки та пільги, прописані в кодексі, поки не дозволяють сформулювати ефективний механізм оподаткування житлової нерухомості, а отже, не створюють можливостей для виконання податком функцій, покладених на нього. У зв'язку з цим, вважаємо за доцільне негайно внести окремі зміни і доповнення в Податковий кодекс України стосовно аналізованого податку.

На основі результатів дослідження теоретичних аспектів проблеми, проведеного аналізу механізмів оподаткування нерухомого майна в Україні і в зарубіжних країнах запропоновано модель оподаткування нерухомості, найбільш прийнятну для нашої держави. Вважаємо, що основні елементи податку на нерухоме майно в Україні мають відповідати вимогам, поданим на рис. 4.

У роботі обґрунтовано, що, враховуючи відсутність умов для запровадження податку на нерухомість на основі ринкової вартості, на сьогодні найкращим варіантом є застосування площі нерухомого майна, відмінного від землі, як бази оподаткування. Нижчі ставки податку для юридичних осіб у порівнянні зі ставками для фізичних осіб та заліковий механізм сплати податку стимулюватимуть ефективніше використання пасивної частини основних засобів. Застосування неоподаткованого мінімуму загальної площі житла на одну особу в розмірі 30 м² квартири або 45 м² будинку плюс 10 м² на сім'ю, диференційованої шкали оподаткування до різних типів нерухомого майна, до нерухомості з різною площею та коригуючих коефіцієнтів для врахування місця розташування нерухомості дасть змогу дотримуватися принципу справедливості в оподаткуванні.



Рис. 4. Модель оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, в Україні

Доведено, що запровадження податку на нерухоме майно забезпечить додаткові прогнозовані фінансові надходження до місцевих бюджетів (за розрахунками, здійсненими на основі наших пропозицій, надходження від податку у Волинській області становитимуть близько 3,65 млн грн), дещо згладить значну дохідну і майнову диференціацію населення; дозволить визначити реальний фінансовий стан фізичних осіб, збільшить пропозицію житла; знизить вартість нерухомості і у випадку цільового спрямування податку (на будівництво житла) частково вирішить проблему квартирних черг, призупинить скуповування житла окремими особами з метою його подальшого перепродажу; наблизить вітчизняне податкове законодавство до європейських стандартів і дозволить перенести податкове навантаження зі сфери виробництва на сферу споживання.

ВИСНОВКИ

У дисертації проведено теоретичне узагальнення і запропоновано новий розв'язок наукового завдання, що полягає у формуванні механізму оподаткування нерухомого майна в Україні. Для вирішення поставленої в роботі проблеми проведено комплексне дослідження, яке дозволяє сформулювати такі висновки і пропозиції:

1. Узагальнення теоретичних концепцій та законодавства дало змогу уточнити поняття “нерухомість” і “нерухоме майно”. На підставі цього доведено, що ресурсні платежі не відносяться до податків на нерухоме майно, оскільки природні ресурси не можуть належати платнику на підставі права власності. У той же час земельне оподаткування необхідно відносити до оподаткування нерухомого майна, оскільки земельні ділянки, на відміну від інших природних ресурсів, надаються платнику у власність, а не в користування.

2. Обґрунтовано сутність та структуру механізму оподаткування нерухомого майна, що представляє сукупність організаційно-правових та економічних форм, способів, методів, інструментів організації, регулювання та управління податковими відносинами між державою і платниками податків щодо справляння податків на нерухоме майно. Розроблено структурно-логічну схему формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні, реалізація кожного з етапів якої дозволить сформувати на відповідних етапах окремі елементи механізму та забезпечити взаємодію між ними.

3. З'ясовано, що в Україні оподаткування нерухомості здійснюється неефективно, про що свідчать неврегульованість юридичного стану землі, як об'єкта власності, відсутність податкових стимулів для ефективного використання земель, недостатність коштів для фінансування заходів щодо охорони і поліпшення ґрунтів. Податки на операції з нерухомістю не відіграють вагомий регулюючої та фіскальної ролі у формуванні надходжень місцевих бюджетів України. Оподаткування операцій із нерухомим майном в державі має такі недоліки: постійні зміни в законодавстві, які ставлять платників податків у нерівні умови і порушують принцип стабільності податкової системи; невиправдано складний

механізм відчуження та оцінки земельної ділянки, будівель і споруд, розташованих на ній; необґрунтованість методів і результатів оцінки нерухомості.

4. На підставі проведеного аналізу встановлено, що на формування і розвиток механізму оподаткування нерухомого майна в Україні впливають такі чинники: економічні (рівень цін на нерухомість, ступінь розвитку ринку нерухомості, структура податкової системи та ін.), соціальні (рівень доходів населення та рівень забезпеченості житлом, рівень комунальних послуг, якість житла), правові (обмеження у використанні власності, зокрема землі), культурні (неприйняття частиною населення запровадження податку на нерухоме майно), політичні (запровадження податку на нерухоме майно на вигідних для політичної еліти умовах та досить пізні запровадження цього податку в податковій системі України), історичні (відсутність досвіду у використанні податку на нерухомість в Україні).

5. На основі досвіду розвинених країн та країн із перехідною економікою і аналізу оподаткування нерухомого майна в Україні доведена необхідність удосконалення в нашій країні процесів оподаткування нерухомого майна. У зв'язку з відсутністю стабільного і регульованого ринку нерухомості в Україні та ефективних методик оцінки нерухомості з метою оподаткування, виникає потреба застосування моделі оподаткування нерухомості, характерної для країн із перехідною економікою, що базується на використанні площі нерухомості як бази оподаткування.

6. Доведено низьку ефективність оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, передбаченого нормами Податкового кодексу України, на основі прогнозування надходжень від запровадження податку з використанням економіко-математичної моделі. Враховуючи необґрунтованість пільг з податку на нерухоме майно і надто великий розмір неоподатковуваного мінімуму, який передбачено Податковим кодексом України, платниками стане лише мізерна частка найзаможніших верств населення і надходження від податку будуть незначні. Так, розраховані нами прогнозовані надходження від запровадження податку на нерухоме майно у Волинській області, становитимуть близько 92,36 тис. грн у рік. Прогнозування наслідків впливу запровадження податку на нерухоме майно на основі норм Податкового кодексу дає змогу зробити висновки про відсутність впливу механізму справляння цього податку на рівень диференціації у доходах населення та ціни на ринку нерухомості України.

7. Враховуючи недоцільність запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на умовах, передбачених Податковим кодексом України, запропоновано модель оподаткування нерухомого майна в Україні з врахуванням зарубіжного досвіду та особливостей національної економіки. Вона полягає у здійсненні низки заходів, що включають роздільне оподаткування земельних ділянок і об'єктів нерухомого майна, відмінного від землі, на перехідний період запровадження податку на нерухоме майно; застосування роздільних ставок для юридичних і фізичних осіб; використання в якості пільг лише неоподатковуваного мінімуму загальної площі нерухомості, встановлення диференційованих ставок до об'єктів нерухомості різного функціонального

призначення; застосування коригуючих коефіцієнтів, які будуть враховувати розташування нерухомості та інші заходи. Запропоновано заходи щодо підвищення ефективності механізмів справляння інших податків на нерухоме майно в Україні: удосконалення методики оцінки нерухомості при здійсненні операцій з нею, підвищення і подальша диференціація земельного податку, звільнення від оподаткування доходу від продажу об'єкта нерухомості, здійсненого не частіше одного разу упродовж трьох років за умови перебування такого об'єкта за вказаний період у власності платника.

8. Формування ефективного механізму оподаткування нерухомого майна в Україні буде мати такі позитивні результати: забезпечить додаткові надходження до місцевих бюджетів, дещо згладить дохідну і майнову диференціацію населення; дозволить визначити реальний фінансовий стан фізичних осіб; збільшить пропозицію житла; знизить вартість нерухомості і у випадку цільового спрямування податку частково вирішить проблему квартирних черг; перенесе податкове навантаження зі сфери виробництва на сферу споживання; сприятиме ефективнішому використанню підприємствами своїх основних фондів, формуванню їх оптимальної структури; заохочуватиме перерозподіл фондів від менш ефективного до більш ефективного власника.

Розроблені пропозиції за умови їх реалізації дадуть змогу сформувати ефективний механізм оподаткування нерухомого майна та наблизити вітчизняну податкову систему до податкових систем розвинених країн.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Матеріали в колективних монографіях:

1. Бобох Н. М. Необхідність запровадження податку на нерухомість в Україні як місцевого податку / Н. М. Бобох // Інвестиційно-інноваційний механізм регулювання розвитку прикордонного регіону : [кол. монограф.] / за ред. доктора екон. наук, проф. М. І. Карліна. – Луцьк : Волин. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2010. – С. 147–159. – 21,85 д.а. (автору належить 0,71 д. а., в яких обґрунтовано необхідність запровадження місцевого податку на нерухомість в Україні та запропонована модель оподаткування нерухомості в Україні).

В наукових фахових виданнях, які внесено до переліку ВАК України:

2. Бобох Н. М. Проблеми та перспективи впровадження податку на нерухомість в Україні / Н. М. Бобох, Е. В. Кадебська, Н. В. Вишневська // Науковий вісник Волинського державного університету імені Лесі Українки. Серія : Економіка. – 2007. – № 12. – С. 97–101. – 0,51 д.а. (автору належить 0,15 д. а., в яких висвітлено недоліки законопроектів про податок на нерухомість, проблеми та перспективи впровадження цього податку в Україні).

3. Бобох Н. М. Податок на нерухомість: функції та цілі запровадження в Україні як необхідної складової частини податкової системи / Н. М. Бобох // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Серія : Економіка. – 2008. – № 7. – С. 123–126. – 0,49 д.а.

4. Бобох Н. М. Проблеми пільгового оподаткування нерухомості та можливі шляхи їх вирішення в Україні / Н. М. Бобох // Наука й економіка : науково-теоретичний журнал Хмельницького економічного університету. – Хмельницький : ХЕУ, 2009. – Вип. 4 (16). – Т. 1. – С. 9–14. – 0,56 д. а.

5. Карлін М.І. Роль податку на нерухоме майно в соціальній політиці країни з транзитивною економікою / М. І. Карлін, Н. М. Бобох // Демографія та соціальна економіка. – 2009. – № 2 (12). – С. 132–140. – 0,71 д. а. (автору належить 0,41 д. а., в яких обґрунтовано необхідність запровадження податку на нерухомість в Україні з метою забезпечення соціальної справедливості).

6. Бобох Н. М. Система управління оподаткуванням нерухомості: світовий досвід / Н. М. Бобох // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування : [зб. наук. праць]. – Рівне : Національний університет водного господарства та природокористування, 2009. – № 3 (47). – Ч. 1. “Економіка”. – С. 25–33. – 0,54 д. а.

7. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості / Н. М. Бобох // Фінансова система України : [зб. наук. праць]. – Острог : Видавництво Національного університету “Острозька академія”, 2010. – Серія “Економіка”. – Вип. 15. – С. 13–20. – 0,5 д. а.

8. Бобох Н. М. Оподаткування землі як об’єкта нерухомого майна в Україні / Н. М. Бобох // Формування ринкової економіки в Україні : [зб. наук. праць]. – Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2011. – Вип. 16. – С. 30–35. – 0,49 д.а.

В інших виданнях:

9. Бобох Н. М. Зарубіжний досвід використання податку на нерухомість / Н. М. Бобох // Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє : матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. студ. та асп. (Луцьк, 16–17 квітня 2008 р.) : у 2-х т. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2008. – Т. 2. – С. 92–93. – 0,14 д. а.

10. Бобох Н. М. Податок на нерухомість: яким він повинен бути в Україні / Н. М. Бобох // Стратегія формування відкритої господарської системи в Україні: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. студ. та асп. (Львів, 16–17 травня 2008 р.). – Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – С. 25–26. – 0,2 д. а.

11. Бобох Н. М. Податок на нерухомість: можливі наслідки запровадження в Україні / Н. М. Бобох // Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє: матеріали III Міжнар. наук.-практ. конф. студ. і асп. (Луцьк, 13–14 травня 2009 р.) : у 3-х т. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2009. – Т. 3. – С. 38–40. – 0,18 д. а.

12. Бобох Н. М. Повноваження місцевих органів влади в адмініструванні податку на нерухоме майно: зарубіжний досвід / Н. М. Бобох // Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика: матеріали XIV Міжнар. наук.-практ. конф. (Луцьк, 26–27 травня 2009 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2009. – С. 176–177. – 0,11 д. а.

13. Бобох Н. М. Види податків на нерухоме майно в зарубіжній практиці та їх роль в модернізації суспільних фінансів / Н. М. Бобох // Модернізація суспільного сектору економіки в умовах глобальних змін : збірник матеріалів доповідей Міжнар. наук.-практ. конф. (Тернопіль, 22–23 жовтня 2009 р.). – Ч. 2. – Тернопіль : СМП “Тайп”, 2009. – С. 133–137. – 0,22 д. а.

14. Бобох Н. М. Проблеми запровадження податку на нерухомість в Україні / Н. М. Бобох // Актуальні проблеми економічного і соціального розвитку регіонів України : тези Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф. (Дніпропетровськ, 16–26 листопада 2009 р.) : у 2-х т. – Дніпропетровськ : ДДФА, 2009. – Т. 1. – С. 8–10. – 0,13 д. а.

15. Бобох Н. М. Функції податку на нерухоме майно / Н. М. Бобох // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України: матеріали Другої наук.-практ. конф. молодих науковців, асп., здобувачів і студ. (Луцьк, 19–20 листопада 2009 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2009. – С. 627–629. – 0,14 д. а.

16. Бобох Н. М. Податок на чисту вартість багатства як різновид майнових податків / Н. М. Бобох // Волинь очима молодих науковців: минуле, сучасне, майбутнє: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. студ. і асп. (Луцьк, 12–13 травня 2010 р.) : у 2-х т. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2010. – Т. 2. – С. 131–132. – 0,14 д. а.

17. Бобох Н. М. Методи визначення бази податку на нерухомість / Н. М. Бобох // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України : матеріали Третьої наук.-практ. конф. молодих науковців, асп., здобувачів і студ. (Луцьк, 17–18 листопада 2010 р.) / відп. ред. Л. Г. Ліпич. – Луцьк : РВВ “Вежа” Волин. нац. ун-ту ім. Лесі Українки, 2010. – С. 224–226. – 0,17 д. а.

АНОТАЦІЯ

Бобох Н. М. Формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08. – гроші, фінанси і кредит. – Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2011.

Дисертація присвячена поглибленню теоретичних положень і розробленню практичних рекомендацій щодо формування механізму оподаткування нерухомого майна в Україні із врахуванням світового досвіду. З цією метою уточнено поняття “нерухомість” та “нерухоме майно” в контексті оподаткування. Обґрунтовано сутність і структуру механізму оподаткування нерухомого майна та розроблено підходи щодо його побудови в Україні.

На основі проведеного аналізу в роботі з’ясовано основні тенденції справляння податків на нерухоме майно в Україні (плата за землю та оподаткування операцій із нерухомим майном), визначено основні чинники, що впливають на формування механізму оподаткування нерухомості в нашій державі, виділено проблемні аспекти в оподаткуванні нерухомого майна, що потребують удосконалення.

Досліджено механізм застосування податків на нерухомість у зарубіжних країнах, запропоновано основні напрями оптимізації процесів оподаткування нерухомого майна в Україні. Здійснено прогнозування результатів запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні на основі норм Податкового кодексу та із врахуванням пропозицій автора. Запропоновано власну модель оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки.

Ключові слова: нерухоме майно, податок на нерухоме майно, механізм оподаткування нерухомого майна.

АННОТАЦІЯ

Бобох Н. М. Формирование механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук за специальностью 08.00.08. – деньги, финансы и кредит. – Львовский национальный университет имени Ивана Франко. – Львов, 2011.

Диссертационная работа посвящена разработке теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на формирование механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине с учетом мирового опыта.

В первом разделе диссертационной работы “*Теоретические основы функционирования механизма налогообложения недвижимого имущества*” систематизированы концепции налогообложения недвижимости и выделены этапы в их формировании и развитии, уточнено понятие “недвижимое имущество” в контексте налогообложения и в соответствии с этим классифицированы налоги на недвижимое имущество, определена сущность и структура механизма налогообложения недвижимого имущества и разработаны подходы к его формированию в Украине.

Предложено определять механизм налогообложения недвижимого имущества как совокупность организационно-правовых и экономических форм, способов, методов, инструментов организации, регулирования и управления налоговыми отношениями между государством и налогоплательщиками относительно взывания налогов на недвижимое имущество.

Во втором разделе диссертации – “*Особенности формирования и развития механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине*” осуществлен анализ тенденций изыскания налогов и сборов с недвижимости в Украине (плата за землю и налогообложение операций с недвижимым имуществом) и классифицированы факторы, которые влияют на формирование механизма налогообложения недвижимости. В частности, выделены экономические, социальные, культурные, политические, исторические, правовые факторы.

По итогам проведенного анализа в работе выяснены негативные тенденции налогообложения недвижимости, о чем свидетельствуют отсутствие налоговых стимулов к эффективному использованию земель, недостаточность средств для финансирования мероприятий по охране и улучшению почв. Налоги на операции с недвижимостью пока также не играют существенной регулирующей и фискальной роли в формировании доходов местных бюджетов Украины.

В третьем разделе работы – “Совершенствование механизма налогообложения недвижимого имущества в Украине” исследовано механизм применения налогов на недвижимость в зарубежных странах, осуществлено прогнозирование результатов внедрения налога на недвижимое имущество, отличающегося от земельного участка, в Украине за Налоговым кодексом, предложена авторская модель налога на недвижимое имущество и проанализированы последствия влияния такого налога на финансовые доходы местных бюджетов, благосостояние населения и цены на недвижимое имущество.

Ключевые слова: недвижимое имущество, налог на недвижимое имущество, механизм налогообложения недвижимого имущества.

ANNOTATION

Boboh N. M. Forming of Mechanism of Real Estate Taxation in Ukraine. – Manuscript.

Thesis on obtaining scientific degree of the Candidate of Economic Sciences in specialty 08.00.08. – Money, finance and credit. – Ivan Franko National University of L'viv. – L'viv, 2011.

The dissertation is devoted to extending of the theoretical principles and treatment of practical recommendations concerning forming the mechanism of real estate taxation in Ukraine in view of the world experience. Nature and structure of real estate taxation mechanism were proved and approaches concerning it construction in Ukraine were developed.

Based on the realized analysis principal trends of collecting real estate taxes in Ukraine (the land tax and real estate operations taxation) were clarified, main factors which have the effect on forming of real estate taxation mechanism in our state were determined, problem aspects in real estate taxation which require improvement were emphasized.

The mechanism of real estate taxes application in foreign countries was investigated, main directions of real estate taxation processes optimization in Ukraine were proposed. The results of real estate tax implementation in Ukraine on the basis of tax code were forecasted. The own model of real estate taxation was proposed.

Key words: real estate, real estate tax, mechanism of real estate taxation.

Підписано до друку 26.05.2011. формат 60×90¹/₁₆.
Обсяг 0,9 обл.-вид. арк., 0,9 ум. друк. арк. Тираж 100 прим.
Друк – Волинський національний університет ім. Лесі Українки.
43025, м. Луцьк, просп. Волі, 13. Зам. 2519.