

*Нестеренко А. С.,  
доктор юридичних наук,  
професор кафедри адміністративного та фінансового права  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## МАЙНОВИЙ ПОДАТОК – ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОСНОВА ФУНКЦІОНУВАННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ В УКРАЇНІ

**Анотація.** Оподаткування майна, яке нині представлене податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є важливим каналом надходжень до місцевих бюджетів і характеризуються перспективністю. Відсутність чіткого механізму оподаткування податку на нерухомість зумовлює актуальність і складність наукових досліджень майнового оподаткування в Україні. У статті проводиться науково-правовий аналіз майнового податку в Україні – податку на нерухомість – на сучасному етапі розвитку податкової системи України та визначаються позитивні результати змін, які відбулися останнім часом.

**Ключові слова:** майнові податки, система оподаткування, податок на нерухоме майно, місцеві бюджети.

**Постановка проблеми.** Останні тенденції розвитку податкової системи свідчать про значне посилення наряду майнового оподаткування в Україні. Повністю вкладаються в цю тенденцію законодавчі зміни, які відбулися 28.12.2014 р., що оформили останню податкову реформу. Так, значно розширена база оподаткування нерухомого майна за рахунок нежитлової нерухомості, трансформовано збір за першу реєстрацію транспортних засобів у класичний майновий податок – транспортний. Майнове оподаткування має низку переваг щодо оподаткування доходів чи операцій. Звичайно, оскільки майнові податки на сьогодні зараховано до місцевих, то частково подолання прогалин чи колізій правового регулювання буде залежати від якості рішень місцевих рад про їх установлення на відповідній території. Оподаткування майна, яке нині представлене податком на землю, податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і транспортним податком, є важливим каналом надходжень до місцевих бюджетів і характеризуються перспективністю. Відсутність чіткого механізму оподаткування податку на нерухомість зумовлює актуальність і складність наукових досліджень майнового оподаткування в Україні.

Майновий податок – податок на нерухомість, і його справляння на території України в сучасних умовах є досить актуальною та недостатньо вивченою темою. Дослідженню окремих питань майнового оподаткування присвячені праці таких вітчизняних і зарубіжних учених, як О.О. Багрій, Ж.С. Берегова, Г.М. Білецька, Г.В. Долга, О.О. Коваль, А.С. Кравчун, А.Ю. Мацкевич, В.М. Мельник, Е.Б. Павленко, О.В. Покатаєва, Л.А. Рябуш, М.М. Трещев та інші.

**Мета статті** полягає в науково-правовому аналізі майнового податку в Україні – податку на нерухомість – на сучасному етапі розвитку податкової системи України й визначенні позитивних результатів змін, які відбулися останнім часом.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В умовах ринкових відносин проблеми розвитку податкового законодавства мають суттєве значення. Важливе місце при цьому посідає закріплення принципів і підстав оподаткування. Це

стосується всіх об'єктів оподаткування, але найбільш перспективним є посилення ролі оподаткування майна. Особливий інтерес оподаткування майна становить у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28.12.2014 р. № 71-VIII, яким було внесено зміни до Податкового кодексу (далі – ПК) України, унаслідок чого податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, трансформувався в податок на майно, який складається з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортного податку й плати на землю. Справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, хоча й має значний зарубіжний досвід, проте досі не достатньо добре врегульовано вітчизняним законодавством. На сучасному етапі розвитку майнового оподаткування в Україні існує досить незначна практика його застосування, проте й вона показує наявні недоліки в податковому законодавстві.

Перш ніж розпочати аналізувати чинні зміни в податковому законодавстві, варто звернути увагу, що законодавець відмежовує ці податки в окрему групу «майнових податків», які є місцевими та прямими. У розрізі об'єктів оподаткування з притаманними їм джерелами сплати важливим є поділ податків на дохідно-прибуткові, на споживання, на майно й на капітал. Не зосереджуючи увагу на всіх об'єктах, визначимо лише майно. Утримання майнових податків здійснюється виходячи з вартості рухомого та нерухомого майна, що перебуває у власності чи користуванні окремих громадян або ж обліковується на балансі підприємств. Комплексне використання зазначених видів податків дає змогу державі охопити практично всі можливі сфери фіскального втручання в економічну діяльність суб'єктів господарювання [25, с. 296].

На думку О.В. Дзери, правильне розуміння терміна «майно» в різних значеннях практично важливе для встановлення конкретних прав і обов'язків сторін у правовідносинах, де майно є об'єктом права, потрібно щоразу визначити зміст цього терміна шляхом тлумачення тексту правової норми [15, с. 314]. Потрібно зазначити, що багато інститутів, понять, термінів цивільного, сімейного та інших галузей законодавства, що використовуються в податковому законодавстві, застосовуються в тому самому значенні, у якому вони використовуються в цих галузях законодавства. Проте окремі терміни в податковому законодавстві мають інші, відмінні від сталих, значення. Більшу того, багато цивільно-правових понять, маючи такий самий або схожий зміст, мають у податковому законодавстві інші терміни, що їх позначають [16, с. 41]. Так, підхід вітчизняного законодавця до закріплення визначення терміна «майно» є дещо спрощеним. У пп. 14.1.105 п. 14.1 ст. 14 ПК України зазначається, що термін «майно» необхідно розуміти в значенні, наведеному в Цивільному кодексі України. У свою чергу, у ст. 190 вказується, що майном як особливим об'єктом уважаються окремі речі, сукупність речей, а

також майнові права й обов'язки. Крім того, визначення майна міститься й у Господарському кодексі України. Згідно з ч. 1 ст. 139 Господарського кодексу України, під «майном» розуміється сукупність речей та інших цінностей (включно з нематеріальними активами), які мають вартісне значення, виробляються або використовуються в діяльності суб'єктів господарювання, відбиваються в їхньому балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів. Як можна побачити, наведені визначення мають певні відмінності. При цьому залишається не зрозумілим причина, через яку законодавець надає перевагу саме Цивільному кодексу України. Виникає питання щодо визначення майнового обов'язку, який не установлений узагалі. Так, категорія «майно» потребує чіткої регламентації стосовно сфери оподаткування, а її визначення – закріплення в ст. 14 ПК України.

Майно як об'єкт оподаткування охоплює тільки ті цивільно-правові форми, за наявності яких у платника податків виникає податковий обов'язок. За таких обставин майно як об'єкт оподаткування варто розглядати виключно тоді, коли з ним пов'язується податковий обов'язок у платника податків, тобто в контексті закону про конкретний майновий податок, що встановлено в системі оподаткування України [7].

Категорію «майно» як об'єкт оподаткування необхідно розглядати саме з позиції правового зв'язку між майном, що належить платнику податків на праві власності, і виникненням і реалізацією ним податкового обов'язку щодо конкретного майнового податку, який представлений та діє в системі оподаткування України. Так, майновим об'єктам оподаткування властивий високий ступінь деталізації в спеціальному податковому законодавстві України, а саме: їхні вартісні або якісні характеристики, що мають бути відбиті в базі оподаткування; наявність кількох баз оподаткування у зв'язку із різноманіттям видів об'єктів. Як зазначає А.С. Дубоносова, крім того, об'єктам оподаткування майнових податків, представленим у системі оподаткування України, притаманний особливий нагляд з боку держави під час установавання правового зв'язку між платником податків і майном, що є об'єктом оподаткування, через процедуру державної реєстрації цього майна. Майнові податки виконують регулювальну функцію, їх запровадження та введення в дію має стимулювати власників до більш ефективного й раціонального використання майна, що є об'єктом оподаткування [7]<sup>1</sup>. Податки на майно – це податки у власному значенні слова, об'єктом оподаткування яких є майно та майнові права, а не його приріст, дохід чи щось інше [26, с. 118]. Досить удамо про об'єктивність оподаткування майна висловився П.П. Гензель: «Загальномайновий податок має слугувати додатком до податку на доходи з метою охоплення так званих фондових доходів: платник, що має доходи від майна, більш забезпечений в отриманні доходу» [6, с. 384]. Варто зазначити, що майновий податок належить до прямих податків і відповідає принципу взаємної еквівалентності. При цьому характерно, що майнові податки в силу своїх особливостей і характеристик належать за рівнем справляння переважно до місцевих податків, але в силу специфіки податкового регулювання в конкретній країні можуть також опосередковано входити до складу загальнодержавних. При цьому один і той самий податок за різними характеристиками водночас може бути як загальнодержавним, так і місцевим (наприклад, у випадках, коли база та ставки податку визначаються органами централь-

ної влади, а процедура його обрахунку й адміністрування проводиться вже на місцевому рівні). Як зазначає І.С. Волохова, майновий податок є надійним джерелом надходжень територіальних бюджетів, проте його ставки повинні сприяти ефективному використанню майна, проте не вимагати від власників від нього відмовлятися на користь інших факторів виробництва, форм заощаджень та інвестицій, вимагати від населення зменшувати площі житла (особливо в важкі періоди життя) [5, с. 20]. За джерелами сплати податки можуть бути такими, що надходять від реалізації, є складовою собівартості, або сплачуються з прибутку (доходу). Податок на майно відповідає принципу територіального походження, оскільки оподаткуванню підлягають лише об'єкти, розташовані на певній території. У силу своїх особливостей майнові податки за джерелом належать переважно до податків, що є складовою собівартості. Але при цьому світовий досвід демонструє деякі випадки, коли майнові податки належать і до податків, що сплачуються з прибутку (доходу). У багатьох податкових системах наочним прикладом таких податків є податки на прибуток підприємств, а для фізичних – податки з доходів фізичних осіб.

Із моменту прийняття ПК України значних змін зазнало оподаткування майна, і нині, відповідно до ст. 265 ПК України, податок на майно складається з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортного податку та плати на землю [17].

Саме податок на нерухоме майно – це один із найстаріших видів податків, що відомі фінансовій науці. Володіння нерухомим майном здавна вважалось виявом багатства людей. Завжди можна було чітко визначити об'єкт оподаткування, для якого характерні суттєві особливості: постійне місцезнаходження, тривалість існування, що забезпечували безперешкодний доступ до нього контрольних органів [2]. Як влучно зазначає Т.В. Вінниченко, вивчаючи наукові дослідження та світову практику в цій сфері, стане можливим виявлення позитиву впровадження цього податку та можливих негативних явищ, котрих можливо уникнути [4, с. 65]. Треба відзначити, що багато вітчизняних дослідників оподаткування вбачають у запровадженні в Україні податку на нерухомість більше позитивну, ніж негативну тенденцію. Так, на думку А.М. Соколовської, за нинішньої ситуації в Україні податок на нерухомість міг би стати реальним засобом зменшення нерівності в доходах різних верств суспільства [23, с. 224]. Перевагою запровадження податків на нерухомість І.О. Луни вважає те, «що їх стягування відповідає головному принципу фінансування місцевих бюджетів – принципу отримуваної вигоди» [13, с. 211], а отже, створює передумови для більшої відповідальності громадян і місцевих органів влади для розвитку території. С.І. Лекарь припускає, що «запровадження податку на нерухомість слугуватиме поступовій детінізації української економіки» [10, с. 15], що є надзвичайно важливим, зокрема, в умовах закритості ринку нерухомості. В.Г. Ткачук розглядає податок на нерухомість як ефективний інструмент бюджетно-податкового механізму регулювання ринку нерухомості, оскільки, на його думку, «введення податку на нерухомість повинно знизити інвестиційну привабливість даного фінансового активу і призвести до перерозподілу інвестиційних потоків на користь інших секторів фінансового ринку» [24, с. 33]. Отже, можна відзначити, що більшість науковців уважають, що цей податок є необхідним та ефективним у системі оподаткування України. Цей податок є важливим інструментом формування доходної бази місцевих бюджетів через таке: 1) база оподаткування немобільна, тому ухилитись від сплати важко навіть при дифе-

<sup>1</sup> Дубоносова А.С. Майно як об'єкт оподаткування / А.С. Дубоносова // Форум права. – 2008. – № 3. – С. 146–151. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/i-pdf/FP\\_index.htm](http://nbuv.gov.ua/i-pdf/FP_index.htm) 2008 3 25.pdf.

ренційованих податкових ставках у різних адміністративно-територіальних одиницях; 2) низка суспільних благ і послуг, що надаються мешканцям регіонів, можуть фінансуватись за рахунок надходжень від цього податку; 3) для забезпечення дотримання принципу платоспроможності база оподаткування може бути визначена так, щоб обмежити навантаження на платників із низьким рівнем доходів; 4) постійне місцезнаходження і тривалість існування об'єктів оподаткування забезпечить безперешкодний доступ податкових органів [14, с. 338].

Цим Законом унесено зміни до ПК України, унаслідок чого податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, трансформувалася в податок на майно. Із 2015 р. у зв'язку зі змінами, які відбулися 28.12.2014 р. (було прийнято Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» № 71-VIII [19, с. 18], який набрав чинності 01.01.2015 р.), розширили склад цього податку (змінити платника податку, об'єкт оподаткування, ставки й пільгові умови). Щодо змін, які були зроблені щодо цього виду податку, то насамперед потрібно звернути увагу на об'єкт оподаткування. Так, об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка. Об'єкти нежитлової нерухомості зараховані до об'єктів оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, Законом України від 28.12.2014 р. № 71-VIII, який було внесено зміни до ПК України [19, с. 18]. Зрозуміти сутність поняття «нерухомість» допоможе Цивільний кодекс України, який у ст. 181 зазначає, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [27]. Тотожне визначення поняття «нерухоме майно» дає Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [21]. Основним критерієм зарахування майна до нерухомості є його нерозривний зв'язок із земельною ділянкою [8, с. 45]. Так, А.С. Кравчун зазначає, що об'єктом оподаткування податку на нерухомість може стати єдиний комплекс, що складається із землі й розташованих на ній і тісно пов'язаних із нею будівель, будов, споруд [9, с. 250]. Одна з найважливіших проблем оподаткування нерухомості не лише в Україні, а у загалом – визначення бази оподаткування, від якої залежить величина податку. Особливістю податку на нерухомість у нашій країні стало те, що для його розрахунку взято не вартість житла, а загальна площа об'єкта нерухомості [22, с. 309]. Варто погодитися із законодавцем щодо вибору бази оподаткування саме загальної площі об'єкта нерухомості. Аргументами доцільності застосування площі як бази оподаткування, а не ринкової вартості нерухомості є те, що, по-перше, ціни на нерухоме майно в різних регіонах України суттєво відрізняються та в більшості випадків завищені, що пов'язано зі спекулятивними операціями на ринку нерухомості; по-друге, проблемним є механізм проведення індексації цін на нерухоме майно з метою встановлення регіональних поправок, оскільки вартість нерухомості може коливатися упродовж року [14, с. 336]; по-третє, упровадження системи ринкового оцінювання нерухомості буде залежати від впливу «людського фактора», що не дасть змоги встановити об'єктивність у цьому питанні.

Щодо бази оподаткування об'єктів житлової й нежитлової нерухомості, у тому числі їхніх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, то вона обчислюється контрольним органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами дер-

жавної реєстрації прав на нерухоме майно, та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності. Однак Державний реєстр речових прав на нерухоме майно як джерело інформації для обчислення контрольним органом цього податку перебуває у стадії формування [18, с. 60]. Отже, це є одним із вагомих факторів гальмування механізму обчислення оподаткування нерухомого майна в Україні. Не врегульованим на законодавчому рівні є питання визначення об'єкта оподаткування, якому буде надаватися податкова пільга зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у випадку коли у власності одного платника податку знаходяться об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі їхні частки, які знаходяться на території різних територіальних одиниць, у яких установлено різні ставки податку.

Наступним актуальним питанням оподаткування нерухомого майна є саме формування механізму його справляння. Удало зазначає Н.І. Блашук, оскільки багато власників майна не мають необхідних доходів для того, щоб сплачувати такий податок, тому досить важливе запровадження системи пільг для малозабезпечених верств населення [3, с. 109]. Відповідно до класичного принципу оподаткування, сформованого Дж.С. Міллем, від оподаткування потрібно звільняти все, що абсолютно необхідне для нормального існування людини [12, с. 159]. На підтримку цього твердження С.І. Лекарь відмічає, що «більшість людей використовуює нерухомість для звичайного забезпечення своєї життєдіяльності – як дах над головою, необхідний сім'ї», отже, обкладання такої нерухомості податком суперечить принципам соціальної справедливості [10, с. 95]. З огляду на це виправданим є встановлення неоподаткованого мінімуму для фізичних осіб, який необхідно застосовувати до житлової нерухомості як гарантії захисту конституційного права громадян на житло [1, с. 33]. Так, ПК України встановлено пільги із сплати податку. База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їхніх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку, зменшується: а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів; б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів; в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їхніх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир і житлового будинку/будинків, у тому числі їхніх часток), – на 180 кв. метрів. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік). Але варто додати, що сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування, установлена пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 ПК України. Так, наприклад Одеська міська рада своїм рішенням «Про встановлення податку на майно в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» від 21.01.2015 р. № 6258-VI установила такі пільги зі сплати податку: а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів; б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 250 кв. метрів; в) для різних видів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їхніх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир і житлового будинку/будинків, у тому числі їхніх часток), – на 370 кв. метрів [20]. Податок сплачується за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування й зараховується до відповідного бюджету згідно з положеннями БК України. Актуальним для України може стати досвід Швеції зі справляння податку на нерухомість, де сума податку, яка сплачується з об'єкта житлової



нерухомості сім'єю з середнім рівнем загального доходу, обмежена межею не більше ніж 5 відсотків загального доходу сім'ї. Ця норма забезпечує принцип соціальної справедливості під час справляння податку на нерухоме майно.

**Висновки.** Виходячи з вищевикладеного, аналіз такого майнового податку, як податок на нерухоме майно, дає підстави зазначити, що запроваджений в Україні податок на нерухомість має як позитивні, так і негативні аспекти, а саме: запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння. По-перше, категорія «майно» як базова основа цієї групи податків потребує чіткої регламентації стосовно сфери оподаткування, а її визначення – закріплення в ст. 14 ПК України. По-друге, не врегульованим на законодавчому рівні є питання визначення об'єкта оподаткування, якому буде надаватися податкова пільга зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у випадку коли у власності одного платника податку знаходяться об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі їхні частки, які знаходяться на території різних територіальних одиниць, у яких установлені різні ставки податку. По-третє, цей податок 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.

#### Література:

- Багрій О.О. Механізм оподаткування нерухомого майна в Україні: недоліки діючого Податкового кодексу та шляхи його удосконалення / О.О. Багрій // Формування ринкових відносин в Україні. – 2011. – № 11. – С. 31–34.
- Берегова Ж.С. Податок на нерухоме майно як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів / Ж.С. Берегова // Управління розвитком. – 2014. – № 2. – С. 42–44. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/j-jpdl/Upro7\\_2Q14\\_2\\_2Q.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-jpdl/Upro7_2Q14_2_2Q.pdf).
- Блащук Н.І. Актуальні питання оподаткування нерухомого майна в Україні / Н.І. Блащук // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2011. – № 8–9. – С. 107–113.
- Вінниченко Т. Податок на нерухоме майно – одна з новел Податкового кодексу України / Т. Вінниченко // Студентський юридичний журнал : дод. до журн. «Право України». – 2011. – № 2. – С. 63–68.
- Волохова І.С. Реалізація специфічних принципів у місцевому оподаткуванні (на прикладі майнового оподаткування) / І.С. Волохова // Економіка та держава : міжнародний науково-практичний журнал. – 2013. – № 10. – С. 19–22.
- Гензель П.П. Налог с наследства в Англии: Исследование по истории английских финансов / П.П. Гензель // Ученіе записки Императорского Московского Университета Юридического факультета. Вып. 29. – М. : Унив. Тип., 1907. – 684 с.
- Дубоносова А.С. Майно як об'єкт оподаткування / А.С. Дубоносова // Форум права. – 2008. – № 3. – С. 146–151. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/i-pdf/FP\\_index.htm](http://nbuv.gov.ua/i-pdf/FP_index.htm) 2008 3 25.pdf.
- Коваль О.О. Дискусійні питання у визначенні об'єкта оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки / О.О. Коваль // Держава та регіони. Серія «Право». – № 4. – С. 44–48.
- Кравчун А.С. Правове регулювання оподаткування нерухомого майна в Україні / А.С. Кравчун // Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». – 2012. – № 2 (9). – С. 248–257.
- Лекарь С.І. Методологічні засади формування та функціонування податку на нерухомість фізичних осіб / С.І. Лекарь // Наук. вісник Національного університету ДПС України Серія «Економіка, право». – 2009. – № 4 (47). – С. 91–98.
- Лекарь С.І. Податок на нерухомість поживає економіку / С.І. Лекарь // Вісник податкової служби України. – 2010. – № 3. – С. 14–16.
- Милль Дж.С. Основы политической экономии : в 3 т. / Дж.С. Милль ; пер. с англ. под ред. А.Г. Милейковского. – М. : Прогресс, 1981. – Т. 3. – 1981. – 447 с.
- Налогообложение: проблемы науки и практики : [монография] / под ред. проф. Ю.Б. Иванова. – Х. : ИД «ИНЖЕК», 2007. – 336 с. ; Лунина И.А. Роль налогов на недвижимость в формировании местных бюджетов / И.А. Лунина, Н.Б. Фролова (п.). – С. 209–220.
- Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України : в 3 т. / [кол. авт.] ; заг. ред. М.Я. Азарова. – К. : Міністерство фінансів України, Національний університет ДПС України, 2010. – 2389 с.
- Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – 4-те вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2011. – Т. 1. – 2011. – 808 с.
- Парыгина В.А. Российское налоговое право. Проблемы теории и практики : [учебное пособие] / В.А. Парыгина. – М. : Издательско-консультационная компания «Статус-Кво 97», 2005. – 336 с.
- Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. // Офіційний вісник України. – 2010. – № 92. – Т. 1. – С. 9. – Ст. 3248.
- Покасаєва О.В. Правове регулювання податку на нерухоме майно в Україні / О.В. Покасаєва, Є.Є. Головки // Держава та регіони. Серія «Право2». – 2014. – № 1. – С. 56–61.
- Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи : Закон України від 28 грудня 2014 р. № 71– VIII // Офіційний вісник України. – 2015. – № 3. – С. 18. – Ст. 46.
- Про встановлення податку на майно в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки : Рішення Одеської міської ради від 21.01.2015 р. № 6258-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [omr.gov.ua/gu/acts/council/66970/](http://omr.gov.ua/gu/acts/council/66970/).
- Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952– IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
- Синчак В.П. Формування майнового оподаткування в Україні / В.П. Синчак, А.П. Антонюк // Університетські наукові записки : часопис Хмельницького університету управління та права. – 2012. – Вип. 2. – С. 303–311.
- Соколовська А.М. Основы теории податков : [навчальний посібник] / А.М. Соколовська. – К., 2010. – С. 224.
- Ткачук В.Г. Податкові механізми ефективності економічних трансформацій в Україні / В.Г. Ткачук // Бюджетно-податкові чинники активізації розвитку фінансових ринків та фінансового посередництва : матеріали науково-практичної конференції. – Ірпінь : Національний університет ДПС України, 2008. – С. 31–34.
- Турянський Ю.І. Податки як суспільно-економічна категорія, їх функції та види / Ю.І. Турянський // Науковий вісник НЛТУ України. – 2014. Вип. 24.1. – С. 296–302.
- Химичева Н.И. Налоговое право : [учебник] / Н.И. Химичева. – М., 1997. – 222 с.
- Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435– IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

#### Нестеренко А. С. Имущественный налог – налог на недвижимость как основа функционирования местных бюджетов в Украине

**Аннотация.** Налогообложение имущества, которое сейчас представлено налогом на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, является важным каналом поступлений в местные бюджеты и характеризуется перспективностью. Отсутствие четкого механизма налогообложения налога на недвижимость обуславливает актуальность и сложность научных исследований имущественного налогообложения в Украине. В статье проводится научно-правовой анализ имущественного налога в Украине – налога на недвижимость – на современном этапе развития налоговой системы Украины и определение положительных результатов изменений, которые произошли в последнее время.

**Ключевые слова:** имущественные налоги, система налогообложения, налог на недвижимое имущество, местные бюджеты.

**Nesterenko A. Property tax – property tax as the basis for the functioning of local budgets in Ukraine**

**Summary.** Taxation of property, which is now represented by a tax on real property other than land is an important channel for local revenues and characterized by sustainability. The absence of a clear mechanism of taxation of property tax makes the urgency and complexity of research of proper-

ty taxation in Ukraine. In the article the scientific and legal analysis of property tax in Ukraine – the property tax at the current stage of development of Ukraine’s tax system and the definition of positive results, changes have taken place recently.

**Key words:** property taxes, taxation, property tax, local budgets.