

УДК 336.226.212.1

DOI: 10.31651/2076-5843-2018-4-108-115

ШЕПЕЛЬ Інеса Вадимівна,
к.е.н., доцент кафедри обліку і оподаткування,
ДВНЗ «Херсонський державний аграрний
університет»,
м. Херсон, Україна
ORCID ID: 0000-0002-6728-5579
andrey.inessa_shepel@ukr.net

ОСНОВИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ

Вивчено міжнародний досвід системи оподаткування нерухомого майна в зарубіжних країнах. Наведена система оподаткування нерухомості в європейських країнах із зазначенням видів податків та ставок їх застосування. Розглянуті етапи впровадження податку на нерухомість майна в Україні. Висвітлені об'єкти оподаткування нерухомості та платники податків як в Україні, так і розвинених зарубіжних країнах. Охарактеризовано варіанти сплати податку на нежитлову нерухомість в Україні із зазначення штрафів за порушення строків сплати податку.

Ключові слова: податок на нерухомість, об'єкт оподаткування, житлова нерухомість, нежитлова нерухомість, податкова реформа, нерухоме майно.

Постановка проблеми. Кожна європейська країна має свої власні особливості, але загальною прогресивною рисою є те, що кошти від сплати податку на нерухомість спрямовуються на розвиток міської інфраструктури, тому громадянам вигідно сплачувати цей податок. Отже, основна роль системи оподаткування нерухомого майна як однієї з ключових ланок в зарубіжних країнах полягає у наповненні місцевих бюджетів та активізації розвитку в країні. Україна залишилась однією із небагатьох країн світу, де механізм оподаткування нерухомого майна перебуває лише на початковому етапі його впровадження. Тому питання оцінки перспектив впровадження податку на нерухоме майно в Україні, визначення методологічного підходу даного дослідження у порівнянні з міжнародним досвідом розвинених країн світу у сфері оподаткування нерухомості потребує детальних досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, що пов'язані з вивченням системи оподаткування нерухомого майна є предметом постійних дискусій та наукового пошуку і зарубіжних, і вітчизняних дослідників, серед яких: О. Г. Зима, Л. М. Демиденко, В. І. Дмитрів, І. С. Єршова, А. І. Луцик, І. О. Лютого, О. Майстеренко, Ю. Мелько, М. В. Романюк, О. К. Терентьева та інші. Розвиток глобалізаційних процесів в економіці України потребує перегляду наявних засад функціонування відповідного механізму оподаткування нерухомості в Україні, як одного з альтернативних методів наповнення дохідної бази місцевих бюджетів та порівняння на цьому етапі зарубіжного досвіду оподаткування нерухомості. Тому податок на нерухомість економісти в публікаціях не розглядають як інструмент соціального вирівнювання населення, а як основне джерело надходжень до місцевих бюджетів.

Мета та завдання дослідження. Метою статті є узагальнення міжнародного досвіду системи оподаткування нерухомого майна та порівняння його з процесами впровадження в Україні, а також визначенням особливості їх розрахунку, строків сплати та застосування фінансових санкцій і штрафів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нині податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах, але значимість його різна. У більшості країн надходження від цього податку становлять від 1 до 3,0% загальних податкових надходжень на всіх рівнях структури влади, але є і виключення. Так, частка цього податку у власних надходженнях місцевих бюджетів становить від 10,0% – у Данії, Фінляндії, Греції, Люксембурзі; до 50,0% – у Бельгії, Латвії, Литві, Польщі, Словенії, Іспанії і майже 100% – у Великій Британії, Естонії, Ірландії [6, с. 119].

Європейське оподаткування нерухомості базується на п'яти основних елементах:

- 1) об'єкт оподаткування – земля, будівлі, споруди. Землі сільськогосподарського призначення мають особливий статус, оскільки будівлі на таких землях є приналежністю землі, тоді як у населених пунктах земельна ділянка є приналежністю до будови.
- 2) оподатковувана база – ринкова вартість оподатковуваних об'єктів;
- 3) використання при визначенні вартості масової оцінки на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів для цілей оподаткування;
- 4) пільги надаються або за категоріями платників податків, або з урахуванням характеру власності;
- 5) податок на нерухоме майно є переважно місцевим податком і надходить до місцевих бюджетів.

Кожна країна має свої власні особливості, але загальною прогресивною рисою є те, що кошти від сплати податку на нерухомість спрямовуються на розвиток міської інфраструктури, тому громадянам вигідно сплачувати цей податок. Надходження від цього податку становлять від 1,0 до 3,0% від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади (за винятком Великобританії). Оскільки в переважній більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. Особливості оподаткування нерухомості в різних європейських країнах [1] наведено на рис. 1.

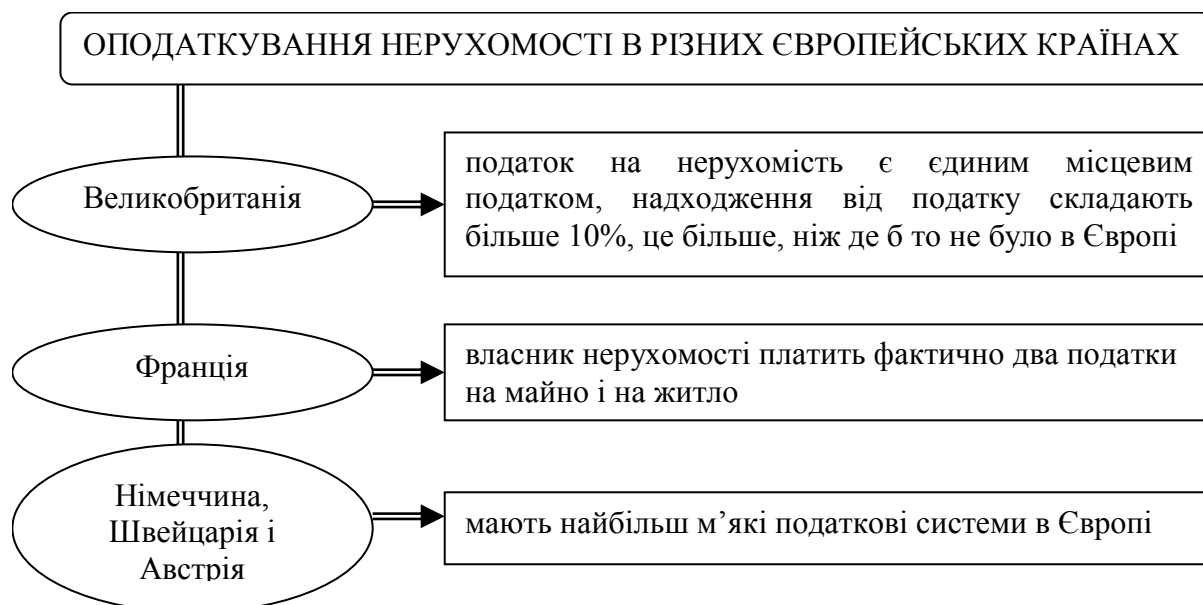


Рис. 1. Оподаткування нерухомості в різних європейських країнах

В Україні, податок на нерухоме майно сплачують фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, визначені п. 265.1 Податкового кодексу України (ПКУ). Крім цього, Верховна Рада 24 грудня 2015 р. прийняла Закон України від 24 грудня 2015 р. № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2017 р.», яким внесено зміни в частині податку на нерухоме майно.

Заслуговує на увагу позитивний досвід впровадження податку на нерухомість країн Центрально-Східної Європи, які провели податкову реформу ще у 90-х роках. Попри усі труднощі країни з перехідною економікою, зокрема Болгарія, Польща, Чехія, Словаччина, Хорватія та Росія ввели цей податок, і сьогодні податкові надходження з нерухомості в цих країнах складають ліву частку місцевих бюджетів, що формує стабільну дохідну частину бюджету і гарантує виконання важливих соціально-економічних програм. Найбільша перевага цього податку полягає в тому, що він забезпечує відносну автономію місцевої влади

в питаннях самоврядного розвитку та можливість оперативно реагувати на гострі соціальні проблеми на місцях [7]. Так, у Болгарії щорічний податок на нерухоме майно становить орієнтовно 0,25% від її балансової вартості [2, с. 160]. Ставка встановлюється місцевими органами влади і тому варіюється в залежності від розміщення територіальної одиниці.

Податок на нерухомість у цій країні надходить зазвичай як до державного бюджету, так і до місцевого, бо у більшості країн цей податок є місцевим і справляється у місцевий бюджет. Він виступає одним із основних джерел доходів місцевих бюджетів. Ставка річного податку на майно визначається податковим органом за складними формулами (з урахуванням місця розташування, вартості, амортизації-зносу тощо) з письмовим повідомленням платника податків [8]. В Болгарії податок на нерухоме майно найнижчий у Європі. Він нараховується з податкової оцінки нерухомого майна та визначається для кожного Муніципалітету Муніципальною радою. Для нерухомості, що є основним житлом, податок нараховується з 50,0% знижкою.

Конкретні системи оподаткування нерухомості в кожній країні відрізняються своїми особливостями. Так, у Великій Британії стягується єдиний податок на майно, яке використовується для ведення підприємницької діяльності (national non-domestic rate – NNDR). Органи місцевого самоврядування стягують податок на нерухомість (universal business rate – UBR). Тоді як у Франції існує три різних податку: Податок на майно (забудовані ділянки); Податок на майно (незабудовані ділянки); Податок на житло. Реально у Франції квартировласник платить фактично два податки (щоправда, податок обчислюється з кадастрової вартості будов, що не переглядалися останні півстоліття). Якщо власник будинку в ньому живе, він платить обидва податки, якщо ні - тільки податок на нерухомість. У Німеччині податок на нерухомість (Grundsteuer) накладається щорічно органами місцевого самоврядування на нерухоме майно, незалежно від його призначення (комерційне користування чи ні). Він накладається на податкову вартість майна за загальною федеральною ставкою 0,35%. Досить близька до німецької, податкова система Австрії. При цьому податкова система Австрії, поряд з німецькою вважається однією з найбільш м'яких в Європі. Нерухоме майно, що знаходиться в Данії може обкладатися трьома видами податку на нерухомість: місцевий податок на нерухомість (kommunal grundskyld); Окружний податок на нерухомість (amtskommunal grundskyld); місцевий податок на нерухомість, що використовується як офіси, готелі, заводи, майстерні та інші подібні комерційні цілі (doekningsafgift) [1].

Крім того, слід зазначити, що Великобританія є своєрідним винятком щодо оподаткування нерухомості з усіх європейських країн. Податок на нерухомість є єдиним місцевим податком. Для порівняння у Франції стягується більше 50 різноманітних видів місцевих податків, в Італії – понад 70, у Бельгії – близько 100. Сума їхніх надходжень у цих країнах складає від 30,0 до 60,0% доходів місцевих бюджетів. У Великобританії сума надходження від цього податку становить більше 10,0% від загальних податкових надходжень Сполученого Королівства. У Сполученому Королівстві поняття «нерухомість» пов'язане з єдністю земельної ділянки. Об'єкт нерухомості і як об'єкт оподаткування, і як об'єкт права єдиний, але це не земельна ділянка, а або будова некомерційного призначення з ділянкою, або ділянка з будовою (умовні одиниці землі комерційного використання, у т.ч. сільськогосподарського). В Англії ставка податку на нерухомість залежить від її ринкової вартості, встановленої на 1 квітня 1991 р. на основі суми, за яку на цю дату житло можна було продати на відкритому ринку при належній рекламі. Будинок вартістю до 120 тис. фунтів стерлінгів не оподатковується взагалі, від 120 до 250 тис. фунтів – за ставкою 1,0%, від 250 до 500 тис. фунтів – 3,0%, понад 500 тис. фунтів – від 4,0% [1].

Отже, за існуючою у світі традицією ставки оподаткування на нерухомість визначаються у вигляді фіксованих або змінних, з огляду на заплановані бюджетні витрати і величину наявної бази оподаткування. Також більшість науковців переконана, що структура ставки податку на нерухомість залежить:

- по-перше, від наявного фіскального дефіциту [12];
- по друге, від політичної та економічної культури [10];

– по третє, від особливостей національного законодавства та господарської практики [5, с. 132].

В зарубіжних країнах об'єктом оподаткування можуть бути земля, будівля, споруда; податок сплачується власником нерухомості; при визначенні податкової бази об'єктів нерухомості, в залежності від країни, можуть використовуватися ринкова вартість, кадастрова вартість, а також коригуючі коефіцієнти; для більшої об'єктивності та достовірності при визначенні вартості нерухомого майна використовується оцінка не індивідуального характеру, а масова, на основі застосування стандартних процедур розрахунку вартості об'єктів у залежності від мети оподаткування з використанням законодавчо встановленої методології на визначений термін.

Об'єктами оподаткування нерухомості в Україні є як житлова так і нежитлова нерухомість, тоді як об'єктом оподаткування у розвинених країнах виступають усі види нерухомості, серед яких житлова, комерційна, виробнича, земельна, промислова тощо.

В Україні не є об'єктами оподаткування об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках; будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств; будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників, призначені для використання безпосередньо у сільськогосподарській діяльності; будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг (п. 266.2.2. ПКУ) та інші об'єкти нерухомості [9].

Перелік об'єктів нерухомості, що підлягають оподаткуванню наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Перелік об'єктів нерухомості, що підлягають оподаткуванню в Україні

№ п/п	Об'єкти нерухомості, що підлягають оподаткуванню
	Житлова нерухомість
1.	Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Розрізняють житлові будинки садибного типу (ЖБСТ) та квартирної типу різної поверховості. ЖБСТ –розташовані на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень
2.	Прибудова до житлового будинку – частина будинку, яка розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну
3.	Квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання
4.	Котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою
5.	Кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартирнаймачів
6.	Садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків
7.	Дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку
Нежитлова нерухомість	
1.	Будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку.
2.	Будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей.

Продовження таблиці 1

№ п/п	Об'єкти нерухомості, що підлягають оподаткуванню
	Житлова нерухомість
3.	Будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування.
4.	Гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки.
5.	Будівлі промислові та склади.
6.	Будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки).
7.	Господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо.

У 2018 р. підпунктом 266.4.1. п. 266.4 ст. 266 ПКУ визначено, що база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, 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, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – на 180 кв. метрів.

Також, сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статути (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями) (п.п. 266.4.2 п. 266.4 ст. 266 ПКУ).

Водночас, п.п. 266.4.3 п. 266.4 ст. 266 ПКУ встановлено, що пільги з податку, передбачені підпунктами 266.4.1 та 266.4.2 п. 266.4 ст. 266 ПКУ, для фізичних осіб не застосовуються до об'єкта/об'єктів оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності) [11].

У 2018 році податок на нерухомість нараховуватиметься фізичним особам – власникам об'єктів нерухомості за звітний 2017 рік. Так, підпунктом 266.5.1 Податкового кодексу України передбачено, що ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м² бази оподаткування.

Мінімальна заробітна плата на 01.01.2017 р. визначена у розмірі 3200,00 грн. Отже, граничний розмір ставок, передбачений для розрахунку податку в 2018 р. за звітний 2017 р., не повинен перевищувати 1,5 %, або 48,00 грн за 1 м² бази оподаткування.

У 2018 р. ми будемо сплачувати податок на нерухомість за 2017 рік. Для розрахунку податку враховуватиметься мінімальна зарплата в 2017 році. Тобто, якщо ставка податку у вашому населеному пункті 0,5%, то податок за кожен «зайвий» квадратний метр становитиме 16 гривень. Це 0,5% від мінімальної зарплати у 2017 році (3200 гривень). Якщо ставка 1% – 32 гривні за кв. метр, 1,5% – 48 гривень.

У 2019 р. доведеться заплатити за кожен «зайвий» квадрат більше з-за того, що мінімальна зарплата в Україні зросла до 3723 гривень. Таким чином, якщо ставка податку у вашому населеному пункті 0,5%, то податок за кожен «зайвий» квадратний метр буде становити 18,6 гривні. Це 0,5% від мінімальної зарплати (3723 гривні). Якщо ставка 1% – податок складе 37,23 гривні за кв. метр, а при ставці 1,5% – 55,85 гривні [3].

Податкові повідомлення-рішення про сплату сум податку, обчисленого згідно з підпунктом 266.7.1 статті 266 ПКУ, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком).

Податок на нерухомість фізичних осіб обчислюється Державною фіскальною службою України на підставі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тоді яке податок на нерухомість юридичних осіб обчислюється юридичними особами самостійно виходячи з житлової площі об'єкта оподаткування на підставі документів на право власності об'єкта.

Розрахунок податку проводиться в декларації, яку необхідно подати до контролюючих органів до 20 лютого 2018 р. Термін сплати податку: фізичним особам – раз на рік (до 28 серпня 2018 р.); юридичним особам – щокварталу (до 30 квітня 2018 р., 30 липня 2018 р., 30 жовтня 2018 р., 30 січня 2019 р.). Отже, юридичні та фізичні особи повинні неухильно дотримуватись вимог Податкового кодексу України, щодо нарахування і сплати до бюджету податку на нерухомість, щоб уникнути небажаних штрафних санкцій і не погіршити своє фінансове становище.

У разі, якщо платник податків не сплачує податок протягом 60 днів – штраф: при затримці до 30 календарних днів – 10% погашеної суми податкового боргу; при затримці більше ніж 30 календарних днів – 20% погашеної суми податкового боргу.

За порушення термінів сплати платнику надсилається податкова вимога із зазначенням суми боргу. У разі несплати суми податкового боргу, яка зазначена в податковій вимозі, на майно платника податків накладається арешт до моменту погашення боргу [4].

Згідно з п.18 П(С)БО 16 податки включають до адміністративних витрат, якщо вони не належать до виробничої собівартості продукції, робіт, послуг. Витрати, пов'язані зі сплатою податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, відображаються на відповідних рахунках витрат. Із цього випливає, що, на думку Мінфіну, спеціальний механізм зменшення податку на прибуток на податок на нежитлову нерухомість (п.137.6 ПКУ) ніяк не впливає на бухгалтерський облік останнього. З урахуванням того, що в р. III ПКУ з метою оподаткування не передбачено збільшувати фінансовий результат на суму податку на нежитлову нерухомість, цей підхід є вельми ліберальним. На таких самих принципах базується і бухгалтерський облік податку на об'єкти житлової нерухомості. Він теж рівноправно бере участь у розрахунку фінансового результату і, відповідно, об'єкта обкладення податком на прибуток.

Висновки та перспективи подальших розвідок. Міжнародний досвід оподаткування нерухомості є вагомим елементом фіскальної консолідації у площині наповнення бюджетів всіх рівнів. Виокремлення конкретних позитивних елементів впровадження податку на нерухомість країн Центрально-Східної Європи варто виокремити досвід Болгарії. В даній країні податок на нерухоме майно є найнижчим у Європі. Оскільки в Україні здійснюються процеси інтеграції в економічно співтовариство необхідно врахувати досвід всіх розвинених країн і застосовувати комбіновану методику з урахуванням напрацювань ряду країн.

Список використаних джерел:

1. Системи оподаткування нерухомості в європейських країнах / «Аратта-Україна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://aratta-ukraine.com/text_ua.php?id=3324
2. Зима О. Г. Удосконалення оподаткування нерухомого майна з урахуванням зарубіжного досвіду / О. Г. Зима, І. С. Єршова // Бізнесінформ, 2012. – № 6. – С. 160.

3. Податок на нерухомість в 2018 році: скільки і за що доведеться платити [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukr.media/business/349593/>
4. Податки на нерухомість та землю у 2018 році: «Листи щастя» прийшли не всім. Що робити? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zik.ua/news/2018/08/08/podatky_na_neruhomist_ta_zemlyu_u_2018_rotsi_lysty_shchastya_pryyshly_ne_vsim_1382109
5. Луцик А. І. Податок на нерухомість – тест на демократичність / А.І. Луцик, В. І. Дмитрів // Інноваційна політика. – 2009. – №3. – С. 130–135.
6. Майстренко О. Податок на нерухоме майно як додаткове джерело наповнення місцевих бюджетів / О. Майстренко// Право України, 2009. – № 10. – С. 119.
7. Мелько Ю. Податок на нерухомість в Україні: перспективи впровадження / Ю. Мелько // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&catid=&id=94%3A2010-07-28-13-53-18&Itemid=169
8. Офіційний сайт Державної фіскальної служби України / Світовий досвід оподаткування (досвід розвитку та модернізації податкових служб країн світу) // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://sfs.gov.ua/modernizatsiya-dps-ukraini/arkhiv/mijnarodniy-dosvid-rozvitk/svitovui-dosvid/bulgaria/>
9. Податковий Кодекс України: Затверджений Верховною радою України № 2755-VI від 02 груд. 2010 р. [Електронний ресурс] / Верховна рада України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
10. Податкова система: навч. посіб. Для студ. вищ. навч. закл. / [Лютій І.О., Демиденко Л. М., Романюк М. В. та ін.] / за ред. І. О. Лютого. – К.: Центр учбової літератури, 2009.– С. 188
11. Податок на нерухомість в 2018 році / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://if.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/322169.html>
12. Терентьєва О. К. Зарубіжний досвід державного регулювання земельного оподаткування / О.К. Терентьєва [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://lib.uabs.edu.ua/library/P_Visnik/Numbers/2_7_2012/07_02_08.pdf.

References:

1. (n.d.) The system of real estate taxation in Europe. "Aratta-Ukraine" Retrieved from: http://aratta-ukraine.com/text_ua.php?id=3324 (in Ukr.).
2. Zyma, H.A. & Yershova I. S. (2012) Improvement of Winter AG taxation of real estate on the basis of international experience. *BusinessInform*, 6, 160 (in Ukr.).
3. (n.d.) Property tax in 2018: how much and for what you will have to pay. Retrieved from: <https://ukr.media/business/349593/> (in Ukr.).
4. (n.d.) Real estate and land taxes in 2018: "Letters of Happiness" did not come to all. What shall I do? Retrieved from: https://zik.ua/news/2018/08/08/podatky_na_neruhomist_ta_zemlyu_u_2018_rotsi_lysty_shchastya_pryyshly_ne_vsim_1382109 (in Ukr.).
5. Lutsyk, A. & Dmitrov, V. (2009) Real estate tax - a test for democracy. *Innovatsiyna polityka*, 3, 130-135 (in Ukr.).
6. Maystrenko, A. (2009) Tax on real estate as an additional source of local revenues. *Pravo Ukrayiny*, 10, 119 (in Ukr.).
7. Melko, J. (2010) Tax on real estate in Ukraine: Prospects implementation. Retrieved from: http://www.city-institute.org/index.php?option=com_content&view=article&catid=&id=94%3A2010-07-28-13-53-18&Itemid=169 (in Ukr.).
8. (n.d.) The official site of the State Fiscal Service of Ukraine. World experience Taxation (experience of development and modernization services tax countries). Retrieved from: <http://sfs.gov.ua/modernizatsiya-dps-ukraini/arkhiv/mijnarodniy-dosvid-rozvitk/svitovui-dosvid/bulgaria/> (in Ukr.).
9. (2010) Tax Code of Ukraine. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua> (in Ukr.).
10. Lyutyu, I. O., Demydenko, L. M. & Romanyuk, M. V. (2009) The tax system: manual. guidances. *K. : Center of educational literature*, 188 (in Ukr.).
11. (n.d.) Property tax in 2018. Retrieved from: <http://if.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/322169.html> (in Ukr.).
12. Terentyev, A. K. (2012) Foreign experience of state regulation of land taxation Retrieved from: http://lib.uabs.edu.ua/library/P_Visnik/Numbers/2_7_2012/07_02_08.pdf. (in Ukr.).

SHEPEL Inesa Vadymivna,

PhD in Economic Sciences, Associate Professor
of the Department of Accounting and Taxation,
SHEE «Kherson State Agrarian University»,
Kherson, Ukraine
andrey.inessa_shepel@ukr.net

BASES OF TAXATION OF REAL ESTATE IN UKRAINE AND BORDERS

Abstract.

Introduction. *The main stages of the implementation of the property tax in Ukraine are considered. The objects of taxation of real estate and the list of taxpayers in Ukraine as well as in developed foreign countries are highlighted. The necessity of payment of real estate tax from alternative methods of filling the income base of local budgets is substantiating.*

Purpose. *The international experience of the taxation system of real estate is summarized and compared with the implementation processes in Ukraine. The algorithm of the calculation and payment of real estate tax is determined.*

Methods. *To solve the problems, general scientific and special methods of research were used: theoretical generalization and grouping; synthesis and analysis; analogue method; forecasting - to analyze the impact of the introduction of a real estate tax on the amount of financial revenues to local budgets, welfare of the population, price and supply of residential real estate.*

Results. *In foreign countries, objects of taxation can be land, building, construction; the tax is paid by the owner of the property; when determining the tax base of real estate, depending on the country, market value, cadastral value, and corrective factors may be used. For greater objectivity and reliability, when determining the value of immovable property, an assessment is not made of an individual character, but of a mass, depending on the purpose of taxation, using the legally established methodology for a specified period.*

Objects of taxation of real estate in Ukraine are both residential and non-residential real estate, while the object of taxation in developed countries is all types of real estate, including residential, commercial, industrial, land, industrial, etc.

Tax Code of Ukraine stipulates that the tax rates for residential and / or non-residential real estate owned by individuals and legal entities shall be established by the decision of a village, settlement, city council or council of joint territorial communities established in accordance with the law and promising a plan for the formation of community territories, depending on the location and types of such real estate at a rate not exceeding 1.5% of the minimum wage established by law on January 1 of the reporting (tax) year, from 1 m² tax base.

Originality. *The structural and logical scheme of the construction of the taxation mechanism for real estate in Ukraine has been improved, which covers the phased implementation of the principles, functions, requirements for the construction and functioning of the mechanism of taxation of immovable property, analysis of the factors influencing its formation and forecasting of the expected results.*

Conclusion. *The tax on real estate of natural persons is calculated by the State fiscal service of Ukraine on the basis of the State register of real rights to real estate. Then what kind of property tax for legal entities is calculated by legal entities independently based on the residential area of the object of taxation on the basis of documents on the ownership of the object. If the taxpayer fails to pay the tax within 60 days - a fine: with a delay of up to 30 calendar days - 10% of the repayment of the tax debt; with a delay of more than 30 calendar days - 20% of the repayment amount of tax debt.*

Keywords: *real estate tax, object of taxation, residential real estate, non-residential real estate, tax reform, real estate.*

*Одержано редакцією: 05.10.2018
Прийнято до публікації: 22.10.2018*