

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА

АБЛЯЗОВА ЕЛЬВІНА ЗУФАРІВНА

УДК 336:226.212.1 (477)

**ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО
У СТИМУЛЮВАННІ ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

АВТОРЕФЕРАТ
дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Львів – 2017

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у ПрАТ ПВНЗ «Запорізькому інституті економіки та інформаційних технологій».

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Двігун Алла Олександрівна,
Національний інститут стратегічних досліджень,
завідувач відділу регіональної політики.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Алексєєнко Людмила Михайлівна,
Івано-Франківський навчально-науковий інститут
менеджменту Тернопільського національного
економічного університету, завідувач кафедри
обліку та фінансів;

кандидат економічних наук, професор
Хомутенко Віра Петрівна,
Одеський національний економічний університет,
професор кафедри фінансів.

Захист дисертації відбудеться «12» травня 2017 р. о 14 год. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 35.051.01 у Львівському національному університеті імені Івана Франка за адресою: 79008, м. Львів, проспект Свободи, 18, ауд. 115.

З дисертацією можна ознайомитися у Науковій бібліотеці Львівського національного університету імені Івана Франка за адресою: 79601, м. Львів, вул. Драгоманова, 5.

Автореферат розісланий «06» квітня 2017 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

проф. Майовець Є.Й.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Податкові механізми відіграють надзвичайно важливу роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку регіонів держави. Реалізація в Україні доктрини фінансової децентралізації неможлива без активізації та нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади і місцевого самоврядування за рахунок перманентної мобілізації достатнього обсягу місцевих податків і зборів. З позиції стабільності дохідних джерел для стимулювання регіонального розвитку особливої пріоритетності набувають проблеми реформування та модернізації системи оподаткування нерухомості, оскільки місцеві податки, на відміну від інших фіскальних платежів, мають такі характерні особливості: можливість встановлення прозорих процедур справляння, найменша схильність до застосування схем ухилення від сплати, низька мобільність податкової бази упродовж тривалого періоду, відсутність прямої залежності від платоспроможності платника податків, що дає змогу розглядати їх як стабільне джерело податкових надходжень до місцевих бюджетів на регіональному рівні.

У контексті реалізації регіональної фіскальної політики зазначимо, що податкові надходження займають вагомую частку у формуванні доходів місцевих бюджетів України. Однак в умовах нестабільності економічної ситуації актуальними проблемами наповнення дохідної частини цих бюджетів залишаються недостатня власна фінансова база та значна залежність від трансфертів з державного бюджету. Водночас прийняття Податкового кодексу України позитивно позначилося на системі місцевого оподаткування, зокрема це пов'язано із віднесенням єдиного податку до місцевих податків і зборів та запровадженням податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Сьогодні формування в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомості є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який передбачає реалізацію фіскального і регульовального потенціалу податку на нерухоме майно. Оподаткування нерухомості може стати дієвим інструментом розвитку ринку житла завдяки удосконаленню процесу фінансування будівництва за рахунок збільшення доходів місцевих бюджетів і перетворення їх в інвестиційні ресурси.

Дослідженню природи оподаткування нерухомого майна, його фіскальної ролі та соціально-економічного значення присвячені праці відомих зарубіжних та вітчизняних учених: В. Андрущенко, Л. Алексеєнко, О. Василика, О. Ватаманюка, В. Вишневського, Р. Гаррісона, А. Гриценко, Л. Демиденко, О. Десятнюк, А. Двігун, В. Дем'янишина, Т. Єфименко, О. Замасло, Ю. Іванова, Є. Іоніна, О. Квасовського, В. Кміть, Т. Коллера, Т. Коупленда, А. Крисоватого, М. Крупки, А. Лаффера, П. Лоренса, А. Луцика, І. Лютого, Є. Майовець, В. Мельника, В. Опаріна, В. Петті, В. Плиси, А. Сміта, А. Соколовської, О. Стефанишин, В. Суторміної, Л. Ткачик, В. Федосова, В. Хомутенко, А. Хоронжого, В. Чекіної та інших.

Незважаючи на значну кількість напрацювань за окресленою проблематикою, окремі питання, пов'язані з теоретичними засадами та прикладними аспектами справляння податку на нерухоме майно, потребують подальшого вивчення, зокрема удосконалення методичних підходів до обчислення податкової

бази, визначення на ринкових засадах ефективної ставки оподаткування, пріоритетних напрямів модернізації технології справляння податку на нерухоме майно з метою активізації його стимулюючого впливу на економічний розвиток регіонів. Усе це зумовило актуальність теми дисертаційної роботи та визначило її мету, основні завдання, предмет, об'єкт дослідження та наукову новизну.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація є складовою досліджень, проведених згідно з темами кафедри фінансів та кредиту Запорізького інституту економіки та інформаційних технологій «Наукові засади моніторингу та аналіз практики застосування норм Податкового кодексу України» (державний реєстраційний номер 0111U006919), «Проведення легалізації доходів та майна як передумова створення сприятливого інвестиційного клімату та запровадження сучасних систем податкового контролю в Україні» (державний реєстраційний номер 0112U005684) та «Проблеми участі України у процесах глобальної економічної інтеграції» (державний реєстраційний номер 0111U001032). Внесок автора полягає у поглибленні теоретичних засад і визначенні векторів удосконалення податкового законодавства, яке регламентує порядок оподаткування нерухомого майна в Україні, розвитку теоретико-методичних підходів до визначення вартості майна з метою оподаткування, розрахунку раціонально-доцільної відповідної податкової ставки, ідентифікації проблем та обґрунтуванні науково-методичних підходів до модернізації технології оподаткування нерухомості на регіональному рівні.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретико-методичних положень і розроблення прикладних рекомендацій щодо удосконалення порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з метою стимулювання економічного розвитку регіону.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

- з'ясувати соціально-економічну природу оподаткування нерухомості в умовах ринкової економіки та демократичного соціуму;
- відстежити еволюцію податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток, запропонувати її періодизацію з характеристикою основних етапів;
- розкрити теоретико-методичні та організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону (мезорівні);
- провести розгорнутий аналіз практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів в умовах запровадження фінансової децентралізації з виявленням домінантних тенденцій;
- діагностувати стан вітчизняного житлового фонду як об'єкта оподаткування, виявити тенденції та закономірності його структурної динаміки, в тому числі за регіонами;
- критично проаналізувати, поглибити та уточнити науково-методичні підходи до оцінювання вартості об'єктів нерухомості та потенційної бази оподаткування нерухомого майна;

- визначити стратегічні орієнтири для удосконалення державно-фіскального контролю за оподаткуванням нерухомого майна на регіональному рівні;
- обґрунтувати комплекс пропозицій щодо модернізації технології оподаткування нерухомості в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду, зокрема щодо імплементації диференційованого підходу до встановлення податкових ставок;
- спрогнозувати надходження від оподаткування нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування з використанням сучасного інструментарію математичної статистики.

Об'єктом дослідження є процес оподаткування нерухомого майна в умовах ринкової економіки.

Предметом дослідження є теоретико-методичні та практичні засади удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, у контексті стимулювання економічного розвитку регіону.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дослідження є фундаментальні положення теорії оподаткування, місцевих фінансів, а також праці вітчизняних і зарубіжних науковців. Для вирішення поставлених у роботі завдань використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: методи абстрагування, індукції, дедукції, узагальнення, аналізу, синтезу – під час формування теоретичних засад сутності оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень; методів групування та логічного аналізу – при розгляді організаційно-прикладних положень оподаткування нерухомості на регіональному рівні; історичний метод – у процесі дослідження еволюції податку на нерухоме майно у контексті його стимулюючого впливу на регіональний економічний розвиток; методи статистичного аналізу, графічного аналізу – під час аналізу податкових надходжень до місцевих бюджетів, оцінювання стану житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування; методи математичного моделювання для визначення ставок податку на нерухомість.

Інформаційну базу дисертаційної роботи становлять законодавчі та нормативно-правові акти Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, регіональних органів державного управління та місцевого самоврядування, методичні та нормативно-розпорядчі матеріали з оподаткування нерухомості, наукові публікації та монографічні видання вітчизняних та зарубіжних учених, статистичні матеріали Державної служби статистики України, Державної казначейської служби України, Міністерства фінансів України, Державної фіскальної служби України, міжнародних організацій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних основ і прикладних рекомендацій з удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна в умовах здійснення реформи бюджетної децентралізації.

Основні положення дослідження, що визначають наукову новизну отриманих результатів, які є особистим здобутком автора та виносяться на захист, полягають у тому, що:

удосконалено:

- теоретико-методичні засади дослідження соціально-економічної природи оподаткування нерухомості у контексті інституційних перетворень шляхом

виокремлення, обґрунтування та конкретизації основ нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та самоврядування за рахунок перманентної мобілізації достатнього обсягу податку на нерухоме майно. Це дало змогу розробити заходи стимулювання розвитку регіону за допомогою спрямування отриманих від оподаткування нерухомості податкових надходжень у розвиток житлового будівництва та житлово-комунальної інфраструктури;

– концептуальні підходи до побудови моделі податку на майно, яка враховує особливий взаємозв'язок усіх основних елементів податку із зовнішнім середовищем, принцип фіскальної потреби місцевих бюджетів і економічний потенціал платника податку, а також передбачає формування інформаційної бази на електронних сервісах. Це дає змогу на регіональному рівні оперативно отримувати детальну та достовірну інформацію щодо об'єктів майна та його власників у доступному для подальшої систематизації та обробки даних вигляді;

– науково-методичні підходи до коригування базової податкової ставки у рамках регіонального оподаткування нерухомості, які ґрунтуються на систематизації та врахуванні таких показників: вартість одиниці площі; раціональний рівень неоподаткованої площі; диференціація рівня оподаткування відповідно до загальної площі житлової нерухомості та ін. Завдяки цьому при справлянні податку на нерухоме майно забезпечується дотримання нормативного принципу соціальної справедливості, який передбачає врахування реальної платоспроможності платників податків;

– підходи до оцінки вартості однорідних за своїми ключовими характеристиками груп об'єктів нерухомості шляхом застосування формул з різними наборами корегуючих коефіцієнтів, що враховують вплив основних чинників та особливостей окремих видів об'єктів нерухомості на формування їхньої ринкової ціни (для об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення це: місце знаходження, зношення, спосіб використання, матеріал стін, тип і розмір, якість споруди). Це дає змогу оптимізувати справляння майнових податків шляхом приведення ціни на об'єкт житла, що підлягає оподаткуванню, до поточного ринкового рівня завдяки прозорим процедурам обчислення його вартості і, відповідно, об'єктивно оцінити фіскальну результативність адміністрування податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів;

набули подальшого розвитку:

– теоретичні положення щодо формування дієвої регіональної фіскальної політики держави, які визначають платежі з майнових податків основним джерелом наповнення дохідної частини місцевих бюджетів. Це послужило основою для розроблення обґрунтованих рекомендацій щодо удосконалення технології оподаткування нерухомого майна, зокрема щодо підвищення достовірності оцінки вартості об'єктів нерухомості шляхом збільшення кількості критеріїв диференціації об'єктів нерухомості, які враховують тип житла і цілі його використання. Ці та інші параметри беруться до уваги в процесі оподаткування нерухомості з метою введення гнучкої системи пільг, розширення кількості інтервалів оцінки вартості майна і встановлення підвищених ставок податку для об'єктів нерухомості;

– типологізація об'єктів нерухомості з метою розкриття соціально-економічних, функціональних та інших їхніх властивостей і характеристик за низкою

критеріїв: типом, цілями володіння, ступенем спеціалізації, формами власності, характером використання, походженням, що на відміну від існуючих класифікацій дає можливість деталізувати й удосконалити відображення нерухомості у відповідних реєстрах з метою її оподаткування та запровадити диференційований підхід до встановлення ставок податку на нерухоме майно;

– обґрунтування необхідності проведення бюджетної децентралізації як платформи для підвищення відповідальності суб'єктів податкових правовідносин та вироблення комплексного підходу до майнового оподаткування, який передбачає поєднання трьох основних компонентів – обліку, оцінки та безпосередньо оподаткування об'єктів майна з метою реалізації фіскальних і регулюючих можливостей податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. З позиції забезпечення максимальної достовірності оцінено стан житлового фонду для визначення податкового потенціалу житлової нерухомості з урахуванням подальшого розвитку інституту приватної власності для чіткої ідентифікації реального власника житла;

– тлумачення поняття «податкове стимулювання розвитку регіону» як процесу управління податковим навантаженням через механізм коректування податкових ставок щодо місцевих податків, зокрема майнових, у результаті чого створюються передумови та стимули для інтенсифікації соціально-економічного розвитку регіону;

– концептуальна модель управління розвитком будівельної галузі, що ґрунтується на оцінюванні та моніторингу індикаторів фінансово-економічної стійкості будівництва. Впровадження цієї моделі дасть змогу створити умови для реалізації житлової доктрини держави та підвищення частки індивідуальних власників у загальному житловому фонді, а також для напрацювання ефективного інструментарію прогнозування надходжень від податку на нерухомість, які доцільно спрямовувати на інвестування будівельної сфери з метою нарощування житлового фонду на регіональному рівні.

Практичне значення отриманих результатів полягає в їх доведенні до рівня теоретико-методичних та науково-практичних рекомендацій з удосконалення порядку оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки.

Основні результати дослідження щодо застосування порядку оподаткування нерухомого майна на основі використання вартісної оцінки майна як бази оподаткування визначено перспективними щодо практичного застосування у роботі Мелітопольським ОДПІ ГУ ДФС у Запорізькій області (довідка № 19886 від 21.09.2015 р.) та Головним управлінням ДФС України у Запорізькій області (довідка № 19933 від 21.11.2015 р.). Рекомендації щодо розгляду стратегії ефективного регіонального розвитку м. Мелітополя та Запорізької області зазначені перспективними у роботі Запорізької обласної державної адміністрації (довідка № 08-26/0380 від 03.02.2016 р.). Методичний підхід до визначення вартісної оцінки нерухомого майна з метою оподаткування Мелітопольським міжміським бюро технічної інвентаризації окреслений як ефективний (довідка № 65 від 10.09.2015 р.). Методичний підхід до прогнозування надходжень від податку на нерухоме майно розглянуто та надано підтримку в подальшому застосуванні Фінансовим управлінням Мелітопольської міської ради (довідка № 01-17/545 від 17.09.2015 р.).

Результати дисертації використані в процесі підготовки навчально-методичних матеріалів і викладання дисциплін «Податковий менеджмент», «Податкова система», «Оподаткування юридичних і фізичних осіб», «Податковий облік і звітність», «Фінанси», «Гроші та кредит», «Бюджетна система» у Запорізькому інституті економіки та інформаційних технологій (довідка № 296-1/15 від 08.09.2015 р.); Таврійському державному агротехнологічному університеті (довідка № 86 від 15.09.2015 р.); Мелітопольському відокремленому підрозділі ЗІЕІТ (довідка № 01-022/1-1 від 11.01.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаною науковою роботою, результати якої сприяють вирішенню важливого науково-прикладного завдання з розроблення теоретико-методичних рекомендацій щодо вдосконалення податку на нерухоме майно та оцінки податкового потенціалу регіону. Усі сформульовані положення та висновки обґрунтовано на основі особистих досліджень і розробок автора й висвітлено в наукових працях та публікаціях.

Апробація результатів дисертації. Основні наукові положення і практичні результати дослідження обговорювались на науково-практичних конференціях: «Проблеми та перспектива розвитку економіки в умовах ринку» (м. Острог, 2008 р.), «Міжнародне співробітництво України у сфері оподаткування: проблеми та перспективи» (м. Ірпінь, 2009 р.), «Проблеми підвищення ефективності функціонування підприємств різних форм власності» (м. Донецьк, 2009 р.), «Проблеми підвищення ефективності функціонування підприємств різних форм власності» (м. Донецьк, 2010 р.), «Стратегія і механізми регулювання промислового розвитку. Концепція соціально-економічного розвитку регіонів в умовах викликів глобалізації» (м. Донецьк, 2011 р.), «Aktualni vymozeni – 2012» (м. Прага, 2012 р.), «Найновітє постиження на європейската наука» (м. Софія, 2012 р.), «Концептуальні напрями стратегічного розвитку аграрного сектору економіки України» (м. Мелітополь, 2012 р.), «Структурна перебудова економіки регіонів України» (м. Київ, 2012 р.), «Пріоритети розвитку економіки України та інших країн» (м. Чернігів, 2013 р.), «Стратегії економічного розвитку: держава, регіон, підприємство» (м. Херсон, 2015 р.), «Структурні трансформації національних економік у глобальному вимірі» (м. Миколаїв, 2015 р.).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 16 наукових праць загальним обсягом 7,44 друк. арк., з яких особисто автору належить 6,9 друк. арк., зокрема підрозділи колективної монографії обсягом 1,1 друк. арк.; 9 статей – у наукових фахових виданнях загальним обсягом 3,86 друк. арк. (три з них внесено до міжнародних наукометричних баз) та 6 праць, опублікованих за підсумками науково-практичних конференцій.

Структура й обсяг роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дослідження становить 268 сторінки. Основний зміст викладено на 195 сторінках друкованого тексту, що містять 49 таблицю та 40 рисунків. Список використаних джерел містить 262 позицій та розміщений на 28 сторінках; 5 додатків розміщено на 45 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, предмет і об'єкт дослідження, сформульовано наукову новизну одержаних результатів та їх практичне значення, наведено відомості про впровадження результатів дослідження.

У першому розділі «**Теоретичні та організаційні засади оподаткування нерухомого майна**» розкрито соціально-економічну природу оподаткування нерухомості у процесі інституційних перетворень; відстежено еволюцію податку на нерухоме майно, запропоновано її періодизацію й охарактеризовано основні етапи з урахуванням особливостей регіонального економічного розвитку; розкрито організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону.

У процесі дослідження теоретичних засад оподаткування нерухомого майна встановлено, що незалежно від загальноекономічних умов розвитку країн і сучасних тенденцій світових інституційних перетворень, ключовим моментом при виборі оптимального сценарію оподаткування нерухомості є врахування національної специфіки формування податкової бази для справляння податку на нерухоме майно. При цьому обґрунтовано доцільність запровадження податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, оскільки він найменш схильний до коливань економічної кон'юнктури і не залежить від результатів фінансово-господарської діяльності платників податків, що дає змогу розглядати його як стабільне джерело формування доходів місцевих бюджетів.

Підтверджено, що основним критерієм при визначенні того, яке саме нерухоме майно буде виступати об'єктом оподаткування, є походження цього майна. За згаданою ознакою всю нерухомість можна поділити на дві групи: 1) невідтворювані об'єкти нерухомого майна, тобто об'єкти нерухомості природного походження (земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти); 2) відтворювані об'єкти нерухомості, тобто об'єкти нерухомого майна неприродного походження (будинки, будівлі, споруди). Розкрито ключові семантичні відмінності та уточнено типологію понять «нерухомість», «нерухоме майно» та «об'єкти нерухомості» за натурально-речовою та вартісною формами, а також правом власності на сам фізичний об'єкт.

Застосовано комплексний теоретико-методичний підхід до дослідження сучасних тенденцій регіональної податкової політики в Україні у частині запровадження місцевого податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. З'ясовано, що під час визначення порядку оподаткування нерухомості потрібно вирішити два найважливіші проблемні питання: здійснювати роздільну чи нероздільну оцінку двох компонентів нерухомості – землі та будівель (споруд), а також яким чином і ким вона повинна здійснюватися.

На основі критичного вивчення й узагальнення результатів теоретико-прикладних досліджень, присвячених майновому оподаткуванню, розроблено модель податку на майно, яка враховує особливий взаємозв'язок усіх ключових елементів цього податку із зовнішнім середовищем, принцип фіскальної потреби місцевого бюджету й економічний потенціал платника податку, а також передбачає наявність відповідного інформаційного середовища, з якого можна отримати достовірні дані щодо об'єктів майна і його власників (рис. 1).

У процесі проведеної систематизації наукових підходів до визначення сутнісних характеристик понять «податок», «стимул» і «регіон» сформульовано авторське тлумачення поняття «податкове стимулювання розвитку регіону» як процесу управління податковим навантаженням через механізм коректування податкових ставок щодо місцевих податків, зокрема майнових, внаслідок чого створюються передумови та стимули для інтенсифікації соціально-економічного розвитку регіону.

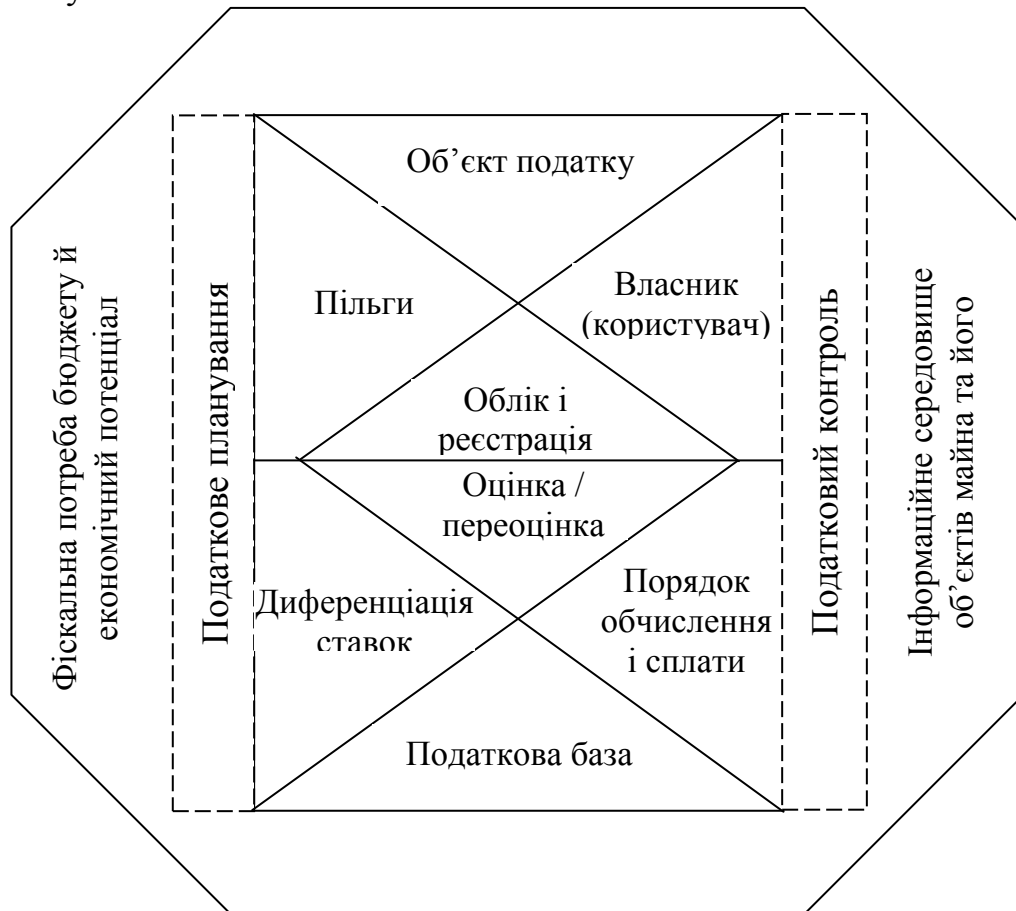


Рис. 1. Модель податку на майно

За результатами проведеного аналізу практики гармонізації податкового законодавства зарубіжних країн щодо оподаткування нерухомого майна і основ фіскальної соціалізації узагальнено спільні позиції і відмінності у методичних підходах (рис. 2).

У роботі акцентовано увагу на тому, що на сьогодні держава як основний інститут влади не змогла сформувати відповідних соціально-економічних умов для юридичних і фізичних осіб, за яких справляння майнових податків не викликало б соціального невдоволення та бажання ухилитись від їхньої сплати. З огляду на це необхідно створювати стимули для добросовісних платників податку на нерухоме майно, щоб вони своїм прикладом сприяли «пробудженню» фіскальної свідомості в суспільстві. Крім цього, для зниження негативної тенденції уникнення від сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, його справляння доцільно здійснювати за помірними диференційованими ставками, встановленими з дотриманням принципу соціальної справедливості.

У другому розділі «Оцінка та передумови застосування податку на нерухоме майно для стимулювання економічного розвитку регіону» проаналізовано динаміку податкових надходжень до дохідної частини місцевих бюджетів, у тому числі надходження від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, продіагностовано стан житлового фонду регіонів України як об'єкта оподаткування, сформульовано науково-методичні підходи до оцінювання вартості об'єктів нерухомого майна та обчислення податкової бази для справляння податку на нерухомість з позиції мобілізації фінансових ресурсів для активізації регіонального економічного розвитку.

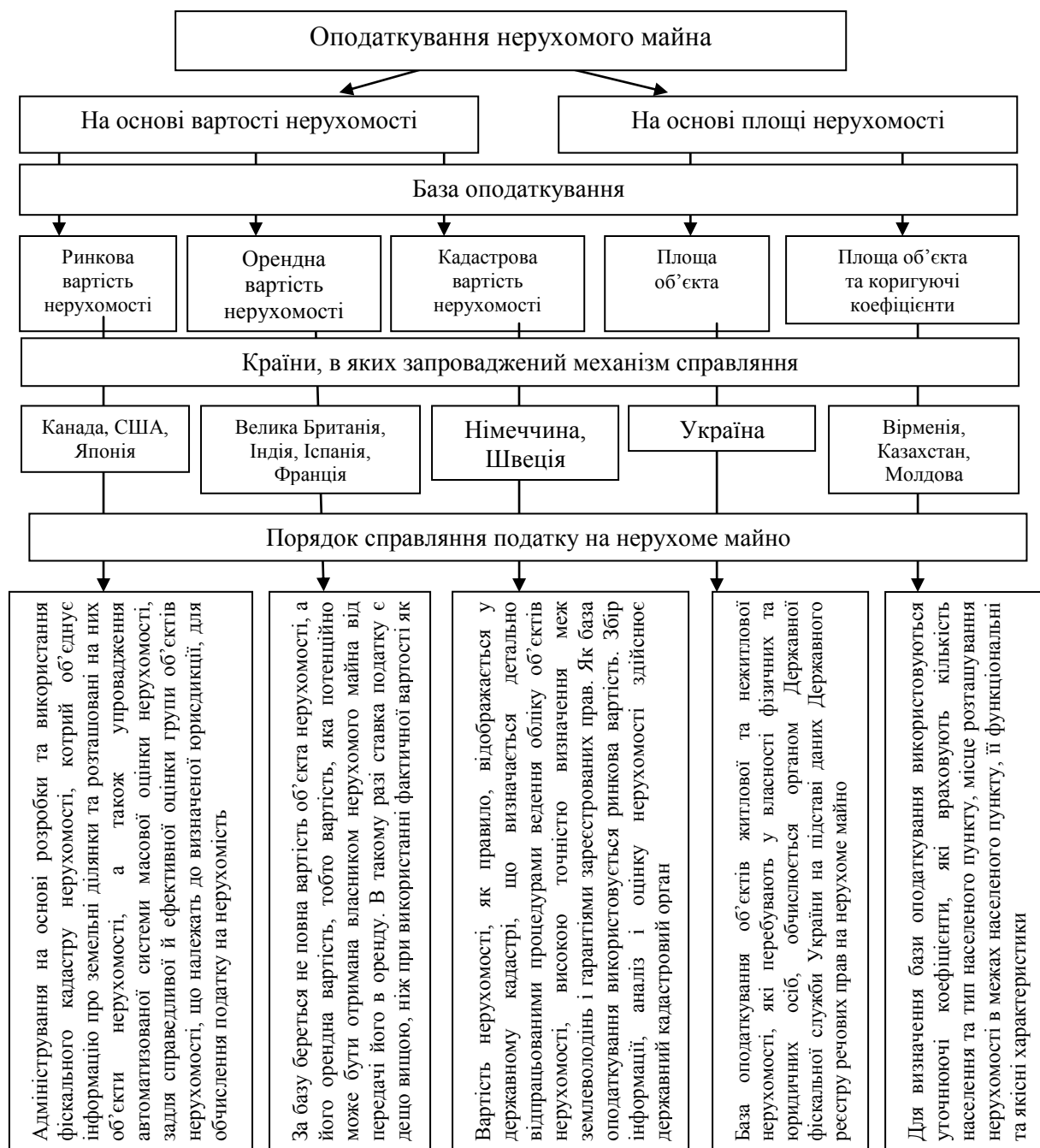


Рис. 2. Організаційно-правові підходи до оподаткування нерухомості в Україні та за кордоном

У дисертаційній роботі визначено, що вартість нерухомості залежить від стану ринку нерухомості, географічного розміщення нерухомості, мотивації покупця та продавця, якості життя і доходів громадян. З метою оптимізації бази та об'єкта оподаткування нерухомого майна, проаналізовано житловий фонд України, який складає значну частку національного багатства держави (табл. 1).

Таблиця 1

**Динаміка визначальних характеристик житлового фонду України
за 2005-2015 рр.***

Показники	2005 р.	2009 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015*р.	Темпи росту 2014 р. до 2005р.	Темпи росту 2015 р. до 2005р.	Середньорічний темп зростання (2009-2015 рр.) (%) \bar{T}
Весь житловий фонд, заг. площі, млн. кв.м	1046,4	1049,2	1057,6	1066,6	1072,2	1079,5	1086,4	966,1	103,8	92,3	98,7
Д (ланцюговий приріст житлового фонду)	-	+2,79	+8,4	+9	+5,6	+7,3	+6,54	-119,9	-	-	-
У середньому на одного мешканця, кв. м	22	22,2	22,5	22,8	23	23,3	23,5	23,8	106,8	108,2	101,2
Кількість квартир, усього, тис.од.	191324	191074	191834	192554	192884	193224	193274	167850	101,0	87,7	97,9
Д (ланцюговий приріст житлового фонду)	-	-250	+760	+720	+330	+340	+50	-25424	-	-	-
з них:											
Однокімнатних	3697	3688	3693	3705	3709	3719	3722	3248	100,7	87,9	97,9
Двокімнатних	7132	7112	7127	7145	7154	7156	7156	6138	100,3	86,1	97,6
Трикімнатних	6331	6313	6339	6352	6358	6355	6340	5489	100,1	86,7	97,7
чотирикімнатних	1967	1987	2006	2025	2039	2054	2072	1894	105,3	96,3	99,2

Джерело: розраховано автором за даними Державної служби статистики України. *Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

За результатами проведеного аналізу в дисертації встановлено, що:

– вартість 1 кв. м загальної площі загалом по Україні має тенденцію до зростання, причому ця тенденція не стабільна, а змінюється стрибкоподібно під впливом різноманітних макроекономічних чинників. Упродовж 2012–2016 рр. ціни на нерухомість найбільше зростали в м. Києві, Київській, Рівненській та Харківській областях;

– збільшення житлового фонду України протягом 2009–2014 рр. сповільнювалося, а в 2015 р. різко зменшилось внаслідок окупації території АР Крим, м. Севастополя та зони проведення антитерористичної операції в Донецькій та Луганській областях. Аналогічні тенденції простежуються з квартирним фондом, проте без зміни його внутрішньої структури;

– житловий фонд України за міськими та сільськими поселеннями характеризується дещо іншими тенденціями, зокрема: а) зменшення темпів приросту обсягів міського житлового фонду та його суттєвим скороченням (на 18%) в 2015 р.; б) зростанням упродовж 2013–2014 рр. обсягів сільського житлового фонду та його незначним зниженням (на 0,03%) в 2015 р.; в) збільшенням частки сільського житлового фонду в 2015 р. до 39% і відповідним зменшенням питомої ваги міського житлового фонду до 61%.

Для прогнозу податкових надходжень у дисертації проаналізовано обсяги та структуру джерел фінансування житлового будівництва. Встановлено, що середньорічне зростання житлового фонду упродовж 2011–2015 рр. становило 0,29% і, головню, було зумовлене зростанням приватного житлового фонду.

У третьому розділі **«Напрями удосконалення технології справляння податку на нерухоме майно для посилення його стимулюючого впливу на економічний розвиток регіону»** окреслено стратегічні орієнтири удосконалення адміністрування податку на нерухоме майно у контексті підвищення дієвості державно-фіскального контролю за оподаткуванням нерухомого майна на регіональному рівні; розроблено заходи щодо модернізації технології оподаткування нерухомості в Україні з урахуванням зарубіжного досвіду в частині запровадження диференційованого підходу до встановлення ставок податку на нерухомість; спрогнозовано надходження від оподаткування нерухомості для нарощування фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування з метою спрямування додатково мобілізованих податкових надходжень на стимулювання регіонального економічного розвитку.

У результаті дослідження обґрунтовано доцільність створення єдиного інформаційного середовища – державної системи обліку майна, розподіленої за територіальним принципом. Аргументовано, що це завдання можна вирішити шляхом формування на регіональному рівні територіально-розподіленої сервісно-інформаційної платформи, що не просто нагромаджує окремі дані з різних інформаційно-ресурсних джерел, а й містить спеціальний програмно-технологічний комплекс. Останній повинен забезпечити приведення даних, отриманих з уже створених інформаційних ресурсів, до єдиної термінології, їхню однакову інтерпретацію та можливість точного зіставлення, а також безперешкодне перенесення відомостей з окремих електронних реєстрів, створених на різних платформах і в різних програмних середовищах, у єдину базу даних про об'єкти майна та його власників, яка буде використовуватися територіальними фіскальними органами.

Створення цілісного інформаційного середовища з чітко розподіленими повноваженнями щодо введення, зміни та знищення інформації про майнові об'єкти та їхніх реальних власників у межах повноважень відповідних структур дасть змогу одночасно забезпечити повноту, оперативну актуалізацію і високу вірогідність таких даних, знизити витрати та посилити взаємодію різних державних структур. Разом з тим, створення повноцінної електронної інформаційної бази об'єктів нерухомого майна – це лише один з напрямів повної інформатизації процесу майнового оподаткування.

На основі авторського бачення принципової моделі формування ефективної податкової політики щодо майнового оподаткування (рис. 3) та узагальнення науково-прикладних досліджень визначено стратегічні напрями реформування діяльності Державної фіскальної служби України у цій сфері та запропоновано комплекс заходів, що забезпечать: вдосконалення методології адміністрування майнових податків; пришвидшення міжвідомчого обміну відомостями, які використовують для обчислення майнових податків; підвищення якості роботи фіскальних органів з платниками податків внаслідок узгодження (синхронізації) даних, що містяться в інформаційних ресурсах фіскальної служби та інших державних відомств.

Розроблено науково-методичні засади щодо формування єдиного підходу до оподаткування нерухомості з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду і використання методик оцінювання об'єктів нерухомості житлового призначення

у багатоквартирних будинках, індивідуальних будинках, допоміжних будівель і прибудинкових земельних ділянок, а також об'єктів нерухомості комерційного та промислового призначення й земельних ділянок, які до них належать. При цьому аргументовано, що оскільки оцінювання охоплює велику кількість об'єктів житлового, промислового та комерційного призначення, які відрізняються між собою, то варто враховувати як експертні оцінки вартості за представницькою вибіркою об'єктів, так і різноманітні чинники впливу (попит і пропозицію на об'єкти нерухомого майна, обсяги операцій на вторинному ринку житлової нерухомості тощо).



Рис. 3. Модель податкової політики в системі майнового оподаткування

Запропоновано для розрахунку вартості різних видів об'єктів нерухомого майна використовувати окремі формули, які максимально враховують специфіку об'єктів кожного типу. Так, вартість об'єктів нерухомості житлового призначення в багатоквартирних будинках пропонується обчислювати за формулою (1):

$$V_b = \prod_{i=1}^5 K_i (K_6 + S_1 * B_1), \quad (1)$$

де: K_i ($i = 1...5$) – коефіцієнти корегування, які враховують: місцезнаходження будівлі, поверховість будівлі, поверх розташування квартири, матеріал стін будівлі, зношення будівлі; K_6 – коефіцієнт корегування, який враховує кількість кімнат у квартирі; S_1 – загальна площа квартири; B_1 – ринкова вартість одного кв. м загальної площі квартири у регіоні за поточний рік.

Оцінювання вартості індивідуальних будинків доцільно здійснювати за формулою (2):

$$V_s = \prod_{i=1}^2 K_i (S_1 * B_1 + K_3 * K_4 + S_2 * B_2) \quad , \quad (2)$$

де: K_i ($i = 1...2$) – коефіцієнти корегування, які враховують: місцезнаходження будівлі та ділянки, наявність комунікацій; K_3, K_4 – корегування, які враховують: матеріал стін будівлі, зношення будівлі; S_1 – загальна площа будівлі; S_2 – площа земельної ділянки; B_1 – ринкова вартість одного кв. м загальної площі будівлі у регіоні за поточний рік; B_2 – ринкова вартість одного кв. м площі земельної ділянки. Цінністю приватного будинку є земельна ділянка, тому її необхідно враховувати у вартості вказаного об'єкта.

Для оцінювання вартості об'єктів нерухомості комерційного і промислового призначення доцільно застосовувати формулу (3):

$$V_c = \prod_{i=1}^6 K_i (S_1 * B_1 + K_7 * S_2 * B_2) \quad , \quad (3)$$

де: K_i ($i = 1...6$) – коефіцієнти корегування, які враховують: місцезнаходження об'єкта, зношення об'єкта, використання об'єкта, матеріал стін об'єкта, тип і розмір об'єкта, якість споруди об'єкта; K_7 – коефіцієнт корегування, який враховує використання земельної ділянки; S_1 – загальна площа об'єкта; S_2 – площа земельної ділянки; B_1 – ринкова вартість одного кв. м об'єкта в регіоні за поточний рік; B_2 – ринкова вартість одного кв. м площі земельної ділянки. Діапазон раціональної відсоткової ставки податку на нерухомість, визначений для квартири та приватного будинку, подано у табл. 2.

Таблиця 2

Діапазон раціональної відсоткової ставки податку на нерухоме майно*

Ставка податку (%)	Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування квартири, площа 65 кв. м			Вартість об'єкта нерухомості з метою оподаткування приватного будинку, загальна площа 80,4 кв. м			
	294,8 тис. грн, 2014 р.	375,5 тис. грн, 2015 р.	516,7 тис. грн, 2016 р.	558,3 тис. грн, 2014 р.	377 тис. грн, 2014р.	653,2 тис. грн, 2015 р.	898,9 тис. грн., 2016р.
	величина обсягів податкового надходження (грн.)						
0,001	294,8	375,5	516,8	558,4	377,1	653,2	898,9
0,002	589,7	751,1	1033,6	1116,8	754,2	1306,5	1797,8
0,003	884,5	1126,6	1550,3	1675,2	1131,2	1959,7	2696,8
0,004	1179,3	1502,1	2067,1	2233,5	1508,3	2612,9	3595,7
0,005	1471,1	1877,7	2583,9	2791,9	1885,4	3266,1	4494,6

0,006	1768,9	2253,2	3100,7	3350,3	2262,5	3919,3	5393,5
0,007	2063,7	2628,7	3617,5	3908,7	2639,5	4572,6	6292,4
0,008	2358,6	3004,3	4134,3	4467,1	3016,6	5225,8	7191,4
0,009	2653,4	3379,8	4651,1	5025,5	3393,7	5878,9	8090,9
0,01	2948,2	3755,3	5167,8	5583,9	3770,8	6532,2	8989,2

Джерело: запропоновано та розраховано автором (на прикладі квартири та приватного будинку).*

На підставі проведених досліджень у роботі визначені диференційовані ставки податку залежно від вартості об'єкта нерухомості з урахуванням його загальної площі (табл. 3).

Таблиця 3

Диференційовані ставки податку на нерухоме майно

Загальна площа об'єкта нерухомості	Ставка податку від вартості об'єкта нерухомості з метою оподаткування
менше 50 кв. м	0%
50–150 кв. м	0,001%
більше 150 кв. м	0,002%

Джерело: розраховано автором на прикладі квартири та приватного будинку.

Запропоновано концептуальну модель для прийняття управлінських рішень щодо розвитку будівельної галузі, яка ґрунтується на оцінюванні та моніторингу взаємопов'язаних індикаторів, що характеризують рівень фінансово-економічної стійкості будівництва. Крім того, результати проведеного аналізу динаміки згаданих показників доцільно враховувати при прогнозуванні податкової бази та обсягу фіскальних надходжень від податку на нерухоме майно.

ВИСНОВКИ

Проведене в дисертації комплексне дослідження за обраною темою дає змогу вирішити важливе наукове завдання поглиблення теоретико-методичних і прикладних засад справляння податку на нерухоме майно з метою поліпшення реалізації його фіскального потенціалу та посилення стимулюючого впливу на економічний розвиток на рівні регіонів. За результатами наукових пошуків можна сформулювати низку висновків та узагальнень теоретичного, методичного та науково-практичного змісту, які характеризуються певною інноваційністю, а саме:

1. Соціально-економічна політика у сфері забезпечення добробуту громадян є пріоритетною, оскільки лише державні органи влади мають можливість обирати сценарії розвитку економіки, визначати обсяги соціального захисту населення та рівень податкового навантаження. З огляду на це у процесі формування суспільних правовідносин щодо податку на нерухоме майно доцільно одночасно дотримуватись таких нормативно-бюджетних принципів, як фіскальна достатність та економічна доцільність оподаткування. Констатовано, що для забезпечення синергетичного впливу податкових реформ на розвиток регіонів важливе значення має фінансова децентралізація, яка потребує як визначення умов для збереження та розширення податкової бази, так і збільшення можливостей мобілізації достатніх обсягів надходжень за рахунок адміністрування майнових податків. Дискурс про правомірність закріплення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за місцевими бюджетами охоплює та актуалізує питання стабільності надходжень податку, мобільності бази оподаткування, можливості

органів місцевого самоврядування впливати на її величину, що потребує розширення повноважень виконавчих органів територіальних громад щодо оцінювання вартості об'єктів нерухомості та ставок відповідного податку.

2. У результаті оптимального поєднання та вмілого застосування інструментарію бюджетно-податкової політики державою фіскальний простір може забезпечувати формування та ефективного використання централізованих фінансових ресурсів і позитивно впливати на соціально-економічний розвиток країни для досягнення добробуту та високої якості життя членів суспільства. У результаті дослідження сутності нерухомого майна встановлено, що воно є складним об'єктом оподаткування, тому увагу було акцентовано на доцільності розширення податкової бази та поглибленні прогресивності майнового оподаткування як практичного втілення ідеї посилення податкової справедливості з метою збільшення доходів місцевих бюджетів. Цьому сприятиме підвищення ефективності податкового адміністрування у сфері майнового оподаткування: поліпшення процедури реєстрації та обліку платників податків для здійснення дієвого податкового контролю; зростання якості надання податковими органами послуг платникам податків; спрощення й автоматизація адміністрування місцевих податків; удосконалення системи ризикоорієнтованого податкового контролю.

3. Для узгодження інтересів платників податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, й територіальних органів державної влади та місцевого самоврядування важливо дотримуватися диференційованого підходу до об'єктів оподаткування з урахуванням принципу «змін з позиції». На підставі дослідження доведено, що для оцінювання вартості майна з метою оподаткування доцільно застосовувати коригуючі коефіцієнти, які враховують район розміщення житлової нерухомості, віддаленість від центру, інтенсивність транспортного руху, якість побудови, технічний стан, тип будівельних конструкцій, дизайн, наявність додаткових приміщень тощо. Організаційно-правове забезпечення оцінювання об'єктів нерухомості потребує системного вирішення взаємопов'язаних завдань, до яких належать: ідентифікація об'єктів, які підлягають оцінюванню; визначення прав власності; вибір мети і методу проведення оцінювання; встановлення дати, на яку проводиться оцінювання. Не менш важливу роль в оподаткуванні нерухомості відіграє виокремлення науково обґрунтованих підходів щодо встановлення наявності об'єкта майна, що підлягає оподаткуванню, та ідентифікації приналежності цього об'єкта фізичній або юридичній особі, яка володіє правами на згадане майно, тобто визначення платника податків. Побудовано модель визначення податкового потенціалу майнового оподаткування, що містить кількісну (обсяг податкових надходжень, які справляються до місцевих бюджетів) та якісні (соціально-економічні показники розвитку регіону) характеристики.

4. З'ясовано, на основі результатів дослідження практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів, що нині місцеві органи влади та самоврядування не володіють достатніми фінансовими ресурсами для організації управління економікою та соціальною сферою. Функціонуюча модель бюджетних відносин в Україні характеризується надмірною централізацією податкових надходжень, асиметрією між зобов'язаннями та доходами органів місцевого самоврядування. Зважаючи на це, питання оптимального розмежування

податкових надходжень між бюджетами різних рівнів набувають особливої актуальності в умовах реформування бюджетного та податкового законодавства в частині забезпечення реальної фіскальної децентралізації. Автором розглянуто особливості мобілізації податку на нерухомість на рівні територіальних громад.

5. Встановлено, що незважаючи на виявлені позитивні аспекти у практиці застосування майнового оподаткування, в Україні все ще простежується неузгодженість дій щодо врахування фіскальних потреб і платоспроможності платників для встановлення ставок та пільг щодо місцевих податків. Відповідно, необхідно визначити можливості і параметри співвідношення доходів від податку на нерухоме майно з потребами регіону. У процесі впровадження такого способу організації податкових відносин обов'язковим етапом є розроблення і прийняття механізму контролю за правомірністю заходів у сфері податкової політики, що здійснюються місцевими владними інститутами, в тому числі й для реалізації принципу фіскальної потреби, а також міри відповідальності за порушення (прорахунки) у цій сфері.

6. Виявлено, що підсистема майнового оподаткування (особливо житлової нерухомості) у вітчизняній податковій системі є досі проблемною сферою податкових відносин. У зв'язку з тим, що житло задовольняє одну з головних потреб людини та є основним напрямом довгострокового інвестування заощаджень для більшості громадян України, справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, позначається на якості життя домашніх господарств, оскільки впливає на зміну структури видатків. У результаті проведення розгорнутого аналізу стану житлового фонду України за основними формами власності (державний, комунальний та приватний житловий фонд) виявлено, що упродовж 1995–2015 рр. він збільшився на 17%, а кількість квартир – на 9,43%. З огляду на уповільнення зростання всіх індикаторів, які характеризують загальну динаміку та структурні зміни вітчизняного ринку житла, констатовано, що цей ринок пройшов стадії становлення та зростання і на сучасному етапі знаходиться в стані застою, або навіть стагнації. Наведено аргументи щодо доцільності визначення розміру податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на основі вартості житла, а не за його площею. Відповідно, сформовано науково-методичний підхід, що сприятиме більш справедливому розподілу податкового навантаження на платників, частковому вирівнюванню доходів різних соціальних категорій населення та зменшенню їхньої диференціації.

7. Стратегічним вектором модернізації оподаткування майна та підвищення ефективності державного контролю за ним у контексті стимулювання економічного розвитку регіону повинно стати створення єдиного інформаційного середовища шляхом запровадження територіально розподіленої державної системи обліку майна, що дасть змогу забезпечити оперативний доступ до всієї наявної інформації про об'єкти оподаткування. Це сприятиме зниженню ризиків справляння та адміністрування податків на майно, зокрема ризиків, пов'язаних з оформленням активів і неповним урахуванням об'єктів нерухомості; ризиків щодо подвійного оподаткування; ризиків, пов'язаних з неспівставністю податкових баз ідентичних об'єктів нерухомого майна.

8. Узагальнення прикладних досліджень дало змогу встановити, що в наявній документації достовірно не відображені правові, економічні й фізичні характеристики об'єктів власності, їхнє призначення та використання. Крім цього, в результатах оцінювання не завжди показана реальна вартість об'єкта майна. Аргументовано, що на державному рівні доцільно розробити науково обґрунтовану уніфіковану методикау визначення (оцінювання) вартості об'єктів майна. Оскільки на сьогодні вона відсутня, автором запропоновано науково-методичний підхід до оподаткування нерухомості з урахуванням позитивного зарубіжного досвіду та використанням діючих методик оцінювання вартості об'єктів нерухомості житлового призначення.

9. Запропоновано концептуальну модель управління розвитком будівельної галузі, що полягає у забезпеченні її фінансово-економічної стійкості з метою підвищення ефективності функціонування та зменшення соціальної напруги в суспільстві за рахунок підвищення частки індивідуальних власників житла. Відповідно до поданої моделі, управління здійснюватиметься шляхом оцінювання й моніторингу взаємопов'язаних чинників фінансово-економічної стійкості розвитку будівництва з урахуванням їхнього впливу на прогнозовані значення фіскальних надходжень від податку на нерухомість. Останній повинен трансформуватися у важливе джерело фінансово-ресурсного потенціалу органів місцевої влади та місцевого самоврядування і має спрямовуватись на інвестування будівельної галузі й оновлення житлового фонду місцевого значення.

В умовах фінансової децентралізації удосконалення технології справляння податку на нерухоме майно дасть змогу збільшити фінансування житлового-комунального господарства в сегменті капітального будівництва об'єктів житла, що позитивно вплине на соціально-економічний розвиток регіону.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Колективні монографії:

1. Двігун А. О. Податок на нерухомість як соціально-економічний інструмент фіскальної політики держави / А. О. Двігун, Е. З. Аблязова // Стратегії економічного розвитку: держава, регіон, підприємство : кол. моногр. : у 2 т. / за заг. ред. К. С. Шапошнікова та ін. – Херсон : Видав. дім «Гельвестика», 2015. – Т. 2. – С. 6–22 (1,1 друк. арк.). (*Особистий внесок: здійснено аналіз житлового фонду як об'єкта оподаткування та прогноз надходжень з податку на нерухомість (0,7 друк. арк.)*).

Статті у наукових фахових виданнях України:

2. Аблязова Е. З. Розвиток ринку нерухомості в Україні / Е. З. Аблязова // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету. – 2012. – № 1 (17) – С. 14–20. – (Серія : Економічні науки) (*0,36 друк. арк.*).

3. Аблязова Е. З. Модель податку на нерухомість та умови її реалізації в Україні / Е. З. Аблязова // Наукові праці НДФІ. – 2012. – № 3 (60) – С. 154–157. (*0,34 друк. арк.*).

4. Аблязова Е. З. Світовий досвід оподаткування нерухомості / Е. З. Аблязова // Вісник Одеського національного університету. – 2013. – Т. 18, вип. 3. – С. 7–10. – (Серія : Економіка) (0,35 друк. арк.).

5. Аблязова Е. З. Моделювання єдиного податку на нерухомість як фактор економічного розвитку регіону / Е. З. Аблязова // Економічний простір. – 2015. – № 95. – С. 131–138. [Міжнародні наукометричні бази: *Index Copernicus (IC)*, *РІНЦ*] (0,46 друк. арк.).

6. Аблязова Е. З. Пріоритети надходження податку на нерухоме майно до місцевого бюджету у контексті посилення соціально-економічної безпеки держави / Е. З. Аблязова // Економічний аналіз. – 2015. – Т. 21. – С. 289–305. [Міжнародні наукометричні бази: *Index Copernicus (IC)*, *РІНЦ*] (1,0 друк. арк.).

7. Аблязова Е. З. Організаційно-прикладні аспекти реалізації поетапного механізму оподаткування нерухомого майна / Е. З. Аблязова // Молодий вчений. – № 12 (27) грудень 2015. – Ч. 1. – 181 с. – С. 84–87. [Міжнародні наукометричні бази: *Index Copernicus (IC)*, *РІНЦ*] (0,47 друк. арк.).

Праці апробаційного характеру:

8. Аблязова Е. З. Податок на нерухоме майно як складова економічного розвитку регіону / Е. З. Аблязова // Стратегія і механізми регулювання промислового розвитку. Концепція соціально-економічного розвитку регіонів в умовах викликів глобалізації : зб. наук. праць : у 3 т. – Т. 2 / НАН України, Ін-т економіки пром-сті ; редкол : И. П. Булеев (відп. ред.) та ін. – Донецьк, 2011. – 520 с. – С. 445–450 (0,33 друк. арк.).

9. Аблязова Е. З. Зміцнення доходної бази місцевого бюджету за рахунок податку на нерухоме майно / Е. З. Аблязова // Проблемы эффективности функционирования предприятий различных форм собственности : сб. науч. тр. – Вып. 2, т. 3 / НАН Украины, Ин-т экономики пром-сти ; редкол : И. П. Булеев (отв. ред.) и др. – Донецк, 2009. – 318 с. – С. 3–9 (0,4 друк. арк.).

10. Аблязова Е. З. Еволюція системи оподаткування нерухомого майна в Україні / Е. З. Аблязова // Проблемы повышения эффективности функционирования предприятий различных форм собственности : сб. науч. тр. – Вып 3, т. 3 / НАН Украины, Ин-т экономики пром-сти ; редкол : И. П. Булеев (отв. ред.) и др. – Донецк, 2010. – 442 с. – С. 414–420 (0,35 друк. арк.).

11. Аблязова Е. З. Іпотечний кредит молодим сім'ям – міф чи реальність? / Е. З. Аблязова // Студентські наукові записки. – 2008. – Вип. 5. – С. 85–90. – (Серія : Економіка) (0,8 друк. арк.).

12. Аблязова Е. З. Податок на нерухомість в Україні: джерело бюджетних доходів чи інструмент соціального вирівнювання / Е. З. Аблязова // Збірник матеріалів науково-практичної конференції / Держ. подат. служ. України, Нац. ун-т ДПС України, Наук.-досл. центр з пробл. опод. – Ірпінь : Нац. ун-т. ДПС України, 2009. – 354 с. – С. 15–17 (0,48 друк. арк.).

13. Аблязова Е. З. Стан забезпеченості населення житлом у регіоні України / Е. З. Аблязова // Materialy VIII mezinarodni vedecko-prakticka conference «Aktualni vymozenosti – 2012» – Dil 1 Ekonomicke vedy. – Praha : Publishing House «Education and Science» s.r.o – 112 stran / 2012 p. – С. 71–74 (0,28 друк. арк.).

14. Аблязова Е. З. Податкові надходження в економічній системі міста Мелітополя / Е. З. Аблязова // Найновите постиження на європейската наука : матеріали за VIII Междунар. науч. практ. конф. – Т. 4. Економіка. Державна адміністрація. – Софія : «Бял ГРАД – БГ» ООД, 2012 р. – С. 28–31 (0,28 друк. арк.).

15. Аблязова Е. З. Прогнозування податкових надходжень від податку на нерухомість до місцевого бюджету / Е. З. Аблязова // Пріоритети розвитку економіки України та інших країн : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Чернігів, 29–30 листоп. 2013 р.) / Чернігівський держ. технолог. ун-т. – Чернігів : Видав. дім «Гельветика», 2013. – С. 114–116 (0,28 друк. арк.).

16. Аблязова Е. З. Організаційне забезпечення адміністрування податку на нерухомість / Е. З. Аблязова // Структурні трансформації національних економік в глобальному вимірі : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Миколаїв, 6 листоп. 2015 р.). – Миколаїв : МНУ імені В. О. Сухомлинського, 2015. – С. 3–6. (0,36 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Аблязова Е. З. Податок на нерухоме майно у стимулюванні економічного розвитку регіону. – 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, 2017.

Дисертаційну роботу присвячено обґрунтуванню теоретико-методичних засад та розробленню практичних рекомендацій щодо удосконалення порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з метою стимулювання економічного розвитку регіону. Проаналізовано, систематизовано та поглиблено наукові напрацювання у сфері теорії оподаткування нерухомості в умовах ринкової економіки та демократичного соціуму, розкрито організаційно-прикладні засади податку на нерухоме майно з позиції реалізації його фіскальних і стимулюючих завдань на рівні регіону (мезорівні). Проведено розгорнутий аналіз практики формування податкових надходжень до місцевих бюджетів, у тому числі від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в умовах запровадження фінансової децентралізації з виявленням домінантних тенденцій і закономірностей.

Запропоновано комплексний підхід до майнового оподаткування, який передбачає поєднання трьох основних компонентів – обліку, оцінювання та безпосередньо оподаткування об'єктів нерухомості з метою реалізації фіскального і регулюючого потенціалу податку на нерухоме майно на регіональному рівні. Розроблено комплекс рекомендацій щодо підвищення ефективності адміністрування податку на нерухоме майно в частині посилення фіскального контролю, створення єдиного інформаційного середовища – територіально розподіленої державної системи обліку об'єктів нерухомості, а також удосконалення технології оподаткування нерухомості в Україні шляхом запровадження диференційованого підходу до встановлення податкових ставок.

Ключові слова: податкова система, нерухоме майно, оподаткування нерухомості, податок на нерухоме майно, соціально-економічний розвиток регіону, фінансова децентралізація, місцеві бюджети.

АННОТАЦИЯ

Аблязова Э. З. Налог на недвижимое имущество в стимулировании экономического развития региона. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08 – деньги, финансы и кредит. – Львовский национальный университет имени Ивана Франко, Львов, 2017.

Диссертационная работа посвящена обоснованию теоретических основ и разработке практических рекомендаций совершенствования порядка взимания налога на недвижимое имущество, отличительного от земельного участка, с целью стимулирования экономического развития региона.

В диссертации сформировано теоретические и методические подходы к налогообложению недвижимости в условиях рыночной экономики и демократического социума. Описаны сущностные характеристики налога на недвижимое имущество с позиций реализации его фискальных и стимулирующих задач на уровне региона. Разработаны предложения относительно повышения эффективности администрирования налога на недвижимое имущество в контексте усиления фискального контроля, создания единой информационной среды – территориально распределенной государственной системы учёта объектов недвижимости, а также совершенствования технологии налогообложения недвижимости в Украине путем внедрения дифференцированного подхода к установлению налоговых ставок. Предложено комплексный подход к имущественному налогообложению, который предусматривает объединение трех ключевых компонентов – учёта, оценки и непосредственного налогообложения объектов недвижимости с целью реализации фискального и регулирующего потенциала налога на недвижимое имущество на региональном уровне.

Ключевые слова: налоговая система, недвижимое имущество, налогообложение недвижимости, налог на недвижимое имущество, социально-экономическое развитие региона, финансовая децентралізація, місцеві бюджети.

ABSTRACT

Ablyazova E. Z. Real Estate Tax in Stimulating the Economic Development of a Region. – Manuscript.

The thesis for a scientific degree of PhD in Economics in specialty 08.00.08 – Money, Finance and Credit. – Ivan Franko National University of Lviv. – Lviv, 2017.

The thesis deals with the comprehensive research of theoretical essentials and practical recommendations to update the plot excluded real estate tax regulations to stimulate the regional economic development. The thesis reveals the economic essence of real estate and theoretical essentials of taxes levied on it. The author specified the economic contents of real estate and the notion as well as the notion “tax promotion of regional development” as a process of tax burden management by means of regulation of

tax rates for local taxes, particularly estate ones, that will result in creation of conditions and stimuli for intensification of social and economic regional development.

The author made a diversified analysis of local tax revenues formation including plot excluded real estate tax under conditions of financial decentralization being imposed with further identification of dominating trends and rules. The suggested complex approach to proprietary taxation, which assumes the combination of three key components – accounting, evaluation and direct taxation of real estate objects to utilize the fiscal and regulative potentials of tax levied on real estate on regional level.

There was elaborated a set of recommendations to improve the efficiency of real estate tax administration concerning reinforcement of fiscal control, creation of unified informational environment shaped as territorially distributed governmental register system for real estate entities as well as modernization real estate accounting in Ukraine by imposing of differentiated instruments for charging of tax rates.

The authors analyzed the foreign experience of real estate tax systems as well as existing real estate tax regulations in Ukraine. There was substantiated the necessity to upgrade the real estate tax regulations in Ukraine and the relevant recommendations were made. The author specified the procedure to assess the property price before taxation assuming the application of associated market instruments by means of regulative rates (floor number, construction materials, location, and amortization) and market price of the constructed area. There were also evaluated the tax revenues and economic results of presented in the thesis real estate taxation procedures.

There were also forecasted the revenues from real estate taxes by means of mathematical instruments to surplus the financial potential of local authorities and self-governments in order to forward the additional tax revenues into intensification of regional economic development. On the basis of theoretical and practical analysis the author concluded that financial decentralization is a fundamental condition of regional independence and vitality. The relevance of regionally levied plot excluded real estate taxes is stipulated by regular tax revenues, equal distribution and relative stability of tax regulations

Key words: tax system, real estate, real estate taxation, real estate tax, social and economic regional development, financial decentralization, local budgets.

Підписано до друку 03.04.2017 р. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.

Формат 60Ч84/16. Умовн. друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. №82.

Друк СПДФО Марусич М.М Свідоцтво №1252 від 30.12.1996

м. Львів, пл. Осмомисла, 5/11

тел./факс: (032) 261-51-31.

e-mail: interprint-m@ukr.net.