Тема 8. Податок на майно

План

8.1. Економічна сутність податку на майно.

8.2.Переваги та недоліки справляння податку на майно.

8.3. Огляд теорії та міжнародної практики застосування: основні засади та альтернативи.

8.4.База, ставка та адміністрування ПМ.

Податки на майно існують практично в усіх країнах, в тому числі і в Україні – у формі податків на нерухоме майно (стаття 266 ПКУ), комерційну нерухомість (стаття 266 ПКУ) та плати за землю (стаття 270 ПКУ) і аналогічного їй за змістом фіксованого сільськогосподарського податку (4 група спрощеної системи оподаткування).

Але на сьогоднішній день застосовані у нас способи обрахунку податкових зобов’язань та адміністрування цих податків є недосконалими і не забезпечують ані справедливості, ані захисту від корупційних та інших зловживань, ані суттєвих надходжень (останні складають менше 1% ВВП). Відтак, податки на майно в Україні потребують удосконалення.

Така реформа є особливо нагальною з огляду на те, що за економічною теорією, підтвердженою дослідженнями, саме регулярні (recurrent) ***податки на*** ***майно є найменш шкідливими для економічного зростання.***

Тому одним із способів прискорення зростання є «фіскальний маневр», який полягає у заміщенні прямих податків (з доходів фізичних осіб та прибутків підприємств), як найбільш шкідливих для зростання – непрямими (ПДВ, акцизами), і, особливо, податками на майно.

*Проте, механічно збільшити в кілька разів надходження від оподаткування землі та нерухомості в Україні навряд чи можливо, бо у своєму нинішньому вигляді ці податки є доволі недосконалими. Тому в ширшому контексті ліберальної, але фіскально-відповідальної податкової реформи, реформа податків на майно має полягати у суттєвому удосконаленні механізмів та принципів оподаткування майна, на основі якого можна збільшити надходження від нього і замістити ними більш шкідливі прямі податки. Така задача є особливо актуальною для України, зважаючи на другий вагомий недолік прямих податків: вони, з одного боку, є мало ефективними у країнах, схильних до корупції; а, з іншого боку – постійно провокують корупцію.*

У країнах з розвиненою економікою податок на майно/нерухомість є одним з ***основних джерел доходів місцевих бюджетів,*** ***інструментом ефективного використання майна*** (регулююча функція) та дієвим ***елементом реалізації принципу соціальної справедливості***, що передбачає рівномірність розподілу податку між громадянами пропорційно до їхніх статків/доходів.

На жаль, чинний в Україні податок на майно, з урахуванням вилучень з бази оподаткування та значного обсягу пільг, не у повному обсязі виконує ці функції. Синтез даних дозволяє визначити вплив податку на майно на доходи Зведеного бюджету України та частку податку у ВВП країни:

Попередні розрахунки свідчать, що для запровадження фіскально-відповідальної ліберальної податкової реформи треба збільшити обсяг надходження від податків на майно приблизно втричі, до 2.5-2.7% від ВВП, що відповідає найвищим значенням для країн ОЕСР, (***Організація економічного співробітництва та розвитку****(ОЕСР), (*[*англ.*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%B3%D0%BB%D1%96%D0%B9%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B0)*Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)) —*[*міжнародна організація*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%96%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0_%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F)*, що об'єднує 34 країни світу, більшість з яких є країнами з високим доходом громадян та високим*[*ІРЛП*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%86%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BA%D1%83_%D0%BB%D1%8E%D0%B4%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%86%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%83)*і розглядаються як*[*розвинені*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D1%96_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8)*. Договір про ОЕСР був підписаний 14 грудня 1960 в Парижі, але вступив у дію 30 вересня 1961 на базі Європейської організації економічного співробітництва з метою координації економічної політики країн-членів ОЕСР і погодженням програми допомоги країнам, що розвиваються.Організація об'єднує 35 найбільш економічно розвинених країн світу — більшість держав*[*Європейського Союзу*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%84%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%A1%D0%BE%D1%8E%D0%B7)*,*[*США*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%A8%D0%90)*,*[*Австралія*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%8F)*,*[*Швейцарія*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B2%D0%B5%D0%B9%D1%86%D0%B0%D1%80%D1%96%D1%8F)*,*[*Норвегія*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%B2%D0%B5%D0%B3%D1%96%D1%8F)*,*[*Південна Корея*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%96%D0%B2%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0_%D0%9A%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%8F)*,*[*Японія*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AF%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D1%96%D1%8F)*та інші. Штаб-квартира розміщена у*[*Парижі*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B6)*(*[*Франція*](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%96%D1%8F)*)*

хоча у світовій практиці зустрічаються і більші цифри. Оподаткування майна сприймається як доволі природне, оскільки має дуже глибокі історичні корені: це один з найдавніших видів податку, якщо не найдавніший. Саме тому, що базу оподаткування було легко виміряти і важко приховати, земельний податок був основним у аграрних імперіях античних часів19. Там він легітимізувався як своєрідна «орендна плата» властителю, який був формально власником усієї землі. Також, оскільки саме земля була головним джерелом ренти тих часів, плата за її використання сприймалася як обґрунтована. Так само пізніше сталося із податками на нерухоме майно, відмінне від землі. Рівень надходжень від податків на майно у різних країнах доходив до 3,5% від ВВП.

Але з 60-х років 20 сторіччя у розвинених країнах спостерігається поступове зменшення ролі майнових податків. Це пов’язане, з одного боку, із масовим переходом на непрямі податки – нагадаємо, що саме тоді був винайдений ПДВ, який простіше було збирати за тодішніх технологій; а з другого – із політичним спротивом населення, особливо на тлі «бульбашок» на ринках нерухомості. Які, своєю чергою, тільки збільшувалися від зменшення оподаткування майна. В результаті, наразі в країнах ОЕСР надходження від оподаткування майна не перевищують 2-2,5%. Проте зараз спостерігається зворотний тренд.

По-перше, новітні цифрові технології та поява доступних геоданих роблять процес масової оцінки доволі точним і при цьому набагато менш працемістким, ніж він був колись.

По-друге, глобалізація створила нові можливості легкої «оптимізації» прямих податків – наприклад, через офшори. Тому уряди багатьох країн, особливо вразливих до корупції та тих, де податкова культура залишає бажати кращого, відновлюють свій інтерес до оподаткування майна – але вже на іншому технологічному етапі.

Тож, Україна була б цілком «у тренді», якби зробила те саме. Треба також зважати на набагато нижчий, ніж в країнах ОЕСР, рівень якості державного управління, зокрема у вимірі корупції та ефективності врядування, який просто не залишає нашій країні іншого вибору.

2. Податки на майно мають вагомі ***переваги*** над іншими податками, особливо в умовах України. Зокрема вони:

- стимулюють власників краще використовувати наявні активи, або продавати їх більш ефективним власникам – разом це призводить до підвищення ефективності використання майна. Це є дуже актуальним для України, надто зважаючи на необхідність прискореної структурної перебудови економіки;

- забезпечують бюджет (точніше – бюджети місцевих територіальних громад) стабільним джерелом надходжень, водночас - створюють для органів місцевого самоврядування підґрунтя для формування додаткових стимулів збільшувати привабливість своїх територій для проживання та ведення бізнесу, адже це, в свою чергу, збільшує ринкову вартість земель та нерухомості на цій території;

- не вразливі до «оптимізації», натомість непрямо, але дуже ефективно обкладають «тіньові» доходи, як населення, так і підприємств – що є виключно актуальним для України; у разі спроби ухилення від сплати, завжди є “готовий” об’єкт податкової застави, на який може бути накладено адміністративний арешт, і від продажу якого можна отримати надходження, необхідні, аби погасити податковий борг. При цьому, з одного боку, під податкову заставу не підпадає усе майно платника – тільки власне земля та інша нерухомість, з яких не сплачено податок; а, з другого боку – власникові немає сенсу ховатися за офшорами, фізичними особами, фіктивними фірмами тощо, бо об’єктом виступають майнові права, а власне земля (інший об’єкт нерухомості), кому б вона не належала; - є передбачуваними для платників;

- можуть нараховуватися та справлятися у спосіб, що майже унеможливлює корупцію та інші зловживання (описаний нижче), що знову-таки, є виключно актуальним в умовах України; - якщо йдеться про майно, яке виступає джерелом доходу - є «справедливими» у сенсі можливостей (але не результату);

 - найменше з усіх податків спотворюють економічні стимули для ефективної роботи: оскільки податок доводиться сплачувати у будь-якому разі, отже, якщо попрацювати погано – то доведеться платити з власної кишені, натомість коли вже сплатив, то кожна зароблена копійка – «своя».

Водночас, їхні недоліки видаються, здебільшого, не настільки вагомими:

- як і будь-який фіксований податок, податок на майно підвищує ризик для платника, адже його доводиться сплачувати навіть у «невдалі» періоди.

Регресивність: що більший дохід (при тому самому майновому стані), то менший відсоток від нього доводиться сплачувати у вигляді податку. Насправді, для домогосподарств регресивність є доволі умовною, бо сім’ї з більшим доходом намагаються покращити свої умови проживання. Для підприємств вона є скоріше благом, бо більш продуктивні отримують більше ресурсів для зростання, і це пожвавлює ринковий конкурентний відбір та сприяє збільшенню ефективних інвестицій.

 - Адміністрування податку на майно (у пропонованому нижче варіанті) є технічно непростим, а первісне запровадження потребує великої підготовчої роботи.

 - Податок на майно (як і будь-який інший) спричиняє економічні викривлення. Зокрема, капіталомісткі підприємства, особливо ті, які за технологією займають великі площі, опиняються у гіршій ситуації, ніж працемісткі, особливо інтелектуально-місткі, які можуть взагалі не використовувати приміщень. В умовах України це означає, що податковий тягар переноситься у бік «старих» галузей (металургії, хімії, видобувних, важкого машинобудування тощо), натомість постіндустріальні (ІТ та інші), а також інтелектуальні сервіси (аудиторські послуги, наприклад) не відчувають його. Це, своєю чергою, сприятиме прискоренню структурної перебудови економіки з реалізацією все ще наявних конкурентних переваг України у сфері інновацій та високих технологій – але за рахунок певного погіршення умов для «старих» галузей. З одного боку, такий розвиток подій є бажаним для майбутнього країни, з іншого – він несе певні ризики та викликає спротив «особливих інтересів», пов’язаних зі «старими» галузями.

Отже, підвищення бюджетних надходжень від податку на майно заради заміщення інших джерел в умовах України має загалом більше переваг, ніж недоліків, і є перспективним способом реформування податкової системи заради створення кращого ділового клімату та прискорення, таким чином, економічного зростання.

3. ***З точки зору економічної теорії, податок на майно має три різних обґрунтування.***

1. Це – плата за використання обмеженого природного ресурсу (землі). Її оподаткування відображає той факт, що в уявленні багатьох людей земля є до певної міри суспільним ресурсом, отже, навіть коли вона знаходиться у суто приватній власності, суспільство зацікавлене у її ефективному використанні та має право на частину земельної ренти. Таке обґрунтування стосується виключно землі, особливо сільськогосподарської, але не виправдовує оподаткування споруд.

2. Вартість майна пов’язана з доходами: для домогосподарств – володіння чи оренда нерухомості є важливою частиною споживання, при чому багатші можуть собі дозволити коштовніше житло, для підприємств – майно є джерелом доходів: передбачається, що підприємець отримує прибуток від своєї власності, в іншому разі позбавляється її. Таке обґрунтування, на відміну від попереднього, стосується, взагалі кажучи, усього майна, а не тільки нерухомого. Але, оскільки решту майна важко оцінити і легко приховати, то у якості наближення береться, зазвичай, тільки нерухоме майно. Хоча у деяких країнах оподатковується, наприклад, чиста вартість підприємства.

3. Плата за користування місцевими суспільними благами (інфраструктурою загального користування, безпекою на місцях тощо), розподілена між мешканцями та підприємцями пропорційно до вартості їхнього нерухомого майна, розміщеного на відповідній території.

***З точки зору економічної теорії, оподаткування майна корисне насамперед тому, що стимулює його більш ефективне використання.*** Оскільки власник змушений сплачувати податок незалежно від того, чи приносить йому прибуток даний майновий об’єкт, то, відповідно, утримання непродуктивних активів стає ще більш невигідним: мало того, що власник втрачає дохід, який він міг би отримати, якби продав об’єкт та вигідно вклав виручені гроші; так йому ще й доводиться нести прямі витрати у вигляді податку. Відповідно, він отримує посилений стимул шукати для цього об’єкту покупця – більш ефективного власника, що бачить, яким чином отримати з цього майна прибуток. Загалом, збільшується ринкова пропозиція майна, воно стає доступнішим для молодих фірм, що мають перспективи, і у такий спосіб підживлюється підприємництво як процес започаткування та розвитку підприємств.

Такий ефект є дуже корисним, надто в умовах України, оскільки ***сприяє розкриттю підприємницького потенціалу нації та залученню іноземних інвесторів*** – а це, у свою чергу, є головним джерелом економічного зростання.

Зокрема, для України дуже важливо, що через ці процеси прискорюється структурна перебудова економіки.

Іншою стороною цього є певне ***викривлення інвестиційних стимулів.*** Вкладаючи кошти у майно, що підлягає оподаткуванню, інвестор отримуватиме прибуток, зменшений на величину податку, при чому збільшується ризик, адже цей податок доведеться сплачувати у будь-якому разі, навіть якщо прибутку не буде. Цей негативний ефект є меншим відносно землі, оскільки вона не створюється у процесі інвестиції, а тільки перепродається (хоча до певної міри вдалі інвестиції можуть підвищувати її вартість, а хижацьке використання – зменшувати); дещо більшим – відносно капітальних інвестицій (споруд), ще більшим – відносно обладнання і т. ін. Водночас, описаний вище ефективний перерозподіл під впливом оподаткування є тим актуальнішим, чим менш еластичною є пропозиція відповідного типу активів, тобто, чим менше і довше пропозиція реагує на попит.

З обох цих міркувань випливає, що податок ***має бути найбільшим – на землю (бо її кількість жорстко обмежена),*** дещо ***меншим – на споруди*** (бо пропозиція може реагувати тільки з чималим запізненням), і зовсім незначним – на обладнання. Решту активів обкладати не варто взагалі.

**Відповідальність за сплату податку на майно несе його власник.** Він може доручити це робити орендарю, або кому завгодно, але у разі злісної несплати об’єкт буде конфісковано та виставлено на продаж, отже, постраждає саме титульний власник. У певному сенсі, сплата податку сприяє зміцненню прав власності, оскільки у такий спосіб власник підтверджує свої права. Наприклад, у разі спірних питань щодо приналежності того чи іншого об’єкту або його частини, у багатьох країнах сплата податку однією зі сторін виступає потужним аргументом на її користь. З іншого боку, від податку на майно майже неможливо ухилитися, оскільки сам об’єкт є готовою заставою. На відміну від прибутку, його неможливо перекласти на «одноденну» фірму, вивести в офшор тощо. Це робить податки на майно дієвим засобом боротьби з тінізацією економіки, що є дуже актуальним для України.

З давніх часів найбільшою ***проблемою при нарахуванні та збиранні податків на майно є оцінка його вартос***ті.

В ідеалі, предметом оподаткування ***має бути ринкова вартість майна***. Але справжню ринкову вартість можна визначити тільки в процесі продажу через відкритий та прозорий аукціон, при цьому вона за кілька років застаріває. Вочевидь, неможливо періодично у примусовому порядку виставляти усе майно в країні на аукціон, тому використання цього методу є дуже обмеженим.

Приблизну оцінку можна отримати, залучивши до цього професійного оцінювача, але ця процедура, по-перше, трудомістка і дорого коштує (при цьому відповідні витрати не додають вартості, тобто, втрачаються для суспільства), по-друге – вразлива до корупції та інших зловживань, оскільки допускає значний елемент сваволі (дискреції).

На щастя, розвиток цифрових та статистичних технологій в останні десятиліття дозволив значно спростити та автоматизувати цей процес за рахунок застосування масової оцінки. Ця методика базується на статистичному аналізі великих масивів даних (в тому числі – геоданих), де, з одного боку, фігурують реальні ціни продажу, а з другого – фактори, які впливають на ціну. Сучасні методи дозволяють екстраполювати закономірності, виявлені на прикладі реальних цін, на ті об’єкти, які не виставлялися на продаж, і, навіть, не мають прямих аналогів (як-от сусідніх будинків чи земельних ділянок). Звісно, в залежності від способу використання, фактори, що впливають на ціну, а, відтак, і відповідні формули, виявляються різними.

Тому одна з проблем цього методу – правильний розподіл за способами використання, який, з одного боку, забезпечує достатню точність, а, з іншого – не дозволяє дискрецію при визначенні «призначення». Але, в цілому, масова оцінка дозволяє кардинально скоротити витрати на адміністрування, позбутися корупційної вразливості та можливостей для мінімізації, і тому набуває дедалі більшого поширення в сучасному світі. Можливо, по відношенню до унікальних об’єктів вона не є достатньо точною, але в умовах високої вразливості до корупції вона все ж краща (в тому числі, точніша) за індивідуальну оцінку. Яка, між іншим, для унікальних об’єктів теж працює погано.

4. ***ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛАТНИКИ***

**Платниками податку** є фізичні і юридичні особи, у тому числі нерезиденти, які є власниками житлової та/або нежитлової нерухомості (пп. 266.1.1 Податкового кодексу України (далі - "ПК")). ОБ'ЄКТИ Житлове і нежитлове нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у тому числі і частка такої нерухомості (п. 266.2 ПК).

**Базою оподаткування** є загальна площа об'єкту житлової і нежитлової нерухомості, у тому числі його частки (п. 266.3 ПК). При цьому база оподаткування об'єктів для житлової нерухомості, якою володіють фізичні особи, зменшується: - для квартири/квартир незалежно від їхньої кількості - на 60 кв. метрів; - для житлового будинку/будинків незалежно від їхньої кількості - на 120 кв. метрів; - для різних типів об'єктів житлової нерухомості, у тому числі їхніх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податків квартири / квартир і житлового будинку / будинків, у тому числі їхніх часток) - на 180 кв. метрів. Таке зменшення надається один раз за кожен **базовий податковий (звітний) період (рік)** (пп. 266.4.1 ПК). Сільські, селищні, міські ради можуть встановлювати додаткові пільги (пп. 266.4.2 ПК).

**Ставка податку** встановлюється органами місцевого самоврядування (місцевими радами територіальних, в тому числі об’єднаних, громад), проте не може бути більше 1,5 % від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року за 1 кв. метр бази (пп. 266.5.1 ПК). Рішення органу місцевого самоврядування про встановлення ставки податку офіційно оприлюдниться до 15 липня року, що передує бюджетному. Іншими словами, норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що йде за плановим періодом (пп. 12.3.4 ПК). Проте, якщо органи місцевого самоврядування не прийняли рішення про встановлення розміру, існує ризик застосування мінімальної ставки (пп. 12.3.5 ПК).

ПОРЯДОК ОБЧИСЛЕННЯ СУМИ ПОДАТКУ Для фізичних осіб сума податку обчислюється контролюючим органом самостійно. За місцем реєстрації платника податків спрямовуються податкові повідомлення-рішення не пізніше 1 липня року, що йде за базовим податковим (звітним) періодом (роком) (пп. 266.7.2 ПК). Платники податків мають право звернутися з письмовою заявою в контролюючий орган за місцем проживання (реєстрації) для проведення звіряння даних (пп. 266.7.3 ПК). Платники податків - юридичні особи самостійно обчислюють суму податку за станом на 1 січня звітного року і до 20 лютого цього ж року подають контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта/об'єктів оподаткування декларацію. По новостворених об'єктах житлової та/або нежитлової нерухомості декларація юридичною особою-платником подається впродовж 30 календарних днів з дня виникнення права власності на такий об'єкт, а податок сплачується, починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт (пп. 266.7.5 ПК). У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого впродовж календарного року, податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня поточного року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на вказаний об'єкт оподаткування, а для нового власника - починаючи з місяця, в якому виникло право власності (пп. 266.8.1 ПК).

2. **ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПЛАТНИКИ**

<http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>

1. Власники земельних ділянок (і земельних часток (паїв)) - юридичні і фізичні особи - громадяни (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули право власності на землю в Україні, а також територіальні громади і держава відносно земель комунальної і державної власності відповідно (пп. 14.1.34 ПК).

2. Землекористувачі - юридичні і фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані в користування земельні ділянки державної і комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (пп. 14.1.73 ПК).

**ОБ'ЄКТИ - земельні ділянки**, які знаходяться у власності або користуванні; - земельні частки (паї), які знаходяться у власності (п. 270.1 ПК). **БАЗА** Існує два види бази.

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації. <https://ngo.land.gov.ua/uk/>

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, встановлюється державним земельним кадастром. Оцінка земельної ділянки з періодичністю раз на п’ять років проводиться професійними оцінювачами згідно із Законом України "Про оцінку земель". Для визначення факту наявності/відсутності нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки можна замовити виписку на конкретну земельну ділянку в Центрі державного земельного кадастру.

До нормативної грошової оцінки застосовується кумулятивний коефіцієнт індексації (оцінки земель з 1995 року станом на 1 січня 2015 року складає 3,997 (коефіцієнти множаться) (пп. 271.1.1 ПК і ст. 289 ПК).

2. Площа земельних ділянок, якщо нормативна оцінка проведена не була.

СТАВКА Ставки плати за землю і пільги по земельному податку встановлюються Верховною Радою АР Крим і органами місцевого самоврядування. Відповідні рішення подаються контролюючим органам (податковим інспекціям) до 25 грудня року, що передує звітному (пп. 284.1 ПК).

Ставки податку встановлюються у таких межах: - ставка податку на земельні ділянки, незалежно від їхнього місцезнаходження, нормативна грошова оцінка яких проведена, встановлюється в розмірі не більше 3 % від їхньої нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь - не більше 1 % від їхньої нормативної грошової оцінки (п. 274.1 ПК); - ставка податку на земельні ділянки, незалежно від їхнього місцезнаходження, нормативна грошова оцінка яких проведена і які знаходяться у постійному користуванні суб'єктів господарювання (окрім державної і комунальної форми власності), встановлюється у розмірі не більше 12 % від їх нормативної грошової оцінки (п. 274.2 ПК); - ставка податку на земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативна грошова оцінка яких не була проведена, встановлюється у розмірі не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі у АР Крим або відповідній області (п. 277.1 ПК). Згідно пп. 12.3.5 ПК, якщо органи місцевого самоврядування не прийняли рішення про встановлення розміру, податок стягується за ставками, які діяли до 31 грудня попереднього року. У 2014 році рішення про встановлення розміру земельного податку на 2015 рік не приймалися. Відповідно, ДФС вважає, що земельний податок в 2015 році платився за ставками, які діяли до 31 грудня 2014 року.

3. **Транспортний податок**

Серед усіх відомих автомобілістам податків, в Україні є ще й транспортний. Усі деталі про нього містяться у статті 267 ПКУ. Його розмір становить 25 000 гривень на рік, справляється він за володіння певними категоріями легкових автомобілів. <https://auto.24tv.ua/tag/avtobiznes_tag70/>

Якщо авто має вік не більше 5-ти років від року випуску (включно), а його середньоринкова вартість перевищує 375 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня поточного року, власнику такого легковика доведеться платити 25 тисяч гривень за те, що такий автомобіль у нього є.

Оскільки з 1.01.2019 встановлено новий розмір "мінімалки" (4173 грн), змінився і прохідний поріг для "елітних" автомобілів: тепер його розмір становить 1 564 875 гривень (або близько 55 888 доларів США). Дізнатися, чи ваша машина є в офіційному списку тих, що підпадають під оподаткування, можна на сторінці Мінекономрозвитку. <http://me.gov.ua/Vehicles/CalculatePrice?lang=uk-UA>

Протягом останніх років концепція податку на нерухомість суттєво змінювалася. Відмова від оподаткування комерційної нерухомості (до 2015 р.), зміна бази оподаткування (з житлової на загальну площу) та широке вилучення/пільга щодо неоподатковуваної площі житлового сектору призвели до того, що ефект від введення податку у 2013-2014 рр. виявився нульовим, тобто, витрати на адміністрування податку перевищили доходи від нього.

3.2. Проблема №2: Низька якість адміністрування Більшість недоліків адміністрування податку на майно обумовлено причинами, що зазначені у питаннях 4.1 та 4.2 цього дослідження, зокрема щодо податку на нерухоме майно37: - не враховується територіальне розташування нерухомості; - прирівняне обкладення нежитлової нерухомості суб’єктів господарювання, використання якої призводить до одержання прибутку, і фізичних осіб, у яких в більшості випадків нежитлова нерухомість використовується на неприбуткові господарські цілі (господарські споруди на дачах і у приватному секторі тощо); - використовується пільговий підхід до власників кількох об'єктів нерухомості; - базою для нарахування податку залишається площа об'єкту нерухомого майна, тобто, в механізм розрахунку податку не закладена ринкова вартість нерухомості. Але окремої уваги потребує питання високого рівня корупції у сфері майнових, зокрема земельних відносин38, де, за оцінкою фахівців, її рівень у дозвільній діяльності та погоджувальних операціях із землекористування сягає 80%39. Її результатом, наприклад, став подвійний характер реєстрації об'єктів нерухомого майна — земельних ділянок: у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також у Державному земельному кадастрі Держземагентства40. Багаторічна відсутність узгодженої взаємодії з формування, наповнення, актуалізації (оперативного внесення відповідних змін) та забезпечення доступу всіх зацікавлених державних органів (особливо фіскальних органів та місцевих органів влади) до інформації з прав власності зумовила низьку якість адміністрування майнових податків в Україні у попередні роки.

Але наразі цей податок в Україні є доволі недосконалим. Він більш-менш пристойно працює щодо сільськогосподарської землі – допоки офіційного ринку землі не існує, можна вважати її нормативно-грошову оцінку певним наближенням, принаймні у місцевостях, де має значення тільки родючість. Проте землі у містах, землі промислового використання, не кажучи вже про будівлі – оцінені дуже приблизно. Відтак, дехто страждає від надмірного оподаткування, а більшість інших недоплачує. Ситуацію поглиблює сваволя місцевої влади, яка надає пільги «своїм» підприємствам, чи тим, які належать впливовим власникам – очевидно, не тільки з мотивів розвитку територій. Ще гірша ситуація з оподаткуванням житлової нерухомості, яке, окрім технічних причин, є винятково непопулярним серед мешканців, і тому майже не впроваджується. На це накладаються проблеми з адмініструванням: місцева влада часто просто не зацікавлена його налагоджувати або не має важелів впливу на ситуацію; відсутність в законодавстві чітко визначених характеристик об’єктів нерухомості, яка оподатковується, нагнітає у громадян відразу до податку та непорозуміння між ними та працівниками фіскальних органів. З усіх цих причин, про жодне істотне підвищення надходжень від податку на майно в Україні не йдеться без значного удосконалення його механізмів та принципів.

Зважаючи на тисячолітню історію та широку розповсюдженість податків на майно, у світі накопичено великий досвід їх застосування, і випробувано різноманітні механізми, з яких Україна може обирати найбільш прийнятні для нашої ситуації. Але, попри досвід, на сьогоднішній день ситуація з податками на майно у світі є неоднозначною: з одного боку – розвиток комп’ютерних технологій та статистичних методик дозволив значно удосконалити їхнє функціонування, зокрема спростити та зробити прозорим адміністрування; з іншого боку – надходження, принаймні у розвинених країнах, мають тенденцію до падіння (у відносному вимірі). Така тенденція пов’язана здебільшого з політико-економічними перешкодами.