

Ю. О. Раделицький,
к. е. н., доцент, доцент кафедри обліку та аудиту,
Львівський національний університет імені І. Франка
Р. Я. Галамай,
аспірант, Львівський національний університет імені І. Франка
Н. Б. Симанич,
аспірант, Львівський національний університет імені І. Франка

DOI: 10.32702/2306-6806.2019.1.68

ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ ДОСВІДУ ЕФЕКТИВНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ МАЙНОВИХ ПОДАТКІВ РОЗВИНЕНИХ КРАЇН У ВІТЧИЗНЯНУ ПРАКТИКУ

*Yu. Radelytskyu,
Ph.D., Associate Professor, Ivan Franko National University of Lviv
R. Halamay,
postgraduate, Ivan Franko National University of Lviv
N. Symanych,
postgraduate, Ivan Franko National University of Lviv*

IMPLEMENTATION OF EXPERIENCE OF EFFICIENT ADMINISTRATION OF LOAN TAXES
IN DEVELOPED COUNTRIES IN DOMESTIC PRACTICE

У статті досліджено потенціал майнового оподаткування як у сфері мобілізації доходів, так і для розвитку управління на рівні органів місцевого самоврядування. Розглянуто особливості оподаткування майна (в Україні майнове оподаткування представлено: платою за землю, податком на нерухоме майно, відмінним від земельної ділянки, транспортним податком) у різних країнах. Вивчено об'єкти оподаткування, які підлягають звільненню від сплати майнових податків у різних країнах світу та Україні. Проаналізовано особливості встановлення ставок майнових податків у новосформованих об'єднаних територіальних громадах. Запропоновано визначення коефіцієнтів для диференціації бази оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки у випадку оподаткування саме площі будівлі як відбувається в Україні. Надано пропозиції, які сприятимуть покращенню справляння майнових податків та їх справедливому встановленню.

The article analyzes potential of property taxation both in the area of revenue mobilization and in development of governance at the level of local self-government bodies. The peculiarities of taxation of property are considered (in Ukraine, property taxation is represented by: payment for land, tax on immovable property different from land, transport tax) in different countries. Objects of taxation, which are exempted from payment of property taxes both in different countries of the world and in Ukraine were studied. The peculiarities of establishment of property tax rates in the newly formed united territorial communities are analyzed, it is determined that rates in such communities are adopted at a low level, which is caused by following factors: 1. rates are determined at the level of local self-government, there are fears of dissatisfaction of inhabitants of the community with such requirements and necessity to pay a significant amount of money in the form of a tax; 2. in most communities deputies are representatives of local businesses — the most active members of the community; so adoption of high rates of property taxes is simply disadvantageous and unprofitable for them.

It is proposed to determine the coefficients for differentiating the tax base of immovable property, different from the land plot in case of taxation exactly the area of building as it is used in Ukraine, it is proposed to diversify the tax base by the following factors: location construction (type of settlement — city / village; distance

from important economic centers — regional centers, cities of region significance, district centers, zoning within the city); year of construction of the building and its age; building characteristics and physical state of the object of taxation; connection to communications. The article include proposals to facilitate improvement of collection of property taxes and their fair setting, namely: it is necessary to define clearly composition of taxation objects and minimize the number of exempt or tax exempt objects and provision of privileges for payment of these payments to the budgets, since such dismissals are hidden financial losses of territorial communities; it is necessary to ensure the maximum coverage of the tax base by amending the Tax Code to supplement the norm that would determine the tax base for residential and non-residential real estate, which do not have documents on ownership of individual, on the basis of a technical passport and / or books of economic accounting; to improve the mechanism of assessment of the tax base by establishing a series of coefficients for diversifying collection of a tax on immovable property, different from the land, in accordance with the main characteristics of buildings, as well as through the improvement of the formula of normative monetary valuation of land.

Ключові слова: майнові податки, податкова система, доходи, імплементація, адміністрування, ставки майнових податків, податкові пільги, органи місцевого самоврядування.

Key words: property taxes, tax system, incomes, implementation, administration, rates of property taxes, tax privileges, bodies of local self-government.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Врахування першочерговості фінансової спроможності територіальних громад для забезпечення їх розвитку в умовах адміністративно-фінансової децентралізації вимагає пошуку напрямів нарощення доходної бази місцевих бюджетів. Разом з тим, на особливу увагу заслуговує саме проблема встановлення місцевих податків та зборів і розвиток місцевого оподаткування як інструмента органів місцевого самоврядування. Саме місцеві податки та збори є тими податковими платежами, які повністю надходять до відповідного місцевого бюджету, і встановлення яких (хоча і в межах законодавчо визначених рамок) здійснюється органами місцевого самоврядування.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженням питання розвитку податкової системи, в т.ч. і ефективного адміністрування майнових податків та порівняння з умовами розвитку податкових систем інших держав займалося багато вчених, серед яких В. Андрущенко, З. Варналій, В. Геєць, О. Василик, П. Мельник, А. Пелехатий, А. Соколовська та інші. Проте, питання розвитку майнового оподаткування в умовах реформи місцевого самоврядування вимагає особливої уваги, оскільки змінюються пріоритети її функціонування.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Головною метою статті є впровадження досвіду ефективного адміністрування майнових податків розвинених країн у вітчизняну практику, що дозволить покращити фінансову спроможність органів місцевого самоврядування в час децентралізаційних процесів в державі.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Впродовж останнього десятиліття все більш помітним стає потенціал майнового оподаткування як у сфері мобілізації доходів, так і для розвитку управління на рівні органів місцевого самоврядування, особливо для країн з перехідною економікою та таких, що розвиваються [1]. Про це свідчить частка податків у ВВП

країни — 0,3—0,6% ВВП для зазначених груп країн та 2,0—3,0% ВВП для країн Організації економічного співробітництва та розвитку [2].

Для того, щоб реалізувати цей потенціал, необхідним є проведення стратегічних змін в сферах, які безпосередньо впливають на справляння майнових податків, зокрема забезпечити покращення стану охоплення та оцінки об'єктів оподаткування, а також інших особливостей справляння таких податків, тобто здійснити реформування адміністрування майнових податків.

Ефективність податку на майно характеризує вірне обрання об'єкта оподаткування. Досліджуючи особливості оподаткування майна в різних країнах та, зокрема, визначення об'єкта оподаткування, слід зазначити значну різноманітність варіантів. У більшості країн Європи поширеним є податок на нерухоме майно, об'єктами оподаткування яким є і земельна ділянка, і будівлі, розташовані на ній. Для прикладу, такими країнами є Австрія, Бельгія, Болгарія, Великобританія, Іспанія, Італія, Німеччина, Чехія тощо. Окрім того, в таких країнах, як Болгарія, Македонія, Нідерланди, Німеччина та Словенія справляється також податок на рухоме майно (обладнання, машини, транспортні засоби). Лише в дев'яти країнах Європи запроваджено податок на землю як окремий від податку на іншу нерухомість, а саме: у Данії, Естонії, Литві, Польщі (сільськогосподарський податок та лісовий), Румунії, Словенії, Угорщині, Франції та Україні. Слід зауважити, що провідними експертами в галузі майнового оподаткування податок на землю, при оподаткуванні яким не враховуються будівлі, розташовані на ній, визначено як економічно більш ефективний у порівнянні з податком на нерухоме майно, який охоплює обкладання цим податком і землю і будівлі. Причиною цього є стимуляційний вплив податку на землю. Обкладаючи податком лише землю, держава стимулює її власників до максимально ефективного використання власності, в тому числі і будівництва. На це зокрема було акцентовано увагу в рамках визначення рівня конкурентоспроможності податкових систем країн Організації економічного співробітництва. Саме завдяки наявності податку на землю, як альтернативи "комплексному" майновому оподаткуванню, податкову систему Естонії визначено як найбільш конкурентоспроможну [3].

У цьому контексті існування у вітчизняній податковій системі як плати за землю, так і податку на нерухоме майно дозволяє використати переваги такого оподаткування. Передовсім слід зауважити, що обов'язковою для встановлення на рівні територіальних громад є плата за землю, натомість податок на нерухоме майно органи місцевого самоврядування можуть не запроваджувати. Таким чином, на рівні місцевого самоврядування, з урахуванням відповідних чинників впливу, можна визначити найбільш ефективне поєднання оподаткування землі та нерухомості.

Разом з тим, кожен варіант обрання об'єкта оподаткування має свої переваги та недоліки. Проте, незважаючи на ці аспекти, в кожній країні, як правило, спостерігається максимально широке охоплення об'єктів оподаткування для забезпечення максимальних надходжень до бюджетів.

Враховуючи те, що визначення переліку об'єктів оподаткування майновими податками віднесено нами до політичних чинників впливу, основною політичною проблемою є визначення того, що буде включено до бази оподаткування, а що ні. Тобто важливим виступає питання звільнення від оподаткування і податкових пільг. Основні аспекти, які враховуються при визначенні об'єктів, які оподатковуються та тих, які звільнюються від оподаткування, в різних країнах в основному однакові; до них віднесено громадянство, форму власності, особливості використання майна. В більшості випадків звільнення від оподаткування обумовлені раціональними та зрозумілими причинами, які пов'язані з ефективним виконанням державою своїх функцій та наданням соціальних послуг населенню. Проте, встановлюючи податкові пільги та звільняючи від оподаткування, здійснюється субсидування конкретних об'єктів, тобто про те, що з державного бюджету, або відповідного місцевого бюджету (в залежності від того, до якого з них зараховується податок на майно) проводяться податкові витрати, які, хоча і неявні, впливають на дохід бюджету та економічну поведінку платників податку, характеризуються відповідним рівнем ефективності та соціальної справедливості.

Найчастіше звільненню від сплати майнових податків в різних країнах (відповідно до Віденської конвенції про дипломатичні відносини) підлягають дипломатичні представництва. В більшості країн від оподаткування також звільняється майно релігійних установ, установи освіти, охорони здоров'я, а також соціально незахищені верстви населення. В багатьох країнах звільнено також об'єкти державної форми власності та власність органів місцевого самоврядування. У випадку звільнення майна, яке перебуває у державній власності, виникає питання щодо відповідності цієї норми принципу соціальної справедливості, особливо у країнах з високим рівнем децентралізації ресурсів та повноважень, у податкових системах яких майнові податки визначено як місцеві. Причиною цього є фінансові втрати місцевих бюджетів, які при цьому не компенсуються за рахунок органів державної влади. Відповідно в деяких країнах (США, Канада, Південна Африка) об'єкти державної форми власності підлягають повному або частковому оподаткуванню [3].

Звільняються від оподаткування майновими податками і об'єкти державної форми власності, освіти, охорони здоров'я, культури та спорту, а також об'єкти, які використовуються для надання соціальних послуг.

Доволі поширеним напрямом запровадження пільг при оподаткуванні майновими податками є сприяння економічному розвитку території. Зокрема, такі пільги часто зустрічаються в країнах ОЕСР, тобто розвинутих країнах світу. Основною метою запровадження таких пільг є залучення інвестицій та сприяння розвитку і

збільшення кількості суб'єктів господарювання на відповідній території. В Україні Податковим кодексом України пільги такого характеру як обов'язкові не передбачені. Проте вони можуть бути встановлені на рівні органів місцевого самоврядування.

Встановлення пільг саме на місцевому рівні можна трактувати як позитивний аспект, оскільки це дає можливість врахувати особливості розвитку, розташування, розміщення на території підприємницьких структур. Проте існує мало доказів ефективності таких пільг. Звичайно, в окремих випадках це може бути доволі вірним шляхом залучення інвестицій на територію, проте, як загальноприйнята практика, використання політики встановлення пільг як інструмента стимулювання економічного розвитку території органами місцевого самоврядування не є доцільним. Податки на майно варто розглядати передовсім як інструмент максимізації доходів бюджетів. Міжнародний досвід майнового оподаткування свідчить про те, що неефективні податкові пільги можуть бути причиною неефективності майнових податків, зниження надходжень до місцевих бюджетів та зростання диференціації фінансових можливостей платників податків.

Важливою умовою ефективного оподаткування майна є встановлення податкових ставок. На сьогодні практика встановлення ставок при оподаткуванні майновими податками включає як визначення єдиної ставки податку (або у відсотковому відношенні до бази оподаткування, або як одиначної ставки), так і застосування диференційованих ставок за типом майна, особливостями його використання, платниками податків, варіантними характеристиками майна, його місце розташування тощо.

В Україні ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та плати за землю встановлюються на рівні органів місцевого самоврядування, проте в межах, визначених Податковим кодексом.

Якщо проаналізувати особливості встановлення ставок майнових податків в новосформованих ОТГ, які отримавши максимальні повноваження та прямі міжбюджетні відносини з Державним бюджетом, мали б максимально ефективно використовувати можливості в сфері справляння місцевих податків, можна зауважити, що практично у всіх громадах ставки майнових податків встановлено не на максимальному рівні. Є дві основні причини встановлення ставок майнових податків на низькому рівні:

— по-перше, оскільки ставки визначаються на рівні органу місцевого самоврядування, існують побоювання незадоволення жителів громади такими умовами та необхідністю сплачувати значні кошти в якості податку; в такому випадку існує ймовірність зростання соціальної напруги в громаді та неперевіреного голови громади на наступний термін;

— по-друге, в більшості громад депутатами є саме представники місцевого бізнесу — найбільш активні члени громади; відтак їм просто не вигідно прийняття високих ставок майнових податків.

З іншої сторони, слід звернути увагу на існування певного дисонансу в податковому законодавстві України. Відповідно до Податкового кодексу плата за землю є обов'язковим для встановлення місцевим податком. Проте мінімальна ставка податку для земель, окрім сільськогосподарських, починається з 0%. Тобто попри обов'язковість встановлення податку органи місцевого самоврядування можуть практично не використовувати його як інструмент наповнення місцевого бюджету. В цьому контексті більш доцільним є визначення мінімальної ставки плати за землю на законодавчому рівні для максимального використання можливостей майнового оподаткування на базовому рівні, зокрема для земель, які перебувають у користуванні суб'єктів господарювання.

Зважаючи на практику встановлення та справляння майнових податків, слід зважати не лише на особливості визначення об'єктів оподаткування, платників та податкових ставок. Очевидно, особливо важливим є питання ефективності реалізації механізму оподаткування. Особливо гостро це питання стоїть в державах, які тільки розвивають свої податкові системи (до яких належить і Україна). Майнові податки можна визначити як "громіздкі" у питання їх адміністрування, оскільки для їх ефективного та повного справляння є необхідною активна постійна ідентифікація податкової бази, її оцінка, визначення податкових зобов'язань, формування податкової звітності та ефективний податковий нагляд.

Першим кроком в забезпеченні ефективного адміністрування майнових податків є максимально повне охоплення об'єктів оподаткування відповідними реєстрами. Так, основною перевагою майнових податків для місцевих бюджетів є те, що податковою базою виступають нерухомі активи, тобто об'єкти, які знаходяться на певній території, і немає змоги забезпечити їх переміщення. Тобто перевагою майнових податків є неможливість "виходу" об'єктів оподаткування за межі юрисдикції місцевої ради і складність їх приховування. Однак це залежить передовсім від повноти земельних та майнових реєстрів і вірності оцінки таких активів. Неформальне землекористування та будівництво не сприяє максимізації податкових надходжень та дотримання принципу соціальної справедливості при оподаткуванні через уникнення обкладанням податковим платіжем.

Прогаляни в реєстрації об'єктів оподаткування майновими податками існують у багатьох країнах. Для прикладу, у Сербії незареєстрованими є 14% квартир, 22% житлових будинків та 15% комерційних приміщень, а у 37% муніципалітетів частка незареєстрованих об'єктів нерухомості становить близько 40%. Так, у місті Аранджеловац зареєстрованими є 21 тис. споживачів електроенергії, проте лише 9,5 тис. платників податку на майно, тобто вдвічі менше [6]. Натомість у місті Інджия (50 тис. осіб) у 2015 році було здійснено перехресну перевірку і порівняння даних про сплату комунальних послуг та бази даних власників об'єктів нерухомості. Після опрацювання даних та відповідних процедур кількість об'єктів, які підлягають оподаткуванню, було збільшено з 16 тис. до 26 тис. одиниць [6].

В Албанії зареєстрованими є 83% об'єктів нерухомості у сільських населених пунктах, проте лише 25% — у міських. Оскільки більшість об'єктів нерухомості є незареєстрованими в містах, органи місцевого самоврядування недоотримують значні фінансові ресурси. Для вирішення цієї проблеми органи місцевого самоврядування створюють свої власні бази даних об'єктів нерухомості. В окремих містах темп приросту майнових податків сягав 190% [5].

Відповідно до Податкового кодексу, база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, яке перебуває у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Разом з тим, такий реєстр, як спеціально запроваджений програмний продукт, не забезпечує у повному обсязі потреби органів місцевого самоврядування в необхідній інформації щодо нерухомого майна. Передовсім зазначене програмне забезпечення не дає можливості сформувати повний перелік нерухомості по конкретній адміністративно-територіальній одиниці, що ускладнює роботу органів місцевого самоврядування та не сприяє ефективності справляння податку на таке майно.

З іншої сторони, суттєвою проблемою адміністрування податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, є те, що, відповідно до Податкового кодексу, дані Державного реєстру речових прав на нерухоме

майно формуються на підставі документів на право власності. Загалом по Україні, зокрема по сільських адміністративно-територіальних одиницях, близько половини приватних житлових будинків характеризуються відсутністю відповідних документів у їх власників, хоча вони давно використовуються за призначенням. Відповідно таке майно, згідно з законодавством, не може обкладатися податком на нерухомість. Це і є причиною суттєвого недонадходження податку на нерухоме майно до місцевих бюджетів.

Для вирішення зазначеної проблеми можна було б розширити перелік документів, які можуть слугувати підставою для оподаткування нерухомості. Зокрема включити до нього технічний паспорт об'єкта нерухомості або книги погосподарського обліку, які ведуться безпосередньо на рівні органів місцевого самоврядування, що може значно спростити адміністрування податку.

Безперечно, найбільш коректним варіантом є формування податкової бази податку на майно на основі документів про право власності. Проте на сьогодні справляння податку на основі наявності інших документів дозволить забезпечити суттєве збільшення доходної частини місцевих бюджетів. Для цього пункт 266.3.2 Податкового кодексу необхідно доповнити нормою, яка б визначала базу оподаткування об'єктів житлової і нежитлової нерухомості, а також їх часток, які не зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно або на які немає документів на право власності у фізичних осіб, на підставі технічного паспорта та/або книг погосподарського обліку [4].

Ще одним вагомим аспектом справляння майнових податків є забезпечення ефективності їх збору. Зарукування майнових податків до складу місцевих не обов'язково має означати перекладення усього адміністративного тягаря на рівень органів місцевого самоврядування. В багатьох країнах за збір цих податків відповідає національна податкова адміністрація. Тим не менше, це вимагає ефективної системи взаємодії між органами місцевого самоврядування та відповідними державними структурами.

Попри зазначене на даний час в розвинених країнах спостерігаються тенденції посилення децентралізації управління доходами місцевих бюджетів. Національні податкові адміністрації не є зацікавленими у максимізації надходжень до місцевих бюджетів, а податки на майно характеризуються низькою питомою вагою в складі доходів державного бюджету. Тому зрозумілим є те, що в тих країнах, де органи місцевого самоврядування взяли на себе завдання з адміністрування майнових податків (Македонія, Сербія), показник доходів від їх справляння значно зріс. Відтак оскільки органи місцевого самоврядування найбільше зацікавлені у максимізації надходжень від справляння податків на майно, яке безпосередньо залежить від ефективності їх адміністрування, доцільним є наділення їх повноваженнями у цій сфері.

Прямий вплив на справляння майнових податків та обсяги надходжень до місцевих бюджетів мають особливості визначення бази оподаткування. Найбільш вірним з точки зору справедливого розподілу податкового навантаження на платників майнових податків є визначення бази оподаткування на основі ринкової вартості майна. Разом з тим, ефективне оподаткування майна на основі проведення оцінки його вартості є доволі складним процесом і потребує, по-перше, достатньої і правдивої інформації, по-друге, кваліфікованих оцінювачів відповідних нерухомих об'єктів та земельних ділянок, по-третє, розвинутого ринку нерухомості та землі. Відповідно в країнах з низьким рівнем розвитку відповідного ринку проведення оцінки на основі визначення ринкової вартості є, по суті, неможливим або дуже складним процесом. Тому в багатьох країнах, зокрема державах Східної Європи (як і в Україні) процес оцінки

об'єкта оподаткування не ґрунтується на ринковій вартості майна.

На нашу думку, база оподаткування для різних типів будівель має диференціюватися у випадку оподаткування саме площі будівлі. При оподаткуванні ринкової вартості нерухомого майна, як це відбувається у розвинених країнах Заходу, враховується і стан будівлі, та її вік, і місце розташування. Тому у випадку оподаткування площі доцільним є визначення коефіцієнтів для диференціації бази оподаткування за такими факторами:

1. Місцерозташування будівлі:

— вид поселення — місто/ село;

— віддаленість від важливих економічних центрів — обласних центрів, міст обласного значення, районних центрів;

— зональність в межах міста.

2. Рік зведення будівлі і її вік.

3. Будівельні характеристики та фізичний стан об'єкта оподаткування.

4. Підключення до комунікацій.

Застосування такого методу оцінки бази оподаткування може стати ефективним варіантом поєднання централізованої контрольної практики та автономного встановлення податку на нерухомість на рівні органів місцевого самоврядування. Разом з тим, це дозволить вирівняти податкове навантаження і справедливо його розподілити між платниками податку, оскільки зазначені коефіцієнти сприятимуть наближенню бази оподаткування до ринкової вартості об'єктів нерухомості.

Порівнюючи моделі оцінки землі як об'єкта майнового оподаткування, можна виділити три основні способи визначення податкової бази: на основі площі ділянки, на основі її ринкової вартості та самооцінка (є характерною та певним чином виправданою для країн з низьким рівнем адміністративної спроможності). Якщо порівняти методи оцінки землі на основі визначення її ринкової вартості та оцінки за площею, можна зауважити такі переваги першої моделі: при визначенні ринкової вартості землі забезпечується максимальне врахування характерних особливостей об'єкта оподаткування, а також рівня розвитку відповідної території, де розташована ділянка. Відтак такий метод оцінки сприяє справедливому розподілу податкового навантаження при оподаткуванні платою за землю. Разом з тим, модель оцінки ринкової вартості землі є можливою для використання лише в країнах з розвиненим ринком землі, що не дозволяє використання її в Україні.

В Україні оподаткування землі здійснюється на основі визначення її нормативної грошової оцінки, яка, відповідно до Податкового кодексу, визначається як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. При цьому розрахунки здійснюються на основі врахування площі землі та низки коефіцієнтів, які коригують суму податку в залежності від типу та місцезнаходження ділянки. До прикладу, для земель сільськогосподарського призначення враховуються особливості бонітування ґрунтів та природно-сільськогосподарське районування; для земель в межах населених пунктів — можливі витрати на освоєння території. Слід зауважити, що сам механізм проведення нормативної грошової оцінки земель є не ефективним та непрозорим, оскільки включає врахування численних факторів та коефіцієнтів, обчислених на застарілих та неактуальних даних, тому потребує перегляду та доопрацювання.

ВИСНОВКИ

Як висновок, слід зауважити, що питання максимізації надходжень від справляння майнових податків безпосередньо залежить від ефективності їх адміністрування. Для покращення справляння майнових податків і їх справедливого встановлення доцільно:

— по-перше, чітко визначити склад об'єктів оподаткування та мінімізувати кількість об'єктів, які звільняються від оподаткування або не оподатковуються, та надання пільг по сплаті цих платежів до бюджетів, оскільки такі звільнення є прихованими фінансовими втратами територіальних громад;

— по-друге, забезпечити максимальне покриття податкової бази шляхом внесення змін до Податкового кодексу щодо доповнення нормою, яка б визначала базу оподаткування об'єктів житлової і нежитлової нерухомості, на які немає документів на право власності у фізичних осіб, на підставі технічного паспорта та/або книг погосподарського обліку; надання органам місцевого самоврядування широких повноважень у сфері адміністрування та контролю майнових податків;

— по-третє, удосконалити механізм оцінки бази оподаткування через встановлення низки коефіцієнтів для диверсифікації справляння податку на нерухоме майно, відміне від земельної ділянки, відповідно до основних характеристик будівель, а також через удосконалення формули нормативної грошової оцінки землі.

Література:

1. Коломієць І.Ф., Пелехатий А.О. Теоретико-практичні аспекти формування об'єднаних територіальних громад в Україні [Електронний ресурс]/ І.Ф. Коломієць, А.О. Пелехатий // Економіка України. — 2017. — № 4. — С. 46—55. — Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2017_4_4

2. Gjika A. "Property taxation in Albania", Land Tenure Journal, issue 2, 2015. pp. 183—202.

3. Kelly R. Making the property tax work. International Center for Public Policy. — 2013. — P. 40.

4. Pelekhatty A.O. Forming of local budgets' revenues from taxes in Ukraine under the conditions of budget and taxes decentralization/ A.O. Pelekhatty, H.O. Patytska // Economic and social development of Ukraine in XXI century: national vision and globalization challenges: Collection of scientific articles. — Dradt2Digital Publishing House, 2017. — P. 107—109, 185 p.

5. Pomerleau K.A. Lundeen. 2014 International tax competitiveness index. Tax Foundatoin. 2014. Access: <https://taxfoundation.org/2014-international-tax-competitiveness-index>. Last accessed: april 2017).

6. Raskovic, M., Grover, R. J. and Jordanovic, O. Serbia Case Study Land Tenure Journal, issue 2, pp. 163—180.

References:

1. Kolomiets, I. F. and Pelechaty, A. O. (2017), "Theoretical and practical aspects of the formation of united territorial communities in Ukraine", Ekonomika Ukrayiny-Economy of Ukraine, Vol. 4, pp. 46—55, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2017_4_4 (Accessed 10 Jan 2019).

2. Gjika, A. (2015), "Property taxation in Albania", Land Tenure Journal, Vol. 2, pp. 183—202.

3. Kelly, R. (2013), Making the property tax work. International Center for Public Policy, Atlanta, USA.

4. Pelekhatty, A. and Patytska, H. (2017), "Forming of local budgets' revenues from taxes in Ukraine under the conditions of budget and taxes decentralization", Economic and social development of Ukraine in XXI century: national vision and globalization challenges: Collection of scientific articles, pp. 107—109.

5. Pomerleau, K and Lundeen, A. (2014), "International tax competitiveness index. Tax Foundatoin", available at: <https://taxfoundation.org/2014-international-tax-competitiveness-index>. Last accessed: april 2017. (Accessed 15 Jan 2019).

6. Raikovic, M. Grover, R. and Jordanovic, O. (2015), "Serbia Case Study", Land Tenure Journal, Vol. 2, pp. 163—180.

Стаття надійшла до редакції 14.01.2019 р.