Шишканов Олександр Анатолійович, старший юрист Підприємства з іноземними інвестиціями &laquo;Гленкор Агрі- калчер Україна&raquo;: &laquo;Правове регулювання оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки&raquo; (12.00.07 - адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право). Спецрада Д 26.001.04 у Київ&shy;ському національному університеті імені Тараса Шевченка

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова

праця на правах рукопису

ШИШКАНОВ ОЛЕКСАНДР АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 347.73:336.226.212.1](477)(043.3)

ДИСЕРТАЦІЯ

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОПОДАТКУВАННЯ

НЕРУХОМОГО МАЙНА, ВІДМІННОГО ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Спеціальність 12.00.07 – адміністративне право і процес;

фінансове право; інформаційне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,

результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А. Шишканов

Науковий керівник: ГЕТМАНЦЕВ Данило Олександрович, доктор юридичних

наук, професор

Київ – 2019

ЗМІСТ

Перелік умовних скорочень . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .17

Вступ . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 18

РОЗДІЛ 1 Еволюція, поняття та правова природа податку на

нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .27

1.1 Правова природа оподаткування нерухомого майна, відмінного

від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 27

1.2 Історичний розвиток оподаткування нерухомого майна,

відмінного від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 50

1.3 Іноземний досвід оподаткування нерухомого майна,

відмінного від земельної ділянки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 66

Висновки до розділу 1 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 79

РОЗДІЛ 2 Елементи податку на нерухоме майно, відмінне

від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 83

2.1 Платник податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .83

2.2 Об’єкт податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .98

2.3 База податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .122

2.4 Ставка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .131

2.5 Порядок обчислення, декларування, строк та порядок сплати

податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . .136

2.6 Пільги зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від

земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 140

Висновки до розділу 2 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 150

16

РОЗДІЛ 3 Шляхи вдосконалення нормативно-правового

регулювання податку на нерухоме майно, відмінне

від земельної ділянки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 154

3.1 Загальна характеристика недоліків нормативно-правового регулювання

податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . 154

3.2 Рекомендації щодо усунення недоліків нормативно-правового

регулювання елементів податку на нерухоме майно, відмінне

від земельної ділянки. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .. . . . . . . . . . . . . . .162

Висновки до розділу 3. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .184

Висновки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 188

Список використаних джерел . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 193

Додатки . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 215

ВИСНОВКИ

Удисертаціїздійсненотеоретичнеузагальненнятазапропонованонове

вирішеннянауковогозавданняякеполягаєупоглибленнізнаньпроправову

природуПНМВЗДатакожурозробленнірекомендаційщодоусуненнянедоліків

нормативноправовогорегулюванняподатку

ПНМВЗДєпрямимреальнимподаткомвсилутакихйогоспецифічних

порядзпритаманнимиусімподаткамознакякокремийскладелементівв

першучергуоб’єкттабазаподаткуособливостіадмініструваннятасплати

податкукадаструванняоб’єктівподаткусправедливістьстабільність

прогнозованістьнадходженьвідсплатиподаткувідносноневеликийобсяг

платежівуструктурінадходженьбюджетівчутливістьширокогоколафізичних

таюридичнихосібдорозміруподаткуПравоваприродаПНМВЗДякмісцевого

податкузнаходитьсвоєтеоретичнеобґрунтуваннявтіснійзалежностіоб’єкта

нерухомостівідякостівиконанняфункціймісцевогосамоврядуваннянатериторії

дерозташованийоб’єктподатку

ЗгіднозПКУподатокнамайнодоскладуякоговходитьПНМВЗДє

місцевимподаткомНарівнізаконувстановлюєтьсяпереважнабільшість

елементівподаткуатакожвизначаютьсямежіврамкахякихмісцевірадивправі

самостійновирішуватиокреміпитанняоподаткуванняМісцевірадинаділені

широкимиповноваженнямивгалузіоподаткуваннянерухомогомайнаПоперше

вонивирішуютьпитаннязапровадженняподаткувмежахвідповідної

територіальноїгромадиПрицьомумаютьправоневстановлюватиподаток

взагаліПодругеприприйняттімісцевоюрадоюрішенняпрозапровадження

податкувирішуютьсяпитанняпровстановленняйогоставоктапільгу

визначенихПКУмежахіншіелементиподаткудублюютьсязнормКодексу

НМВЗДєкласичнимоб’єктомоподаткуваннязчасівпершихдержавних

утвореньзоглядунапростотузручністьадмініструванняподаткутаскладність

ухиленнявідоподаткуванняЗстуЄвропіврезультатірозвитку

технологійтазастосуваннямкадастрівнерухомостіадмініструванняподатківна



нерухомемайноудосконалюєтьсяоднакїхзначеннязнижуєтьсяузв’язкуз

розвиткомнепрямогооподаткуванняНатериторіїсучасноїУкраїниподаткина

НМВЗДврізнихвидахіснувалипротягомвсьогоперіодуіснуваннярізнихдержав

–спочаткуКиївськоїРусіауподальшомуВеликогоКнязівстваЛитовського

МосковськоїдержавиРечіПосполитоїРосійськоїімперіїУкраїнськоїНародної

РеспублікиСРСР

ПНВЗДєскладовоюподатковихсистемпереважноїбільшостідержав

сучасностіВЄвропіподатокзапровадженоувсіхкраїнахкрімАндорри

ЛіхтенштейнуМальтиМонакоСанМариноВатикануУдержавахз

розвиненимиекономікамиНМВЗДєтрадиційнимоб’єктомоподаткування

платежівідсплатиякогозабезпечуютьсуттєвінадходженняпереважнодо

місцевихбюджетівВУкраїністворенозаконодавчіпередумовидляефективного

оподаткуванняНМВЗДщонеприменшуєнеобхідностіздійсненнядосліджень

зарубіжногодосвідузметоюудосконаленнярегулюванняподатку

ПлатникПНМВЗДвизначаєтьсячерезюридичнийфактналежності

фізичнійабоюридичнійособінаправівласностіоб’єктаоподаткуванняПри

цьомуправовласностінаоб’єктвиникаєзмоментуйогодержавноїреєстрації

відповіднодозакону

ЧиннийПКУдляцілейоподаткуванняміститьокремийпонятійний

апаратщодоНМВЗДякеєоб’єктомподаткуСлідрозрізнятинерухомемайнов

цивільноправовомутавподатковоправовомузначенняхУцивільноправовому

значеннінерухомемайноповинновідповідатирядуобов’язковихознакатісний

зв’язокізземлеютанеможливістьйогопереміщеннябезспричиненняйому

шкодибвведеннявексплуатаціювдержавнареєстраціяправавласності

ПодатковийзаконпривизначенніНМВЗДякоб’єктаоподаткуваннявказуєна

йогофізичніхарактеристикиатакожнаналежністьплатникунаправівласності

Отжеродовепоняттянерухомемайноврозумінніцивільногоправамаєбільш

широкезначенняніжурозумінніподатковогоправаоскількивключаєвсебе

набагатобільшеоб’єктівщодляцілейоподаткуваннянемаютьзначення



Незважаючинатещозагальнаплощаоб’єктанерухомостієнайбільш

простоюхарактеристикоюдлявикористанняїїякбазиподаткувонамаєнизку

перевагнаданомуетапісоціальноекономічногорозвиткунашоїдержавиВ

першучергуцепростотазручністьвикористаннянизьківитратина

адмініструванняподаткуЗастосуваннявартостіоб’єктівнерухомостібезперечно

удосконалитьмеханізмсправлянняподаткупідвищитьрівеньсоціальної

справедливостіподаткутаочікуванопризведедозбільшеннянадходженьвід

сплатиподаткудомісцевихбюджетівОднакберучидоувагинеобхідність

здійсненнявитратзначнихбюджетнихкоштівнарегулярнепроведеннямасової

оцінкинерухомостівумовахнерозвиненогоринкунерухомостітазагалом

низькийрівеньекономічногозростаннявУкраїнівикористаннявУкраїні

вартостіоб’єктівоподаткуванняякбазинасьогоднієнедоцільним

СтавкаПНМВЗДєоднимзелементівподаткурегулюванняякого

відноситьсядокомпетенціїорганівмісцевогосамоврядуванняумежах

визначенихПКУВстановленнябазовоїставкиурозмірівідмінімальної

заробітноїплатинапочатокзвітногоподатковогорокуяквідноснооб’єктивного

фінансовоекономічногопоказниказаодиницюбазисприяєдотриманнюзасад

стабільностітасправедливостіоподаткуваннязапобігаючизнеціненню

надходженьвідсплатиподаткувнаслідокінфляціїнаціональноївалюти

ПільгизПНМВЗДєоднимзелементівщорегулюютьсяорганами

місцевогосамоврядуванняумежахвизначенихПКУНормиКодексу

встановлюютьподатковіпільгищозастосовуютьсявімперативномупорядкуа

такожрегулюютьзагальнізасадизапровадженняпільгмісцевимирадамиСеред

такихзаконодавчовизначенихзасадслідвиділитиазаборонунавстановлення

персональнихпільгбвстановленняпільгдляфізичнихосібзалежновідїх

майновогостанутарівнядоходіввзапровадженняпільгдляоб’єктівнежитлової

нерухомості–залежновідвидуфункціональногопризначеннявідповідного

майна



ПравовийрежимпільгзПНМВЗДслідохарактеризуватияксприятливий

дляплатниківподаткугарантуючиїмнавітьнарівнізаконувеликукількість

податковихпільг

Недолікинормативноправовогорегулюваннябазовихзасад

оподаткуванняНМВЗДстосуютьсяправовоїприродиподаткупроцедурних

положеньйоговстановленняатакожадміністрування

ДотакихнедоліківналежитьвключенняПНМВЗДдоподаткунамайнояк

штучноствореногоподаткуякийбезбудьякоїраціональноїметиоб’єднуєтри

самостійніплатежіВтімнаведенаваданемаєнадтонегативногоефектубудучи

скорішенейтральноюАналізнормативноправовихактівмісцевихрадпро

встановленнямісцевихподатківсвідчитьпропоширенупрактикузловживання

органамимісцевогосамоврядуванняотриманимифіскальнимиповноваженнями

щоєоднієюзпричинфінансовоїнеспроможностігромадТождоцільно

обмежититакіповноваженнямісцевихрадзрегулюванняПНМВЗДшляхом

встановленнянарівніПКУбільшчіткихрамокприйняттянимирішеньуданій

сферіДотакихзаходівслідвіднестиаавтоматичневстановленняПНМВЗДу

разінеприйняттямісцевоюрадоюрішенняпрозапровадженняподаткуіз

застосуванняммінімальноїставкитаіншихелементівподаткувідповіднодо

ПКУбобов’язковезастосуваннямісцевимирадамитиповоїформирішенняпро

встановленняПНМВЗДгвизначеннявПКУнижньогозначенняставкиподатку

яканасьогоднідорівнюєнулюдвстановленнявПКУчіткихкритеріївзаякими

місцевірадиможутьсамостійновстановлюватипільги

ПоложенняПКУякірегулюютьелементиПНМВЗДмістятьнайбільшу

кількістьнедоліківщонегативновпливаєнавиконанняплатникамиподаткового

обов’язку

Зметоюудосконаленняправовогомеханізмуподаткунеобхідно

забезпечитинаявністьвДержавномуреєстріречовихправнанерухоме

майнотаїхобтяженьповноїінформаціїпровсіоб’єктиоподаткуванняутому

числіправовласностінаякібулозареєстрованодозапровадженнявказаного

реєструвроціЦедозволитьвключитидосфериоподаткуваннявсіоб’єкти



житловоїтанежитловоїнерухомостізабезпечившидотриманняпринципів

рівностівсіхплатниківпередзакономзагальностіоподаткуванняатакож

збільшитинадходженнявідсплатиподатку

змінитикласифікаціюоб’єктівподаткувиклавшипідпункти

пунктустаттіПодатковогокодексуУкраїнивновійредакції

якоюаприбудовудобудинкугосподарськіприсадибнібудівлівизначитине

якокремийоб’єктнежитловоїнерухомостіаякскладовуприналежність

житловогобудинкубвиключитизкласифікаціїжитловийбудинокякокремий

типжитловоїнерухомостізрозподіломнажитловібудинкиквартирноготипута

садибноготипуоскількижитловийбудинокквартирноготипунеможебути

самостійнимоб’єктомподаткуаоподаткуваннюпідлягаютьбезпосередньо

квартиритаприміщеннящорозташованівтакомубудинкувусунути

дублюванняокремихвидівнежитловоїнерухомостіякієоднотипнимиза

функціональнимпризначеннямтаодночасновизначеніврізнихгрупахоб’єктів

нежитловоїнерухомостінаприкладвчиннійредакціїПКУдобудівельготельних

відносятьсяресторанитабариадобудівельторговельних–їдальнікафе

закусочніпідприємствагромадськогохарчуваннягвиділитивокремігрупи

нежитловоїнерухомостітакіоб’єктиоб’єктигромадськогохарчування

промисловітаскладськіоб’єктиоб’єктиагропромисловоговиробництваоб’єкти

фізкультуриіспортутаін

внестизмінидопідпунктупунктустаттіпідпункту

пунктустаттіПКУвиключившизнихзгадкупрочасткуяк

об’єктподаткуАджеоподаткуваннюпідлягаютьбезпосередньооб’єктижитлової

танежитловоїнерухомостіачасткивправівласностінанихвизначаютьколо

платниківподаткузоб’єктутарозмірподатковогообов’язкукожногозних