

## ДО ПИТАННЯ ВДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ ЩОДО ПОРЯДКУ СПРАВЛЯННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, В УКРАЇНІ

*У статті досліджено сучасний порядок справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні. Проаналізовано зарубіжний досвід справляння податку на нерухоме майно. Доведено необхідність зміни підходів до оподаткування нерухомого майна в Україні шляхом внесення поправок до Податкового кодексу України в частині зміни окремих елементів податку: об'єкта оподаткування; податкових пільг; порядку обчислення податку.*

**Ключові слова:** податок на нерухоме майно, об'єкт оподаткування, податкові пільги, нерухоме майно, житлова нерухомість.

### I. Вступ

Одним з пріоритетних напрямів розвитку податкового законодавства є вдосконалення механізму оподаткування нерухомого майна з урахуванням світового та європейського досвіду правового регулювання цього питання. Такі властивості нерухомості, як візуальна наочність, постійність місцезнаходження, тривалість існування, необхідність державної реєстрації, роблять її зручним об'єктом оподаткування, а введення податку на нерухомість має стимулювати її власника до найбільш ефективного використання майна, запобігатиме накопиченню майнових об'єктів окремими власниками. За таких обставин надходження від податку на нерухоме майно можуть стати одним із стабільних джерел наповнення дохідної частини місцевих бюджетів [1].

Податок на нерухомість має особливе значення і з огляду на комплекс соціально-економічних проблем. З точки зору принципів соціальної справедливості, необхідність його запровадження полягає в тому, що він дає змогу нівелювати значний рівень диференціації доходів і їх нагромадження в руках окремих осіб. Проте справляння податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування його правового механізму. В іншому разі можуть виникнути непередбачувані наслідки як для держави в цілому, так і для окремих юридичних і фізичних осіб [2, с. 15].

Отже, для ефективного функціонування механізму оподаткування нерухомого майна, а в його складі податкових методів та інструментів, необхідним є їх організаційне та нормативно-правове забезпечення, яке на сьогодні здійснюється Податковим кодексом України. Проте не всі складові механізму оподаткування нерухомого майна є чітко обґрунтованими, деякі важливі питання взагалі не прописані й потребують уточнення.

Окремі аспекти оподаткування нерухомого майна висвітлювали у своїх дослідженнях М.П. Кучерявенко, І.Є. Криницький, А.С. Кравчун та ін. При цьому необхідно зазначити, що зараз у вітчизняній науці фінансового права відсутні комплексні наукові дослідження нерухомого майна як об'єкта оподаткування.

### II. Постановка завдання

Метою статті є дослідження сучасного порядку справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в Україні.

### III. Результати

Одним з найважливіших питань, що має вагомое значення для економічного розвитку України, адаптації національного законодавства до європейських стандартів, є введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Цей податок здатний виконати функцію компенсаційного податку та стати додатковим джерелом збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Крім того, податок на нерухоме майно потрібен для стимулювання розвитку нового будівництва, ремонту аварійних будівель і споруд, вирішення питання щодо подальшої експлуатації чи зносу не використовуваної нерухомості, економічного розвитку країни [3, с. 116].

Ми наполягаємо на формулюванні назви цього податку – податок на нерухоме майно, що принципово змінить закладені підходи до його справляння в ст. 265 ПК України, яка має назву “Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки”.

Проте слід заголосити увагу на нормах ст. 181 ЦК України, де наголошено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Проте ч. 2 цієї статті конкретизує, що режим нерухомої

речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [4]. Але автор у власних пропозиціях не вважає доцільним віднесення до об'єкта оподаткування податком на нерухоме майно цих об'єктів. Для цього доцільно внести зміни до ст. 14 ПК України, яка дає визначення основних понять, що вживаються в Кодексі, шляхом доповнення пп. 14.1.269 в такій редакції:

14.1.269. Нерухомим майном для цілей оподаткування податком на нерухоме майно вважається земля і постійно розташовані на ній будівлі та споруди.

Так, відповідно до пп. 265.2.1 п. 265.2 ст. 265 ПК України, об'єктом оподаткування цим податком є об'єкт житлової нерухомості, в тому числі його частка [5]. Проте основним критерієм віднесення майна до нерухомості є його нерозривний зв'язок із земельною ділянкою, що підтверджено аналізом змісту Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, в якому зазначено, що житлові будинки належать до будівель. Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Проте споруди – це будівельні системи, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт та пов'язані із землею [6].

У наукових колах були дискусії з приводу оподаткування сукупним податком на нерухоме майно. Так, І.Є. Криницький пропонував визначати як об'єкт оподаткування податком на нерухомість єдиний комплекс, що складається із землі та розташованих на ній і тісно пов'язаних з нею будівель, будов, споруд [7, с. 123], що ми цілком підтримуємо.

Аналіз законодавства розвинутих країн світу дає підстави стверджувати про наявність механізму оподаткування податком на нерухомість саме сукупним податком, що передбачає оподаткування земельної ділянки та будівель, на них розташованих. Так, в Іспанії об'єктом оподаткування податком на нерухомість є земельні ділянки та будівлі в межах муніципального округу [8, с. 146]. У Великобританії об'єктом оподаткування податком на майно теж є землі, житлові будинки, а також комерційна нерухомість [8, с. 190]. До того ж, встановлено єдиний податок на майно, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. У США податком на нерухомість також обкладається земля і пристосування, зведені з

метою її поліпшення [8, с. 98]. Єдиний податок на нерухоме майно існує в Канаді в усіх провінціях на місцевому рівні й ґрунтується на вартості нерухомості, оцінювання якої проводиться щороку. Місцеві органи влади планують ставку податку на нерухомість, виходячи з передбачуваних бюджетних витрат і наявної бази оподаткування [16].

В Україні були спроби введення єдиного податку на нерухоме майно. Так, ще 23 червня 1998 р. народний депутат України В.П. Пустовойтенко зареєстрував проект Закону України "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)". За його пропозицією, податок на нерухомість мав бути сумою нарахованих податків на землю, будівлі і споруди [9]. У грудні 1999 р. народний депутат України П.В. Мельник подав на реєстрацію проект Закону України "Про податок на нерухомість". На його думку, платниками цього податку повинні бути власники земельних ділянок, землекористувачі, у тому числі орендарі; а також власники будівель і споруд та їх орендарі. Об'єктами оподаткування мали бути: земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, будівлі та споруди [10]. Протягом декількох років питання оподаткування нерухомого майна не викликало зацікавленості з боку законодавців, і лише у 2005 р. підтримали ініціативу попередників та запропонували проект Закону України "Про податок на нерухоме майно (нерухомість)" народні депутати України П.М. Симоненко та І.В. Алексєєв. Податок на нерухомість вони також пропонували розраховувати як суму нарахованих податків на землю, будівлю і споруди, а об'єктом оподаткування мали бути: земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, будівлі, в тому числі й незавершене будівництво [11]. Проте жодний із цих законопроектів так і не було взято за основу під час розробки пропозицій щодо справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, які б знайшли своє відображення в чинному Податковому кодексі України.

Як бачимо, питання введення сукупного податку на нерухомість викликало зацікавленість як з боку політичних діячів, так і у наукових колах, що ще раз підтверджує його актуальність та дає підстави ставити під сумнів правомірність сучасного механізму справляння податку на нерухоме майно, який передбачає відмежування від земельної ділянки. Тому ми пропонуємо змінити підходи до оподаткування нерухомого майна в Україні шляхом внесення змін до Податкового кодексу України, зокрема змінити редакцію ст. 265. Так, рекомендуємо сформулювати назву цієї статті таким чином: "Податок на нерухоме майно". Така пропозиція, звичайно, приведе до зміни окремих елементів податку: об'єкта оподаткування, бази оподаткування, порядку обчислення податку тощо.

Доцільно викласти п. 265.2 ПК України в такій редакції:

265.2. Об'єкт оподаткування

265.2.1. Об'єктом оподаткування є об'єкт нерухомого майна, в тому числі його частка, що перебуває у власності або на умовах постійного користування платника податку: земля і постійно розташовані на ній будівлі та споруди.

До об'єкта оподаткування, скориставшись досвідом нормотворчої діяльності народних депутатів (В.П. Пустовойтенка, П.В. Мельника, П.М. Симоненка та І.В. Алексєєва), пропонуємо віднести землю й постійно розташовані на ній будівлі та споруди.

Разом з тим, доцільно переглянути механізм оподаткування податком на нерухоме майно в контексті віднесення до об'єкта оподаткування не лише житлової нерухомості, але й нежитлових приміщень. Такі висновки можна зробити, аналізуючи досвід інших країн світу. Так, у Великобританії податок на майно стягується з власників або орендарів нерухомого майна: землі, житлових будинків, магазинів, установ, заводів і фабрик [8, с. 190]. У Канаді податком на нерухомість, окрім житлової нерухомості, оподатковуються промислове майно, трубопроводи, будь-яке майно комерційних організацій [12, с. 35]. В Італії власники "діючих промислових й житлових будівель", "споруджуваних площ" повинні сплачувати комунальний податок на нерухомість (ICI). Під "діючою нерухомістю" слід розуміти промислові і житлові будівлі та споруди, занесені до міського будівельного кадастру з прилеглою до них службовою площею [8, с. 160].

Тому запропонована нами редакція п. 265.2 ст. 265 ПК України передбачає оподаткування податком на нерухоме майно не тільки житлової нерухомості, а й комерційної. Разом з тим, з урахуванням наданих пропозицій, пропонуємо переглянути перелік об'єктів, що не будуть оподатковуватись цим податком, та викласти пп. 265.2.2 п. 265.2 ст. 265 ПК України в такій редакції:

265.2.2. Не є об'єктом оподаткування:

а) об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності держави або територіальних громад (їх спільній власності);

б) об'єкти нерухомого майна, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, у тому числі їх частки;

в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

г) садовий або дачний будинок, але не більше одного такого об'єкта на одного платника податку (фізичну особу);

ґ) об'єкти нерухомого майна, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, які відповідно до закону мають статус багатодітних або прийомних, або малозабезпечених сімей, опікунів, піклувальників ді-

тей, але не більше одного такого об'єкта на сім'ю, опікуна, піклувальника;

д) гуртожитки державної та комунальної форми власності;

е) об'єкти нерухомого майна, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються одиницями матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину;

є) об'єкти нерухомого майна, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, які є ветеранами війни та особам, на яких поширюється дія Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";

ж) об'єкти нерухомого майна, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам, визнаним законом особами, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;

з) об'єкти нерухомого майна, в тому числі їх частки, що належать фізичним особам – інвалідам першої чи другої групи, інвалідам з дитинства;

и) об'єкти незавершеного будівництва;

к) об'єкти нерухомого майна, що належать санаторно-курортним та оздоровчим закладам України, у тому числі дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України державної та комунальної форми власності;

л) об'єкти нерухомого майна, що належать релігійним організаціям України, статуту (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, земельні ділянки і постійно розташовані на них будівлі та споруди, що надані їм для забезпечення їх діяльності, а також благодійним організаціям, створеним відповідно до закону, діяльність яких не передбачає одержання прибутків;

м) об'єкти нерухомого майна, що належать громадським організаціям інвалідів України, підприємства й організації, які засновані громадськими організаціями інвалідів та спілками громадських організацій інвалідів і є їх повною власністю, де протягом попереднього календарного року середньо-облікова кількість інвалідів, які мають там основне місце роботи, становила не менш ніж 50 відсотків чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких інвалідів становив протягом року не менше ніж 25% суми загальних витрат на оплату праці;

н) об'єкти нерухомого майна, що належать закладам культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів, а також дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форм власності і джерел фінансування;

о) об'єкти нерухомого майна, що належать суб'єктам господарювання, які засто-

совують спрощену систему оподаткування, обліку та звітності.

Наші пропозиції розраховані на підтримку платників податків – власників об'єктів соціальної інфраструктури та соціально незахищених верств населення, а саме осіб, що мають статус: ветеранів війни, постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи, багатодітних родин, осіб, які мають інвалідність або виховують дитину-інваліда. Такий підхід є більш раціональним і соціально справедливим, оскільки податковий тягар перекладено на більш заможних громадян.

Проте, на наш погляд, доцільно переглянути й пільги зі сплати податку, спрямовуючи їх надання на менш забезпечених платників. На сьогодні передбачено зменшення бази оподаткування об'єкта житлової нерухомості, що перебуває у власності фізичної особи-платника податків, на 120 м<sup>2</sup> для квартири і на 250 м<sup>2</sup> – для житлового будинку, тобто власники квартир житловою площею до 120 м<sup>2</sup> і житлових будинків – до 250 м<sup>2</sup> фактично звільняються від сплати податку на нерухомість. До того ж цей поріг застосовується незалежно від місця знаходження такої нерухомості (у регіоні, міській чи сільській місцевості). Зазначені пільги не мають економічного обґрунтування. Отже, за якісними та технічними характеристиками квартири житловою площею 120 м<sup>2</sup> є просторим чотири- або п'ятикімнатним помешканням, ринкова вартість якого в Києві (на 1 січня 2014 р.) залежно від району може становити від 1512 дол. США за 1 м<sup>2</sup> (у Деснянському районі), до 2923 дол. США за 1 м<sup>2</sup> (у Печерському районі). В обласних центрах вартість житла на вторинному ринку становить: в Одесі – 1514 дол. США, у Дніпропетровську – 1208 дол. США, в Донецьку – 1190 дол. США, у Харкові – 1100 дол. США за 1 м<sup>2</sup> [13]. Аналогічна ситуація з приватними будинками. Так, вартість 1 м<sup>2</sup> житлового будинку у м. Києві в середньому на 1 січня 2014 р. становить 1243 дол. США [13]. Купити аналогічну нерухомість можуть лише достатньо заможні споживачі.

Виникає ситуація, що в разі надання таких пільг практично не буде спостерігатися поповнення місцевих бюджетів. Хоча аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що податок на нерухоме майно існує приблизно в 130 країнах світу. У більшості країн надходження від цього податку становлять від 1% до 3% від загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади. На початку 1990-х рр. у США ця цифра становила близько 9,15%, в деяких інших англomовних країнах вона так само велика (Великобританія – 10,43%, Німеччина – 1,06%, Нідерланди – 1,81%, Франція – 2,17%, Японія – 5,7%). Оскільки в більшості зарубіжних країн цей податок є місцевим, надходження від нього становлять основну статтю доходів бю-

джетів місцевих органів влади. Наприклад, у деяких штатах Австралії надходження від цього податку становлять понад 90% місцевого бюджету, в США – до 75% (у Нью-Йорку – 40% власних доходів бюджету), у Канаді – до 80% [14].

Без сумніву, справляння податку на нерухоме майно в Україні є важливим, але необхідно врегулювати його правовий механізм, зокрема вдосконалити порядок надання податкових пільг. Пропонуємо податкові пільги застосовувати не до податкової бази (як це передбачено сьогодні в п. 265.4 ст. 265 ПК України), а шляхом виключення з об'єкта оподаткування окремих його елементів. У ст. 66 Житлового кодексу УРСР наголошено, що нормою загальної площі, з якої повинна справлятися плата за користування житлом, прийнято вважати 21 м<sup>2</sup> на одну особу [15]. Пропонуємо це обмеження застосовувати для надання податкової пільги: якщо на кожну особу, що мешкає у житловому будинку або квартирі, припадає менше ніж 21 м<sup>2</sup> загальної площі такого платника звільняти від податкового обов'язку зі сплати податку на нерухоме майно.

У зв'язку із цим наводимо пропозиції щодо редакції п. 265.4 ст. 265 ПК України.

265.4. Пільги зі сплати податку.

265.4.1. Податок обчислюється з урахуванням вимог ст. 66 Житлового кодексу України, якщо загальна площа будівлі, призначеної для проживання або перебування в ній людей, менше ніж 21 м<sup>2</sup> у розрахунку на одну особу, що мешкає у такій будівлі, – платник податку – фізична особа звільняється від сплати податку.

Пільги зі сплати податку не надаються на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками (користувачами) з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, використовуються у підприємницькій діяльності).

265.4.2. Міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати додаткові пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нерухомого майна.

Органи місцевого самоврядування до 1 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна відомості стосовно пільг, наданих ними.

#### IV. Висновки

Встановлено, що нормативно-правова база зі справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в Україні потребує суттєвого вдосконалення. Дослідження аналізу законодавства розвинутих країн світу та країн СНД дає підстави стверджувати про можливість введення в Україні оподаткування сукупним податком на нерухоме майно. Запропоновано нову редакцію п. 265.2. ПК України "Об'єкт оподаткування", де як останній запропоновано вважа-

ти землю і постійно розташовані на ній будівлі та споруди. Рекомендовано віднесення до об'єкта оподаткування не лише житлової нерухомості, а й нежитлових приміщень.

У новій редакції запропоновано викласти перелік об'єктів, що не будуть обкладатися податком на нерухоме майно. Наші пропозиції розраховані на підтримку платників податків – власників об'єктів соціальної інфраструктури та соціально незахищених верств населення.

Доведено нежиттєздатність податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у разі застосування податкових пільг залежно від житлової площі об'єкта житлової нерухомості. Рекомендовано для вирішення питання надання податкових пільг урахувати норми ст. 66 Житлового кодексу УРСР та звільнити від обов'язку справляння податку на нерухоме майно платників податку, що мають у власності житлову нерухомість загальною площею 21 м<sup>2</sup> на одну особу.

#### Список використаної літератури

1. Кравчун А.С. Податковий кодекс як важливий крок на шляху реформування податкової системи України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.law-property.in.ua/articles/56-kravchun-as-tax-code-as-an-important-step-towards-reform-tax-system-of-ukraine.html>.
2. Мельник П.В. Податкова система та механізми її реалізації у перехідній економіці : автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.04.01 / П.В. Мельник. – К., 2001. – 32 с.
3. Покатаєва О.В. Теоретичні засади правового регулювання справляння загальнодержавних податків та зборів в Україні / О.В. Покатаєва. – Запоріжжя : КПУ, 2011. – 300 с.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
5. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
6. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 [Електронний ресурс] : наказ Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507. – Режим доступу: [http://budstandart.ua/read/document\\_body/id/3095423](http://budstandart.ua/read/document_body/id/3095423).
7. Криницький І.Є. Правове регулювання оподаткування майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / І.Є. Криницький. – Х., 2001. – 20 с.
8. Попова Л.В. Налоговые системы зарубежных стран : учеб.-метод. пособ. / Л.В. Попова, И.А. Дрожжина, Б.Г. Маслов. – М. : Дело и Сервис, 2008. – 368 с.
9. Про податок на нерухоме майно (нерухомість) : проект Закону України від 23.06.1998 р. № 1054-2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=4130](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=4130).
10. Про податок на нерухомість [Електронний ресурс] : проект Закону України від 09.12.1999 р. № 1054-3. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=7180](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=7180).
11. Про податок на нерухоме майно (нерухомість) : проект Закону України від 26.09.2005 р. № 3359-1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=25550](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=25550).
12. Деловая Канада [Электронный ресурс]. – М., 2009. – Т. 15–18. – 457 с. – Режим доступа: <http://polpred.com/?ns=2&detail=36>.
13. Продажа квартир на вторичном рынке (реальная сделка) [Электронный ресурс] : официальный сайт Консалтинговой компании SV Development. – Режим доступа: <http://www.svdevelopment.com/ua/web/>.
14. Колодина И. За имущество придется заплатить по западному сценарию [Электронный ресурс] / И. Колодина. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/bussines/rinky/707.shtm>.
15. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 р. № 5464-X [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
16. Покологна О.В. Податок на нерухомість в Україні [Електронний ресурс] / О.В. Покологна. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1744>.

Стаття надійшла до редакції 29.01.2014.

#### Коваль А.А. К вопросу совершенствования нормативно-правовой базы о порядке взимания налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, в Украине

*В статье исследован современный порядок взимания налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, в Украине. Проанализирован зарубежный опыт взимания налога на недвижимое имущество. Доказана необходимость изменения подходов к налогообложению недвижимого имущества в Украине путем внесения поправок в Налоговый кодекс Украины в части изменения отдельных элементов налога: объекта налогообложения; налоговых льгот; порядка расчета налога.*

**Ключевые слова:** налог на недвижимое имущество, объект налогообложения, налоговые льготы, недвижимость, жилищная недвижимость.

**Koval O. The issue improving the legal framework for tax payments on real property, other than land in Ukraine**

*This paper investigates the current procedure for collecting the tax on real property other than land in Ukraine. Analysis of foreign experience levying property tax, highlighted the basic principles of taxation of such property. The necessity of changing approaches to the taxation of real estate in Ukraine through amendments to the Tax Code of Ukraine regarding the introduction of taxation mechanism combined property taxes, which will provide for the taxation of land and buildings that are on it. Established that such suggestions will change some elements of tax: subject composition taxpayers taxable, tax rates, tax calculation procedure.*

*A mechanism of taxation of real property in the context of referring to the object of taxation is not only residential property but not residential. However, taking into account the suggestions provided by the proposed browse sites that are not taxed by this tax. Proposals designed to support the taxpayers – the owners of social infrastructure and social vulnerable groups such as persons with status: war veterans, victims of the Chernobyl disaster, large families, those with disabilities or raising a disabled child. It was determined that this approach is more efficient and socially equitable for the tax burden will be translated into more affluent citizens.*

**Key words:** *property tax, the object of taxation, tax incentives, real estate, residential real estate.*