



---

УДК 336.226.212:316.42

*М.І. КАРЛІН,  
доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри  
Волинського національного університету ім. Лесі Українки  
Н.М БОБОХ,  
Волинський національний університет ім. Лесі Українки*

## РОЛЬ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ В СОЦІАЛЬНІЙ ПОЛІТИЦІ КРАЇНИ З ТРАНЗИТИВНОЮ ЕКОНОМІКОЮ

**Постановка проблеми.** Проблема низького рівня життя у поєднанні з надмірним – за європейськими стандартами – майновим розшаруванням населення, пов'язана перш за все з недосконалістю оподаткування доходів та майна фізичних осіб в Україні. Тому важливо дослідити цю проблему в контексті теорій суспільного вибору та суспільного добробуту, що дасть можливість окреслити шляхи її вирішення.

На сьогодні є значна кількість напрацювань українських науковців у дослідженні особистого прибуткового навантаження, що накладається на фізичних осіб, так як саме податок з доходів фізичних осіб в Україні відіграє в цьому суттєву роль. Значний вклад у дослідження значення податку з доходів фізичних осіб внесли вчені України: В. Л. Андрущенко, О. Д. Данилов, В. Г. Корнус, А. І. Крисоватий, І. О. Луніна, В. М. Опарін, Н. М. Ткаченко, А. М. Соколовська, В. М. Федоров, С. І. Юрій та інші.

У працях цих вчених основна увага акцентується на виявленні сучасних тенденцій формування й реалізації фіскального механізму оподаткування доходів, їх адекватності можливостям платників податків та визначенні основних напрямів реформування механізму оподаткування доходів фізичних осіб. Але, на жаль, фіскальна спрямованість податків з доходів, як і більшості податків в Україні (на це звертають увагу багато науковців), необґрунтовано переважає їх соціальну та стимулюючу функції, на що політична влада країни поки не звертає належної уваги. Це є однією з причин кризових явищ в економіці та соціальної напруженості в суспільстві.

У той же час недостатньо розглянуто роль податку на нерухомість громадян у соціальній політиці країн з транзитивною економікою. Він відіграє значну фіскальну роль у багатьох розвинутих країнах і разом з тим використовується як макроекономічний регулятор. Тому, досліджуючи вплив найбільш вагомих податків на доходи фізичних осіб, доцільно розглянути цей податок і його значення не тільки як фіскального регулятора, а й соціального. Адже національний механізм оподаткування доходів фізичних осіб не цілком відповідає параметрам соціальної справедливості як з позицій економічної теорії, так і світових досягнень фіскальної прагматики.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Серед вчених, які присвячували свої публікації різним аспектам оподаткування нерухомості, можна назвати таких, як: А. А. Багрій [1], О. А. Гриценко, В. М. Заяць [2], І. В. Кривов'язюк, С. Лекарь, С.А. Музиченко [3], Н. В. Павліха, В. І. Павлов, В. І.Стіпахно, Л. П. Чубук [4], В. Д. Чекіна та ін. У них висвітлюються окремі аспекти світового досвіду використання податку на нерухомість, перспективи його запровадження і значення у формуванні доходів бюджету України. Та ряд питань досі ще не вирішено. Серед них: дослідження соціальної спрямованості податку на нерухоме майно, його ролі у відновленні соціальної справедливості.

Надмірна диференціація в доходах у постсоціалістичних країнах вимагає адекватних змін у системах оподаткування. Тривалий час цю проблему намагалися вирішити за рахунок використання прогресивної системи оподаткування доходів фізичних осіб, що є одним з найпоширеніших “вбудованих стабілізаторів”. Але це привело до значної „тіньової” економіки в багатьох країнах з транзитивною економікою. Тому багато з цих країн ввело єдиний податок на доходи фізичних осіб ( від 13 % в Російській Федерації до 15 % в Україні та 19 % в Словаччині, ряді інших країн). Це стимулювало вихід з «тіні» частини доходів заможних верств населення. Разом з тим бідні верстви населення розглядають пропорційний податок як податкову пільгу на користь багатих. Відповідно зростає незадоволення цих верств, що інколи призводить до поразки реформаторів на парламентських виборах (в Словаччині у 2006 р., в Польщі – у 2005 р.). Дуже складною в цьому плані є ситуація в Україні, де до 2004 р. використовувалася прогресивна система оподаткування (ставки складали 10, 15, 20, 30, 40 %), а з 01.01.2007 р. діє єдина ставка в розмірі 15 %. Зняти соціальне напруження в країнах з транзитивною економікою, в т. ч. в Україні, могло б введення в цих країнах податку на нерухомість (де він не введений) або його диференціація (де він введений) в тісному взаємозв'язку зі змінами в оподаткуванні доходів фізичних осіб.

**Метою** даного дослідження є аналіз використання податку на нерухоме майно для вирівнювання диспропорцій у доходах фізичних осіб в Україні, обґрунтування доцільності його ведення в комплексі зі змінами у податку на доходи фізичних осіб для відновлення соціальної справедливості та забезпечення соціальної стабільності в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** При формуванні ефективної соціальної політики, спрямованої на справедливість, вагому роль відіграє ідеал суспільного добробуту – оптимум Парето, згідно з яким умовою зростання суспільного добробуту є покращення добробуту одних людей без одночасного погіршення стану інших. Ефективне за Парето розміщення ресурсів або розподіл доходів здійснюються в момент, коли будь-яка зміна економічної ситуації не може покращити стан одних людей, не погіршуючи стану інших. І навпаки, погіршення стану одних людей засвідчує рівнозначне покращення стану інших. Останнє означає, що в ситуації, коли одна людина живе в розкоші, а інші бідують, Парето-оптимальним буде перерозподіл доходів багатой меншості на користь більшої частини населення. В результаті загальна сума фінансових ресурсів не зміниться, але суб'єктивно прийнятий суспільний добробут зросте [5, с. 56].

Багато економістів вважають, що причини виникнення необхідності оподаткування нерухомості полягають в наявності відмінностей у походженні доходів фізичних осіб.

Згідно з науковим підходом до наслідків уведення податку на нерухоме майно, що має назву «нове уявлення» і описаний у працях П. Міцковськи і Дж. Зодроу, введення податку на нерухоме майно може призвести до зниження суспільного добробуту. Але водночас потрібно враховувати, що таке зниження (в умовах застосування неоподаткованого мінімуму) має перерозподільчий характер і спрямоване на зниження теперішньої

неприпустимо високої диференціації доходів населення. Тобто втрати добробуту від зростання податкового тиску на капітал можуть бути компенсовані приростом добробуту від зменшення дисперсії індивідуальних доходів у суспільстві [6, 7].

Прикро визнавати, але за роки незалежності в Україні швидко формується латиноамериканська модель розвитку, що характеризується перерозподілом ВВП насамперед на користь найзаможніших верств населення.

Незважаючи на незначні позитивні зрушення в рівні життя населення в Україні, все ще зберігається суттєва диференціація населення за рівнем отриманих доходів, що обурює переважну більшість людей [8, с. 19]. Співвідношення між доходами найбідніших і найбагатших, виміряне за допомогою децильного коефіцієнта, становить, за різними даними, 22–27 (тобто доходи 10 % найзаможніших перевищують доходи 10 % найбідніших верств населення у 22–27 разів), тоді як за стандартом децильний коефіцієнт не повинен перевищувати 10–12.

В Україні 75–80 % населення живе нижче середнього рівня матеріального забезпечення, 15–20 % має середній рівень статків і лише 3–5 % населення відносять до багатих, тобто більшість фізичних осіб перебуває на межі виживання або примітивного існування [9, с. 196]. Вартість майна, що належить 50 найбагатшим бізнесменам України, перевищувала у 2007 році 64,5 млрд. доларів США, що становить близько 50 % національного багатства України [10, с. 59].

Цю нерівність треба нівелювати у найкоротший термін за допомогою податку на нерухомість і, враховуючи низький рівень доходів більшості населення, сплату цього податку слід спрямувати лише на багаті верстви населення. Особливо це питання є актуальним в умовах ліквідації наслідків фінансової кризи 2008–2009 років.

Податок на нерухоме майно в поєднанні з диференційованою шкалою оподаткування фізичних осіб та реформуванням пенсійного забезпечення може сприяти соціальній справедливості та зняти соціальне напруження в Україні, яке 2009 року дуже загострилося.

Впродовж 18 років незалежності України робилися спроби запровадити такий податок, але законопроекти, які виносили на розгляд, не проходили навіть першого читання у Верховній Раді України. Крім того, багато положень в них недостатньо чітко прописувалися і не мали належного наукового обґрунтування та взаємозв'язку з особливостями національного економічного і соціального розвитку.

Головною причиною насправді було небажання більшості українських парламентарів вводити податок на нерухоме майно. Інакше він би вже давно існував. Усім відомо, що переважна більшість народних обранців – це багаті люди, власники дорогих особняків та квартир, тому українська влада і відклала з року в рік запровадження неприємного для неї податку.

Ще одним із стримуючих факторів введення податку на нерухоме майно в Україні є спротив частини населення, спричинений недостатньою поінформованістю щодо положень висунутих законопроектів. Податки на власність взагалі є непопулярними серед певних верств населення (як і багато інших податків, адже це додаткове навантаження на доходи фізичних осіб).

Враховуючи те, що Україна не має досвіду протягом останніх десятиліть в оподаткуванні нерухомості (на відміну від більшості країн світу, де податки на нерухоме майно мають столітню історію), то спроба запровадження цього виду оподаткування однозначно викликає негативні реакції і жорсткий опір, адже саме в соціальному плані це є один з найнебезпечніших податків.

Всі політики це розуміють і намагаються не надто наголошувати на необхідності введення цього податку, особливо перед виборами. Причина очевидна – небажання втратити електорат.

Хоча побоювання щодо недоцільності збільшення кількості податків є безпідставним, оскільки це ще не означає збільшення загального податкового тягаря. Так, у деяких зарубіжних країнах кількість місцевих податків сягає 50–100 видів (Франція – понад 50, Італія – понад 70, Бельгія – понад 100). Велика чисельність невеликих за розмірами податків, які всі одночасно не сплачує ні один із платників, не створює ефекту великого податкового тягаря [11, с. 166].

Найважливішим аспектом оподаткування нерухомості з погляду соціальної спрямованості є перерозподіл (через бюджет та надані органами місцевого самоврядування послуги) доходів від найбільш забезпечених прошарків населення, що володіють дорогою нерухомістю, до менш забезпечених. Податок на нерухомість у розвинутих країнах відіграє значну роль саме в соціальному плані, оскільки він дає можливість істотно збільшити бюджетні надходження за рахунок заможних верств населення і тим самим збалансувати соціальні інтереси [12, с. 23].

Аргументом на користь застосування у місцевому оподаткуванні податку на нерухомість є й те, що цей податок, як ніякий інший, відповідає принципу вигоди. Кошти від цього податку використовуються для фінансування послуг на місцевому рівні. Для платників, вартість майна яких збільшується внаслідок оподаткування, податок на нерухомість асоціюється з платою за послуги, що надають органи влади.

Податок на нерухомість відповідає засадам справедливого оподаткування тому, що володіння землею, нерухомістю, транспортними засобами є ознакою певного рівня доходів, і оподаткування таких цінностей не суперечить вимозі щодо врахування платоспроможності платників [11, с.163].

Диференціація податку на нерухомість є похідною від соціальної функції цього податку. Стягнення більшої суми податку за ціннішу нерухомість розподіляє податковий тягар справедливим чином. Усі країни, в яких застосовується оподаткування нерухомості, використовують диференційовані ставки оподаткування з огляду на асоціальний характер єдиної ставки. Для більшості населення, яке має дуже низькі доходи, податкова ставка має бути символічною. А от для багатих податок на нерухомість повинен бути серйозним і великим. Адже цей податок – це по суті податок на багатство.

Тісно переплітається із соціальною функцією використання податку на нерухоме майно як засобу боротьби з приховуванням доходів і ухиленням від сплати інших податків, бо він реально спроможний вивести з «тіні» частину, причому нерідко значну, доходів і у такий спосіб забезпечувати справедливість – багатший має платити більше. Податок на нерухомість дає змогу хоча б частково стягувати податок з незаконних доходів.

Інвестування коштів у нерухоме майно, в основному в житлові будинки, було одним з найрентабельніших видів бізнесу в Україні, який могли дозволити собі лише надто заможні громадяни. Доволі часто це здійснювалося за рахунок коштів, одержаних у „тіньовому” секторі економіки [12, с. 23]. Відповідно, оподаткування нерухомого майна може призвести певною мірою до детінізації економіки України, що є однією із стратегічних цілей його запровадження, та забезпечення соціальної справедливості..

Запроваджуючи податок на нерухомість, дуже важливо визначитися з колом його платників та пільг по ньому з метою забезпечення соціально бажаних методів оподаткування. Ці питання викликають чимало дискусій, але є одними з визначальних і в соціальному, і в фіскальному плані.

При оподаткуванні нерухомого майна можуть виникнути ускладнення у тих платників, які володіють значним майном, але не мають достатніх поточних доходів. До таких платників належать пенсіонери та інші особи з фіксованими доходами. Проте система пільг, що відпрацьована в країнах, які використовують податки на майно, дає змогу уникнути ймовірних небажаних наслідків і захистити найуразливіші верстви населення [11, с. 165].

Пільги надаються або за категоріями платників податків (соціально незахищеним платникам податків (як правило пенсіонерам і інвалідам), крім того, у деяких країнах при наданні пільги враховується родинний стан платника податків, рівень його доходів), або з урахуванням характеру власності (по нерухомості, що знаходиться в державній (муніципальній) власності, щоб уникнути «перекладання грошей з однієї кишені в іншу»).

Також до видів нерухомості, що цілком або частково звільняються від сплати податку, у більшості країн відносять об'єкти культури і установи, призначені для суспільних потреб, державного управління, для релігійних цілей, освітні, благодійні, некомерційні установи та об'єкти, які використовуються іноземними урядами.

Звільнення від сплати податків може надаватися і на деякий фіксований термін з метою стимулювання визначених видів діяльності. Так, в Чилі, Швеції, Японії та деяких штатах США пільги по новобудовах надають протягом кількох років, а в Нідерландах – на період будівництва споруди.

Інколи органи влади вважають за краще оцінювати житло за зниженою процентною ставкою від його ринкової вартості, ніж повністю звільняти житло від оподаткування. Наприклад, комерційний і промисловий об'єкт нерухомості може бути оцінений у 100% встановленої ринкової вартості, в той час, як житло може бути оцінене у 70%.

Перевага звичайно віддається пільгуванню об'єктів (типів нерухомості), а не платників податків, відповідно до принципу: податком безпосередньо обкладається сама нерухомість, а не її власник. У деяких країнах має місце поєднання того й іншого, але в основному пільги зазвичай поширюються на об'єкти.

У деяких країнах пенсіонерам з фіксованим прибутком дозволяється відстрочити виплату податків, що накопичуються з поточним ринковим відсотком доти, поки пенсіонер не виїде з земельної ділянки або помре. Податки і відсоток становлять пріоритетну “податкову заставу” (переважне право на утримання грошових сум після реалізації заставленої нерухомості для сплати податку), яка виплачується з суми, отриманої від продажу нерухомості чи майна пенсіонера. Такий підхід дає можливість неможному пенсіонеру залишатися на своїй земельній ділянці.

Економічна ефективність податкових пільг, які застосовувалися в Україні практично по всіх податках, досить низька: вони надаються безстроково і доволі часто тим окремим особам, які їх не потребують через достатньо високі доходи, постійно зростає їх кількість, спричиняється нерівномірне податкове навантаження на платників та ін. Саме тому пільги по податку на нерухомість повинні бути мінімальними, але обов'язковим є встановлення неоподаткованого мінімуму для приватного житла. Мінімум необхідний саме для того, щоб вивести із сфери дії цього податку небагатих громадян. Ведуться суперечки щодо методики його визначення: у вигляді неоподаткованої площі або у вигляді грошової суми. Більш економічно обґрунтованим, враховуючи реалії нашого суспільства, є перший варіант, оскільки він зменшує ймовірність зловживань (заниження вартості житла при застосуванні як неоподаткованого мінімуму грошової суми) та є більш нейтральним щодо валютних коливань і зміни кон'юнктури ринку нерухомості. Він дасть можливість зробити надходження з податку на нерухомість більш прогнозованими. Крім того, цей

метод забезпечує менші витрати, пов'язані з адмініструванням податку на нерухомість та створенням бази даних про нерухоме майно.

На наш погляд, доцільно було б взяти за основу середній параметр неоподаткованого мінімуму в розмірі 100 квадратних метрів для квартири (оскільки, як свідчить статистика, близько 90% житлового фонду в Україні за своєю площею в середньому менше ніж 100 квадратних метрів, та 9 з 10 українських родин живе сьогодні у квартирах площею 40–80 квадратних метрів) і 120 квадратних метрів для будинку (у сільській місцевості є старі будинки з великою площею). Приблизно в таких межах слід і ввести неоподатковуваний мінімум по податку на нерухомість на одну родину. Економічно обґрунтованим підходом буде використання при цьому, за аналогією із зарубіжними країнами, диференційованої шкали оподаткування, що виконуватиме функцію пільг.

Натомість можна спостерігати тенденцію збільшення неоподаткованого мінімуму в законопроектах народних депутатів, починаючи з 2005 р., яку започаткували ДПА і Мінфін (200 квадратних метрів) і Кабмін, який нещодавно пропонував від сплати податку звільняти власників нерухомості, загальна площа якої не перевищує: 150 квадратних метрів загальної площі квартири; 300 квадратних метрів загальної площі будинку; 100 квадратних метрів загальної площі садового (дачного) будинку; 100 квадратних метрів загальної площі господарських будівель; 30 квадратних метрів індивідуальних гаражів. Це занадто великі площі як для неоподаткованого мінімуму, адже сьогодні майже у половині (а саме у 49,5 %) домогосподарств, що проживають у великих містах України, загальна площа житла не відповідає нормі мінімальної санітарної площі, тобто розмір загальної площі житла на особу в таких домогосподарствах є меншим за 21 кв. м. (рис. 1) [13, с. 55].

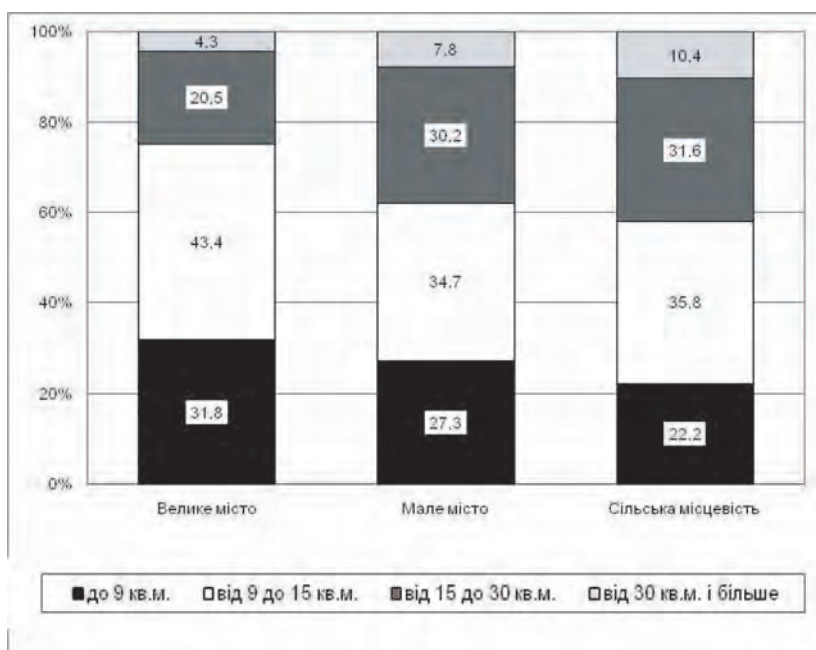


Рис. 1. Розподіл населення України за розміром житлової площі залежно від типу населеного пункту в 2006 році, у % до підсумку

Пропонується й інший варіант: використовувати мінімум на кожну особу в розмірі 20–30 квадратних метрів плюс 15–20 квадратних метрів на сім'ю. А вже завдяки прогресивній шкалі платити тим, у кого просторіші апартаменти. Можна також посилити прогресію за другу, третю квартиру у володінні однієї сім'ї – так, як пропонується зробити в Росії.

У цьому випадку податок матиме соціальну спрямованість, оскільки будуть звільнені від оподаткування ті верстви населення, які мають у власності незначну за розмірами нерухомість. Це сприятиме уникненню соціального напруження в суспільстві, що, як правило, має місце при запровадженні нових податків [12, с. 26].

Пропонується ще й такий варіант запровадження податку на нерухоме майно, а саме: стягувати його з усіх власників нерухомості. При цьому не треба встановлювати надто високі ставки, оскільки це зробить податок більш легким в адмініструванні та не вимагає створення і запровадження складних пільгових схем для захисту певних категорій платників податку. Крім того, невисокий податок не викликатиме спротиву з боку платників податку. Хоча в умовах неплатоспроможності значної частини населення України введення податку на нерухомість, який би платили всі, є малоімовірним, оскільки навіть незначне додаткове навантаження на доходи бідних верств населення є необґрунтованим з соціальної точки зору.

Отже, запровадження податку на нерухомість на сучасному етапі соціально-економічного розвитку України потребує надзвичайно виважених підходів до формування механізму його справляння, інакше можуть виникнути не передбачувані наслідки як для держави в цілому, так і для фізичних осіб. Це, зокрема, пов'язано з тенденцією надмірного розшарування суспільства за майновою ознакою за роки незалежності.

В період кризи, як свідчать дослідження багатьох вчених, недоцільно збільшувати рівень оподаткування доходів більшості населення. Але, враховуючи критичну ситуацію з наповненням Державного бюджету та Пенсійного фонду в 2009 р., нашій країні було б доцільно з 2010 р. ввести податок на нерухомість (згідно з Бюджетним кодексом зміни в податкове законодавство мають прийматися не пізніше, ніж за шість місяців до початку нового бюджетного року).

Разом з тим при введенні цього податку було б доцільним використати досвід податкових служб багатьох країн світу, на сайтах яких платник податку може безоплатно отримати всю інформацію, бланки і форми, поставити питання податковим консультантам тощо.

Водночас, виходячи з досвіду США, Чилі, інших країн, з метою виявлення податкових правопорушень щодо несплати податку на нерухомість податкова служба України повинна мати можливість отримувати інформацію (в тому числі й анонімну) про всі факти ухилення від сплати податку на нерухомість.

Податок на нерухомість буде ефективним, якщо всі громадяни України будуть зобов'язані щорічно подавати декларації про доходи, в яких повинна міститися інформація не тільки про купівлю–продаж нерухомості, а й про її оренду.

Прийняттю Закону про оподаткування нерухомості повинна передувати активна роз'яснювальна кампанія в пресі та інших засобах масової інформації, основним гаслом якої має стати соціальна направленість введення податку на нерухоме майно, отримання коштів для реалізації соціальних програм, для надання допомоги найбільш знедоленим громадянам країни.

Враховуючи досвід зарубіжних країн в оподаткуванні доходів і майна та існуючий розрив у доходах між бідними і багатими в Україні, слід використовувати диференційовану

шкалу оподаткування і щодо податку на нерухомість, і податку на доходи фізичних осіб. Хоча цей варіант є малоімовірним, бо таке рішення швидше всього буде заблоковане представниками найзаможніших верств населення, які контролюють роботу Верховної Ради. Тому слід вибрати або введення податку на нерухоме майно з мінімальною ставкою при збереженні існуючої системи оподаткування доходів фізичних осіб, або запровадити диференційовану трирівневу шкалу оподаткування доходів фізичних осіб (10, 15, 19 %) без введення податку на нерухомість (щоб не обкладати додатковим податком доходи заможних верств населення і не провокувати їх відхід у «тінь») [14, с. 87–88].

### Висновки

1. Податок на нерухоме майно в податковій системі України на даному етапі економічного розвитку покликаний відігравати насамперед функцію перерозподілу доходів від заможних верств населення до найбідніших, тобто він по суті виконуватиме функцію податку на багатство.

2. Більшості населення України він не торкнеться через механізм неоподаткованого мінімуму і податкових пільг. Пільги по податку на нерухомість повинні бути мінімальними для того, щоб зменшити можливості для ухилення від сплати тими платниками, які здатні платити податок. Разом з тим неоподатковуваний мінімум, який пропонується запровадити, є необґрунтовано завищеним, що виведе з оподаткування значну частину заможного населення.

3. Податок на нерухоме майно дасть змогу хоча б частково оподатковувати незаконно отримувані доходи, насамперед заможними верствами населення України, в доходах яких частка „тіньових” доходів є значною.

4. У комплексі з податком на доходи фізичних осіб та реформуванням пенсійної системи податок на нерухоме майно може відігравати суттєву роль в зниженні соціального напруження в суспільстві та забезпеченні соціальної справедливості в Україні.

### Джерела

1. *Багрий А. А.* Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави // *Макроекономічні аспекти сучасної економіки*. – 2006. – № 6. – С.46–49.
2. *Заяць В. М.* Напрями розвитку системи оподаткування та оцінки нерухомості в Україні // *Фінанси України*. – 2007. – №3. – С.41–49.
3. *Музиченко С.А.* Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні // *Формування ринкових відносин*. – 2006. – №8. – С.8–15.
4. *Чубук Л. П.* Зміни у системі оподаткування нерухомості як перспективний напрям податкової політики // *Фінанси України*. – 2004. – №3. – С.99–105.
5. *Андрущенко В. Л.* Фінансова думка Заходу в ХХ столітті: Теоретична концептуалізація і наукова проблематика державних фінансів. – Львів: Каменяр, 2000. – 303 с.
6. *Mieszkowski P. M.* The Incidence of the Local Property Tax: a Re-evaluation. // *National bureau of economic research National Tax Journal*. – 1985. – Vol. 38. – № 4. – P. 489–496.
7. *Zodrow G.* The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views // *National Tax Journal*. – 2001. – Vol. 54. – № 1. – P. 140.
8. *Лібанова Е. М.* Соціальні проблеми і соціальні важелі конкурентоспроможності української економіки // *Демографія та соціальна економіка*. – 2008. – № 2(10). – С. 5–19.
9. *Карлін М. І.* Державні фінанси України: Навч. посіб. – К.: Знання, 2008. – 348 с. – (Вища освіта ХХІ століття).



10. Манцуров І. Г., Яценко А. В. Нагромадження капіталу як фактор економічного зростання та підвищення конкурентоспроможності національної економіки // Демографія та соціальна економіка. – 2008. – № 2(10). – С. 52–62.
11. Петленко Ю. В. Місцеві фінанси: Опорний конспект лекцій. – К.: Кондор, 2004. – 282с.
12. Лекарь С. Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно // Економіст. – 2008. – №6. – С.23–27.
13. Черніченко В. В. Житлові умови сільського населення в контексті формування соціальної політики // Демографія та соціальна економіка. – 2008. – № 1(9). – С. 53–62.
14. Карлін М. І. Пропорційний податок на доходи фізичних осіб: проблеми і перспективи // Фінансова система України. Зб. наук. пр., серія «Економіка». – Вип.10. – Част.1. – Острог: Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2008. – С. 82–89.

---

**Анотація.** Проаналізовано значення податку на нерухоме майно як інструменту вирівнювання диспропорцій у доходах фізичних осіб в Україні, обґрунтовано доцільність його введення з точки зору соціальної справедливості та забезпечення соціальної стабільності в країні.

**Аннотация.** Проанализировано значение налога на недвижимое имущество как инструмента выравнивания диспропорций в доходах физических лиц в Украине, обосновано целесообразность его введения с точки зрения социальной справедливости и обеспечения социальной стабильности в стране.

**Summary.** The value of property tax as instrument of smoothing disproportions in the profits of physical persons in Ukraine is analysed, reduced expedience of his conduct from point of social justice and providing of social stability in a country.

Certainly, that the major aspect of taxation real estate from point of social orientation is a redistribution (through a budget and given the organs of local self-government of favour) of profits from the most well-to-do layers of population, which own the dear real estate, to less well-to-do. A property tax in the developed countries plays a considerable role exactly in a social plan, it enables substantially increase budgetary receipts due to the well-to-do layers of population and the same to balance social interests.

Grounded mechanisms of application untaxed minimum area of the housing real estate with the purpose of taxation and expedience of waiver from privileges in relation to the certain categories of population with the purpose of avoidance of avoiding payment of tax.

In a complex with a tax on the profits physical persons and reformation pension system a tax property can play a substantial role in the decline of social tension in society and providing of social justice in Ukraine.

*Ключові слова:* нерухомість, податок; податок на нерухоме майно; соціальна політика; соціальна справедливість; соціальна стабільність; податок з доходів фізичних осіб; диференціація в доходах, Україна.

*Ключевые слова:* недвижимость; налог; налог на недвижимое имущество; социальная политика; социальная справедливость; социальная стабильность; налог с доходов физических лиц, дифференциация в доходах, Украина.

*Key words:* real estate; tax, social policy; social justice; social stability; income tax, income differentiation; Ukraine

*Стаття надійшла до редакції журналу 18.05.2009 р.*