

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Факультет фінансів та обліку
Кафедра фінансів ім. С.І. Юрія

КІР Софія Ігорівна

**Адміністрування податків на майно: вітчизняні реалії
та зарубіжний досвід /**
**Property Tax Administration: Domestic Realities and
Foreign Experience**

спеціальність: 072 - Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок
освітньо-професійна програма – Фіскальне адміністрування

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ФФАзм-21
С. І. Кір

Науковий керівник:
к.е.н., доцент, О. Л. Шашкевич

Кваліфікаційну роботу допущено до захисту:

" ___ " _____ 2025 р.

Завідувач кафедри
_____ **А. І. Крисоватий**

ТЕРНОПІЛЬ - 2025

АНОТАЦІЯ

Кір С. І. Адміністрування податків на майно: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід. – Рукопис.

Дослідження на здобуття освітнього ступеня «магістр» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок», освітньо-професійна програма «Фіскальне адміністрування». – Західноукраїнський національний університет, Тернопіль, 2025.

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних та організаційних засад адміністрування податків на майно (нерухомість, земля, транспорт) в умовах фіскальної децентралізації. Проаналізовано динаміку надходжень до місцевих бюджетів, виявлено проблему значного податкового розриву та оцінено вплив неактуальності податкових адрес на ефективність стягнення. Запропоновано стратегічні напрями вдосконалення, що включають делегування повноважень органам місцевого самоврядування, поступовий перехід до оподаткування на основі кадастрової вартості та впровадження спільного проекту «Актуальна податкова адреса» для зменшення заборгованості.

ANNOTATION

Kir S. I. Property Tax Administration: Domestic Realities and Foreign Experience. – Manuscript.

Master's Thesis for the Master's degree in Specialty 072 "Finance, Banking, Insurance and Stock Market", Educational and Professional Program "Fiscal Administration". – West Ukrainian National University, Ternopil, 2025.

The thesis presents a comprehensive study of the theoretical and organizational foundations of property tax administration (real estate, land, and transport taxes) within the context of fiscal decentralization. The dynamics of local budget revenues were analyzed, the problem of a significant tax gap was identified, and the impact of outdated tax addresses on tax collection efficiency was assessed. Strategic directions for improvement were proposed, including the delegation of powers to local government bodies, a gradual transition to taxation based on cadastral value, and the implementation of the joint project "Current Tax Address" aimed at reducing tax arrears.

Перелік умовних позначень

- ДВС – Державна виконавча служба
- ДПС – Державна податкова служба (України)
- КМУ – Кабінет Міністрів України
- НБУ – Національний банк України
- ОМС – органи місцевого самоврядування
- ПДФО – податок на доходи фізичних осіб
- ПЗЗ – плата за землю
- ПнНМ – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки
- ТП – транспортний податок
- ДРРП – державний реєстр речових прав на нерухоме майно
- Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель
- МЗП – мінімальна заробітна плата
- НГО – нормативна грошова оцінка
- ПКУ – Податковий кодекс України
- ППР – податкове повідомлення-рішення.
- ТГ – територіальна громада.
- ФО – фізичні особи
- ЮО – юридичні особи
- ОЕСР – Організація економічного співробітництва та розвитку

ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| ВСТУП. | 3 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО. | 6 |
| 1.1. Економічна сутність, класифікація та характеристика податків на майно (нерухомість, транспорт, земля) у системі оподаткування. | 6 |
| 1.2. Нормативно-правове регулювання адміністрування податків на майно в Україні. | 12 |
| РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО В УКРАЇНІ. | 18 |
| 2.1. Організація адміністрування податків на майно Державною податковою службою України. | 18 |
| 2.2. Оцінювання надходжень від податків на майно до місцевих бюджетів. | 25 |
| РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО В УКРАЇНІ. | 34 |
| ВИСНОВКИ. | 43 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ. | 47 |

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Податки на майно посідають вагомe місце у системі фіскальної децентралізації України, виступаючи стабільним і прогнозованим джерелом наповнення місцевих бюджетів. На відміну від податків на доходи чи споживання, майнові податки безпосередньо пов'язані з активами та ресурсами, що перебувають на території територіальних громад, сприяючи реалізації принципу фінансової самодостатності місцевого самоврядування.

Незважаючи на значний потенціал, система адміністрування майнових податків в Україні характеризується проблемами, наслідком яких є значні недоотримання податкових доходів до бюджетів територіальних громад. Ключовими проблемами є необхідність переходу від простої (але несправедливої) бази оподаткування, заснованої на площі, до більш складної (але справедливої) бази, заснованої на ринковій вартості, а також низька фіскальна ефективність окремих податків. Ці виклики актуалізують необхідність розробки науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення механізму адміністрування майнових податків, зокрема через посилення ролі органів місцевого самоврядування.

Метою кваліфікаційної роботи є комплексне дослідження теоретичних, нормативно-правових та організаційних засад адміністрування податків на майно в Україні, оцінка сучасного стану та розробка науково обґрунтованих напрямів його удосконалення з акцентом на посилення ролі органів місцевого самоврядування та цифровізації процесів.

Для досягнення цієї мети поставлено такі **завдання**:

- розкрити економічну сутність та функції податків на майно;
- дати оцінку нормативно-правовому регулюванню адміністрування податків на майно в Україні;
- проаналізувати сучасний стан адміністрування податків на майно в Україні державною податковою службою України;
- провести оцінювання надходжень від податків на майно до

місцевих бюджетів;

– запропонувати напрями вдосконалення адміністрування податків на майно в Україні.

Теоретичною основою дослідження є класичні та сучасні концепції оподаткування багатства та майна. Класики економічної думки, такі як А. Сміт, Д. Рікардо, закладали основу, формулюючи принципи справедливості, певності та зручності податків. У контексті майнових податків, фундаментальне значення має концепція «майнової спроможності», розроблена в працях Дж. С. Мілля та Р. Масгрейва.

Провідні українські науковці зробили значний внесок у дослідження фіскальної політики та місцевого оподаткування. Наприклад, І. Я. Чугунов та В. М. Федосов аналізують питання фіскальної децентралізації та підвищення ролі місцевих податків. О. Д. Василик та Л. Л. Тарангул досліджували структуру податкової системи, підкреслюючи стабілізуючу роль майнових податків. В. Г. Дем'янишин, аналізуючи функції податків, наголошував на їхній перерозподільчій ролі. Дослідження, що стосуються функцій податків на майно (зокрема, фіскальної, регулюючої та контрольної), дозволяють оцінити їхній системний вплив на економіку.

Питанням підвищення ефективності національної системи майнового оподаткування присвячені праці багатьох вітчизняних науковців. Проте, необхідність реформування адміністрування з урахуванням сучасних реалій, таких як децентралізація, воєнні втрати та різна спроможність територіальних громад, а також залучення ОМС як суб'єкта адміністрування, обумовлюють потребу в подальших наукових дослідженнях.

Об'єктом дослідження є система адміністрування податків на майно в Україні.

Предметом дослідження є теоретичні, організаційні та методологічні принципи функціонування механізму адміністрування податків на майно (податку на нерухоме майно, транспортного податку, плати за землю) та напрями його вдосконалення.

У процесі дослідження використано такі **методи**: системний аналіз (для вивчення податкової системи як сукупності взаємопов'язаних елементів); порівняльно-правовий аналіз (для вивчення нормативно-правового регулювання податків); методи індукції та дедукції (для формування висновків і пропозицій); метод узагальнення та систематизації (для формування напрямів удосконалення); економіко-статистичні методи.

Теоретична значущість полягає у систематизації знань щодо сучасного стану адміністрування майнових податків в Україні та обґрунтуванні необхідності та конкретних шляхів залучення органів місцевого самоврядування до цього процесу на засадах кооперації.

Практична значущість роботи полягає в розробці конкретних рекомендацій та механізмів, які можуть бути використані органами державної влади та місцевого самоврядування для підвищення фіскальної ефективності майнових податків. Зокрема, пропозиції щодо цифровізації та інтеграції реєстрів (державного реєстру реєстрації прав власності, кадастр) можуть бути впроваджені для підвищення повноти обліку об'єктів оподаткування, а рекомендації щодо перегляду транспортного податку – для оптимізації адміністративних витрат. Впровадження запропонованих змін має сприяти зміцненню фінансової спроможності територіальних громад.

Результати дослідження опубліковані в збірнику наукових праць XI Всеукраїнських наукових читаннях пам'яті С. І. Юрія: (м. Тернопіль, 12 листопада 2025 року).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО

1.1. Економічна сутність, класифікація та характеристика податків на майно (нерухомість, транспорт, земля) у системі оподаткування

Податки на майно є складовою системи оподаткування, що ґрунтується на принципі справедливого розподілу суспільних ресурсів і забезпечення надходжень до бюджетів різних рівнів. Вони відображають економічні відносини між державою та власниками майна з приводу примусового вилучення частини вартості належних їм активів для задоволення суспільних потреб.

Ще Адам Сміт у праці «Дослідження про природу і причини багатства народів» (1776) визначав майнові податки як одне з джерел наповнення бюджету та підкреслював їхню відповідність принципам рівності та справедливості [1, с.630]. На його думку, оподаткування майна є більш справедливим, ніж податки на працю, адже відображає здатність особи нести податковий тягар.

У подальшому Давид Рікардо розвинув ідеї щодо ролі податків на землю та нерухомість, розглядаючи їх як чинники, що впливають на розподіл ренти між власниками та суспільством [2]. Генрі Джордж у праці «Прогрес і бідність» (1879) обґрунтовував необхідність введення єдиного земельного податку, який би замінив інші податки, з огляду на те, що земля створює базу для всіх інших економічних процесів [3].

Податки на майно – це прямі податки, які сплачуються безпосередньо за використання, володіння або передачу майна.

У сучасній фінансовій науці та практиці податки на майно визначаються як прямі податки, що встановлюються щодо об'єктів власності (земля, житлова та нежитлова нерухомість, транспортні засоби, інше рухоме й нерухоме

майно), мають яскраво виражений фіскальний та регулюючий характер і відіграють важливу роль у формуванні місцевих бюджетів [4; 5].

У світовій та вітчизняній практиці існують різні підходи до класифікації податків на майно. Найпоширенішою є їхня систематизація за видами об'єктів оподаткування:

1) податки на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки – стягуються з житлових і нежитлових будівель, споруд, комерційної нерухомості;

2) земельний податок – справляється з власників та користувачів земельних ділянок, є найбільш поширеним видом майнового податку;

3) транспортний податок – стосується володіння певними видами транспортних засобів, зазвичай з урахуванням їх вартості, віку чи об'єму двигуна;

4) податки на інше рухоме та нерухоме майно – у зарубіжних країнах застосовуються до предметів розкоші, яхт, літаків тощо.

На думку Дж. Стігліца [6, с.79], податки на майно є стабільним джерелом доходів, адже база їхнього нарахування – майно – менш рухлива, ніж доходи чи капітал, і не схильна до значних коливань.

Податки на майно займають важливе місце у структурі податкових надходжень, особливо на рівні місцевих бюджетів. За даними Державної податкової служби України, у 2023 році надходження від податку на майно перевищили 40 млрд грн, що становить близько 12 % доходів місцевих бюджетів [7].

Податки на майно виконують кілька критично важливих функцій у системі фіскального адміністрування:

1) фіскальна функція. Податки є найважливішим джерелом доходів державного та місцевих бюджетів. У контексті України, податок на майно є визначальним для фінансової спроможності територіальних громад. У 2022 році сукупні надходження від майнових податків становили 36,8 млрд грн, а їхня питома вага у структурі місцевих податків та зборів сягала 43,6%. При

цьому спостерігається структурний дисбаланс: плата за землю становить понад 80% від усіх майнових податків;

2) регулююча функція. Ця функція дозволяє державі опосередковано впливати на приватну власність та стимулювати ефективне використання ресурсів. Зокрема, податок на майно може заохочувати власників до раціонального управління ресурсами та сприяти активізації ринку нерухомості. Високі ставки на неефективно використовуване майно стимулюють його до продажу чи введення в економічний обіг;

3) контрольна функція. За допомогою податків держава здійснює контроль за ефективним використанням фінансових ресурсів та дотриманням податкового законодавства;

4) соціальна функція. Забезпечується через систему пільг та звільнень, які вводяться для підтримки соціально незахищених верств населення (пенсіонери, ветерани, багатодітні сім'ї).

Таким чином, податки на майно є багатофункціональним інструментом, що поєднує класичні принципи справедливого оподаткування, закладені ще Адамом Смітом, із сучасними завданнями сталого розвитку та фінансової децентралізації.

Податки на майно – це особлива категорія податкових платежів, які відзначаються стабільністю, місцевим характером та високим рівнем економічної обґрунтованості. Їх економічна сутність полягає у вилученні частини вартості майна на користь держави та суспільства для забезпечення публічних потреб.

Класифікація податків на майно охоплює податок на нерухомість, земельний та транспортний податок, кожен з яких має власні особливості функціонування та впливу на економіку.

Світова й українська практика підтверджує, що податки на майно є важливим джерелом доходів місцевих бюджетів і ефективним інструментом управління розвитком територій. Водночас їхній потенціал в Україні

використано не повною мірою, що зумовлює необхідність удосконалення механізмів адміністрування та адаптації найкращих зарубіжних практик.

Податок на майно за своєю економічною сутністю є прямим податком, який справляється із власника активу (майна) і не залежить безпосередньо від отриманого доходу від цього майна. Це обов'язковий та безумовний платіж, що забезпечує стабільне надходження до відповідного бюджету.

До основних елементів податку на майно, згідно з теорією оподаткування, відносяться: суб'єкт податку (платник), об'єкт оподаткування (явище, предмет чи процес, як, наприклад, автомобіль чи нерухомість), одиниця оподаткування (частина об'єкта, виражена в грошовій чи натуральній формі, наприклад, квадратний метр чи грошова одиниця) та податкова ставка (законодавчо встановлений розмір податку).

Податок на нерухоме майно є важливим інструментом фіскальної політики, особливо на місцевому рівні, і характеризується різноманітними підходами до справляння та визначення бази оподаткування.

Податки на майно у всьому світі є стабільним джерелом надходжень до бюджету та вважаються однією з найсправедливіших форм оподаткування. У багатьох країнах надходження від майнового податку становлять від 3 до 12% загальних податкових надходжень на всіх рівнях структур влади.

Майнові податки усталено розглядаються як джерело доходів місцевих бюджетів завдяки чіткому географічному обумовленню їх справляння. Вони є важливим інструментом забезпечення фінансової автономії громад.

Майнові податки заохочують використання майна (землі та нерухомості) з економічною метою, зокрема для отримання прибутку. Вони спонукають власників вигідніше використовувати власні активи або продавати їх більш ефективним власникам, що може підвищити загальну ефективність використання майна.

Історично майнові податки були основним джерелом доходів для більшості урядів, починаючи з давніх цивілізацій. Спочатку вони мали форму земельного податку або податку на сільськогосподарський капітал, оскільки

власність здебільшого складалася із землі, засобів для її обробки та худоби. В історичній ретроспективі, майновий податок (особливо на нерухомість) був однією з перших форм оподаткування багатства, що відповідав вимогам справедливості в суспільстві, зайнятому переважно сільським господарством.

З розвитком економіки відбувся перехід до загального майнового податку, який охоплював усі види майна (рухоме, нерухоме, матеріальне та нематеріальне). Однак, через труднощі адміністрування та ухилення, загальний майновий податок був поступово витіснений податками на доходи та продажі, а його фіскальна роль знизилася. Сучасна форма податку на нерухомість (щорічний адвалорний податок на землю та будівлі) сформувалася у відповідь на зміни в економічній активності.

«У світовій практиці існують різні підходи до оподаткування майна:

- 1) податки на окремі види майна (наприклад, окремі податки на землю, транспорт, нерухомість).
- 2) чистий податок на майно (оподаткування комерційного та промислового майна, як у Німеччині, Данії, Нідерландах, Франції).
- 3) податки на перехід права власності на майно (наприклад, у Швеції, де прогресивна податкова шкала залежить від родинних зв'язків).
- 4) податок на приріст капіталу (податок на доходи від реалізації активів, що діє, наприклад, в Австрії, Великій Британії, Ірландії, Португалії)» [8, с.19; 9, с.942].

Нижче наведено класифікаційну структуру податку на майно:

Таблиця 1.1.

Класифікаційна структура податку на майно в Україні

| Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ПКУ, ст. 266) | Транспортний податок (ПКУ, ст. 267) | Плата за землю (ПКУ, ст. 269-289) |
|---|---|---|
| База: Площа, що перевищує ліміт (60/120/180 м ²) | База: Середньоринкова вартість більше 375 МЗП | Складові: Земельний податок + Орендна плата |

| | | |
|---|-------------------|--|
| Ставка: не більше 1,5% МЗП за 1 м ² | Ставка: Фіксована | База: Нормативна грошова оцінка (НГО) |
|---|-------------------|--|

Розроблено автором на основі Податкового Кодексу України [10].

Як бачимо об'єктом оподаткування є вартість рухомого й нерухомого майна, а розмір податку залежить від вартості майна або його споживчих якостей, а не від одержуваних обсягів прибутку (доходу).

Податкам на майно властивий високий ступінь стабільності бази оподаткування, що робить їх надійним джерелом доходів бюджетів, оскільки вони не залежать від результатів фінансово-господарської діяльності.

Дамо характеристику основним видам податків на майно.

1. Податок на нерухоме майно

Цей податок запроваджений у більшості країн світу, зокрема у США, Канаді, країнах ЄС. Він розглядається як головне джерело фінансування місцевих бюджетів і забезпечення муніципальної інфраструктури. В Україні податок на нерухомість сплачується власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості за ставками, що встановлюються органами місцевого самоврядування, але не більше 1,5 % від мінімальної зарплати за 1 кв. м.

2. Земельний податок

Земля традиційно вважається особливим об'єктом оподаткування. Ще класики політичної економії наголошували на тому, що податок на землю має найменше спотворюючий ефект, адже земля є обмеженим ресурсом. Земельний податок є важливим інструментом розвитку місцевого самоврядування та стимулювання раціонального використання земель. В Україні плата за землю включає як земельний податок, так і орендну плату. Ставки встановлюються місцевими радами залежно від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3. Транспортний податок

Транспортні податки виконують не лише фіскальну, а й екологічну функцію. У багатьох країнах їх розмір залежить від рівня викидів CO₂, потужності двигуна чи віку автомобіля. В Україні транспортний податок

запроваджено у 2015 році: ним обкладаються легкові автомобілі віком до 5 років і вартістю понад 375 мінімальних зарплат. Його роль у структурі доходів бюджетів наразі є незначною, але зростає увага до необхідності реформування цього податку у бік екологічного спрямування.

У табл. 1.2 згруповано переваги та недоліки майнового оподаткування.

Таблиця 1.2

Переваги та недоліки майнового оподаткування:

| Переваги | Недоліки |
|---|--|
| Об'єкти оподаткування (нерухомість) важко приховати (податок є прогнозованим). | Регресивність: чим більший дохід (при тому ж майновому стані), то менший відсоток від нього сплачується у вигляді податку. |
| Забезпечує регулярне надходження коштів до бюджету. | Підвищений ризик для платника, оскільки його доводиться сплачувати навіть у найменш вдалі періоди. |
| Може нараховуватися та справлятися у такий спосіб, що майже унеможливує корупцію та зловживання. | Складність адміністрування: технічно непростий процес, що вимагає великої підготовчої роботи для первісного запровадження. |
| Найменше спотворює економічні стимули для ефективної роботи з усіх податків. | Низька фіскальна вага (в Україні складає лише близько 1% ВВП). |
| Стимулює раціональне та ефективне використання об'єктів нерухомості (наприклад, стимулює власників здавати зайву площу в оренду або продавати). | Економічні викривлення: капіталомісткі підприємства, що займають великі площі, потрапляють у гіршу ситуацію, ніж працемісткі/інтелектуаломісткі. |
| У разі спроби ухилення від сплати, завжди є «готовий» об'єкт податкової застави, на який може бути накладено адміністративний арешт. | Низька якість адміністрування. |

Запропоновано авторкою.

1.2. Нормативно-правове регулювання адміністрування податків на майно в Україні

В Україні згідно з Податковим кодексом (стаття 265, розділ XII) до складу податку на майно входять:

- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ПнНМ);
- транспортний податок (ТП);
- плата за землю (ПЗЗ) [10].

ПнНМ є місцевим податком, який адмініструється відповідно до статті 266 Податкового Кодексу України.

Платниками є як фізичні, так і юридичні особи, включаючи нерезидентів, які є власниками об'єктів житлової та нежитлової нерухомості.

«Якщо об'єкт житлової чи нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку, якщо у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом; якщо ж об'єкт житлової чи нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку» [10].

Основною особливістю ПнНМ в Україні є те, що база оподаткування визначається не ринковою вартістю, а лише загальною площею об'єкта, що перевищує встановлені ліміти (пільгові пороги). Для фізичних осіб ці ліміти становлять:

- для квартир: площа понад 60 кв. м.
- для житлових будинків: площа понад 120 кв. м.
- для різних типів житла (квартира + будинок): площа понад 180 кв. м.

Максимальний розмір ставки податку встановлюється місцевими радами, але не може перевищувати 1,5 % розміру мінімальної заробітної плати (МЗП), встановленої законом на 1 січня звітного року, за 1 квадратний метр.

Оскільки у 2024 році податок сплачується за 2023 рік, а ставка на 1 січня 2023 року становила 6700 грн, максимальний розмір ставки був не більше 100,5 грн/кв. м. Якщо податок сплачується у 2025 році за звітний 2024 рік (де МЗП на 01.01.2024 становила 7100 грн), максимальний розмір ставки становить 106,5 грн за 1 квадратний метр.

Використання площі як бази оподаткування, а не вартості, створює суттєві обмеження щодо справедливості оподаткування. Це призводить до порушення принципу горизонтальної справедливості, оскільки нерухомість однакової площі у високоцінних і низькоцінних регіонах оподатковується схоже (за умови однакових місцевих ставок), ігноруючи значну різницю в ринковій вартості та, відповідно, майнової спроможності власника.

Звільняються від оподаткування власники, чия площа не перевищує встановлені норми, а також об'єкти, що належать багатодітним сім'ям, сиротам, та, відповідно до останніх змін, нерухомість, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях або в зонах активних бойових дій.

ТП є місцевим податком, який адмініструється відповідно до статті 267 Податкового Кодексу України та найменш фіскально значущим компонентом податку на майно, становлячи не більше 1% від загальних надходжень майнових податків.

Платниками ТП є фізичні та юридичні особи, які мають зареєстровані в Україні легкові автомобілі. Об'єктом оподаткування визнаються лише легкові автомобілі, які одночасно відповідають двом критеріям:

- 1) з року випуску яких минуло не більше п'яти років (включно).
- 2) середньоринкова вартість яких становить понад 375 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року.

Так, якщо у 2021 році порогова сума становила 2 250 000 грн, то у 2024 р. вже 3 000 000 грн.

Розрахунок середньоринкової вартості здійснює Міністерство економіки за спеціальною методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України

(Постанова КМУ № 66 від 18 лютого 2016 року). «При цьому враховуються марка, модель, рік випуску, об'єм двигуна та тип пального. Щороку до 1 лютого податкового (звітного) року центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику економічного, соціального розвитку і торгівлі, на своєму офіційному веб-сайті розміщується перелік легкових автомобілів, з року випуску яких минуло не більше п'яти років (включно) та середньоринкова вартість яких становить понад 375 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року, який повинен містити такі дані щодо цих автомобілів: марка, модель, рік випуску, об'єм циліндрів двигуна, тип пального.

Середньоринкова вартість автомобіля розраховується за методом аналогії цін ідентичних автомобілів за такою формулою:

$$C_{cp} = C_n \times (\Gamma / 100), \quad (1.1)$$

де C_n – ціна нового транспортного засобу в Україні з урахуванням марки, моделі, об'єму циліндрів двигуна, типу пального;

Γ – коефіцієнт коригування ринкової ціни транспортних засобів з урахуванням строку експлуатації транспортних засобів у роках.

Ціна нового автомобіля в Україні визначається на рівні ціни крайн-виробників (експортерів) без урахування податку на додану вартість у таких країнах, збільшеної на суму податків, зборів та інших обов'язкових платежів, що відповідно до законодавства сплачуються під час митного оформлення автомобіля» [11].

Коефіцієнт коригування ринкової ціни автомобілів залежно від строку експлуатації визначається як середнє значення співвідношення ціни автомобілів, що були у використанні, до ціни аналогічних нових автомобілів.

Ставка податку є фіксованою – 25 000 грн на рік за кожен об'єкт оподаткування.

ПЗЗ є ключовим компонентом майнових податків, оскільки історично забезпечує понад 80% усіх надходжень за цим видом платежу. ПЗЗ включає

земельний податок та орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної власності.

«Платниками плати за землю є:

- платники земельного податку;
- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування;

- платники орендної плати – землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

Об'єктами оподаткування платою за землю є:

1) об'єкти оподаткування земельним податком:

- земельні ділянки, які перебувають у власності;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності;
- земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування;

2) об'єкти оподаткування орендною платою – земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди» [10].

Основою для обчислення ПЗЗ є нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок. Використання НГО, а не ринкової вартості, є характерною рисою української системи, хоча НГО має щорічно індексуватися. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів зобов'язаний забезпечувати інформування ДПС та власників про щорічну індексацію НГО не пізніше 15 січня поточного року.

Пільги із земельного податку надаються строго визначеним категоріям громадян, таким як:

- особи з інвалідністю 1 та 2 групи.
- пенсіонери за віком.
- ветерани війни.

– фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей до 18 років.

Однак застосування пільг обмежено розмірами земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення. Наприклад, для будівництва та обслуговування житлового будинку пільга надається у межах не більш як 0,25 га (у селах), 0,15 га (у селищах) та 0,10 га (у містах). Складна система лімітів за цільовим призначенням та соціальною категорією значно ускладнює адміністрування ПЗЗ.

Порівняльна характеристика елементів податків на майно в Україні відображена у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Порівняльна характеристика елементів податків на майно в Україні

| Показник | Податок на нерухомість (ПнНМ) | Транспортний податок (ТП) | Плата за землю (ПЗЗ) |
|--|---|------------------------------------|--|
| Нормативна база (ПК України) | Стаття 266 (Розділ XII) | Стаття 267 (Розділ XII) | Статті 269–289 (Розділ XIII) |
| База оподаткування | Надлишкова площа (понад 60/120/180 м ²) | Середньоринкова вартість > 375 МЗП | Нормативна грошова оцінка (НГО) згідно з Методикою |
| Максимальна ставка | 1,5% від МЗП за 1 м ² | 25 000 грн фіксовано | Встановлюється місцевою радою на основі НГО |
| Фіскальне значення у майнових податках | Зростаюча (частка зросла > 5 п. п. з 2018 по 2022 р.) | Незначна (<1%) | Домінує (>80%) |

Розроблено авторкою.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО В УКРАЇНІ

2.1. Організація адміністрування податків на майно Державною податковою службою України

Адміністрування податків на майно, особливо в Україні, постійно балансує між фіскальною необхідністю та прагненням до соціальної справедливості. Необхідність переходу від простої, але несправедливої бази оподаткування (площа) до більш складної, але справедливої (ринкова вартість) залишається ключовою методологічною проблемою, яка вимагає вдосконалення оціночних та кадастрових систем. В умовах децентралізації місцеві органи влади мають широкі повноваження щодо встановлення ставок і пільг, що робить їхні рішення критично важливим елементом адміністрування.

Рішення органу місцевого самоврядування про встановлення або зміну місцевих податків і зборів має бути офіційно оприлюднене до 25 липня поточного року, що передує бюджетному періоду, в якому планується його застосування. Якщо рішення оприлюднене пізніше 25 липня, його норми почнуть діяти не раніше початку бюджетного періоду, що настане за плановим (тобто через один календарний рік).

Адміністрування податків на майно має подвійний характер: для фізичних осіб воно є переважно автоматизованим (нарахування здійснюють органи Державної податкової служби), а для юридичних осіб – декларативним (самостійний розрахунок) (див табл. 2.1).

Основним елементом адміністрування ПнНМ для фізичних осіб є використання даних з централізованих державних реєстрів. Підставою для нарахування податку є інформація, отримана з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, розпорядником якого є Міністерство юстиції України.

Це забезпечує єдиний підхід до ідентифікації власників та об'єктів оподаткування.

Таблиця 2.1

Моделі адміністрування для платників

| Платник | Модель адміністрування | Процедура обчислення та сплати |
|----------------|------------------------|--|
| Фізичні особи | Пасивна комплаєнтність | ДПС самостійно обчислює суму податку на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Контролюючий орган надсилає Податкове повідомлення-рішення (ППР) до 1 липня року, що настає за звітним. Сплата ФО здійснюється протягом 60 днів з дня вручення ППР [12]. |
| Юридичні особи | Самостійне обчислення | Юридичні особи обчислюють базу оподаткування самостійно, виходячи із загальної площі об'єкта на підставі правовстановлюючих документів. Сплачують податок щокварталу до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом (авансовими внесками) [13]. |

Проте, система передбачає механізм валідації та звірки даних. У разі виявлення розбіжностей між інформацією контролюючих органів та даними, які платник може підтвердити, надавши оригінали відповідних документів, зокрема документів на право власності, ДПС проводить перерахунок. За результатами такого перерахунку платнику надсилається нове податкове повідомлення-рішення (ППР), а попереднє ППР автоматично вважається скасованим (відкликаним).

Податковий кодекс України встановлює централізований ліміт максимальної ставки ПнНМ. Ставка податку не може перевищувати 1,5

відсотка від мінімальної заробітної плати (МЗП), встановленої на 1 січня звітного року, за 1 квадратний метр оподаткованої площі.

Фактичні ж ставки встановлюються на локальному рівні органами місцевого самоврядування. Органи місцевого самоврядування мають дискреційні повноваження встановлювати ставки залежно від типу об'єктів (житлова чи нежитлова нерухомість) та їх місцезнаходження, проте вони повинні залишатися в межах, визначених Податковим Кодексом України. Цей механізм поєднує фіскальну централізацію (визначення верхньої межі) та децентралізацію (локальне визначення ставок) [14, с.19].

База для розрахунку максимальної ставки ПнНМ безпосередньо прив'язана до мінімальної заробітної плати (МЗП), що діє на 1 січня звітного року. Ця прив'язка має прямі фіскальні наслідки: зі зростанням МЗП автоматично збільшується максимальний розмір податку за кожен квадратний метр. Наприклад, оскільки податок за 2023 рік сплачується у 2024 році, максимальна ставка розраховується на основі МЗП станом на 01.01.2023 (6700 грн), і не перевищувала 100,5 грн за кв. м. Перехід до МЗП у розмірі 7100 грн (на 01.01.2024) та очікуване зростання до 8000 грн (на 01.01.2025) прямо впливає на підвищення граничних ставок, що, у свою чергу, збільшує потенційний обсяг надходжень до місцевих бюджетів.

Для фізичних осіб законодавство передбачає неоподатковувані мінімуми площі, що є формою соціальної податкової пільги. Податок розраховується лише на площу, що перевищує встановлені норми.

Наприклад, якщо квартира має загальну площу 80 кв. м, податок буде нараховано лише на 20 кв. м ($80 - 60 = 20$), виходячи зі ставки, затвердженої місцевою радою.

Важливим адміністративним аспектом є обмеження застосування пільг. Ці пільги не застосовуються у двох випадках, передбачених підпунктом 266.4.2 ПК України:

1. Коли нерухомість використовується власником з метою отримання прибутку, зокрема, здається в оренду, лізинг, позичку або застосовується у підприємницькій діяльності.

2. Коли загальна площа об'єкта перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої норми, встановленої місцевою радою [10].

Це обмеження є інструментом, спрямованим на мінімізацію фіскальних втрат місцевих бюджетів. Воно забезпечує, щоб соціальні пільги, призначені для підтримки власників стандартного житла, не поширювалися на комерційну діяльність або надвеликі об'єкти, що дозволяє зберегти справедливість оподаткування та реалізувати повний податковий потенціал комерційної та елітної нерухомості.

Додатковим інструментом прогресивного оподаткування є «податок на розкіш». У разі наявності у власності фізичної чи юридичної особи об'єкта житлової нерухомості із загальною площею, що перевищує 300 м² (для квартири) та/або 500 м² (для будинку), сума податку збільшується на фіксовану суму 25 000 грн на рік за кожен такий об'єкт (або частку в ньому). Це положення спрямоване на підвищення соціальної справедливості та збільшення надходжень від власників найдорожчих об'єктів.

Податок сплачується за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування і зараховується до відповідного бюджету.

Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

а) фізичними особами: до 1 липня контролюючий орган (ДПС) формує та надсилає податкові повідомлення-рішення (ППР). Сплатити податок необхідно протягом 60 днів з моменту отримання ППР, тобто не пізніше 30 серпня. У разі затримки застосовуються штрафні санкції: 5% від суми боргу при затримці до 30 днів та 10% – понад 30 днів. Зростання ефективності адміністрування, особливо через електронні сервіси (Електронний кабінет платника, мобільний застосунок «Моя податкова»), сприяло значному збільшенню нарахованих сум (з 2,3 млрд грн у 2022 році до 6,7 млрд грн у 2024 році);

б) юридичними особами – авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

Податок не нараховується та не сплачується за об'єкти (житлової та/або нежитлової нерухомості), які розташовані на територіях активних бойових дій або тимчасово окупованих РФ, або за об'єкти, що стали непридатними для проживання/використання внаслідок військової агресії.

Плата за землю (ПЗЗ) є обов'язковим платежем, що охоплює земельний податок та орендну плату за ділянки державної та комунальної власності. Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року. Платники (зокрема ЮО) зобов'язані самостійно обчислювати суму податку станом на 1 січня і подавати декларацію до 20 лютого поточного року. Basis оподаткування є нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки.

Аналіз структури надходжень показує, що ПЗЗ формує понад 80% усіх майнових податків. Це означає, що ефективність адміністрування цього податку критично залежить від якості та актуальності нормативної грошової оцінки (НГО). Оскільки НГО є продуктом діяльності земельного кадастру та органів місцевого самоврядування, а не безпосередньо ДПС, це створює значний міжвідомчий ризик в адмініструванні. Неактуальність НГО або відсутність її охоплення для всіх ділянок, що є типовим для багатьох регіонів, безпосередньо обмежує фіскальний потенціал місцевих бюджетів, оскільки податковий розрив формується через відсутність необхідних статистичних характеристик бази оподаткування.

«Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної

грошової оцінки, а для лісових земель – не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).

Підставою для нарахування земельного податку є:

- а) дані державного земельного кадастру;
- б) дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- в) дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю);
- г) дані сертифікатів на право на земельні частки (паї);
- г) рішення органу місцевого самоврядування про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);
- д) дані інших правовстановлюючих документів, якими посвідчується право власності або право користування земельною ділянкою, право на земельні частки (паї);
- е) дані Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, визначеного у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку» [10].

Нарахування фізичним особам сум плати за землю проводиться контролюючими органами (за місцем знаходження земельної ділянки, у тому числі право на яку фізична особа має як власник земельної частки (паю), які надсилають платнику податку до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку разом із детальним розрахунком суми податку, яке має містити кадастровий номер та площу земельної ділянки, розмір ставки податку та розмір пільги зі сплати податку.

Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної

ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель (K_i), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I : 100, \quad (2.1)$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок [15].

Транспортний податок (ТП) сплачується за місцем реєстрації об'єктів оподаткування і зараховується до відповідного бюджету.

Фізичними особами ТП сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення; а юридичними особами – авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

Незважаючи на адміністративну складність, пов'язану з необхідністю зовнішньої оцінки вартості автомобілів, аналіз фіскального впливу свідчить, що обсяги транспортного податку є порівняно незначними і становлять не більше 1% від загальних надходжень майнових податків. Такий мінімальний фіскальний вплив при значній адміністративній складності викликає питання щодо доцільності утримання поточного механізму адміністрування цього податку [16, с.120].

Державна податкова служба активно здійснює контрольню-перевірочну роботу, але ключовим елементом взаємодії з платниками є механізм звірки даних. Фізичні особи-платники мають право звернутися до контролюючого органу за місцем своєї податкової адреси (місцем реєстрації) з письмовою заявою для проведення звірки щодо: об'єктів оподаткування, розміру ставки податку та нарахованої суми. Звернення може бути подане особисто, через електронний кабінет або поштою.

Постійна необхідність у масовій звірці даних та перерахунку податкових зобов'язань свідчить про системні недоліки якості або неповної інтеграції даних між Державним реєстром речових прав та внутрішніми інформаційними системами ДПС. Ця прогалина вимагає додаткових адміністративних зусиль як з боку ДПС, так і з боку платників податків.

У разі затримки сплати податку на майно ДПС застосовує штрафні санкції та пеню:

– при затримці до 30 календарних днів включно: штраф у розмірі 5% або 10% від погашеної суми податкового боргу (залежно від конкретного виду податку та норм ПК України).

– при затримці понад 30 календарних днів: штраф у розмірі 10% або 20% від погашеної суми податкового боргу. Крім того, починаючи з першого

робочого дня після граничного строку сплати, розпочинається нарахування пені у розмірі 120% річних облікової ставки НБУ.

Для підвищення прозорості та обізнаності громадян ДПС впроваджує цифрові сервіси. Зокрема, на вебпорталі ДПС розміщено «Калькулятор податку на майно», який дозволяє платникам самостійно розрахувати орієнтовну суму податкових зобов'язань, сприяючи підвищенню якості сплати податку [7].

2.2. Оцінювання надходжень від податків на майно до місцевих бюджетів

Місцеві податки та збори, до яких належить податок на майно, забезпечують значну частину власних доходів місцевих бюджетів, що є фундаментальним для фіскальної децентралізації.

Податок на майно розглядається як важливий інструмент фіскальної децентралізації. У загальному обсязі доходів Зведеного бюджету України місцеві податки та збори, включно з майновими, становлять відносно невелику частку (3,7% за січень-червень 2024 року). Однак, їхня роль є критичною для забезпечення фінансової самостійності органів місцевого самоврядування (ОМС) та фінансування місцевих послуг. Зменшення надходжень від цього податку у 2022 році (скорочення на 14,9% до 36,8 млрд грн) продемонструвало його чутливість до економічних та безпекових викликів. Тим не менш, його питома вага у структурі місцевих податків залишається значною, навіть після зниження до 43,6% у 2022 році [17]. Зважаючи на плани податкової реформи, яка передбачає збереження податку на майно як одного з восьми ключових податків, його стратегічна важливість для української фіскальної системи є беззаперечною.

Спостерігається стійка тенденція до зростання як нарахованих сум, так і фактичних надходжень. Наприклад, у 2022 році було нараховано 2,3 млрд грн, а фактичні надходження склали лише 1,2 млрд грн. У 2023 році нарахована

сума зросла до 4,1 млрд грн, а надходження – до 2,8 млрд грн. На 1 серпня 2024 року ДПС сформувала ППР на загальну суму 6,7 млрд грн.

Збільшення надходжень свідчить про покращення адміністрування, зокрема, завдяки автоматизації процесу формування ППР та використанню електронних сервісів ДПС. У першому півріччі 2024 року місцеві бюджети отримали 4,7 млрд грн ПнНМ (сплата за 2023 рік), що на 0,9 млрд грн більше, ніж за аналогічний період минулого року.

Найбільші суми податку традиційно акумулюються у великих економічних центрах. У першому півріччі 2024 року найбільші надходження отримали Київ (1,1 млрд грн), Дніпропетровська (571,9 млн грн) та Київська (571,2 млн грн) області. Загальний приріст надходжень до місцевих бюджетів у окремих регіонах, як, наприклад, на Київщині, становив +19% за січень-квітень 2021 року, що підтверджує важливість майнових податків для локального фінансування [17].

Таблиця 2.2

Динаміка надходжень податку на нерухоме майно (ПнНМ) від фізичних осіб, 2022-2024 рр.

(млрд грн)

| Показник | 2022 рік | 2023 рік | 2024 рік |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Нарахована сума | 2,3 | 4,1 | 6,7 |
| Фактичні надходження | 1,2 | 2,8 | 4,7 |
| Податковий розрив (приблизний) | 47,9% | 31,7% | 29,9% |

Як свідчать дані таблиці 2.2, аналіз надходжень від ПнНМ до місцевих бюджетів виявляє значний податковий розрив (tax gap) між нарахованою сумою податку та фактичними надходженнями.

Динаміка свідчить про поступове покращення ефективності збору, хоча йдеться лише про часткову реалізацію фіскального потенціалу:

У 2022 році ДПС нарахувала 2,3 млрд грн податку, тоді як реальні надходження до бюджету склали лише 1,2 млрд грн. Ефективність збору становила близько 52,2%.

У 2023 році нарахована сума збільшилася до 4,1 млрд грн, а надходження становили 2,8 млрд грн. Ефективність збору зросла до 68,3%.

Станом на 1 серпня 2024 року Державна податкова служба сформуvala ППР на загальну суму 6,7 млрд грн.

Різке зростання нарахованої суми ПнНМ для фізичних осіб (від 2,3 млрд грн у 2022 році до 6,7 млрд грн, нарахованих у 2024 році) пояснюється кількома взаємопов'язаними факторами. По-перше, підвищення мінімальної заробітної плати (МЗП) призвело до збільшення максимальної ставки податку (наприклад, до 100,5 грн за кв. м у 2024 році). По-друге, що більш важливо, це зростання вказує на суттєве покращення роботи ДПС з реєстром та ідентифікацією об'єктів оподаткування. У 2024 році було сформовано понад 3,5 млн податкових повідомлень-рішень, які отримали майже 2 мільйони громадян. Збільшення кількості ППР та загальної нарахованої бази підтверджує, що ДПС ефективніше ідентифікує раніше неоподатковувані об'єкти та об'єкти, що підпадають під оподаткування «розкоші».

Низька ефективність збору, навіть при покращенні у 2023 році, залишається ключовим адміністративним викликом. Причини податкового розриву можна розділити на адміністративні та поведінкові (див. рис. 2.1).

До адміністративних перешкод належить проблема коректності ППР, що вимагає перерахунку та скасування попередніх рішень у разі виявлення розбіжностей. Це сповільнює процес сплати. Податок на нерухомість, що базується на площі, а не на ринковій вартості, є методологічно обмеженим. Це порушує принцип майнової спроможності платника. Власник елітної нерухомості площею 65 кв. м у центрі столиці та власник нерухомості такої ж площі у віддаленому селищі, сплачують податок за однією і тією ж ставкою (на

одиночку площі), встановленою місцевими радами (за умови, що обидві ради встановили максимальну ставку). Це призводить до горизонтальної несправедливості: низькоцінне майно може бути оподатковане відносно важче (як частка від його ринкової вартості), ніж високоцінне.

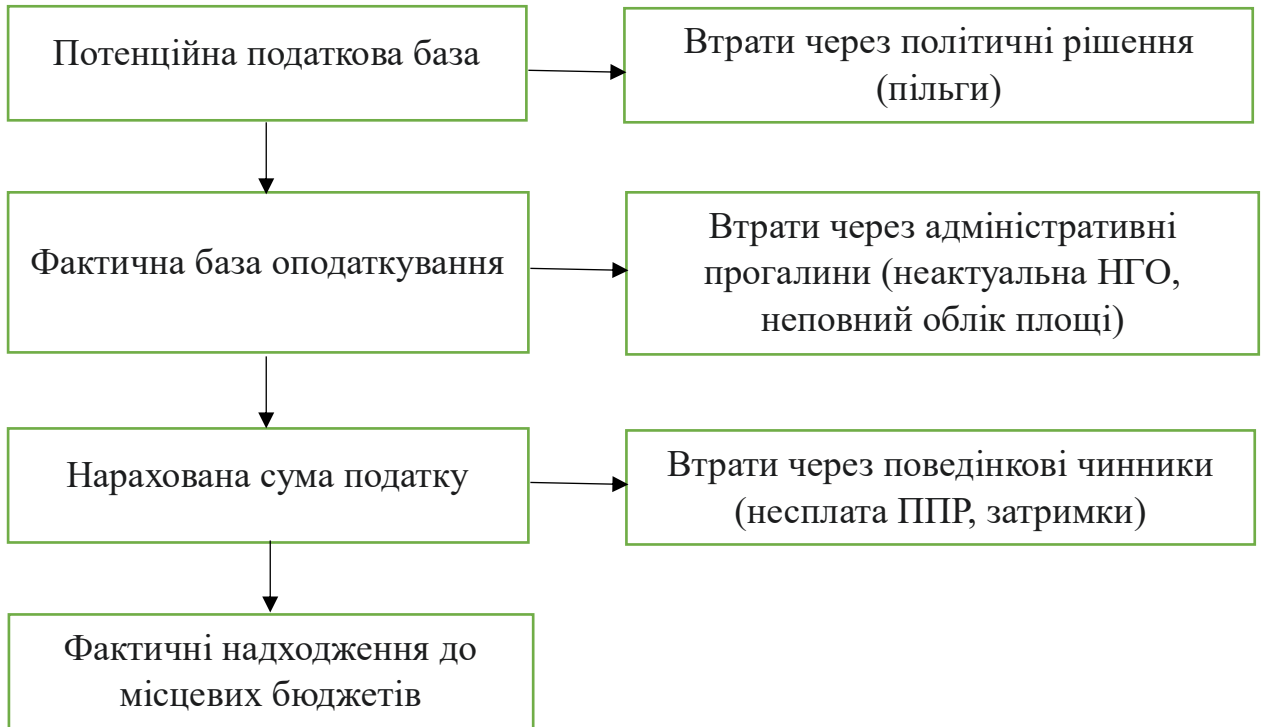


Рис 2.1. Фактори формування податкового розриву для майнових податків.

Поведінкові фактори включають свідому несплату або фінансову неспроможність платників. Наприклад, у 2022 році лише близько 52% нарахованого ПнНМ було фактично сплачено. Хоча цей показник покращився (до 68% у 2023 році), він підтверджує проблему податкової дисципліни та необхідність посилення заходів стягнення (штрафні санкції).

Надзвичайна залежність місцевих бюджетів від плати за землю (ПЗЗ) (понад 80% надходжень майнових податків) робить систему фіскально вразливою. Фінансова стійкість громад прямо залежить від якості та актуальності Нормативної грошової оцінки землі (НГО). У звітах про діагностику системи місцевого оподаткування зазначається, що відсутність актуальної та необхідної статистичної характеристики бази оподаткування

(актуальна НГО та загальна оподатковувана площа) є ключовою проблемою, що призводить до значного резерву недоотриманих надходжень. Будь-яка політична або адміністративна затримка індексації НГО чи її неактуальність прямо знижує потенціал ПЗЗ.

Оцінювання надходжень від податків на майно (ППМ), які включають плату за землю (ПЗЗ) та податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (ПНМ), є критично важливим для забезпечення фіскальної стійкості територіальних громад (ТГ) Львівської області. Ці податки є повністю місцевими, що робить їх ключовим інструментом фіскальної децентралізації та підвищення самостійності місцевого самоврядування.

Проте, аналіз структури доходів місцевих бюджетів Львівщини демонструє значну структурну залежність від податку на доходи фізичних осіб (ПДФО). Наприклад, у січні 2022 року загальні надходження податкових платежів до місцевих бюджетів регіону склали майже 1,5 млрд грн, з яких понад 898 млн грн припадало саме на ПДФО. У ширшій перспективі, за січень-серпень 2024 року надходження ПДФО до місцевих бюджетів перевищили 11,69 млрд грн. Для найбільшого фіскального донора регіону – Львівської міської територіальної громади – частка надходжень ПДФО становить майже 43% від загальних надходжень до місцевих бюджетів Львівщини [18].

Така критична концентрація доходів навколо ПДФО створює значну структурну вразливість для місцевих фінансів. В умовах воєнного стану ПДФО включає значну частину надходжень від грошового забезпечення військовослужбовців. Будь-яка можлива централізована перерозподільча політика чи зміни у фіскальному законодавстві щодо ПДФО можуть призвести до непередбачуваних та швидких фінансових шоків для ТГ. З огляду на це, максимізація надходжень від податків на майно, які є місцевими, відносно стабільними та перебувають під прямим адміністративним контролем органів місцевого самоврядування, стає стратегічним пріоритетом для побудови фінансової стійкості та зменшення ризиків залежності від зовнішніх факторів.

Протягом 2024-2025 років у Львівській області спостерігається позитивна динаміка надходжень від усіх компонентів податків на майно, що свідчить про активізацію адміністрування та зростання податкової бази.

Плата за землю демонструє стійке та прискорене зростання, підтверджуючи ефективність земельного адміністрування на місцевому рівні. У січні-лютому 2024 року надходження ПЗЗ становили 335,1 млн грн, що було на 29,1% більше у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року. Ця позитивна динаміка збереглася: упродовж січня-серпня 2024 року до місцевих бюджетів надійшло 1,442.1 млн грн ПЗЗ, що на 22% більше, ніж за відповідний період 2023 року.

Особливо показовим є прогнозний період 2025 року, де темпи зростання прискорюються. За січень-серпень 2025 року надходження плати за землю склали 1983,1 млн гривень. Це збільшення на 37,5%, або на 541 млн гривень, порівняно з аналогічним періодом 2024 року. Таке прискорене зростання є важливим індикатором успішної історії управління земельними ресурсами [19]. Воно, ймовірно, є результатом скоординованих зусиль ТГ щодо перегляду нормативно-грошової оцінки землі (НГО), формалізації фактичного використання земельних ділянок та більш агресивного стягнення орендної плати та заборгованості. Ці фактори підтверджують, що децентралізовані фіскальні інструменти у сфері земельного оподаткування ефективно працюють, формуючи надійне та зростаюче джерело доходу.

Надходження від податку на нерухоме майно (ПНМ) також демонструють рекордну позитивну динаміку, при цьому ключовим драйвером зростання виступає розширення податкової бази.

У 2024 році (за звітний 2023 рік) Головним управлінням ДПС у Львівській області було сформовано 330 025 податкових повідомлень-рішень (ППР) на загальну суму 617,8 млн грн, що стосувалося 284 538 об'єктів нерухомості. Це є значним адміністративним досягненням, оскільки кількість сформованих ППР зросла на 83 798, або на 34%, порівняно з 2023 роком. Завдяки цьому, загальний збір ПНМ до місцевих бюджетів Львівщини склав

495,4 млн грн, що є рекордною сумою для області. Нарахування за 2024 рік (станом на 01.11.2025) продовжують зростати, досягнувши 811,6 млн гривень для 421 тис. платників.

Важливо відзначити, що це зростання відбулося попри зниження ставок у найбільшому фіскальному донорі регіону. Зокрема, Львівська міська ТГ знизилла ставку ПНМ з 97,5 грн у 2023 році до 67,0 грн у 2024 році. Той факт, що загальний збір значно зріс навіть після зниження ставки у ключовій громаді, демонструє, що 34% розширення кількості сформованих ППР (тобто успішне виявлення об'єктів, що раніше не оподатковувалися, та їх власників) було домінуючим фактором збільшення доходів [20]. Цей висновок підтверджує стратегічну настанову: фіскальна ефективність у сфері ПНМ забезпечується насамперед завдяки якісному адмініструванню та максимальному охопленню податкової бази, а не лише шляхом встановлення максимальних дозволених ставок.

Незважаючи на успіхи у формуванні податкової бази та збільшенні нарахувань, адміністрування податків на майно стикається з фундаментальною проблемою – високим рівнем заборгованості, особливо у сфері ПНМ. Ця проблема свідчить про значний збій на фінальній стадії податкового адміністрування: доставці повідомлень та стягненні.

Загальна сума боргу з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, перевищує 409 млн гривень. Це становить близько 70% від загальної суми річних нарахувань. Масштаб проблеми підкреслюється тим, що приблизно 120 тис. громадян мають борг з цього податку.

Якщо розглядати структуру заборгованості більш детально, то загальний обсяг недоїмки за житлову нерухомість в області становить 254,4 млн грн, тоді як борг за об'єкти нежитлової нерухомості складає 121,7 млн грн.

Ця суттєва розбіжність між успішним ідентифікуванням податкових зобов'язань (збільшення ППР на 34%) та масовим рівнем заборгованості (70% від нарахувань) вказує на фундаментальний адміністративний збій. Органи контролю є ефективними у визначенні бази оподаткування та нарахуванні

зобов'язань, але вкрай неефективними у комунікації цих зобов'язань до платників податків.

Головне управління ДПС у Львівській області прямо діагностує ключову причину утворення боргу. Вона полягає у невідповідності між податковою адресою платника, за якою надсилається податкове повідомлення-рішення (ППР), та його фактичним місцем реєстрації чи проживання. Оскільки платники податків зобов'язані самостійно інформувати контролюючий орган про зміну податкової адреси, але часто не дотримуються цього обов'язку, ППР надсилаються на адреси, де громадяни фактично не проживають [21].

Невручення ППР має прямі фіскальні наслідки: утворюється борг, виникають штрафні санкції та застосовуються обтяження на майно боржників. Оскільки 60-денний термін для сплати податку починається лише з дня вручення ППР, проблема невідповідності адрес унеможлиблює своєчасну сплату та автоматично веде до накопичення недоїмки.

Аналіз демонструє, що проблема заборгованості з ПНМ є найбільш гострою у великих міських центрах. Абсолютним лідером серед громад-боржників є Львівська територіальна громада, на яку припадає 185,1 млн грн заборгованості лише за об'єкти житлової нерухомості. Це становить майже 73% від загального боргу області за житлову нерухомість, що підкреслює, що саме у великих містах, де вища мобільність населення, проблема неактуальних податкових адрес є найгострішою. До п'ятірки найбільших боржників також входять Дрогобицька (9,1 млн грн), Трускавецька (8,2 млн грн), Солонківська (7,7 млн грн) та Стрийська (6,1 млн грн) громади [22].

Ситуація із заборгованістю за плату за землю виглядає менш критичною. Загальна сума заборгованості за земельним податком станом на 1 серпня становила 84,7 млн грн. Цей обсяг значно менший, ніж борг за ПНМ. Така різниця в ефективності стягнення, ймовірно, пояснюється різною природою податків. Плата за землю частіше пов'язана з юридичними особами, земельним кадастром та договорами оренди, що забезпечує більшу цілісність та актуальність даних про платників, порівняно з масовим адмініструванням

податку на житлову нерухомість для фізичних осіб. Найбільше заборгували Трускавецька (5,3 млн грн) та Львівська (5,1 млн грн) ТГ [23].

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКІВ НА МАЙНО В УКРАЇНІ

Податки на майно є прямими податками, що справляються з юридичних та фізичних осіб, а їхнім об'єктом оподаткування є вартість рухомого й нерухомого майна. Вони сплачуються відповідно до економічного стану власності, а не виходячи з потоку надходження коштів, і не залежать від результатів фінансово-господарської діяльності організацій, що забезпечує стабільність дохідних джерел.

Найбільш розповсюдженою базою оподаткування майна є земля і об'єкти нерухомості. У деяких країнах до оподаткування залучають також інші види рухомого та нерухомого майна, як-от транспортні засоби, обладнання, нематеріальні активи та предмети розкоші.

У деяких країнах ОЕСР (Австрія, Словацька Республіка, Мексика, Литва, Латвія, Ізраїль, Німеччина) частка надходжень від суб'єктів господарювання перевищує 70%. Водночас у Великобританії, Швейцарії, Норвегії, Нідерландах, Бельгії та Фінляндії переважний обсяг платежів (понад 50%) здійснюють домогосподарства [24, с.164].

У переважній більшості країн світу переважає вартісний підхід, коли базою оподаткування виступає кадастрова або оціночна (ринкова) вартість майна. Він вважається найбільш ефективним і справедливим щодо платників податків, оскільки враховує якість, місце розташування, попит та пропозицію, стан об'єкта та рік побудови.

Використання площі як бази оподаткування застосовується лише в деяких країнах, зокрема в Україні, Польщі, Словаччині, Чехії та частково Угорщині. Хоча цей підхід зручний в адмініструванні, він не враховує важливих характеристик, що впливають на реальну вартість нерухомості, що нерідко призводить до несправедливості.

Приклади оподаткування нерухомого майна у світі відображені в табл.

3.1.

Таблиця 3.1.

Світова практика майнового оподаткування [9; 25 – 35]

| Країна | База оподаткування | Особливості та ставки |
|------------------------|---|--|
| США | Ринкова вартість (Загальний податок на майно) | Податки на нерухомість є одними з найвищих, 2,7-3,1% ВВП. Відіграє важливу роль у стабілізації доходів місцевих органів влади. |
| Франція | Чистий податок на майно. Податок на приріст капіталу. | Ставки до 1,5% для юридичних осіб (3% для іноземних ЮО). Податок на прибуток від продажу нерухомості знижується після 5 років володіння та не застосовується після 15 років. |
| Німеччина (ФРН) | Чистий податок на майно. | Частка податків на нерухомість у ВВП становить 0,4%. Податок на майно організацій скасовано з 1997 р., але діє промисловий податок. |
| Швеція | Оціночна вартість, що переглядається кожні три роки. | Ставка 0,75% до оціночної вартості для квартир та приватних будинків. Передбачена максимальна сума сплати податку. |
| Польща | Корисна площа оподаткованого майна. | Ставки встановлюються органами місцевого самоврядування (гміна) у межах, визначених Міністерством фінансів, і переглядаються щорічно. |
| Велика Британія | Річна орендна плата (для нерухомості, що використовується комерційною метою). | Частка податків на нерухомість у ВВП становить 2,7–3,1%. |
| Болгарія | Оцінка нерухомого майна. | Ставки коливаються від 0,1% до 4,5% вартості майна; на курортних територіях – 4,5-7%. Власники необроблених земельних ділянок оподатковуються за підвищеними ставками. |
| Литва | Кадастрова (середня ринкова) вартість, що визначається масовим оцінюванням. | Ставки від 0,5% до 3% податкової вартості. Практикується ізоляційний підхід (окреме оподаткування землі та будівель). |

| | | |
|-------------------|--|--|
| Нідерланди | Місцеві органи щорічно накладають податок, що складається з двох частин: з власників і користувачів. | Частка податків на нерухомість у ВВП становить 0,7–1,0%. |
|-------------------|--|--|

Українська система оподаткування майна відповідає європейській у частині зростання ролі майнових податків та ідентифікації суб'єктів та об'єктів. Майнові податки в Україні (податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортний податок; плата за землю) повністю зараховуються до місцевих бюджетів.

Проте, в Україні частка податків на нерухоме майно у ВВП є низькою (0,1%) порівняно з іншими країнами ОЕСР, і фіскальне значення податку на нерухомість є незначним.

Відмінність полягає в базі оподаткування: В Україні, як і в Польщі, податок на нерухомість для фізичних осіб справляється залежно від корисної (загальної) площі.

Ключовим напрямом вдосконалення системи фіскального адміністрування є подолання парадоксу адміністративної децентралізації, коли фінансова база передана місцевим громадам, але важелі впливу на її адміністрування та стягнення залишаються в руках центрального органу (ДПС). Учасники фахових діалогів та Міністерство фінансів дійшли згоди, що надання органам місцевого самоврядування (ОМС) додаткових повноважень в частині адміністрування місцевих податків та зборів (зокрема, Єдиного податку та Податку на майно) стало б логічним кроком у завершенні фінансової децентралізації.

Критичні адміністративні функції (облік, стягнення) залишаються централізованими в ДПС, що породжує парадокс адміністративної децентралізації та є однією з головних причин значного податкового розриву (Tax Gap), який у 2023 році для ПнНМ становив 31,8%. Подолання цього розриву є головним резервом для зростання фінансової спроможності територіальних громад.

Впровадження законодавчих змін, які дозволять ОМС здійснювати функції обліку, контролю за повнотою податкової бази, ініціювання податкових перевірок та, що найважливіше, більш ефективну роботу з податковим боргом, який щорічно сягає мільярдних втрат. Ефективність місцевого оподаткування прямо залежить від посилення адміністративної спроможності громад, оскільки їхня пряма зацікавленість у максимальному зборі є найсильнішим мотиватором. Такий крок посилить регулюючу функцію податку на місцевому рівні.

Не всі громади готові взяти на себе таку функцію негайно. Реформа повинна передбачати чіткі критерії готовності ОМС (кадрове, технічне та методологічне забезпечення) до прийняття адміністративних повноважень.

Одним із пріоритетних напрямів є залучення ОМС до процесу адміністрування майнових податків для зменшення обсягів «тіньового» майна, підвищення рівня обліку об'єктів оподаткування та збільшення податкових надходжень.

Конкретними адміністративними функціями для ОМС мають стати:

- забезпечення надсилання (вручення) платникам податків податкових повідомлень-рішень (ППР);
- моніторинг своєчасності та повноти перерахування податків і зборів, погашення податкового боргу;
- запобігання та виявлення порушень в оподаткуванні з подальшою передачею інформації до контролюючих органів.

Адміністрування податку на майно має ґрунтуватися на кооперації, прозорості та комплаєнсі. Необхідна налагодження активної співпраці органів контролю, ОМС та платників податків у контексті формування та оновлення актуальними даними реєстрів майна.

Якість бази оподаткування є головним обмежувачем фіскального потенціалу майнових податків. Проблеми з актуальністю та повнотою даних створюють адміністративний податковий розрив.

Для подальшого підвищення справедливості, ефективності та фіскального потенціалу податків на майно доцільно здійснити ряд заходів.

1. Реформа бази оподаткування нерухомого майна (ПнНМ).

Стратегічним напрямом вдосконалення є перехід від площового підходу до вартісного, хоча його негайне запровадження в умовах війни та нерозвиненості ринку нерухомості може бути несвоєчасним. Податок на нерухомість, що базується на площі, а не на оціночній вартості, порушує принцип майнової спроможності та horizontal equity. Необхідний поступовий перехід до оподаткування, заснованого на кадастровій (оціночній) вартості об'єкта, а не лише на «надлишковій» площі. Це забезпечить відповідність податкового тягара принципу майнової спроможності та підвищить горизонтальну справедливість, оподатковуючи фактичну цінність майна, а не лише його розмір.

Перехід до вартісного підходу (адвалерний) передбачає розробку і перехід на методику масової оцінки нерухомого майна з метою оподаткування, за якої базою для оподаткування нерухомості має бути кадастрова (оціночна) вартість, наближена до ринкової. Це відповідає світовому досвіду та є найбільш ефективним і справедливим.

Кроками для впровадження кадастрової оцінки є уніфікація компетенцій управління та ведення кадастру в єдиному державному органі управління а також розроблення нормативно-правового забезпечення для створення та функціонування Державного кадастру нерухомості, механізму та методів державної кадастрової оцінки.

2. Посилення адміністрування плати за землю (ПЗЗ).

Критично важливо забезпечити автоматизацію та прозорість процесу визначення та щорічної індексації нормативної грошової оцінки (НГО). А також пріоритетно вирішити проблему повноти реєстрів шляхом перенесення архівних даних про права власності, зареєстровані до 2013 року.

Актуалізація НГО є прямим важелем для збільшення надходжень, оскільки ПЗЗ домінує у структурі майнових податків Впровадження

механізмів, що забезпечують постійну актуалізацію даних про землю, дозволить мінімізувати адміністративний податковий розрив, зумовлений неактуальними даними.

Оціночна вартість має переглядатися кожні три роки та корелюватися з цінами продажу.

Використання вартості дозволяє рівномірно розподілити фіскальне навантаження пропорційно до платоспроможності громадян, що відповідає принципу соціальної справедливості.

3. Оптимізація Транспортного податку (ТП).

Враховуючи, що ТП забезпечує менше 1% надходжень, висока адміністративна складність (щорічний розрахунок середньоринкової вартості Мінекономіки для публікації переліку автомобілів) є необґрунтованою. Рекомендується переглянути структуру ТП, зважаючи на його мінімальну фіскальну ефективність та високі адміністративні витрати, пов'язані з розрахунком середньоринкової вартості.

Можливим варіантом є його інтеграція в інші податкові механізми або суттєве спрощення критеріїв оподаткування для зниження непропорційних адміністративних витрат.

Задля визначення об'єкта оподаткування для транспортного податку логічніше було б доповнити перелік термінів, щоб усунути неоднозначність, використовуючи, наприклад, характеристики транспортного засобу (тип моделі, марка, технічні відомості), а не лише його вартість.

Законодавче закріплення цільової спрямованості надходжень від транспортного податку за бюджетами територіальних громад сприятиме прозорості та контролю з боку громади.

Для розширення бази оподаткування доцільним є внесення змін до податкового законодавства з метою розширення об'єкта оподаткування – не лише легкові автомобілі, а й інші види транспортних засобів а також повернення екологічної складової як основи транспортного податку, оскільки проблема викидів шкідливих речовин залишається актуальною.

4. Інтеграція баз даних та цифровізація процесів адміністрування.

Критично важливим є перенесення архівної інформації про права власності на нерухомість та землю, зареєстровані до 1 січня 2013 року, з паперових носіїв у Державний реєстр речових прав (ДРРП). Ця прогалина в обліку безпосередньо призводить до втрат, оскільки невраховані об'єкти не підпадають під автоматичне нарахування ППР.

Для формування повного обліку об'єктів оподаткування податками на майно необхідне охоплення всієї нерухомості повномасштабними інвентаризаційними та кадастровими роботами.

Для завершення формування адресного реєстру для повного охоплення об'єктів податковим обліком слід використовувати наявні дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Публічної кадастрової карти.

5. Удосконалення податкових пільг з майнового оподаткування.

В пріоритеті вдосконалення адміністрування майнових податків також розробка і впровадження обґрунтованих податкових пільг (наприклад, для майна, що належить соціально незахищеним громадянам), створення чіткого переліку пільг щодо оподаткування напівзруйнованої (внаслідок військових дій) нерухомості та забезпечення диференційованих підходів залежно від статусу громади (наприклад, пільги для прифронтових/деокупованих територій та ефективного адміністрування у тилових громадах).

Місцеві податкові органи застосовують соціально орієнтовані пільги, які частково фільтрують податкову базу, що є законним інструментом підтримки певних категорій громадян. Зокрема, у Львівській громаді об'єкти житлової нерухомості, що перебувають у власності учасників бойових дій проти Російської Федерації, повністю звільнені від оподаткування. Об'єкти, право власності на які набуто членом сім'ї – спадкоємцем загиблого захисника України, звільняються на 50%. Також від сплати податку звільняється житло, зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок воєнних дій.

6. Покращення податкової дисципліни.

Високий податковий розрив (31,8% для ПнНМ у 2023 році) свідчить про низьку ефективність на етапі стягнення. Необхідно повною мірою використовувати сучасні цифрові інструменти (Електронний кабінет, мобільний застосунок «Моя податкова») для спрощення сплати податку фізичними особами та прискорення процедур стягнення у разі несплати ППР у встановлений 60-денний термін.

ДПС повинна посилити роботу з податковим боргом, використовуючи автоматизовані процедури та інформаційну взаємодію з Державною виконавчою службою (ДВС). Застосування штрафних санкцій (5% при затримці до 30 днів та 10% – понад 30 днів) має бути суворим та невідворотним для підвищення податкової дисципліни.

Впровадження вдосконалених систем аналізу ризиків дозволить ДПС ефективніше ідентифікувати потенційних боржників та зосереджувати адміністративний ресурс на найбільших сумах боргу.

7. Діджиталізація та комунікація з платниками.

Розвиток електронних сервісів (Електронного кабінету та мобільного застосунку «Моя податкова») та їх активне використання для інформування платників, розсилки ППР та спрощення процедури сплати (наприклад, інтеграція з банківськими системами) є ключем до підвищення добровільної сплати та зниження поведінкового Tax Gap. Діджиталізація знижує адміністративні витрати ДПС і підвищує зручність для платників.

Надання платникам максимально прозорої інформації щодо того, як саме була розрахована сума податку (зокрема, через онлайн-калькулятори ДПС), сприяє зменшенню кількості скарг та підвищує довіру до фіскальної системи.

Надання громадянам можливості самостійного формування повідомлення-рішення (ППР) для оплати, що підвищить довіру та прозорість, а також забезпечить швидку оплату незалежно від місця перебування.

Створення інформаційних систем (чат-ботів, формат «запитання-відповідь») для підвищення обізнаності громадян та зниження навантаження

на персонал фіскальної служби, що також є перешкодою для корупційних ризиків.

Рекомендовані напрями вдосконалення адміністрування майнових податків узагальнені у таблиці 3.2.

Для вдосконалення адміністрування майнових податків важливим також вважаємо проведення широкого діалогу з суспільством для підвищення рівня податкової культури та довіри громадян.

Таблиця 3.2

Рекомендовані напрями вдосконалення адміністрування майнових податків.

| Проблема (сфера) | Виявлена недосконалість | Рекомендований напрям вдосконалення (мета) | Фіскальний вплив |
|--------------------------|--|---|--|
| Інституційна (ОМС – ДПС) | Парадокс адміністративно і децентралізації | Делегування повноважень адміністрування ОМС (підвищення ефективності стягнення боргу) | Максимізація збору Tax Gap. |
| Методологічна (ПнНМ) | База оподаткування – площа, а не вартість | Поступовий перехід до кадастрової/оціночної вартості (Справедливість) | Збільшення надходжень від високоцінної нерухомості. |
| Інформаційна (Реєстри) | Неповний облік прав власності (архівні дані) | Прискорене перенесення архівних даних у ДРРП/ДГК (Повнота бази) | Розширення бази оподаткування (виявлення неврахованих об'єктів). |

| | | | |
|-------------------------|--|--|---|
| Контрольна (Tax Gap) | Низька ефективність стягнення (31,8% Tax Gap ПнНМ) | Посилення примусових механізмів та автоматизація стягнення боргу | Зниження Tax Gap (збільшення фактичних надходжень). |
| Раціоналізація (ТП) | Висока адміністративна складність при мінімальному фіскальному ефекті (<1%) | Інтеграція або спрощення критеріїв оподаткування (Зниження адміністративних витрат) | Перерозподіл адміністративног о ресурсу на більш ефективні податки. |

Сформовано авторкою відповідно до досліджених джерел [35 – 65]

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження підтвердило, що податок на майно є стрижневим елементом фіскальної системи місцевого самоврядування України. Його структура включає три обов'язкові компоненти: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, транспортний податок та плату за землю. Економічна сутність цих платежів полягає у реалізації фіскальної та регулюючої функцій, спрямованих на забезпечення місцевих бюджетів та стимулювання ефективного використання майна.

Система оподаткування майна в Україні характеризується двома особливостями: структурним дисбалансом, де плата за землю домінує, та методологічною недосконалістю бази оподаткування нерухомості (використання площі, а не вартості). Незважаючи на це, фіскальна ефективність адміністрування ПнНМ суттєво зросла за останні роки, про що свідчить збільшення нарахованих сум та скорочення податкового розриву.

Адміністрування податків на майно в Україні демонструє прогрес у цифровізації та автоматизації нарахувань (особливо ПнНМ для фізичних осіб), але стикається зі структурними та поведінковими викликами.

1. Дуополія адміністрування: існує чіткий поділ на автоматизоване нарахування для фізичних осіб (на основі реєстрів) та самостійне декларування для юридичних осіб. Хоча Державна податкова служба досягла значного успіху у зростанні нарахованої бази ПнНМ (до 6,7 млрд грн у 2024 р.), критичним викликом залишається низька ефективність збору, яка, незважаючи на покращення до 68,3% у 2023 р., вказує на значний податковий розрив.

Проблема інтеграції даних та дискреції: висока потреба у звірці даних та перерахунку ППР вказує на неповну синхронізацію між Державним реєстром речових прав та інформаційними системами ДПС. Аналіз реформування податку на майно вказує на необхідність уникнення дискреційних повноважень як найпершого пріоритету. Можливості державних службовців та органів влади «вирішувати питання» на власний розсуд, зокрема, через

застосування різного роду «коефіцієнтів», індивідуальну оцінку об'єктів на місцях або повноваження з надання пільг окремим власникам, відкривають широкі можливості для корупції. Забезпечення об'єктивного та прозорого адміністрування вимагає повної стандартизації бази оподаткування та мінімізації людського фактора.

2. Критична залежність від нормативної грошової оцінки (НГО): фіскальний потенціал майнових податків, де плата за землю складає понад 80%, визначається не стільки діями ДПС, скільки якістю та актуальністю НГО. Необхідність забезпечення ДПС актуальною інформацією про НГО та загальну оподатковувану площу є критичною для точної оцінки податкового розриву та планування надходжень.

3. Стягнення належних до сплат сум майнових податків: для реалізації фіскального потенціалу та перетворення нарахованих, але не сплачених, сум (податковий борг) у дохід місцевих бюджетів необхідне невідкладне посилення процедур стягнення заборгованості, включаючи адміністративні та судові механізми.

На основі проведеного дослідження та аналізу ключових адміністративних бар'єрів розроблено низку стратегічних рекомендацій, спрямованих на максимізацію надходжень від податків на майно та підвищення фіскальної стійкості територіальних громад Львівської області.

1. Рекомендації щодо управління недоїмкою:

1) запуск спільного проєкту «Актуальна податкова адреса»: необхідно ініціювати спільний адміністративний проєкт між Головним управлінням ДПС та органами місцевого самоврядування (особливо Львівською ТГ, як найбільшим боржником). Метою є проведення масової кампанії з верифікації та актуалізації реєстраційних даних платників ПнНМ. Для цього слід використовувати аналітичні дашборди, які вже містять інформацію про рівень заборгованості за житлову та нежитлову нерухомість, для точкового ідентифікування зон найвищої адміністративної проблеми;

2) пріоритет електронного вручення: з огляду на те, що фізична доставка ППР є первинною причиною формування 70% боргу, слід запровадити адміністративне або, за можливості, законодавче встановлення пріоритету електронного сповіщення через Електронний кабінет для платників, які мають реєстрацію в системі. Пропагандистські та роз'яснювальні кампанії мають чітко інформувати громадян про юридичні ризики, пов'язані з ігноруванням Е-кабінету та необхідністю самостійної актуалізації даних;

3) прискорення процесу стягнення заборгованості: звернути особливу увагу на стягнення боргів за платою за землю (84,7 млн грн), оскільки ця категорія є менш обтяженою існуючими адміністративними проблемами адресності, ніж ПнНМ. З огляду на значний податковий розрив між нарахуваннями та фактичними надходженнями, посилення процедур стягнення податкового боргу є критично важливим. ДПС застосовує штрафні санкції та пеню за прострочення. Однак, для забезпечення реалізації фіскального потенціалу необхідне посилення територіальними громадами та ДПС адміністративних та судових механізмів примусового стягнення заборгованості, використовуючи вже підготовлені нарахування.

2. Рекомендації щодо податкової політики та бази оподаткування:

1. пріоритет розширення бази над зростанням ставки: стратегія фіскального успіху територіальної громади повинна ґрунтуватися на розширенні податкової бази, що підтверджено зростанням збору ПнНМ у 2024 році попри зниження ставки у Львові. Територіальній громаді слід зосередити адміністративні ресурси на пошуку неврахованих об'єктів та ділянок, а не на максимальному підвищенні ставок, що може стимулювати ухилення.

3. Підвищення прозорості та дотримання законодавства:

1. уніфікація політики застосування санкцій: необхідно провести внутрішній аудит та публічну уніфікацію інформації щодо розмірів штрафних санкцій за несвоєчасну сплату ПнНМ. Різні повідомлення, які вказують на 5%/10% проти 10%/20%, створюють ризик правової невизначеності. ДПС

повинна забезпечити єдину, чітку та публічно доступну інтерпретацію Податкового кодексу щодо пені та штрафів.

2. просування Digital Compliance: слід активно просувати використання Електронного кабінету платника податків та мобільного застосунку як найбільш надійних та обов'язкових засобів отримання інформації про податкові зобов'язання. Це є єдиним дієвим методом усунення проблеми, пов'язаної з неможливістю фізичного вручення ППР та уникнення накопичення несподіваного боргу для громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Сміт А. Дослідження про природу і причини багатства народів / пер. з англ. О. Васильєв, М. Межевікіна, А. Малівський. Київ : Наш формат, 2018. 736 с.
2. Ricardo D. Principles of Political Economy and Taxation. Vol. 1 / ed. P. Sraffa, M. H. Dobb. Indianapolis : Liberty Fund, 2005. URL: <http://oll.libertyfund.org/titles/113>.
3. George H. Progress and Poverty. New York, 1879. URL: <https://bookchain.ai/read/dord-g/progress-i-bednost/1>.
4. Desyatnyuk O., Krysovatyu A., Shuliuk B., Tkachyk F., Maslii V. Empirical Aspects of the Influence of the Cooperation of Fiscal Institutions on Property Tax Administration. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*. 2025. Vol. 2 (61). DOI: 10.55643/fcaptr.2.61.2025.4633.
5. Бюджетний кодекс України : Закон України від 08.07.2010 р. № 2456-VI.
6. Стігліц Дж. Е. Економіка державного сектора / пер. з англ. А. Олійник, Р. Скільський. Київ : Основи, 1998. 854 с.
7. Офіційний сайт Державної податкової служби України. URL: <https://tax.gov.ua/>.
8. Ткачик Ф. П. Роль податку на нерухоме майно у фіскальній політиці Європейського Союзу та економічному відновленні України. *Economics. Finances. Law*. 2022. № 5/2. DOI: [https://doi.org/10.37634/efp.2022.5\(2\).4](https://doi.org/10.37634/efp.2022.5(2).4).
9. Бобошко Л. І. Світовий досвід оподаткування майна та можливості його використання в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 8. С. 941–945.
10. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : станом на 1 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 26.11.2025).

11. Методика визначення середньоринкової вартості легкових автомобілів та внесення змін у додатки 1 і 2 до Порядку визначення середньоринкової вартості легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів : постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.2016 р. № 66. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/66-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.11.2023).

12. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи : Закон України від 28.12.2014 р. № 71-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/71-19/ed20150101#n1326> (дата звернення: 12.11.2025).

13. Єфименко Т. І. Майнове оподаткування: контекст фіскальної децентралізації в Україні. *Фінанси України*. 2022. № 1. DOI: <https://doi.org/10.33763/finukr2022.01.027>.

14. Вінницька О. А., Корнієнко Т. О., Чвертко Л. А. Місцеві податки як джерело доходів місцевих бюджетів. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: Економічні науки. 2021. № 11 (1). С. 18–24.

15. Боровик П. М., Колотуха С. М., Крочак О. І., Іванчук О. М. Податок на нерухомість – фіскально-кадастровий інструмент управління ефективним використанням та купівлею-продажем нерухомого майна. *Economy and Society*. 2024. № 60. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-60-128>.

16. Кміть В. Роль та значення транспортного податку в системі майнового оподаткування України. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2023. Вип. 50. С. 107–125. DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/meu.2023.50.0.5010>.

17. Державний веб-портал бюджету для громадян. Місцеві бюджети. URL: <https://openbudget.gov.ua/> (дата звернення: 02.11.2025).

18. За 8 місяців 2024 року місцеві бюджети Львівщини отримали майже 12 млрд гривень ПДФО. *Головне управління ДПС у Львівській області* : офіц. сайт. URL: <https://lv.tax.gov.ua/diialnist/zabezpechennya-nadhodjen/818379.html/>.

19. Офіційний сайт Головного управління ДПС у Львівській області. URL: <https://lv.tax.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2025).
20. Офіційний сайт Львівської міської ради. URL: <https://city-adm.lviv.ua/> (дата звернення: 26.10.2025).
21. Податок на нерухоме майно: як провести звірку даних. *Головне управління ДПС у Львівській області* : офіц. сайт. 2025. 1 серп. URL: <https://lv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/920182.html> (дата звернення: 05.11.2025).
22. Близько 120 тисяч громадян Львівщини заборгували зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. *Головне управління ДПС у Львівській області* : офіц. сайт. 2024. 11 лип. URL: <https://lv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/801878.html>.
23. Заборгованість зі сплати місцевих податків у Львівській області. URL: <https://apl.loda.gov.ua/portal/apps/dashboards/a41c856b8363442dbde1bc4fd35f5eea>.
24. Карлін М. І. Податок на нерухомість у країнах ОЕСР та в Україні: історія і сьогодення. *Наукові записки. Серія: Економіка*. 2013. № 21. С. 163–167.
25. Свиноус І. В., Левандівський О. Т., Ібатуллин М. І., Мединська Т. В., Гаврик О. Ю. Зарубіжний досвід податкової політики місцевого самоврядування: перспективи застосування в Україні. *Агросвіт*. 2024. № 10. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2024.10>.
26. Гостева О. Ю. Місцеві податки в зарубіжних країнах: досвід та напрями застосування в Україні. *Економіка та право*. 2016. № 3. С. 134–139.
27. Бондарук Т. Г. Зарубіжний досвід використання місцевих податків. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2018. № 5. С. 42–46.
28. Дмитровська В. С. Зарубіжний досвід місцевого оподаткування. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону* : наук. зб. 2017. Вип. 4, т. 2. С. 20–26.

29. Поляк А. В. Досвід місцевого оподаткування Німеччини та його використання в процесі реформування податкової системи України. *Вісник Запорізького національного університету*. 2014. № 4 (1). С. 188–194.
30. Гриневич О. Ю. Проблеми справедливого оподаткування нерухомості: зарубіжний досвід і українські реалії. *Бюлетень Національного інституту стратегічних досліджень*. 2021. № 2. С. 17–25.
31. Юрчак В. І. Податок на нерухоме майно: зарубіжний досвід і перспективи для України. *Фінанси України*. 2020. № 2. С. 25–34.
32. Раделицький Ю. О., Галамай Р. Я., Симанич Н. Б. Імплементация досвіду ефективного адміністрування майнових податків розвинених країн у вітчизняну практику. *Економіка та держава*. 2019. № 1. С. 68–72. DOI: 10.32702/23066806.2019.1.68.
33. Петрова Л. В. Дослідження міжнародної практики оподаткування нерухомого майна. *Проблеми економіки та політичної економії*. 2019. Т. 1, № 8. С. 116–126. URL: https://politeco.nmetau.edu.ua/journals/8/8_a_ua_p.pdf (дата звернення: 30.10.2025).
34. Губарева І. О. Проблеми удосконалення податку на нерухоме майно в Україні в контексті світового досвіду. *Наукові праці НДФІ*. 2021. № 1 (94). С. 22–35.
35. Гаркуша В. В. Правовий механізм податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки: напрями вдосконалення з урахуванням зарубіжного досвіду. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 89, ч. 2. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.58>.
36. Березовська С. В. Транспортний податок в Україні: недоліки, проблеми та шляхи їх вирішення. *Економіка. Фінанси. Право*. 2016. № 6 (1). С. 49–54.
37. Бистрицький І. О. Формування податкової політики у сфері нерухомості: теорія і практика : монографія. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2019. 312 с.

38. Богатирьова Є. М. Плата за землю як джерело наповнення місцевих бюджетів України. *Ефективна економіка*. 2018. № 6. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/162860004.pdf> (дата звернення: 24.11.2023).
39. Боровик П. М., Кисельов Ю. О., Шемякін М. В. Оподаткування землі та нерухомості : навч. посіб. Умань : Сочінський М. М., 2022. 100 с.
40. Дмитрів В. Економічна сутність і роль майнових податків в Україні. *Світ фінансів*. 2021. № 1 (66). С. 201–209. URL: <https://doi.org/10.35774/sf2021.01.201> (дата звернення: 24.11.2023).
41. Дмитровська В. С. Зарубіжний досвід місцевого оподаткування. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону* : наук. зб. 2017. Вип. 4, т. 2. С. 20–26.
42. Єфименко Т. І. Податкова система України в умовах євроінтеграційних викликів. *Фінанси України*. 2020. № 3. С. 25–38.
43. Єфименко Т. І. Податок на нерухоме майно як інструмент фіскальної політики України. *Фінанси України*. 2019. № 3. С. 25–38.
44. Західна О., Михальчук С., Західний Р. Податок на нерухоме майно у Львівській міській територіальній громаді. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2024. № 20. С. 190–198. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2024.20.22>.
45. Колісник М. В. Вплив податку на нерухомість на розвиток міського господарства. *Економіка і держава*. 2021. № 7. С. 45–49.
46. Кравченко І. В. Проблеми адміністрування місцевих податків і зборів в Україні. *Фінанси України*. 2020. № 9. С. 43–52.
47. Момотюк Л. Є., Юрченко О. А., Кубіцький Ю. С. Аналіз системи оподаткування нерухомості, майна та інших видів власності. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 15. С. 20–26. DOI: [10.32702/2306-6814.2024.15.20](https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.15.20).
48. Лук'яненко І. І. Оцінка нерухомого майна у системі податкових відносин : монографія. Київ : КНЕУ, 2019. 312 с.

49. Луніна І. О. Фінансова децентралізація та реформування публічних фінансів в Україні. *Фінанси України*. 2023. № 8. С. 6–21.
50. Мазур О. В., Коваленко Г. М. Кадастрові дані як основа ефективного адміністрування податку на нерухомість. *Землевпорядний вісник*. 2022. № 2. С. 24–29.
51. Мищишин І. Р. Проблеми оподаткування землекористування в Україні. *Ефективна економіка*. 2019. № 12. С. 1–6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7496>. DOI: 10.32702/2307-2105-2019.12.71.
52. Паливода О. В. Розвиток місцевих бюджетів в умовах євроінтеграційних процесів. *Економіка та держава*. 2022. № 6. С. 12–17.
53. Патицька Х. Удосконалення механізму адміністрування майнових податків в Україні: посилення ролі органів місцевого самоврядування. *Світ фінансів*. 2025. № 2 (83). С. 67–80. DOI: 10.35774/SF2025.02.067.
54. Пономарьова В., Артюх О. Сучасна проблематика майнового оподаткування: національний і міжнародний вимір. *Соціально-економічні проблеми і держава* : електрон. наук. фах. вид. 2022. № 2 (27). С. 161–168. DOI: <https://doi.org/10.33108/sepd2022.nom2.161>.
55. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 14.07.2011 р. № 1687/5. *Офіційний вісник України*. 2011. № 56. С. 65.
56. Про затвердження Порядку обміну інформацією між органами, що контролюють справляння надходжень бюджету, та органами місцевого самоврядування : постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 627. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/627-2021-%D0%BF#Text>.
57. Раделицький Ю. О., Галамай Р. Я., Симанич Н. Б. Імплементация досвіду ефективного адміністрування майнових податків розвинених країн у вітчизняну практику. *Економіка та держава*. 2019. № 1. С. 68–72. DOI: 10.32702/23066806.2019.1.68.

58. Рева А. О. Соціальні наслідки податку на нерухомість в умовах економічної нестабільності. *Економіка і держава*. 2019. № 5. С. 84–88.
59. Сунцова О. О. Управління місцевими фінансами в умовах децентралізації : монографія. Київ : КНЕУ, 2022. 356 с.
60. Теслюк Н. П., Назаренко Я. Я. Транспортний податок та його роль у формуванні місцевих бюджетів. *Ефективна економіка*. 2021. № 2. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=8635> (дата звернення: 19.11.2025).
61. Ткаченко Н. В. Муніципальні фінанси: трансформація системи у воєнний період. *Вісник КНЕУ*. 2023. № 5. С. 33–46.
62. Христофоров А. Б. Деякі аспекти адміністрування транспортного податку в Україні. *Право і суспільство*. 2018. № 2, ч. 2. С. 248. URL: http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2018/2_2018/part_2/2-2.pdf (дата звернення: 20.11.2025).
63. Чекіна В. Вплив податку на нерухоме майно на економічне зростання. *Економіка промисловості*. 2022. Т. 4, № 100. С. 38–52. URL: <http://jnas.nbu.gov.ua/uk/article/UJRN-0001406753> (дата звернення: 09.06.2025).
64. Юрчак В. І. Податок на нерухоме майно: зарубіжний досвід і перспективи для України. *Фінанси України*. 2020. № 2. С. 25–34.
65. Юрчишена Л. В., Цимбалюк К. С. Оцінка впливу майнових податків на доходи місцевих бюджетів України. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 56. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-117>.