Kaneva, T. et al. "Tax Policy for Economic Recovery and Sustainable Development after COVID-19". *Problemy Ekorozwoju - Problems of Sustainable Development*, vol. 17, no. 2 (2022): 102-109. DOI: https://doi.org/10.35784/pe.2022.2.11

Kozlovskyi, S. V., and Nepytaliuk, A. V. "Demohrafichna skladova stratehii sotsialno-ekonomichnoho rozvytku" [Demographic Component of the Socio-Economic Development Strategy]. *Ekonomika i orhanizatsiia upravlinnia*, no. 2 (2020): 6-19. DOI: https://doi.org/10.31558/2307-2318.2020.2.1

Moore, M., and Prichard, W. "How Can Governments of Low-Income Countries Collect More Tax Revenue?" *In ICTD Working Paper 70*. Brighton: IDS, 2017. DOI: http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3120566

Nepytaliuk, A. V. "Determinanty zabezpechennia demohrafichnoi stiikosti" [Determinants for the Demographic Sustainability Ensuring]. *Zovnishnia torhivlia: ekonomika, finansy, pravo*, no. 4 (2019): 44-59. DOI: https://doi.org/10.31617/zt.knute.2019(105)04

Open Budget – derzhavnyi veb-portal biudzhetu dlia hromadian. https://openbudget.gov.ua/

Oz-Yalaman, G. "Financial inclusion and tax revenue". *Central Bank Review*, vol. 19, no. 3 (2019): 107-113. DOI: https://doi.org/10.1016/j.cbrev.2019.08.004

Pasichnyi, M. "Empirical study of the fiscal policy impact on economic growth". *Problems and perspectives in management*, vol. 15, no. 3 (2017): 316-322. DOI: http://dx.doi.org/10.21511/ppm.15(3-2).2017.01

Parchet, R. "Are Local Tax Rates Strategic Complements or Strategic Substitutes?" *American Economic Journal: Economic Policy*, vol. 11, no. 2 (2019): 189-224. DOI: 10.1257/pol.20150206

Pasichnyi, M. D., and Nepytaliuk, A. V. "Innovatsii ta konkurentospromozhnist yak dominanty ekonomichnoho zrostannia" [Innovations and Competitiveness as Dominants of Economic Growth]. *Biznes Inform*, no. 10 (2023): 102-111. DOI: https://doi.org/10.32983/2222-4459-2023-10-102-111

Pasichnyi, M. et al. "The Impact of Fiscal Decentralization on Economic Development". *Investment Management and Financial Innovations*, vol. 16, no. 3 (2019): 29-39. DOI: http://dx.doi.org/10.21511/imfi.16(3).2019.04

Piancastelli, M., and Thirlwall, A. P. "The Determinants of Tax Revenue and Tax Effort in Developed and Developing Countries: Theory and New Evidence 1996-2015". *Nova Economia*, vol. 30, no. 3 (2021): 871-892. DOI: 10.1590/0103-6351/5788

Sidelnykova, L. et al. "Tax Incentives in the System of State Financial Support of Economic Entities". *Economic Affairs*, vol. 67, no. 04 (2022): 653-659. DOI: 10.46852/0424-2513.4.2022.31

Smith, A. "An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations". In *Readings in economic sociology*, 6-17. 2002. DOI: https://doi.org/10.1002/9780470755679.ch1

УДК 336.2:332.1:332.6
JEL: H21; R51
DOI: https://doi.org/10.32983/2222-4459-2024-9-383-391

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УМОВАХ РЕФОРМУВАННЯ ПОДАТКОВОЇ СИСТЕМИ

©2024 НАЗАРКЕВИЧ І. Б., ДУБ А. Р.

УДК 336.2:332.1:332.6
JEL: H21; R51

Назаркевич І. Б., Дуб А. Р. Організаційно-економічні аспекти адміністрування податку на нерухоме майно в умовах реформування податкової системи

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є одним із базових місцевих податків і зборів, однак, попри значний обсяг нерухомості в Україні, надходження від податку на нерухоме майно є відносно невеликими. Чинна система оподаткування нерухомості часто вважається соціально несправедливою, оскільки не враховує індивідуальних особливостей об'єктів та платоспроможності власників. Метою статті є виявлення напрямів удосконалення організаційно-економічних аспектів адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в умовах оптимізації місцевого оподаткування. У статті досліджено проблемно-орієнтований підхід до функціонування системи адміністрування місцевих податків і зборів в Україні, зокрема майнового оподаткування. Проаналізовано динаміку обсягів надходжень від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, до місцевих бюджетів, а також їх часток у структурі місцевих податків і зборів та доходах місцевих бюджетів. Визначено низьку ефективність взаємодії органів місцевого самоврядування та органів Державної податкової служби України в питанні адміністрування місцевих податків і зборів. Окреслено необхідність розширення повноважень органів місцевого самоврядування в питанні справляння майнових податків. Охарактеризовано закордонний досвід особливостей організації справляння податку на нерухоме майно в розвинених країнах. З'ясовано, що основою розрахунку податку на нерухоме майно в більшості розвинених країн є оцінна вартість об'єкта оподаткування. Здійснено оцінку ініційованих законопроєктів щодо реформування оподаткування нерухомості в Україні на місцевому рівні. Запропоновано напрями поліпшення функціонування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Представлено авторський структурно-організаційний підхід трансформації оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Зазначений підхід спрямований на отримання

низки позитивних соціально-економічних ефектів, зокрема оподаткування нерухомості відбуватиметься з повної оцінної вартості майна, що забезпечить максимальне охоплення об'єктів і бази оподаткування, а отже, мінімізує ухилення від його сплати та забезпечить зростання надходжень до бюджетів територіальних громад.
Ключові слова: *податок на нерухоме майно, місцеві бюджети, адміністрування податків, територіальні громади, доходи бюджетів.*
Рис.: *3.* ***Табл.:*** *1.* ***Бібл.:*** *14.*

Назаркевич Ігор Богданович *– доктор економічних наук, доцент, професор кафедри фінансового менеджменту, Львівський національний університет імені Івана Франка (вул. Університетська, 1, Львів, 79001, Україна)*
E-mail: *Ihor.Nazarkevych@lnu.edu.ua*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0001-5856-531X*
Researcher ID: *https://www.webofscience.com/wos/author/record/LBI-5784-2024*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57990940100*
Дуб Андрій Романович *– кандидат економічних наук, доцент, старший науковий співробітник відділу регіональної фінансової політики, Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)*
E-mail: *oak_an@ukr.net*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0001-6377-1556*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57189349917*

UDC 336.2:332.1:332.6
JEL: H21; R51

Nazarkevych I. B., Dub A. R. The Organizational and Economic Aspects of Real Estate Tax Administration in the Context of Tax System Reform

Tax on real estate other than land is one of the basic local taxes and fees, however, despite the significant volume of real estate in Ukraine, revenues from real estate tax are relatively small. The current system of real estate taxation is often considered socially unfair, since it does not take into account the individual characteristics of objects and the solvency of owners. The article is aimed at identifying directions for improving the organizational and economic aspects of the administration of the tax on real estate, other than land, in the context of optimization of local taxation. The article studies a problem-oriented approach to the functioning of the system of administration of local taxes and fees in Ukraine, in particular property taxation. The dynamics of revenues from the tax on real estate, other than land, to local budgets, as well as their shares in the structure of local taxes and fees and revenues of local budgets, is analyzed. The low efficiency of interaction between local self-government bodies and bodies of the State Tax Service of Ukraine in the administration of local taxes and fees is determined. The need to expand the powers of local self-government bodies in the issue of collecting property taxes is outlined. The foreign experience of the peculiarities of the organization of collection of real estate tax in developed countries is characterized. It is found that the basis for calculating the tax on real estate in most developed countries is the estimated value of the object of taxation. An assessment of the initiated draft laws on reforming real estate taxation in Ukraine at the local level was carried out. Directions for improving the functioning of the tax on real estate other than land are suggested. The authors' own structural and organizational approach to the transformation of taxation of real estate other than a land plot is presented. This approach is aimed at obtaining a number of positive socioeconomic effects, in particular, real estate taxation will be carried out from the full estimated value of the property, which will ensure maximum coverage of objects and the tax base, and therefore minimize evasion of its payment and ensure the growth of revenues to the budgets of territorial communities.
Keywords: *real estate tax, local budgets, tax administration, territorial communities, budget revenues.*
Fig.: *3.* ***Tabl.:*** *1.* ***Bibl.:*** *14.*

Nazarkevych Ihor B. *– D. Sc. (Economics), Associate Professor, Professor of the Department of Financial Management, Ivan Franko National University of Lviv (1 Universytetska Str., Lviv, 79001, Ukraine)*
E-mail: *Ihor.Nazarkevych@lnu.edu.ua*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0001-5856-531X*
Researcher ID: *https://www.webofscience.com/wos/author/record/LBI-5784-2024*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57990940100*
Dub Andrii R. *– PhD (Economics), Associate Professor, Senior Research Fellow of the Department of Regional Financial Policy, Institute of Regional Research named after M. I. Dolishniy of the NAS of Ukraine (4 Kozelnytska Str., Lviv, 79026, Ukraine)*
E-mail: *oak_an@ukr.net*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0001-6377-1556*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57189349917*

Система майнового оподаткування є важливим інструментом фіскальної політики держави, який спрямований на забезпечення стабільного функціонування бюджетної системи. Однак процес їх справляння часто супроводжується низкою проблем, які впливають як на ефективність збору коштів до бюджету, так і на взаємовідносини платників податків з податковими органами. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є одним із базових місцевих податків і зборів, однак, попри значний обсяг нерухомості в Україні, надходження від податку на нерухоме майно є відносно невеликими. Чинна система оподаткування нерухомості часто вважається соціально несправедливою, оскільки не враховує індивідуальних особливостей об'єктів та платоспроможності власників. Водночас неефективне адміністрування цього податку створює умови для ухилення від його сплати. Отже, зважаючи на значний потенціал для збільшення доходів місцевих бюджетів, реформування податку на нерухоме майно є однією з найважливіших складових подат-

Виконано в межах НДР «Фінансова політика забезпечення економічного зростання територіальних громад в умовах нестабільності» № 0122U200317

кової реформи в Україні. Це обумовлює актуальність теми дослідження.

Дослідженням особливостей системи адміністрування місцевих податків і зборів, а також установлення ефективних засобів оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, займалися такі українські дослідники, як Н. Бортнік [1], Я. Казюк, В. Венцель [2], А. Кисель [3], Л. Тарангул, А. Мельник [4] та інші. Однак і досі залишається не визначеним місце податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у системі місцевого оподаткування як стимулювального важеля щодо ефективного використання об'єктів нерухомості та належного фіскального ефекту в наповненні місцевих бюджетів.

Метою дослідження є виявлення напрямів удосконалення організаційно-економічних аспектів адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в умовах реформування податкової системи.

Для розуміння поточного стану справляння майнових податків в Україні необхідно проаналізувати їх місце в системі доходів місцевих бюджетів. Особливо варто звернути увагу на податок нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, адже саме цей податок має найбільший фіскальний потенціал та потребує системного реформування.

Податок на нерухомість стає все більш важливим джерелом доходів місцевого бюджету. За останні п'ять років спостерігається стійка тенденція до зростання як загальної суми надходжень від цього податку, так і його частки в загальному обсязі місцевих податків. Аналіз динаміки податкових надходжень свідчить про значне зростання доходів від податку на нерухоме майно. За період з 2019 по 2023 рр. сума надходжень зросла на 4,2 млн грн, що становить 1,9-кратне збільшення (*рис. 1*).

Таке динамічне зростання обсягів надходжень від податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за останні п'ять років зумовлено низкою причин. Насамперед тим, що значна частина територіальних громад до 2021 р. не застосовували оподаткування нерухомого майна, окрім земельних ділянок. Ще однією суттєвою причиною стало те, що практично щороку зростає розмір мінімальної заробітної плати, а отже, і сума податкового зобов'язання за цим податком, оскільки ставка податку на нерухоме майно – це певний відсоток від мінімальної заробітної плати за 1 м^2.

Останніми роками цей податок не тільки збільшив свою суму, а й зміцнив свої позиції в структурі місцевих податків, демонструючи зростання частки на понад 2,5 процентних пункти. Це зумовило підвищення частки цього податку в загальній структурі місцевих податків і зборів з 6,6% до 9,1%. Водночас в структурі доходів місцевих бюджетів частка податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, коливається в межах 1,8–2,2% (*рис. 2*).

Частка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, стабільно зростала як у структурі місцевих податків і зборів, так і в структурі доходів місцевих бюджетів. Однак із початком повномасштабної агресії рф відбулося певне «просідання» надходжень від цього податку. Це зумовлено знищенням певної частини житлового та господарського фонду, що зменшило базу оподаткування, а також запровадженням пільг щодо нарахування і сплати цього податку, особливо на

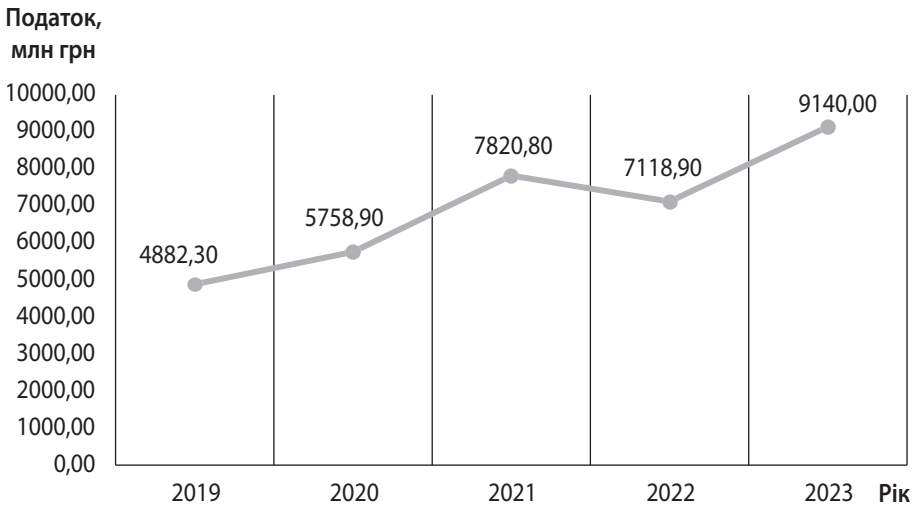

Рис. 1. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у 2019–2023 рр., млн грн

Джерело: сформовано за даними [5].

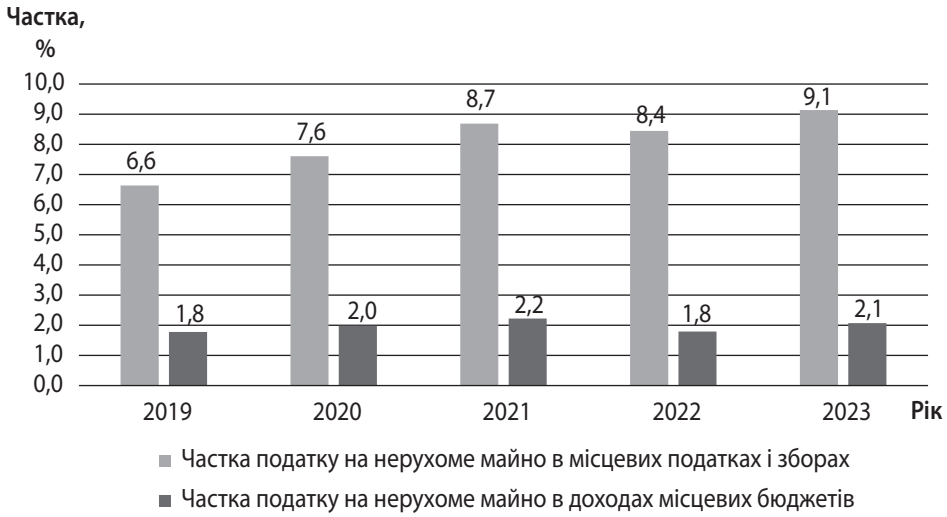

Рис. 2. Частка податку на нерухоме майно у структурі місцевих податків і зборів та доходах місцевих бюджетів (без трансфертів) у 2019–2023 рр., %

Джерело: сформовано за даними [5].

територіях, де здійснювалися бойові дії та близьких до лінії фронту [6]. Проте вже у 2023 р. відбулося зростання як загальної суми надходжень від податку на нерухомість, так і його частки в доходах місцевих бюджетів. Така ситуація зумовлена збільшенням темпів будівництва та введенням в експлуатацію житлового фонду, особливо в західних регіонах країни, а також збільшенням розміру мінімальної заробітної плати та підвищенням ставки податку в багатьох територіальних громадах до максимально дозволеної законодавством (1,5% розміру мінімальної заробітної плати).

Водночас потенціал надходжень від цього податку є суттєво вищим, проте чинна система адміністрування місцевих податків і зборів вимагає запровадження ефективних механізмів справляння податкових платежів.

Відповідно до Податкового кодексу України адміністрування податків, зборів та інших платежів – це сукупність рішень та процедур органів контролю та дій їх посадових осіб, що визначають інституційну структуру податкових і митних відносин, організовують ідентифікацію, облік платників податків та об'єктів оподаткування, забезпечують сервісне обслуговування платників податків, організацію та контроль за сплатою податків, зборів, платежів [7].

Відповідно до чинної системи адміністрування податків, зборів та інших платежів в Україні сільські, селищні та міські ради уповноважені приймати рішення про встановлення місцевих податків і зборів та податкових пільг зі сплати місцевих податків і зборів [7]. Водночас функції справляння (збирання) податків і зборів на органи місцевого самоврядування (ОМС) не покладені, їх виконання забезпечують структурні підрозділи Державної податкової служби України. Внаслідок низької ефективності взаємодії ОМС та органів ДПС, зокрема щодо наповнення державних реєстрів інформацією про платників податків та бази оподаткування, доступу ОМС до розширеної версії бази даних ДПС про суми нарахованих, сплачених податків і зборів, наявного та списаного податкового боргу, податкових пільг у розрізі платників податків і т. п. [8], виникають ризики недоотримання місцевими бюджетами територіальних громад податкових надходжень.

Оскільки місцеве оподаткування є важливим інструментом розвитку територіальних громад, дотримання принципів справедливості, ефективності та прозорості є запорукою успішного функціонування цієї системи. Одним із базових принципів податкового законодавства є принцип економічності оподаткування. Його суть полягає в тому, що обсяг надходжень до бюджету від сплати установлених податків та зборів повинен значно перевищувати витрати на їх адміністрування [7]. Також у Національній стратегії доходів до 2030 року [9], яка визначає напрями реформування податкової та митної системи, а також удосконалення процедур податкового та митного адміністрування для забезпечення потенціалу задоволення фіскальних потреб у середньостроковій перспективі, одним із принципів реформування податкової та митної політики, податкового та митного адміністрування зазначено принцип ефективності. Він передбачає необхідність урахування спроможності органів влади щодо забезпечення збирання надходжень та адміністрування

доходів шляхом удосконалення управління процесами адміністрування, їх цифровізації, підвищення якості використання даних органами контролю.

Таким чином, вихідним аспектом справляння (збирання) місцевих податків на рівні територіальних громад є спроможність органів місцевого самоврядування та економічна доцільність провадження ними такої діяльності.

На думку Я. Казюк і В. Венцеля, незважаючи на наявність законодавства, ефективний контроль за сплатою місцевих податків і зборів залишається неврегульованим питанням. Податковий кодекс, покладаючи на державні податкові інспекції функцію сервісного обслуговування платників, відсуває на другий план питання адміністрування місцевих податків і зборів. Унаслідок цього місцеві бюджети зазнають значних втрат. З іншого боку, органи місцевого самоврядування, не маючи повноважень щодо адміністрування податків, залежать від інформації, яку повинні надавати податкові органи. Проте на практиці ця інформація часто буває неповною або неактуальною, що унеможливлює ефективне планування та виконання місцевих бюджетів. Отже, існує гостра необхідність у законодавчих змінах, спрямованих на вирішення цієї проблеми [2].

Полеміка щодо механізму адміністрування майнових податків ведеться доволі давно. Головними проблемами виступають правова неузгодженість та ускладнений механізм адміністрування місцевих майнових платежів. Оскільки, з одного боку, в Податковому кодексі України чітко визначено весь ланцюг податкового адміністрування – від обліку платників податків до податкового контролю – здійснюють контролюючі органи, у даному випадку органи ДПС. З іншого боку, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» органам місцевого самоврядування надаються повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів (ст. 69), прийняття рішень щодо надання відповідно до чинного законодавства пільг по місцевих податках і зборах, а також земельному податку (ст. 26), здійснення обліку нерухомого майна (ст. 30), ведення реєстрів та впровадження автоматизованих інформаційних систем для забезпечення збору даних, ведення реєстрів тощо (ст. 33) [10].

Водночас процеси децентралізації та євроінтеграційний вектор сьогодні диктують розширення повноважень ОМС, у тому числі щодо справляння місцевих податків і зборів (МПЗ), зокрема майнових платежів.

Однією з переваг адміністрування місцевих податків, зокрема податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, органами місцевого самоврядування є можливість мінімізації податкових ризиків, які можуть спричинити втрату чи недоотримання надходжень до місцевих бюджетів. Серед таких ризиків – ухилення від реєстрації як платники податків, приховування бази оподаткування, подання недостовірної інформації про об'єкт оподаткування, несплата або несвоєчасна сплата податкових зобов'язань тощо. Досягнути цього можна через ідентифікацію платників податків до місцевого бюджету в межах територіальної громади, інвентаризацію активів (як комунальних, так і приватних), розташованих на території громади, з подальшим внесенням відомостей про них до відповідних державних реєстрів (наприклад, державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

Питання надання прав і обов'язків ОМС щодо забезпечення організації справляння майнових податків зумовлено, передусім, оптимальною реалізацією функцій самих податків (стимулювальної, фіскальної, регулівної). Однак за чинної системи адміністрування МПЗ зазначені функції реалізуються не повною мірою. Насамперед в ОМС недостатньо високий мотиваційний рівень забезпечення принципу повноти оподаткування, як наслідок – низка об'єктів, що мають фіскальний потенціал, перебувають поза увагою органів контролю. Це зумовлено тим, що органи ДПС формують податкові повідомлення на основі інформації, наданої органами місцевого самоврядування, які, своєю чергою, мають обмежений доступ до деяких майнових реєстрів та невмотивовані в максимально повному відображенні всіх об'єктів оподаткування, що перебувають на території громади.

Тому ефективним рішенням у цьому питанні може стати розширення повноважень ОМС у частині справляння майнових податків, а також створення відповідного програмного забезпечення з доступом до таких реєстрів, як Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно тощо для верифікації нерухомого майна в межах своєї територіальної громади. Це дасть змогу ОМС проводити інвентаризацію об'єктів оподаткування на своїй території, порівнювати це з даними державних реєстрів, вносити запити на коригування та формувати повідомлення платникам про сплату майнових податків.

Водночас необхідно сформувати систему державного нагляду за діяльністю ОМС, зокрема щодо об'єктивності та повноти їх участі у процесах оподаткування з метою мінімізації зловживань з боку посадових осіб.

Реформа податку на нерухоме майно є складним і багатогранним процесом, який вимагає зваженого підходу та врахування інтересів усіх зацікавлених сторін. У цьому контексті важливим буде

дослідження досвіду низки розвинених країн у питанні адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (*табл. 1*).

Особливість справляння податку на нерухоме майно в перелічених країнах полягає в тому, що головним об'єктом розрахунку податку є оцінна вартість нерухомості, натомість в Україні – це розмір мінімальної заробітної плати. Відповідно принцип соціальної справедливості за цим податком краще реалізується в розвинених країнах, оскільки власники елітного житла сплачують набагато більше, аніж власники житла «економ»-класу. Проте така особливість вимагає складної системи об'єктивної оцінки вартості нерухомості. Втім, в умовах розвитку цифровізації, інтеграції систем штучного інтелекту, автоматизації аналізу великих баз даних забезпечення процесів установлення реальної вартості об'єкта нерухомості може бути суттєво прискорене та спрощене.

Беручи до уваги ці та інші аспекти, в Україні останнім часом здійснено кілька спроб реформувати систему оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Зокрема:

1) проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення системи оподаткування місцевих податків і зборів в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (реєстр. № 8317 від 29.12.2022 р.) передбачає запровадження оцінної вартості об'єктів нерухомості для визначення бази оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Пропонується встановити базою оподаткування оцінну вартість об'єкта житлової (нежитлової) нерухомості, а розмір податку визначати в розмірах, що не перевищує 0,2% – для житлової нерухомості та 0,3% – для нежитлової нерухомості від бази оподаткування (тобто від оцінної вартості об'єкта нерухомості) [13];
2) проєкт Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо вдосконалення адміністрування податку на майно» (реєстр. № 11067 від 08.03.2024 р.) передбачає надання органам місцевого самоврядування прав щодо адміністрування податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки; забезпечення доступу органам місцевого самоврядування для реалізації державної податкової політики з податку на майно до баз даних та інформаційних ресурсів, що використовуються ДПС; забезпечення розробки, створення та впровадження програмного забезпечення з адміністрування податку на майно [14].

Окрім запропонованих законодавчих ініціатив, деякі українські дослідники пропонують проблемно-орієнтований підхід щодо вдосконалення системи адміністрування податку на нерухоме майно. Зокрема, на думку А. С. Кисель, необхідно здійснювати нарахування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на основі даних технічного паспорту, в якому міститься достатня

Таблиця 1

Ставки податку на нерухоме майно у розвинених країнах

Країна	Ставка	Характеристика
США	від 0,27% (Гаваї) до 2,35% (Нью Джерсі)	Визначається окремо кожним штатом, округом і муніципалітетом (Податок = Оцінна вартість нерухомості × Ставка податку)
Іспанія	від 0,4% до 1,3%	Визначається окремо автономним регіоном і муніципалітетом (Податок = Кадастрова вартість нерухомості × Ставка податку)
Португалія	від 0,3% до 0,8%	Визначається окремо муніципалітетом (Податок = Оцінна вартість нерухомості × Ставка податку)
Італія	від 0,86% до 1,06%	Визначається окремо муніципалітетом (Податок = Кадастрова вартість нерухомості × Ставка податку)
Франція	від 0,86% до 1,06% – для фізичних осіб та 3% – для юридичних осіб	Визначається окремо муніципалітетом (Податок = Кадастрова вартість нерухомості × Ставка податку)
Німеччина	0,35% (базова ставка) + коефіцієнт муніципалітету (від 0,98% до 2,84%)	Місцевий коефіцієнт визначається окремо федеральною землею та муніципалітетом (Податок = Оцінна вартість нерухомості × Базова ставка × Коефіцієнт муніципалітету)

Джерело: складено за даними [11; 12].

для оподаткування інформація, та не пов'язувати момент початку справляння даного податку з введенням нерухомості в експлуатацію [3].

Узагальнюючи досвід розвинених країн у питанні механізму адміністрування податку на нерухоме майно, а також беручи до уваги розглянуті вітчизняні законодавчі ініціативи щодо його вдосконалення, можна сформувати ключові аспекти реформування цього платежу.

По-перше, враховуючи євроінтеграційні перспективи України, необхідно змінити підхід до нарахування податку на нерухомість стосовно об'єкта та бази оподаткування. Зокрема, використовувати оцінну вартість нерухомості повністю, а не надлишкову площу об'єкта нерухомості, як застосовується сьогодні.

По-друге, надати право та повноваження органам місцевого самоврядування щодо справляння цього податку (зокрема, міським територіальним громадам, які мають потенціал для його справляння і для яких така робота буде ефективною).

По-третє, сформувати механізм грошової оцінки нерухомості на основі інтеграції даних з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та щорічних маркетингових досліджень ринку нерухомості України в розрізі територіальних громад, здійснених Міністерством інфраструктури України або придбаних через тендерні операції на Прозорро.

По-четверте, замість стягнення окремих платежів (збору до Пенсійного фонду, державного мита і ПДФО (якщо це друге і наступне придбання нерухомості особою)) при купівлі-продажу нерухомості варто запровадити один податок з трансферу нерухомості у розмірі 2% на перше придбання і 5% на кожне наступне.

Зазначені зміни щодо механізму справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, можна представити у вигляді структурно-організаційного підходу до трансформації оподаткування нерухомості (*рис. 3*).

Даний підхід спрямований на отримання низки позитивних соціально-економічних ефектів, зокрема оподаткування нерухомості відбуватиметься з повної оцінної вартості майна, що забезпечить максимальне охоплення об'єктів і бази оподат-

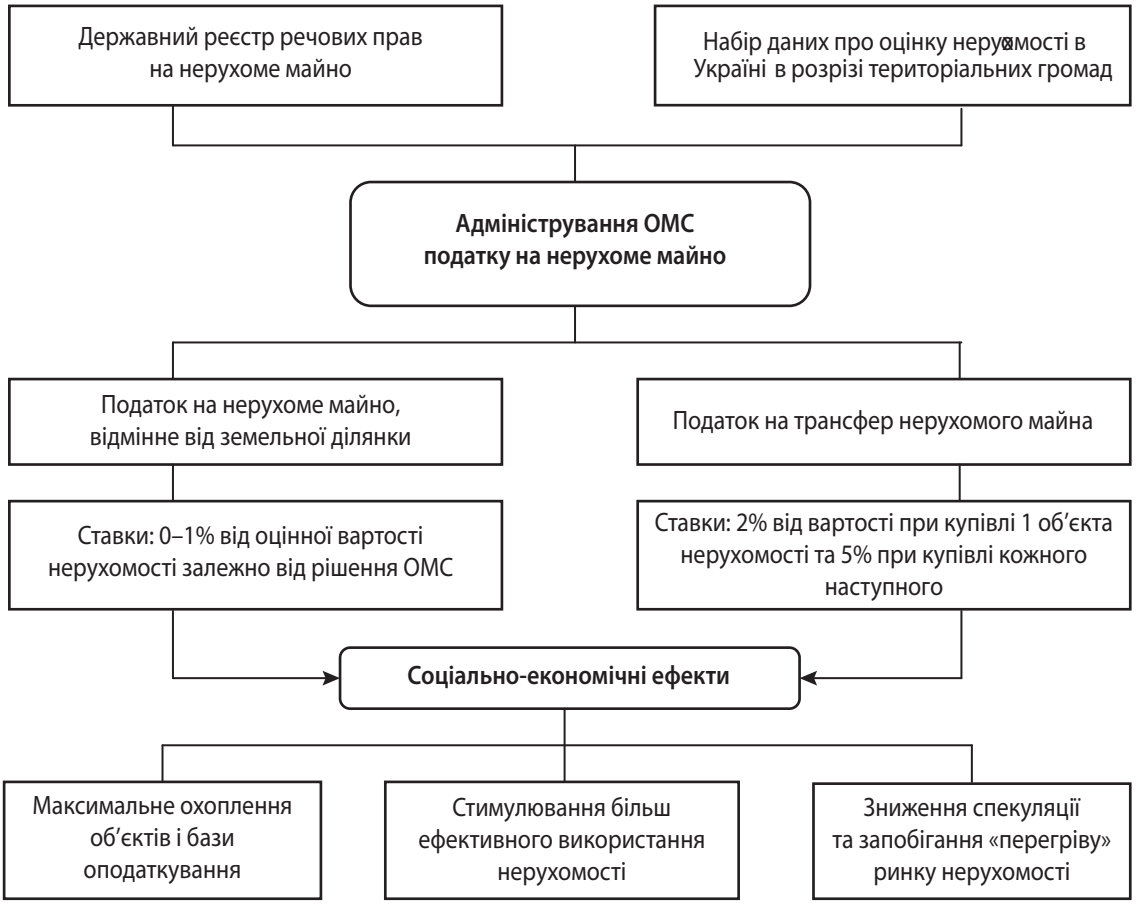

Рис. 3. Структурно-організаційний підхід до трансформації оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки

Джерело: авторська розробка.

кування, а отже, мінімізує ухилення від сплати та поліпшить фіскальний ефект податку. Відповідно, максимальне охоплення об'єктів нерухомості сприятиме підвищенню рівня ефективності використання нерухомого майна, а також запобігатиме надлишковим спекуляціям і ринковим деформаціям.

ВИСНОВКИ

Аналіз системи та стану оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, дозволив сформувати основні напрями подальшого реформування системи такого оподаткування для підвищення його ефективності. На нашу думку, доцільно:

- *здійснити перехід до ринкової оцінки нерухомості.* Необхідно створити прозору та об'єктивну систему оцінки об'єктів нерухомості, яка б базувалася на ринкових цінах;
- *спростити систему пільг і звільнень.* Слід зменшити кількість пільг і звільнень від сплати податку, залишивши лише ті, що мають соціальне обґрунтування;
- *удосконалити адміністрування податку.* Необхідно впровадити сучасні інформаційні технології для автоматизації процесів обчислення та сплати податку на підставі даних державних реєстрів, а також посилити контроль за його сплатою;
- *надати можливість справляти податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, органам місцевого самоврядування.*

Таким чином, реформування податку на нерухоме майно є необхідним кроком для зміцнення дохідної частини бюджетів територіальних громад в аспекті повоєнного відновлення та розвитку. ■

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Бортнік Н. В. Зарубіжний досвід податку на нерухоме майно та перспективи його запровадження в Україні. *Вісник Одеського національного університету. Серія «Економіка»*. 2015. Т. 20. Вип. 1/1. С. 132–135. URL: http://dspace.wunu.edu.ua/jspui/bitstream/316497/2711/1/Бортнік_1.pdf
2. Казюк Я., Венцель В. Адміністрування місцевих податків і зборів органами місцевого самоврядування: поточний стан та проблеми. *Децентралізація*. 06.08.2024. URL: https://decentralization.ua/news/18432
3. Кисель А. С. Особливості оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. *Правова держава*. 2018. № 31. С. 154–162. DOI: https://doi.org/10.18524/2411-2054.2018.31.143540
4. Тарангул Л. Л., Мельник А. М. Передумови розвитку оподаткування нерухомості в Україні. *Бізнес Інформ*. 2015. № 11. С. 358–365. URL: https://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2015-11_0-pages-358_365.pdf
5. Портал «Відкритий бюджет». Доходи бюджетів. URL: https://openbudget.gov.ua/national-budget/incomes
6. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» від 11 квітня 2023 р. № 3050-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3050-20#Text
7. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI (зі змінами і доповненнями). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text
8. Асоціація міст України. Проблеми та шляхи вирішення. URL: https://auc.org.ua/galuz/miscevi-finansy#problems
9. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Національної стратегії доходів до 2030 року» від 27 грудня 2023 р. № 1218-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1218-2023-p#Text
10. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text
11. Significant Features of the Property Tax. State-by-State Property Tax at a Glance. Lincoln Institute of Land Policy. URL: https://www.lincolninst.edu/data/significant-features-property-tax/state-state-property-tax-glance/
12. Джорджио О. Податки на нерухомість у Європі у 2024 році. Країни з високими та низькими податками на нерухомість. *Feod Group*. URL: https://feodgroup.com/uk/news-uk/podatki-na-neruhomist-u-evropi-u-2024-kraini-z-visokimi-ta-nizkimi-podatkami
13. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення системи оподаткування місцевих податків і зборів в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. № 8317 від 29.12.2022. URL: https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41084
14. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів щодо вдосконалення адміністрування податку на майно. № 11067 від 08.03.2024. URL: https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/43803

REFERENCES

"Asotsiatsiia mist Ukrainy. Problemy ta shliakhy vyrishennia" [Association of Cities of Ukraine. Problems and Solutions]. https://auc.org.ua/galuz/miscevi-finansy#problems

Bortnik, N. V. "Zarubizhnyi dosvid podatku na nerukhome maino ta perspektyvy yoho zaprovadzhen-

nia v Ukraini" [Foreign Experience of Property Tax and the Prospects of its Implementation in Ukraine]. *Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu. Seriia «Ekonomika»*, vol. 20, iss. 1/1 (2015): 132-135. http://dspace.wunu.edu.ua/jspui/bitstream/316497/2711/1/Бортнік_1.pdf

Dzhordzhyo, O. "Podatky na nerukhomist u Yevropi u 2024 rotsi. Krainy z vysokymy ta nyzkymy podatkamy na nerukhomist" [Property Taxes in Europe in 2024. Countries with High and Low Property Taxes]. *Feod Group*. https://feodgroup.com/uk/news-uk/podatki-na-neruhomist-u-evropi-u-2024-kraini-z-visokimi-ta-nizkimi-podatkami

Kaziuk, Ya., and Ventsel, V. "Administruvannia mistsevykh podatkiv i zboriv orhanamy mistsevoho samovriaduvannia: potochnyi stan ta problemy" [Administration of Local Taxes and Fees by Local Self-government Bodies: Current State and Problems]. *Detsentralizatsiia*. August 06, 2024. https://decentralization.ua/news/18432

Kysel, A. S. "Osoblyvosti opodatkuvannia nerukhomoho maina, vidminnoho vid zemelnoi dilianky" [Features of Taxation of Real Property, Distinct from Land Parcels]. *Pravova derzhava*, no. 31 (2018): 154-162. DOI: https://doi.org/10.18524/2411-2054.2018.31.143540

[Legal Act of Ukraine] (1997). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text

[Legal Act of Ukraine] (2010). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text

[Legal Act of Ukraine] (2022). https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41084

[Legal Act of Ukraine] (2023). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3050-20#Text

[Legal Act of Ukraine] (2023). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1218-2023-р#Text

[Legal Act of Ukraine] (2024). https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/43803

Portal «Vidkrytyi biudzhet». Dokhody biudzhetiv. https://openbudget.gov.ua/national-budget/incomes

"Significant Features of the Property Tax. State-by-State Property Tax at a Glance". *Lincoln Institute of Land Policy*. https://www.lincolninst.edu/data/significant-features-property-tax/state-state-property-tax-glance/

Taranhul, L. L., and Melnyk, A. M. "Peredumovy rozvytku opodatkuvannia nerukhomosti v Ukraini" [Preconditions of the Real Estate Taxation in Ukraine]. *Biznes Inform*, no. 11 (2015): 358-365. https://www.business-inform.net/export_pdf/business-inform-2015-11_0-pages-358_365.pdf

УДК 368.914:336.722.8(477)
JEL: H2; H55
DOI: https://doi.org/10.32983/2222-4459-2024-9-391-397

ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РЕСУРСАМИ ПЕНСІЙНОГО ФОНДУ УКРАЇНИ

©2024 СЕМЕНОВА В. Г., ТРУНЬКО В. С.

УДК 368.914:336.722.8(477)
JEL: H2; H55

Семенова В. Г., Трунько В. С. Ефективність управління фінансовими ресурсами Пенсійного фонду України

Метою статті є аналіз проблем управління фінансовими ресурсами Пенсійного фонду України та розробка напрямів підвищення ефективності управління в зазначеній сфері. У статті досліджено структуру управління та основні функції Пенсійного фонду України (ПФУ). Зазначено, що основні функції ПФУ полягають у зборі й акумуляції пенсійних внесків, нарахуванні та виплаті пенсій, а також в управлінні фінансовими ресурсами, що спрямовуються на пенсійне забезпечення громадян. Проведено аналіз середнього розміру пенсійних виплат у динаміці останніх років, досліджено структуру надходжень та видатків Пенсійного фонду України. Розглянуто основні напрями вдосконалення ефективності управління фінансовими ресурсами ПФУ. Підкреслено, що підвищення ефективності управління фінансовими ресурсами Пенсійного фонду України є критично важливим завданням для забезпечення стабільності та розвитку пенсійної системи країни. Аналіз виявив низку ключових проблем, включно з демографічними викликами, структурним дефіцитом бюджету Пенсійного фонду України та недостатньою диверсифікацією джерел фінансування. Запропоновані заходи з оптимізації управління фінансовими ресурсами Пенсійного фонду України включають впровадження сучасних інформаційних технологій для поліпшення адміністрування, вдосконалення системи контролю за використанням коштів. Прозорість і підзвітність у фінансових операціях ПФУ сприятимуть підвищенню довіри населення, а підвищення фінансової грамотності громадян стимулюватиме активну участь у накопичувальних системах. Особливу увагу варто приділити поступовому переходу до накопичувальної пенсійної системи, що дозволить знизити навантаження на солідарну систему та створити додаткові джерела фінансування пенсійних виплат. Реалізація комплексу запропонованих заходів дозволить суттєво підвищити фінансову стійкість Пенсійного фонду України, забезпечити більш справедливий розподіл пенсійних виплат і створити передумови для підвищення рівня соціального захисту пенсіонерів. Водночас успішність реформування системи управління фінансовими ресурсами Пенсійного фонду України значною мірою залежатиме від послідовності державної політики, якості законодавчої бази та ефективності міжвідомчої координації.

Ключові слова: *Пенсійний фонд України, розмір пенсійної виплати, джерела фінансування, категорії видатків, структура видатків.*
Рис.: *4.* ***Бібл.:*** *9.*