

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет інформаційних
технологій, обліку та фінансів

Кафедра фінансів і кредиту

Кваліфікаційна робота на
правах рукопису

СТЕЦЬКО Михайло Романович

УДК 336.15

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
**«ПОДАТОК НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ЕВОЛЮЦІЯ
СТАНОВЛЕННЯ, СУЧАСНИЙ СТАН ТА ЗАРУБІЖНИЙ
ДОСВІД»**

Спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа,
страхування та фондовий ринок»

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання
ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____Михайло СТЕЦЬКО _____

Науковий керівник
Дема Дмитро Іванович
кандидат економічних наук, професор

Житомир – 2024

Робота виконана на кафедрі фінансів і кредиту Поліського національного університету

Рецензент:

доцент кафедри бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту Поліського національного університету, д.е.н., професор Валерій МИКИТЮК

Висновок комісії за результатами попереднього захисту:

допустити до захисту
Голова комісії _____ Олександр ВІЛЕНЧУК

Висновок кафедри фінансів і кредиту за результатами попереднього захисту:
допустити до захисту.

Протокол засідання кафедри фінансів і кредиту № ____ від «____» грудня 2024 р.

Завідувач кафедри фінансів і кредиту _____ Дмитро ДЕМА

Результати захисту кваліфікаційної роботи

Здобувач вищої освіти **СТЕЦЬКО Михайло Романович** захистив(ла)
кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____,

за університетською шкалою _____

Секретар ЕК _____ Тетяна ТОВСТУХА
«____» грудня 2024 р.

АНОТАЦІЯ

Стецько М. Р. Податок на нерухоме майно: еволюція становлення, сучасний стан та зарубіжний досвід. – Рукопис.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок». – Поліський національний університет, 2024.

Дослідження податку на нерухоме майно в Україні зосереджено на аналізі еволюції місцевих податків та зборів, зокрема податку на майно, земельного податку та транспортного податку, та їхньому впливі на місцеві бюджети. Аналізується поточний стан системи оподаткування, проблеми адміністрування податків, а також ефективність податкових надходжень для фінансування місцевих потреб. Визначаються основні труднощі, з якими стикаються органи місцевого самоврядування, зокрема відсутність централізованої бази даних та необхідність удосконалення процесів оцінки майна.

Ключові слова: податок на майно, місцеві податки, податкові надходження, місцеві бюджети, земельний податок.

SUMMARY

Stetsko M. R. Real estate tax: evolution of formation, current state and foreign experience. - Manuscript.

Qualification work for a master's degree in specialty 072 "Finance, banking and insurance". – Polissia National University, 2024.

The study of the real estate tax in Ukraine focuses on the analysis of the evolution of local taxes and fees, in particular property tax, land tax, and transport tax, and their impact on local budgets. The current state of the taxation system, problems of tax administration, and the effectiveness of tax revenues for financing local needs are analyzed. The main difficulties faced by local governments are identified, including the lack of a centralized database and the need to improve property valuation processes.

Keywords: property tax, local taxes, tax revenues, local budgets, land tax.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ТА ІСТОРИЧНІ ОСНОВИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО	7
Висновки до розділу.....	12
РОЗДІЛ 2 СУЧАСНИЙ СТАН СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ	14
Висновки до розділу.....	22
РОЗДІЛ 3 ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ МАЙНА В УКРАЇНІ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ	23
Висновки до розділу.....	29
ВИСНОВКИ	31
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	34

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Податок на нерухоме майно є одним з основних джерел фінансування місцевих бюджетів, що забезпечує сталі надходження для місцевих громад і сприяє розвитку важливої інфраструктури, покращенню якості соціальних послуг і підвищенню рівня життя мешканців. Враховуючи високий попит на землю та нерухомість, цей податок стає надзвичайно важливим елементом економічної стабільності та соціального розвитку на місцях. Через його роль у зменшенні залежності від трансфертів з державного бюджету податок на майно підтримує фінансову автономію місцевих органів влади, що є особливо важливим в умовах сучасної децентралізації. Також його актуальність зумовлена необхідністю удосконалення механізмів адміністрування податку, вирішенням проблем, що виникають під час його нарахування, а також адаптацією кращих зарубіжних практик для оптимізації існуючої системи.

Місцеві податки в цілому, та податок на нерухоме майно є постійним об'єктом дослідження значної частини українських дослідників. Зокрема, проблеми пов'язані з становленням розвитком та вивченням зарубіжного досвіду в оподаткуванні нерухомості вивчали Бак Н.А., Гостєва О.Ю., Дема Д.І., Дмитрів В.Н., Захаркіна Л.С., Кравченко Л.Н., Мельник А.М., Оксенюк А.П., Сорокіна Н.А., Токар В.В. та інші.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є теоретико-методологічне обґрунтування майнового оподаткування та розробка рекомендації для його удосконалення. Виходячи з мети дослідження необхідно вирішити наступні завдання:

дослідити еволюцію становлення та розвитку майнового оподаткування в Україні;

показати місце та значення надходжень від оподаткування нерухомого майна до місцевих бюджетів;

- розкрити механізм адміністрування податку на нерухоме майно;
- виявити причини, які не дають повністю використати резерви закладенні в оподаткуванні майна;
- вивчити зарубіжний досвід оподаткування нерухомості;
- вказати шляхи покращання адміністрування податку на нерухоме майно.

Об'єкт та предмет дослідження. Об'єктом дослідження є процес нарахування та адміністрування податку на нерухоме майно, а предметом є теоретичні та практичні аспекти майнового оподаткування в Україні, зокрема, аналіз його еволюції, сучасного стану та механізмів адміністрування.

Методи дослідження використанні в роботі. Теоретично-узагальнення (для формування висновків і пропозицій) , історичний (при дослідженні еволюції розвитку майнового оподаткування), метод порівняльного аналізу для оцінки відмінностей і подібностей між українською та зарубіжною системою, метод статистико-економічного аналізу для вивчення сучасного стану податку на майно в Україні, табличний та графічний.

Перелік публікацій автора за темою дослідження: Результати дослідження висвітленні у фаховому виданні (Д. І. Дема, Н. О. Куровська, М. Р. Стецько Трансформація майнового оподаткування України з урахуванням досвіду країн Європейського союзу Ефективна економіка. 2024. № 10

Наукова новизна. Полягає в комплексному дослідженні еволюції становлення та розвитку податку на нерухоме майно в Україні, його порівнянні з системами оподаткування інших країн, а також у розробці рекомендацій щодо вдосконалення його адміністрування та механізмів оцінки майна.

Практичне значення дослідження. Полягає в розробці пропозицій, які можуть бути використані органами місцевого самоврядування та податковими органами для покращення процесу нарахування та збору податку на майно, а також у створенні більш справедливих умов для платників податків.

Структура роботи. Робота включає вступ, три розділи, висновки, список

використаних джерел (41 найменування), містить 6 таблиць. Основну частину роботи викладено на 28 сторінках комп'ютерного тексту.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ІСТОРИЧНІ ОСНОВИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Оподаткування нерухомого майна є ключовим елементом податкової системи держави, який забезпечує стабільну дохідну базу для місцевих бюджетів і сприяє регулюванню розподілу нерухомості між суб'єктами економіки. Майнові податки належать до найдавніших форм оподаткування, проте навіть після тривалої історії їх розвитку механізм справляння залишається далеким від універсальності та досконалості. Це чітко простежується на прикладі України, де оподаткування землі переважно має ресурсний характер, а нерухомість, не пов'язана із земельними ділянками, фактично не охоплюється системою оподаткування.

Першим класичним майновим податком на території України можна вважати "дякло", податок, який був запроваджений у 947 р. княгинею Ольгою. Одиницями оподаткування були міри землі (плуг і рало), а також нерухомості (двір і дим). Сплачувався податок хутром, збіжжям, грішми[12].

У часи Галицько-Волинської держави та Литовсько-Руської доби основою земельного оподаткування стали "тяглові" зобов'язання. Селяни сплачували податки у формі повинностей, таких як обробка земель феодала або поставка сільськогосподарської продукції. Земля була головним джерелом доходу для держави та власників маєтків. Ставка податку була 2 гроші.

У XIX столітті, в умовах приєднання українських земель до Російської імперії, був запроваджений "подушний податок", який замінив земельний податок для кріпаків. Для власників землі, однак, залишався чинним податок на площу землеволодіння, що відображало економічну вагу аграрного сектора.

За часів Речі Посполитої оподаткування землі було складовою системи феодалних повинностей. Одним із податків був "чинш" – плата за користування землею. У період існування Козацької держави (XVII століття) земля здебільшого

належала козацькій старшині, і певна частина доходів із землі йшла до скарбниці через систему податків.

Після встановлення радянської влади на території України земельний податок трансформувався у вигляді обов'язкових хлібозаготівель та натуральних поставок. У 1930-х роках із колективізацією земельні податки втрачають класичну форму, оскільки земля стає державною власністю. Однак селяни все одно несли податкове навантаження через обов'язкові поставки продукції.

Після здобуття незалежності у 1991 році Україна почала формувати власну податкову систему, в тому числі оподаткування нерухомого майна. Історично ця сфера була значною мірою недооціненою через тривалий вплив радянської економічної моделі, де більшість нерухомого майна належала державі. У 1990-х роках реформування податкової системи в основному торкнулося земельного оподаткування, тоді як інша нерухомість залишалася поза податковою базою.

У перші роки незалежності увага уряду була зосереджена на створенні базових податкових механізмів, таких як ПДВ, прибутковий податок і податок на прибуток підприємств. Податок на нерухоме майно залишався поза увагою через низку причин. По-перше, економіка країни перебувала у стані глибокої кризи, і будь-яке додаткове податкове навантаження могло викликати негативну реакцію суспільства. По-друге, відсутність ринкових механізмів оцінки нерухомості та недосконалість кадастрових систем унеможливлювали ефективне адміністрування такого податку. У цей період пріоритетом було забезпечення державних бюджетів через прямі та непрямі податки, що мали короткостроковий ефект.

На початку 2000-х років ситуація почала змінюватися. У 2003 році був прийнятий Закон України "Про місцеві податки і збори", який дозволив органам місцевого самоврядування запроваджувати податок на нерухомість. Це стало важливим кроком у напрямку децентралізації, але практична реалізація закону виявилася складною через відсутність єдиної бази даних нерухомого майна та нерозвиненість правового поля. Ситуацію ускладнювала також нерівномірність

впровадження податку в різних регіонах країни, що спричиняло соціальну та економічну несправедливість.

Переломним моментом стало ухвалення Податкового кодексу України у 2010 році, який офіційно закріпив податок на нерухоме майно як обов'язковий елемент податкової системи. Це рішення базувалося на досвіді розвинених країн, де податок на нерухомість є одним із головних джерел фінансування місцевих бюджетів. Податковий кодекс передбачав оподаткування житлової та нежитлової нерухомості з урахуванням площі об'єкта. Також були встановлені пільги для соціально вразливих категорій громадян, таких як пенсіонери, багатодітні сім'ї та інваліди. Однак впровадження податку залишалося проблематичним через застарілі методики оцінки майна та розрізненість інформації про об'єкти нерухомості.

З початком реформи децентралізації у 2015 році податок на нерухоме майно став важливим інструментом фінансування місцевих бюджетів. Були встановлені чіткі правила адміністрування, які передбачали обмеження ставки податку на рівні до 1,5% мінімальної заробітної плати за один квадратний метр площі. Крім того, було введено порогові значення площі, які звільняли частину житла від оподаткування (наприклад, 60 кв. м для квартир і 120 кв. м для будинків). Ці нововведення забезпечили стабільне зростання надходжень до місцевих бюджетів. У 2018 році податок на нерухомість приніс громадам понад 3 мільярди гривень, що дозволило спрямовувати кошти на розвиток інфраструктури, соціальних програм і місцевої економіки.

Податок на нерухоме майно є одним із найменших джерел доходів місцевих бюджетів України, а у 2023 році його надходження склали лише 9,1 мільярда гривень. У порівнянні з іншими основними даними, такими як податок на доходи фізичних осіб або єдиний податок, ці показники виглядають досить скромно. На те, що нерухоме майно є значним активом у багатьох громадах, його оподаткування досі не стало серйозним фінансовим ресурсом для місцевих бюджетів.

ЗА 2023 РІК ДО ЗАГАЛЬНОГО ФОНДУ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ НАДІЙШЛО 441,9 МЛРД ГРН



441,9 МЛРД ГРН
Загальний обсяг коштів, що надійшли до загального фонду місцевих бюджетів за 2023 рік

+43,8 МЛРД ГРН
В порівнянні з 2022 роком

ТОП-5 ОБЛАСТЕЙ ЗА ПРИРОСТОМ ДОХОДІВ ЗАГАЛЬНОГО ФОНДУ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Основними доходами загального фонду місцевих бюджетів (без урахування міжбюджетних трансфертів)

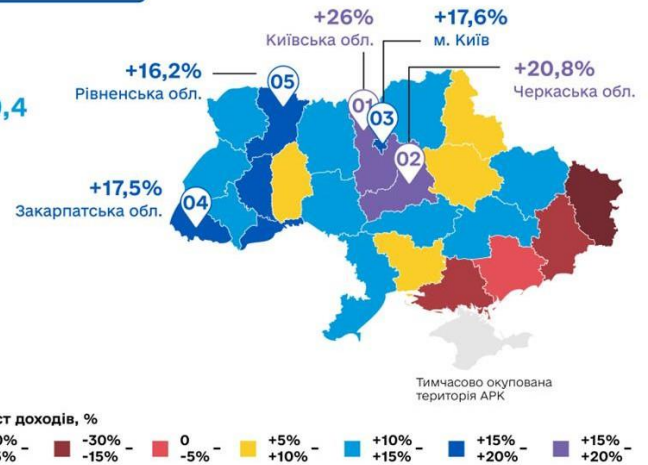


Рис. 1.1 Карта надходжень до місцевих бюджетів (Джерело <https://mof.gov.ua/uk/>)

Основною причиною такого стану є погіршення стану цього податку, а також труднощі з обліком і оцінкою об'єктів нерухомості. У багатьох регіонах система оподаткування має місце з нічними технічними та адміністративними проблемами: не вся нерухомість належним чином зареєстрована або оцінена, що унеможливорює повне використання потенціалу цього податку. Крім того, на користь від розвинених країн, де податок на майно є одним із ключових джерел фінансування місцевих бюджетів, в Україні

Проте податок на нерухоме майно має значний потенціал для зростання. Поліпшення обліку нерухомості, ефективніше адміністрування облікових записів і ставок можуть допомогти місцевим громадам отримати більше коштів на розвиток інфраструктури та реалізацію соціальних програм. У майбутньому цей податок може стати одним з інструментів наповнення місцевих бюджетів і забезпечення фінансового забезпечення

Однак, попри досягнення, система оподаткування нерухомості залишається недосконалою. Однією з ключових проблем є застарілі методи оцінки майна, які не

враховують його реальної ринкової вартості. Це створює нерівномірне податкове навантаження на власників і знижує справедливість системи. Ще однією проблемою є відсутність єдиної електронної бази даних нерухомості, що ускладнює адміністрування податку та контроль за сплатою. Крім того, різниця у ставках і практиках застосування податку в різних регіонах створює дисбаланс у розподілі доходів.

Історія становлення податку на нерухоме майно в Україні демонструє складність і важливість реформ у податковій сфері. Від перших спроб його запровадження до сучасного етапу уряд і місцеві громади постійно адаптували механізми оподаткування до потреб суспільства. Подальше вдосконалення системи, зокрема впровадження цифрових технологій і модернізація оцінки майна, є необхідним для забезпечення справедливості та ефективності цього важливого податку.

Незважаючи на численні реформи, історичний контекст податку на нерухоме майно в Україні продовжує відображати значний вплив минулих економічних моделей. Відсутність єдиного підходу до адміністрування та недосконалість правових норм показують, що система все ще перебуває на етапі становлення.

Основне значення цього податку полягає в тому, що він забезпечує місцеві бюджети необхідними коштами для фінансування важливих соціальних та інфраструктурних програм, що сприяють розвитку територіальних громад. В умовах стабільного обсягу нерухомого майна цей податок є більш стабільним і передбачуваним джерелом доходів, що не так схильне до впливу економічних циклів. Крім того, він сприяє стимулюванню ефективного використання нерухомого майна, оскільки власники мають мотивуватися до раціонального управління своїми активами, зокрема у разі високого оподаткування нежитлових приміщень.

Податок на нерухоме майно також має важливу соціальну функцію, оскільки його величина безпосередньо пов'язана з вартістю майна. Це дозволяє здійснювати

перерозподіл багатства, оскільки великі власники або багаті люди сплачують більші податки, що допомагає зменшити соціальну нерівність. Цей аспект підкреслює роль податку у створенні соціальної справедливості, де фінансові зобов'язання пропорційно відповідають матеріальному стану власника. Таке розподілення податкового тягара дозволяє підтримувати баланс у суспільстві та сприяє розвитку соціальних програм, спрямованих на допомогу менш забезпеченим верствам населення. Водночас, у контексті децентралізації в Україні податок на нерухоме майно набуває додаткового значення, адже кошти від його збору надходять безпосередньо до місцевих бюджетів, що дозволяє органам місцевого самоврядування мати більше ресурсів для вирішення локальних проблем та розвитку інфраструктури. Це підвищує рівень життя громадян на місцях і дає можливість ефективніше вирішувати актуальні питання.

Попри важливу роль, яку цей податок відіграє в економічній та соціальній системі України, він стикається з низкою проблем, що впливають на його ефективність. Однією з основних проблем є недосконала система оцінки нерухомості, через що виникають труднощі з визначенням реальної вартості об'єктів нерухомості. Це призводить до перекручення податкових надходжень і несправедливого розподілу податкового навантаження. Іншою проблемою є нерівномірність податкового тягара, оскільки деякі власники великих та дорогих об'єктів нерухомості можуть уникати сплати податків завдяки маніпулюванням з оцінкою майна або використанням тіньових схем. Це підриває справедливість податкової системи та створює соціальну напругу. Крім того, відсутність єдиної електронної бази даних нерухомості ускладнює контроль за правильністю нарахування податків, що потребує створення прозорої та ефективної системи обліку нерухомості.

Висновки до розділу

Для покращення ефективності податку на нерухоме майно необхідно вдосконалювати механізм його адміністрування та забезпечити більш прозорі та

справедливі умови для платників податків. Це включає в себе створення єдиної та достовірної бази даних, реформування системи оцінки майна, а також удосконалення нормативно-правової бази для забезпечення рівних умов для всіх власників нерухомості. Одним із шляхів розвитку є застосування більш гнучких моделей оподаткування, які можуть враховувати як величину майна, так і його фактичну використану вартість. Це дозволить досягти кращого балансу між справедливістю та ефективністю податкового процесу, а також зменшити можливості для зловживань.

Таким чином, податок на нерухоме майно не лише виконує економічну функцію, сприяючи розвитку місцевих громад та забезпеченню фінансової автономії територій, але й має важливу соціальну функцію, допомагаючи зменшити соціальну нерівність та підтримувати соціальну справедливість. Проте для того, щоб цей податок став ще більш ефективним, необхідно здійснити відповідні реформи та вдосконалення його адміністрування, що сприятиме створенню справедливого і прозорого механізму оподаткування в Україні.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Податок на нерухоме майно є ключовим елементом сучасної податкової системи України, що забезпечує наповнення місцевих бюджетів та сприяє економічному розвитку громад. Його нормативно-правова база формувалася у відповідь на потребу в створенні справедливої, ефективної та прозорої системи оподаткування. Цей процес був непростим, адже потребував врахування економічних, соціальних і регіональних особливостей.

Стабільність податку на майно зумовлена тим, що об'єктом оподаткування є нерухоме майно, яке не схильне до різких змін вартості та є сталим елементом економіки. Це дозволяє громадам отримувати передбачувані надходження навіть у складних економічних умовах. Залучення коштів від цього податку сприяє фінансуванню таких сфер, як утримання закладів освіти, охорони здоров'я, культури та благоустрій територій.

Податок на майно також виконує регулюючу функцію, стимулюючи ефективне використання нерухомості. Високі ставки оподаткування на невикористовуване або неефективно використовуване майно заохочують власників до раціонального управління ресурсами. Це сприяє активізації ринку нерухомості, створенню нових робочих місць і залученню інвестицій.

Аналіз таблиці 2.1 дозволяє виявити динаміку змін у структурі доходів місцевих бюджетів України за період із 2019 по 2023 роки та оцінити роль і динаміку (відносне відхилення бюджетних надходжень) податку на майно в цих процесах за дані роки.

Таблиця 2.1

**Динаміка та місце податку на майно в доходах місцевих
бюджетів України за 2019-2023 роки**

Показники	2019 р.	2021 р.	2023 р.	Відхилення 2023 р. до 2019 р., %, в.п.
Доходи місцевих бюджетів, млн грн	560597,9	580699,1	652609,1	116,4
Податкові надходження місцевих бюджетів, млн грн	270546,8	346713,2	434540,9	160,6
Місцеві податки і збори, млн грн	73575,3	89896,6	100008,8	135,9
Податок на майно, млн грн*	43267,0	48536,5	49691,2	114,8
Частка податкових надходжень в доходах місцевих бюджетів, %	48,3	59,7	66,6	+ 17,3%
Частка податку на майно: в доходах місцевих бюджетів, %	7,72	8,36	7,61	- 0,11%
в податкових надходженнях місцевих бюджетів, %	15,99	14,00	11,43	- 4,56%
в надходженнях від місцевих податків, %	58,80	54,00	49,68	- 9,12%

Дані таблиці 2.1 показують, що загальні доходи місцевих бюджетів демонструють позитивну динаміку, зрісши з 560,6 млрд грн у 2019 році до 652,6 млрд грн у 2023 році (+16,4%). Це свідчить про збільшення фінансових можливостей місцевих громад, що є важливим у контексті децентралізації. Податкові надходження зросли ще суттєвіше — на 60,6%, що свідчить про значний прогрес у мобілізації внутрішніх ресурсів і підвищення ефективності оподаткування.

Місцеві податки і збори також зросли на 35,9% за цей період, досягнувши 100 млрд грн у 2023 році. Це є позитивним сигналом, оскільки надходження від місцевих податків безпосередньо сприяють фінансовій автономії громад. Однак

темпи зростання цього показника поступаються загальному приросту податкових надходжень, що вказує на певну залежність від інших джерел доходів.

Податок на майно зріс із 43,3 млрд грн у 2019 році до 49,7 млрд грн у 2023 році (+14,8%). Хоча цей показник демонструє приріст, темпи його зростання значно нижчі порівняно з іншими видами податкових надходжень (+60,6%) чи місцевих податків і зборів (+35,9%). Це свідчить про відносно стабільну роль податку на майно у структурі доходів, але також може вказувати на недовикористання потенціалу цього податку.

Частка податкових надходжень у доходах місцевих бюджетів суттєво зросла — з 48,3% у 2019 році до 66,6% у 2023 році (+17,3 %). Це свідчить про посилення ролі податків у структурі доходів громад і поступову незалежність від трансфертів із державного бюджету. Водночас частка податку на майно у доходах місцевих бюджетів знизилася з 7,72% до 7,61% (-0,11 %.). Це незначне зменшення може вказувати на стабільність, однак відносно низькі темпи приросту податку на майно порівняно із загальними доходами можуть свідчити про потребу в оптимізації системи адміністрування цього податку.

Ще більш помітне зниження частки податку на майно спостерігається у податкових надходженнях місцевих бюджетів — з 15,99% у 2019 році до 11,43% у 2023 році (-4,56 %.). Це демонструє, що роль цього податку поступово знижується в структурі податкових доходів, що може бути пов'язано з незмінністю підходів до оцінки нерухомості чи пільговими умовами для певних категорій платників.

Частка податку на майно в місцевих податках і зборах також зменшилася з 58,80% до 49,68% (-9,12 %.). Це означає, що інші місцеві податки, такі як єдиний податок чи туристичний збір, зростають швидшими темпами, ніж податок на майно.

На основі даних таблиці 2.2 ми можемо проаналізувати дані державних надходжень окремо взятої ОТГ за 2021-2023 роки, та їхню динаміку змін за дані роки.

Таблиця 2.2.

Аналіз надходжень до місцевих бюджетів на прикладі Ємільчинської ОТГ

Показник	2021 рік	2022 рік	2023 рік	Динаміка 2023 до 2021, %
Доходи бюджету, млн грн	286.3	314.2	332.9	+16.3%
Податкові надходження, млн грн	202.5	220.3	243.7	20,3%
Неподаткові надходження, млн грн	17.1	12.5	13.8	-19.3%
Податок на майно, млн грн	48.5	52.3	53.7	+10.7%
Частка податку на майно у доходах бюджету, %	16.9%	16.6%	16.1%	-0.8%
Частка податку на майно в податкових надходженнях, %	23.9%	23.7%	22.0%	-1.9%
Офіційні трансферти, млн грн	120.5	128.3	145.8	+21.0%

Податок на майно є важливим джерелом доходів бюджету Ємільчинської громади, забезпечуючи фінансову стабільність і підтримуючи реалізацію місцевих програм. У період з 2021 по 2023 роки загальні доходи громади зросли на 16,3%, що свідчить про поступовий розвиток фінансового потенціалу. Податкові надходження за цей період збільшилися на 20,3%, підтверджуючи покращення адміністрування місцевих податків і зборів. Проте темпи зростання податку на майно виявилися нижчими і склали лише 10,7%, що свідчить про його відносну стабільність, але також вказує на невикористання потенціалу цього джерела доходів.

Частка податку на майно у загальних доходах громади поступово знижується. У 2021 році вона становила 16,9%, у 2023 році зменшилася до 16,1%. У структурі податкових надходжень також спостерігається зниження частки цього податку з 23,9% у 2021 році до 22% у 2023 році. Причинами цього можуть бути як недостатня

ринкова оцінка нерухомості, так і значні пільги, які надаються окремим категоріям платників. Зниження частки податку на майно вказує на швидше зростання інших джерел податкових надходжень, таких як єдиний податок або туристичний збір.

Податок на майно залишається важливим джерелом фінансування, оскільки забезпечує стабільність надходжень навіть у складних економічних умовах. Його роль у фінансуванні місцевих програм, таких як ремонт доріг, розвиток соціальної інфраструктури чи благоустрій територій, є ключовою. Водночас, існують певні проблеми, що стримують його розвиток. Нерівномірність кадастрової оцінки, недоліки в адмініструванні та недостатня цифровізація процесів є основними викликами, які потребують вирішення. Удосконалення системи оцінки майна, впровадження цифрових платформ для адміністрування податку, оптимізація надання пільг і розширення бази оподаткування можуть значно покращити ситуацію.

Результати показують, що податок на майно є інструментом соціальної справедливості, адже забезпечує перерозподіл багатства через оподаткування великої або дорогої нерухомості. Проте для посилення його ролі необхідно вжити додаткових заходів. Впровадження ринкової оцінки нерухомості дозволить збільшити надходження, зменшити дисбаланси у розподілі податкового тягаря та забезпечити більшу прозорість. Удосконалення кадастрового обліку також допоможе зменшити втрати бюджету. Важливо переглянути пільгові умови, щоб зробити їх більш адресними, зберігаючи підтримку для соціально вразливих груп населення.

Таким чином, податок на майно має значний потенціал для зростання і може стати ще важливішим джерелом доходів Ємільчинської ОТГ. Реформи в цій сфері сприятимуть не лише збільшенню бюджетних надходжень, але й забезпеченню соціальної справедливості, стабільності фінансової бази місцевого самоврядування та сталого розвитку громади загалом.

Основою механізму нарахування, адміністрування та регулювання податку на нерухомість є Податковий кодекс України. У ньому детально прописані правила адміністрування, включно з визначенням платників, бази оподаткування, ставок і пільг. Податок базується на площі об'єктів нерухомості, що дозволяє враховувати особливості їх використання. Максимальна ставка не може перевищувати 1,5% мінімальної заробітної плати за квадратний метр, але місцеві органи самоврядування мають право встановлювати свої ставки в межах цього обмеження. Такий підхід забезпечує гнучкість та адаптацію до умов конкретної громади.

Не менш важливою частиною законодавства є встановлення пільг. Податковий кодекс передбачає звільнення від оподаткування частини площі житла — 60 квадратних метрів для квартир і 120 квадратних метрів для будинків. Це гарантує, що податок не стає надмірним тягарем для середньостатистичних громадян. Крім того, місцеві ради можуть надавати додаткові пільги, орієнтуючись на соціальні та економічні потреби населення.

Механізм нарахування та адміністрування податку на майно в Україні, що показаний у таблиці 2.3 охоплює кілька категорій: нерухоме майно, плату за землю та транспортні дані. У таблиці наведено основні аспекти механізму нарахування та адміністрування податку на майно в Україні. Вона охоплює об'єкти оподаткування, платників, ставки податків, пільги та впорядковує їх сплату, що забезпечує прозорість та ефективність. Система визначає об'єкти оподаткування, платників податку, ставки, пільги та порядок адміністрування. Основним завданням є забезпечення справедливого розрахунку та ефективного нарахування податків до місцевих бюджетів. Додаткова служба повторює ключову роль у контролі, нарахуванні та перевірці перевірки сплати податку.

Таблиця 2.3.

Механізм нарахування та адміністрування податку на майно в Україні

Категорія	Показник	Опис
Об'єкти оподаткування	Податок на нерухоме майно	Житлова та нежитлова нерухомість (квартири, будинки, комерційні приміщення тощо).
	Плата за землю	Земельні ділянки, що перебувають у власності чи користуванні громадян і юридичних осіб.
	Транспортний податок	Транспортні засоби вартістю понад 375 мінімальних зарплат ($\approx 2,4$ млн грн у 2024 році).
Платники податку	Фізичні особи	Власники квартир, будинків, земельних ділянок.
	Юридичні особи	Підприємства, установи, організації.
	Податкові агенти	Уповноважені особи, якщо це передбачено законодавством.
Ставки податку	Податок на нерухоме майно	До 1,5% мінімальної зарплати за 1 кв. м (макс. 98 грн/кв. м у 2024 році).
	Плата за землю	До 1% нормативної грошової оцінки землі (для сільськогосподарських земель).
	Транспортний податок	25 000 грн на рік за кожен транспортний засіб, що підпадає під оподаткування.
Пільги	Фізичні особи	Звільнення від податку на 60 кв. м (квартири), 120 кв. м (будинки), 180 кв. м (квартири+будинки).
	Соціально вразливі категорії	Пенсіонери, багатодітні сім'ї, учасники бойових дій.
	Земля	Пільги для осіб із інвалідністю, ветеранів.
Адміністрування податку	Розрахунок податку	Податкова служба розраховує для фізичних осіб; юридичні особи самостійно обчислюють податок.
	Сплата податку	До 1 липня (фізичні особи), щоквартально (юридичні особи).
	Контроль	Податкові органи перевіряють правильність нарахувань і своєчасність сплати.

Визначення чітких категорій та критеріїв для оподаткування різних видів майна є важливим кроком для забезпечення справедливого і ефективного податкового процесу. У наступній таблиці представлено перелік основних типів об'єктів нерухомості, що підлягають оподаткуванню, з розподілом на житлові та нежитлові об'єкти. Це розмежування дозволяє не лише врахувати специфіку використання кожного об'єкта, але й встановити відповідні ставки податку для кожної категорії майна.

Таблиця 2.4.

Об'єкти нерухомості, що підлягають оподаткуванню

Житлової нерухомість	Нежитлової нерухомість
Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.	Будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку.
Прибудова до житлового будинку – частина будинку, яка розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну.	Будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей.
Квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.	Будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків і інше
Котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою.	Гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки.
Кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів	Будівлі промислові та склади.

Продовження таблиці 2.4

Садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам	Будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки).
Дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.	Господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі і інші.

Джерело:[28].

Регулювання податку на нерухоме майно не обмежується Податковим кодексом. Закони "Про місцеве самоврядування в Україні" та "Про регулювання містобудівної діяльності" також відіграють важливу роль, адже саме вони надають місцевим органам повноваження щодо адміністрування та використання коштів. Додатково, закони "Про Державний земельний кадастр" і "Про оцінку земель" забезпечують правову основу для обліку та оцінки нерухомого майна.

Висновки до розділу

Попри існування розвиненої правової бази, система податку на нерухомість в Україні стикається з викликами. Однією з найбільших проблем є відсутність єдиної електронної бази даних про нерухомість, що ускладнює адміністрування. Застарілі методи оцінки також створюють нерівномірність у податковому навантаженні. Водночас відсутність єдиних стандартів для регіонів призводить до різниці в підходах до оподаткування, що може викликати соціальну несправедливість.

Нормативно-правова база податку на нерухоме майно в Україні — це приклад того, як законодавство може служити механізмом забезпечення фінансової стабільності та соціальної справедливості. Її розвиток триває, адже лише через удосконалення правил і процедур можна створити систему, яка відповідає сучасним викликам і потребам суспільства.

РОЗДІЛ 3

ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ОПОДАТКУВАННЯ МАЙНА В УКРАЇНІ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

Аналіз зарубіжного досвіду оподаткування нерухомості є ключовим елементом для вдосконалення податкової системи України. У багатьох країнах податок на майно становить вагомую частку доходів місцевих бюджетів, забезпечуючи фінансування соціальних програм, розвитку інфраструктури та інших важливих напрямів. Порівняння підходів різних держав дозволяє не лише виявити сильні сторони і недоліки окремих моделей, а й адаптувати найкращі практики для національних умов.

Зарубіжний досвід показує, що на рівні оцінки нерухомості, адміністрування податку та застосування пільг існують різні моделі, які можуть бути корисними для України. У США податок на нерухоме майно відрізняється прозорістю завдяки регулярній ринковій оцінці вартості майна, що адмініструється на місцевому рівні. У Німеччині він базується на кадастровій вартості та сприяє ефективному використанню земельних ресурсів. У Великобританії податок розділений для житлової нерухомості та для комерційної, забезпечуючи стабільне фінансування місцевих громад. Для України цей досвід є надзвичайно цінним, оскільки надає можливість інтегрувати ефективні підходи адміністрування податків, оптимізувати процеси оцінки вартості нерухомості та розширити базу оподаткування. Зокрема, досвід автоматизації процесів у розвинених країнах може значно підвищити прозорість та зменшити корупційні ризики. Використання кращих практик дозволить забезпечити стабільні надходження до місцевих бюджетів і підтримувати сталий розвиток громад. Аналіз цих моделей дозволить визначити найкращі практики для адаптації та вдосконалення національної системи оподаткування нерухомості.

Таблиця 3.1

Порівняльний аналіз податку на нерухоме майно в Україні і інших країнах

Країна	Україна	США	Німеччина	Великобританія
Об'єкти оподаткування	Житлова, нежитлова нерухомість, гаражі, сараї	Житлова, комерційна, промислова нерухомість	Житлова, сільськогосподарська, промислова	Житлова, комерційна нерухомість
Платники податку	Фізичні та юридичні особи	Фізичні та юридичні особи	Власники нерухомості	Власники та орендарі
Методи оцінки вартості	Площа або ринкова вартість	Ринкова вартість	Кадастрова вартість	"Council Tax bands" для житлових; ринкова вартість для комерційних
Ставки податку	1,5% від мінімальної зарплати	0,5% - 2,5% від ринкової вартості	0,26% - 1% від кадастрової вартості	0% - 2% в залежності від місцевих органів
Пільги	Пільги для пенсіонерів, учасників АТО, багатодітних сімей	Пільги для пенсіонерів, осіб з низьким доходом	Пільги для сільськогосподарських земель та історичних будівель	Пільги для пенсіонерів, осіб з інвалідністю, з низьким доходом
Адміністрування	Місцеві органи управління	Централізоване адміністрування через органи місцевого самоврядування	Централізоване адміністрування через федеральні органи	Місцеве адміністрування через органи самоврядування

Продовження таблиці 3.1

Динаміка ставок	Стабільні ставки, коригуються щорічно	Зміни залежать від штату та округу	Підвищення ставок через інфляцію	Ставки коригуються в залежності від місцевих бюджетів
Підсистема для бізнесу	Податкові пільги для бізнесу	Впливає на бізнес, знижує витрати при правильному управлінні	Мінімальні ставки для великих підприємств	Впливає на бізнес через місцеві податки та інфраструктуру
Прозорість оцінки вартості	Оцінка вимагає інспекції та підтвердження	Прозорі механізми оцінки через місцеві органи	Державний контроль, система прозорих публічних аукціонів	Оцінка вартості по класах, залежно від території

Аналіз податку на нерухоме майно в різних країнах дозволяє виявити як спільні, так і відмінні риси, що існують між Україною та іншими державами. Порівнюючи систему оподаткування нерухомості в Україні, США, Німеччині та Великобританії, можна виокремити кілька ключових аспектів, що визначають ефективність та особливості цих систем.

Щодо об'єктів оподаткування, то в Україні податком обкладається як житлова, так і нежитлова нерухомість, включаючи гаражі та споруди допоміжного призначення, як-от сараї і майстерні. У США обкладаються житлова, комерційна та промислова нерухомість, причому ставка податку залежить від штату і типу майна. В Німеччині система також охоплює житлову, сільськогосподарську та промислову нерухомість, при цьому сільськогосподарські об'єкти можуть отримувати спеціальні пільги. У Великобританії податок сплачується на житлові та комерційні об'єкти, причому основним є податок на житло, визначений через систему "Council Tax". Отже, хоча в

усіх цих країнах існують податки на основні типи нерухомості, розрізняється характер включення сільськогосподарських і промислових об'єктів у податкову базу, що в Україні може бути менш вираженим.

Що стосується платників податку, то в Україні податок сплачують як фізичні, так і юридичні особи, що відповідає загальноприйнятій світовій практиці. У США платники податку залежать від виду майна та можуть варіюватися в залежності від штату. Німеччина має аналогічну практику, де податок сплачують власники майна, а в Великобританії додатково до власників платниками можуть бути також орендарі, що є значною відмінністю від України, де орендарі податок не сплачують. Тому система оподаткування в Україні є більш обмеженою в порівнянні з Великобританією, де орендарі також несе податкове навантаження.

Методи оцінки вартості нерухомості в Україні мають обмеження, оскільки оцінка може здійснюватися на основі площі або ринкової вартості без централізованої бази для оцінки майна. У США оцінка вартості нерухомості переважно здійснюється за ринковою вартістю, і це значною мірою залежить від місцевих ринкових умов у кожному штаті. В Німеччині застосовують кадастрову вартість, що дає стабільнішу оцінку майна і дозволяє уникнути великих коливань. Великобританія використовує "групу муніципального податку" для житлових об'єктів, а для комерційної нерухомості — ринкову вартість. Відтак, в Україні відсутня єдина централізована система для оцінки вартості, що може призводити до різних результатів у залежності від місцевих умов. У порівнянні з цими країнами, Україна має менш стабільну та прозору систему оцінки вартості нерухомості.

Ставки податку на нерухоме майно в Україні є відносно низькими, оскільки вони прив'язані до мінімальної заробітної плати, що робить систему стабільною, але знижує гнучкість. У США ставки можуть варіюватися від 0,5% до 2,5% в залежності від штату, що дозволяє врахувати місцеві умови і ринкові коливання. У Німеччині ставки податку відносно низькі та складають від 0,26% до 1% від кадастрової вартості, що забезпечує стабільність оподаткування. Великобританія використовує

ставки, що коливаються від 0% до 2%, залежно від типу майна і місцевих умов.

Отже, в Україні ставка є низькою в абсолютних цифрах, однак вона менш варіативна в порівнянні з іншими країнами, де ставки можуть бути більш гнучкими і залежати від місцевих умов.

Пільги для платників податку в Україні надаються певним соціально вразливим категоріям населення, таким як пенсіонери, учасники АТО, багатодітні сім'ї тощо. У США пільги здебільшого стосуються осіб з низьким доходом і пенсіонерів, що відрізняється від української практики. Німеччина надає пільги для сільськогосподарських земель і історичних будівель, а Великобританія — для пенсіонерів та осіб з інвалідністю. В Україні пільги поширюються на більш широкий спектр категорій населення, в тому числі на учасників АТО та багатодітні родини, що є певною особливістю порівняно з іншими країнами.

Що стосується адміністрування податку, то в Україні адміністрування здійснюється місцевими органами влади, що дає певну гнучкість, але може призводити до різних підходів на місцях. В США адміністрування також здійснюється на рівні штатів, що дозволяє враховувати місцеві умови. В Німеччині та Великобританії адміністрування здійснюється на рівні місцевих органів влади, проте в Німеччині є суворий контроль з боку федерального уряду, що дає більшу стандартизованість в управлінні податками.

Загалом, основною відмінністю між Україною та іншими країнами є система оцінки вартості та адміністрування податку. В Україні система оцінки більш обмежена і залежить від місцевих умов, що може створювати труднощі з визначенням справедливої вартості майна. Інші країни, такі як США, Німеччина та Великобританія, мають більш централізовані і прозорі механізми оцінки та адміністрування, що забезпечує більшу стабільність і ефективність системи.

Для більшого аналізу податку на нерухоме майно в Україні можна зробити SWOT-аналіз, що дозволяє оцінити його сильні та слабкі сторони, а також можливості та загрози, які супроводжують цей податок.

SWOT-аналіз дає змогу краще зрозуміти, як податок на нерухоме майно впливає на фінансову стабільність місцевих бюджетів, а також визначити ключові фактори, які сприяють або перешкоджають його розвитку. Така оцінка дозволяє не лише виявити позитивні моменти в адмініструванні податку, а й визначити найбільш вразливі аспекти, які потребують уваги для подальшого вдосконалення. Використання SWOT-аналізу надає можливість більш глибоко оцінити

SWOT-аналіз податку на нерухоме майно в Україні

Сильні сторони	Слабкі сторони
- стабільне джерело доходів для місцевих бюджетів, що забезпечує фінансову стійкість громад; - прозорість у визначенні ставок і пільг, що сприяє соціальній справедливості; - можливість фінансування інфраструктурних проєктів, соціальних програм та благоустрою територій; - можливість фінансування інфраструктурних проєктів, соціальних програм та благоустрою територій;	- застарілі методи оцінки нерухомості, які не враховують ринкові реалії; - відсутність єдиної електронної бази даних про нерухомість ускладнює адміністрування податку; - нерівномірність у підходах до оподаткування в різних регіонах України; - недостатня цифровізація процесів адміністрування податку;
Можливості	Загрози

- впровадження ринкової оцінки майна для підвищення справедливості та ефективності податкових надходжень; - створення єдиної електронної бази даних для полегшення адміністрування та зменшення корупційних ризиків; - розширення бази оподаткування за рахунок включення нових об'єктів нерухомості; - залучення сучасних технологій для оптимізації процесів;	- економічні кризи можуть знижувати платоспроможність громадян і рівень податкових надходжень; - політична нестабільність може змінити податкове законодавство та ускладнити адміністрування; - низька якість оцінки майна може призводити до бюджетних втрат і соціального невдоволення; - конкуренція між регіонами за інвестиції може викликати дисбаланс у застосуванні ставок;
--	--

Цей аналіз податку на нерухоме майно в Україні показує, що цей податок є значущим інструментом забезпечення фінансової стабільності місцевих бюджетів і стимулювання економічного розвитку. Його важливість обумовлена можливістю акумулювати кошти для фінансування ключових соціальних та інфраструктурних проєктів. Проте система все ще потребує модернізації, щоб максимально розкрити свій потенціал.

З точки зору перспектив, розвиток сучасних підходів до адміністрування, таких як цифровізація процесів і створення прозорої електронної бази даних, відкриває шлях до підвищення ефективності збору податку та зменшення корупційних ризиків. Розширення бази оподаткування через включення нових категорій нерухомості також здатне збільшити надходження. Однак можливості можуть бути обмежені загрозами, пов'язаними зі зниженням платоспроможності населення під час економічних криз, що ставить під сумнів стабільність надходжень.

Висновки до розділу

Аналіз зарубіжного досвіду оподаткування нерухомого майна вказує на кілька ключових напрямів, які можуть бути корисними для України у процесі вдосконалення податкової системи. Країни, такі як США, Німеччина та

Великобританія, демонструють ефективні моделі, де прозорість оцінки вартості нерухомості та впровадження сучасних технологій для адміністрування податків мають вирішальне значення. В Україні ці підходи можуть бути адаптовані для поліпшення процесів збору податків і забезпечення більшої справедливості.

Для вдосконалення механізму оподаткування нерухомості в Україні важливо інтегрувати ринкову оцінку майна, що дозволить визначати податкове навантаження відповідно до реальної вартості нерухомості. Розширення бази оподаткування за рахунок нових об'єктів нерухомості також дасть можливість збільшити доходи місцевих бюджетів. Удосконалення цих процесів дозволить створити стабільну систему, здатну забезпечити фінансування соціальних і інфраструктурних проектів, покращити економічну ситуацію громад та зменшити податкове навантаження на громадян.

ВИСНОВКИ

1. Встановлено, що податок на нерухоме майно залишається ключовим інструментом фінансування місцевих бюджетів в Україні. За період 2019–2023 років він забезпечив стабільні надходження, що зросли на 14,8%, досягнувши 49,7 млрд грн у 2023 році, що дало загальне збільшення доходів місцевих бюджетів на 16,4%, його частка в структурі доходів упала з 7,72% до 7,61%, що є стабільним, але також вказує на необхідність додаткового вдосконалення систем адміністрування податку на майно
2. Порівняння української системи з практиками інших країн демонструє значний потенціал для вдосконалення. У багатьох державах податок на нерухоме майно є ефективним інструментом наповнення місцевих бюджетів завдяки автоматизації процесів, прозорості адміністрування та чіткості у визначенні бази оподаткування. Впровадження подібних підходів в Україні дозволило б зменшити ризики ухилення від сплати податку, покращити контроль за надходженнями та забезпечити стабільний фінансовий ресурс для місцевих громад.
3. Вдосконалення механізмів його адміністрування є нагальною потребою. Зокрема, автоматизація процесу оцінки майна з використанням сучасних ІТ-рішень сприяла б точнішому визначенню податкової бази. Водночас регулярне оновлення кадастрових даних і врахування ринкової вартості нерухомості забезпечили б більш справедливий підхід до оподаткування. Прозорість і доступність інформації про податок для громадян є також важливим фактором, який сприятиме підвищенню довіри до податкової системи.
4. Визначено, що частка податку на нерухоме майно в загальних доходах бюджету Ємільчинської ОТГ зменшується, з 16,9% у 2021 році до 16,1% у 2023 році. У структурі податкових надходжень ця частка також зменшилася

з 23,9% до 22%, що свідчить про необхідність покращення адміністрування та оцінки нерухомості.

5. Визначено, що іншим важливим аспектом є удосконалення підходів до встановлення ставок податку. Врахування регіональних особливостей, типу та функціонального призначення нерухомості дозволить збалансувати податкове навантаження та підвищити його справедливість. Надання пільг соціально вразливим категоріям населення або для об'єктів, що не використовуються у комерційних цілях, сприятиме зменшенню соціальної напруги.
6. У результаті дослідження були визначені основні напрями модернізації податку на нерухоме майно в Україні. Пропонується вдосконалити методологію оцінки нерухомості шляхом впровадження автоматизованих систем, які базуються на ринкових даних, та забезпечити регулярне оновлення бази оцінки. Для підвищення прозорості адміністрування необхідно створити відкриті платформи, які дозволять громадянам отримувати інформацію про розмір податку, критерії його нарахування та способи сплати. Важливим є також залучення громадськості до контролю за використанням коштів, отриманих від податку, що сприятиме підвищенню рівня довіри до місцевих органів влади.
7. Рекомендовано увагу варто приділити впровадженню сучасних ІТ-рішень для автоматизації обліку платників, нарахувань і зборів. Це зменшить адміністративне навантаження на податкові органи, забезпечить оперативність і точність у роботі з платниками податків. Інтеграція штучного інтелекту для аналізу даних і прогнозування надходжень також може значно підвищити ефективність системи.
8. Підтверджено, що важливим кроком є створення мотиваційних механізмів для платників, зокрема системи знижок за дострокову сплату або можливості

розстрочення платежів. Це сприятиме зменшенню податкової заборгованості та підвищенню дисципліни платників. Водночас проведення інформаційних кампаній щодо важливості податку, його впливу на розвиток громади та правил його сплати допоможе підвищити рівень обізнаності населення та уникнути непорозумінь.

9. Доказано, що узгодження української системи з міжнародними стандартами є важливим завданням для підвищення її ефективності. Застосування кращих практик оподаткування нерухомості з країн ЄС, таких як чіткість процедур оцінки, прозорість у встановленні ставок і контроль за витрачанням коштів, дозволить адаптувати систему до сучасних вимог. Реалізація запропонованих заходів сприятиме перетворенню податку на нерухоме майно на ефективний і справедливий інструмент фінансування місцевих бюджетів. Це забезпечить стабільні надходження, підвищить прозорість і довіру громадян до податкової системи, а також сприятиме соціально-економічному розвитку територіальних громад України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. А. М. Мельник, України Еволюція оподаткування нерухомого майна в Україні та світі. *Ефективна економіка*, № 10, 2014 с. 73-77.
2. Бак Н.А. Місцеве оподаткування в Україні: стан і перспективи посилення дієвості. *Економіка: реалії часу*, 2017. № 1. С. 12-25. Веб-сайт: URL: <https://economics.opu.ua/files/archive/2017/No1/12.pdf>. (дата звернення 18.11.2024)
3. Бортнік Н. В. Зарубіжний досвід податку на нерухоме майно та перспективи його запровадження в Україні. *Вісник ОНУ імені І. І. Мечникова*, 2015, Т. 20, с. 123-136 .
4. В.В. Токар, Є.С. Хорошаєв. Оподаткування майна в Україні: зарубіжний досвід та перспективи удосконалення. *Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України*, № 1, 2012 с.395-407.
5. Вахновська Н. Фіскальна складова місцевих бюджетів в контексті фінансової децентралізації / Н. Вахновська, С. Пиріг. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*, 2019, № 1, С. 115-120. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/echcenu_2019_1_17. (дата звернення 16.11.2024)
6. Все про бюджет-2024: основні показники та витрати. Веб-сайт: URL: <https://www.slovoidilo.ua/2023/11/30/infografika/ekonomika/vse-pro-byudzhethet-2024-osnovni-pokaznyky-ta-vytraty>. (дата звернення 16.11.2024)
7. Гостєва О. Ю. Місцеві податки в зарубіжних країнах: досвід та напрями застосування в Україні. *Економіка та право*, 2016, № 3, С. 134-139. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecpr_2016_3_19. (дата звернення 16.11.2024)

8. Голинський Ю.О Методи наукових досліджень та аналізу процесу виконання бюджетів. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*, УДК 336.115.
9. Д. І. Дема, Н. О. Куровська, М. Р. Стецько. Трансформація майнового оподаткування України з урахуванням досвіду країн Європейського Союзу. *Ефективна економіка*, 2024, № 10.
10. Дмитрів В. Економічна сутність і роль майнових податків в Україні. *Світ фінансів*, 2021, Вип. 1, С. 201-209.
11. Державна казначейська служба України. URL: <http://treasury.gov.ua>. (дата звернення 15.11.2024)
12. Дулько А. М. Становлення і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні. Ірпінь, 2017. 207 с.
13. Думчиков М. О. Використання досвіду країн ЄС у побудові якісної податкової системи. *National law journal: theory and practice*, 2017, № 5 (27), С. 73–78.
14. Захаркіна Л.С. Роль і місце податкових надходжень у структурі зведеного бюджету України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*, 2016, № 19 с.125-129.
15. Жаворонок А. В. Місцеві податки і збори як джерело формування доходів бюджету. *Фінансові дослідження*, 2019, № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2019_1_6. (дата звернення 18.11.2024)
16. Зміни до бюджету Ємільчинської громади на 2023 рік. URL: <https://emrada.gov.ua/wp-content/uploads/2023/12/8rs2998.pdf>. (дата звернення 15.11.2024)

17. Івашук Ю. П. Емерджентний інституційний порядок в економіці та його поведінкові підстави. *Економічна теорія*, № 3, С. 69-81.
18. Кадол О. Л., Кадол Л. В., Кравчук Л. М. Історія методології оподаткування нерухомості. *Економіка та суспільство*, 2018, Вип. 15 с. 11-15.
19. Клепанчук О. Ю. Удосконалення механізмів адміністрування податкових платежів в умовах фінансової підтримки розвитку малого бізнесу. *Науковий вісник НЛТУ України. Серія економічна*, 2017, Вип. 27(2), С. 140–145.
20. Кононенко О. І., Гут І. В. Оподаткування нерухомого майна: сучасний стан та перспективи вдосконалення. *Економічний аналіз*, 2018, Вип. 3, С. 14-21.
21. Копитко Л. І., Суспільні чинники впливу на розвиток місцевого оподаткування в Україні. *Вісник Прикарпатського університету. Серія економіка*, 2016, Вип. 10, С. 70-74.
22. Кравченко Л. Н. Податок на нерухомість: міжнародний досвід і українські перспективи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*, 2022, № 52, С. 35-40.
23. Ломова Д. Децентралізація та місцеві податки: аналіз поточного стану. *Економіка і держава*, 2020, № 1, С. 52-57.
24. Макаренко Н. І., Терентьєва К. В. Роль місцевих податків і зборів у забезпеченні фінансової незалежності територіальних громад. *Фінанси України*, 2020, № 4 с. 121-126.
25. Марочкіна С.В. Особливості формування місцевих бюджетів в умовах децентралізації в Україні. *Фінансовий вісник*, 2018, № 2, С. 45-50.
26. Миколенко О. Ю., Роль та перспективи розвитку оподаткування нерухомості в Україні. *Економічний аналіз*, 2019, Вип. 4, С. 98-103.

27. Нікіфорова Л. Місцеві податки: ефективність справляння та вплив на розвиток громад. *Фінанси України*, 2021, № 6.
28. Нові місцеві податки в Україні: аналіз останніх змін. URL: <https://taxationnews.com.ua>. (дата звернення 15.11.2024)
29. О. Л. Дудник. Використання іноземного досвіду для оптимізації місцевого оподаткування в Україні. *Економіка та управління національним господарством*, 2022, № 5. с. 262.
30. Оксенюк А. П., Особливості оподаткування нерухомого майна в умовах децентралізації. *Економіка та держава*, 2022, № 11, С. 78-83.
31. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: <https://mof.gov.ua>. (дата звернення 18.11.2024)
32. Паньківська Г. Сучасні тенденції реформування податкової системи України. *Фінанси, облік, банки*, 2021, Вип. 1, С. 53-58.
33. Пилипенко Ю. Роль податку на нерухомість у формуванні бюджетів країн ЄС. *Економічний форум*, 2020, Вип. 3, С. 56-61.
34. Положення про місцеві податки в Україні. Законодавчі акти: URL: <https://zakon.rada.gov.ua>. (дата звернення 21.11.2024)
35. Прокопенко Ю., Фіскальна децентралізація в Україні: аналіз досвіду. Веб-сайт: URL: <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/46437BC-21.pdf>
36. Романенко О. Місцеві бюджети в умовах реформи децентралізації. *Економічна правда*, URL: <https://www.epravda.com.ua>. (дата звернення 15.11.2024)
37. Свірко Л., Податки в Україні: структура, динаміка та роль у фіскальній системі. *Науковий вісник ЧНУ імені Юрія Федьковича*, 2021, № 34.

38. Синько В., Податкове адміністрування в умовах цифровізації економіки України. *Економіка та право*, 2022, № 6 с. 54-59.
39. Сорокіна Н., Проблеми адміністрування місцевих податків і зборів. Веб-сайт: URL: <https://decentralization.ua/news/18432>
40. Стельмах Л. В., Проблеми формування доходів місцевих бюджетів в Україні. *Науковий вісник Ужгородського університету*, 2018, Вип. 24 с. 142-144.
41. Сучасний стан та перспективи реформування податкової системи України. Аналітична записка. URL: <https://uinr.gov.ua>. (дата звернення 15.11.2024)