

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА

**ЦИМБАЛЮК КАРІНА СЕРГІЇВНА**

Допускається до захисту:  
в. о. завідувача кафедри фінансів  
і банківської справи  
канд. екон. наук, доцент  
Л. В. Юрчишена  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**МЕХАНІЗМ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ:  
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

Спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування  
ОП «Фінанси, банківська справа та страхування»

Кваліфікаційна (магістерська) робота

Науковий керівник:  
Л. В. Юрчишена, в. о. завідувача кафедри  
фінансів і банківської справи,  
канд. екон. наук, доцент  
\_\_\_\_\_

Оцінка: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(бали/за шкалою ЄКТС/ за національною шкалою)

Голова ЕК: \_\_\_\_\_  
(підпис)

Вінниця 2023

## АНОТАЦІЯ

**Цимбалюк К.С.** Механізм майнового оподаткування в Україні: проблеми та перспективи. Спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування. Освітня програма «Фінанси, банківська справа та страхування». Донецький національний університет імені Василя Стуса, Вінниця, 2023.

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретико-правові та методологічні основи майнового оподаткування в Україні та світі. Проведено аналіз доходів місцевих бюджетів України і Вінницької області, зокрема. Розраховано економіко-математичну модель для прогнозування бюджету Вінницької області, враховуючи незмінність податкових ставок на поточному рівні, а також з урахуванням ставок, які потребують змін. Визначено проблеми та можливі напрями їх вирішення щодо наповнення місцевих бюджетів в умовах нестабільної економічної ситуації під час воєнного стану.

Основним науковим результатом дослідження є розроблена концепція механізму формування доходів місцевих бюджетів, метою якої є фінансове забезпечення органів місцевого самоврядування, за рахунок вдосконаленого стягнення податку на майно з фізичних та юридичних осіб.

*Ключові слова:* доходи місцевих бюджетів, майнове оподаткування, місцеві податки та збори, місцеві бюджети, плата за землю, транспортний податок, нерухомість.

76 с., 20 табл., 21 рис., 52 джерела.

**Tymbaliuk K.** Mechanism of property taxation in Ukraine: problems and prospects. Specialty 072 Finance, banking and insurance. Educational program "Finance, banking and insurance". Vasyl Stus Donetsk National University, Vinnytsia, 2023.

In the qualifying work, the theoretical-legal and methodological foundations of property taxation in Ukraine and the world were investigated. An analysis of the revenues of the local budgets of Ukraine and Vinnytsia region, in particular, was

carried out. An economic-mathematical model was calculated for forecasting the budget of the Vinnytsia region, taking into account the unchanged tax rates at the current level, as well as taking into account the rates that require changes. The problems and possible directions of their solution regarding the filling of local budgets in the conditions of an unstable economic situation during martial law are defined.

The main scientific result of the study is the developed concept of the mechanism of revenue generation of local budgets, the purpose of which is the financial support of local self-government bodies, due to the improved collection of property tax from individuals and legal entities.

*Keywords:* revenues of local budgets, property taxation, local taxes and fees, local budgets, land tax, transport tax, real estate.

76 p., 20 tabl., 21 fig., bibliography: 52 items.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ.....	9
1.1 Теоретико-правові та методологічні аспекти майнового оподаткування в Україні.....	9
1.2 Аналіз зарубіжного досвіду майнового оподаткування.....	19
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ .....	25
2.1 Оцінка впливу майнових податків у доходах місцевих бюджетів України ...	25
2.2 Аналіз майнових податків у доходах місцевого бюджету Вінницької територіальної громади.....	31
2.3 Оцінка ефективності адміністрування майнового оподаткування ГУ Державної податкової служби у Вінницькій області .....	40
РОЗДІЛ 3 РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ.....	51
3.1 Концептуальні підходи до вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні.....	51
3.2. Моделювання впливу зміни податків на майно на доходи бюджету Вінницької області.....	56
3.3 Проблеми та рекомендації щодо вдосконалення регуляторних засад забезпечення механізму майнового оподаткування в Україні.....	60
ВИСНОВКИ .....	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	70

## ВСТУП

В умовах війни та економічної нестабільності важливим завданням держави є забезпечення її бюджетної стійкості. Податкові надходження є вагомим частиним наповнення бюджетів різних рівнів. Місцеві податки та збори – ключовий інструмент для зміцнення фінансової бази місцевого самоврядування, оскільки вони представляються собою власні фінансові ресурси. Найбільш сталими є кошти від сплати саме майнових податків. Вони виступають, як механізм розподілу та перерозподілу національного доходу і слугують додатковим джерелом бюджетного збалансування, не збільшуючи фінансове навантаження для менш забезпечених верств населення. Але сфера їх регулювання має низку проблем, які сприяють зменшенню фінансової бази органів місцевого самоврядування та визначають актуальність проблеми дослідження.

Дослідженням проблеми функціонування системи майнового оподаткування в Україні займаються чимало українських науковців. Так, Гусєв А. О. запропонував концепцію реформування системи оподаткування фізичних та юридичних осіб податком на майно, порядок обліку та складання звітності за цим податком [1]. Дмитрів В. визначив вплив майнових податків на формування доходної частини місцевих бюджетів і використовуючи міжнародний досвід обґрунтував шляхи вдосконалення системи оподаткування майна в Україні [2]. Власюк О. здійснив аналіз практики оподаткування нерухомого майна в Україні та за кордоном у контексті бюджетної децентралізації [3]. Важливі напрацювання щодо розвитку податкової політики в Україні здійснили Смаглюк В. та Вишневецький В. [4; 5]. Малініна Н. М. розкрила сучасний стан та перспективи ефективності місцевого оподаткування [6]. Ібрагімов М. [7], Богатирьова Є. [8] та інші спеціалісти у своїх роботах висвітлили різні аспекти адміністрування земельного податку.

**Метою дослідження** є розробка концепції вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні для визначення ключових проблем фіскальної ефективності майнового оподаткування.

**Завдання дослідження:**

- охарактеризувати теоретико-правові та методологічні аспекти майнового оподаткування в Україні;
- дослідити зарубіжний досвід майнового оподаткування;
- оцінити вплив податку на майно на доходи місцевих бюджетів України;
- проаналізувати надходження майнових податків у доходах місцевого бюджету Вінницької територіальної громади;
- розробити концептуальні підходи щодо вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні;
- розробити модель впливу зміни податків на майно на доходи бюджету Вінницької територіальної громади;
- виявити проблеми та надати рекомендації щодо вдосконалення регуляторних засад забезпечення механізму майнового оподаткування в Україні.

**Об'єктом дослідження** є процес майнового оподаткування та його вплив на формування дохідної частини місцевих бюджетів.

**Предметом дослідження** є теоретико-концептуальні основи майнового оподаткування фізичних та юридичних осіб в Україні в аспекті наповнення місцевих бюджетів.

**Методи дослідження.** Для досягнення поставленої мети і розв'язання завдань у роботі використовувалися загальні та спеціальні методи наукового дослідження. Емпіричні та теоретичні методи були використанні для збору необхідних даних, їх аналізу та порівняння системи майнового оподаткування в Україні та інших країнах світу. Для візуалізації отриманих дослідницьких результатів використовувався графічний метод. Для наглядного подання і визначення впливу різних чинників на результативність системи майнового оподаткування – метод факторного аналізу. Для побудови економіко-

математичної моделі для прогнозування бюджету Вінницької області було використано такий метод, як моделювання.

**Інформаційна база.** Статистичну та фактологічну основу дослідження складають Закони України, аналітичні та статистичні матеріали Державної служби статистики України, звітність Головного управління Державної податкової служби, Міністерства фінансів України, Державний веб-портал бюджету для громадян Open Budget та інші. Також інформаційною базою є періодична економічна література та публіцистичні економічні видання.

**Наукова новизна дослідження** полягає в дослідженні теоретико-практичних аспектів майнового оподаткування за результатами якого:

*вдосконалено:*

концептуальний підхід щодо покращення системи майнового оподаткування;

*здобуло подальший розвиток:*

- визначення терміну «майнове оподаткування»;
- оцінка впливу майнового податку на доходи місцевих бюджетів України;
- пропозиції щодо удосконалення процесу збору майнових податків;
- моделювання впливу зміни податків на майно на основі обраних факторів на надходження до бюджету Вінницької області.

**Апробація результатів дослідження.** Основні положення дослідження було апробовано на I Всеукраїнській науково-практичній конференції, присвяченій 55-річчю кафедри фінансів і банківської справи на тему: «Актуальні проблеми розвитку фінансів в умовах цифровізації економіки України», яка відбулася 27 квітня 2023 р. у Донецькому національному університеті імені Василя Стуса, м. Вінниця та опубліковано статтю в електронному науковому фаховому виданні «Економіка та суспільство» Випуск № 56/2023 на тему: «Оцінка впливу майнових податків на доходи місцевих бюджетів України».

**Положення, що виносяться на захист:**

- визначення терміну «майнове оподаткування»;

- теоретичні та методологічні основи майнового оподаткування;
- оцінка фіскальної ефективності механізму майнового оподаткування в Україні та порівняння з іншими країнами світу;
- розробка концептуального підходу щодо підвищення фіскальної ефективності механізму майнового оподаткування за рахунок реформування сфери їх адміністрування;
- моделювання впливу зміни податків на майно на доходи бюджету Вінницької області;
- виділення основних проблем сфери майнового оподаткування та пропозиції щодо їх вирішення.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел з 52 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 70 сторінок.



# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ

### 1.1 Теоретико-правові та методологічні аспекти майнового оподаткування в Україні

Система податків та зборів України, як передбачено податковим законодавством України – це сукупність загальнодержавних та місцевих податків і зборів, принципів, форм і методів їх встановлення, зміни, скасування, обчислення та сплати [9].

Майнове оподаткування є одним з основних видів оподаткування в Україні, яке спрямоване на збір податків з майнових прав та майнових цінностей. Саме оподаткування нерухомого майна представляє собою одну з найдавніших форм оподаткування. Адже володіння нерухомістю ще з давніх часів вважалося показником багатства особи. Тим паче, що завжди було можливо чітко визначати об'єкт оподаткування, який мав постійне місцезнаходження, що, у першу чергу, забезпечувало безперешкодний доступ контрольних органів до нього.

Вивчення теорій оподаткування вказує на еволюційний характер їх виникнення та розвитку. Початкові теоретичні концепції, пов'язані з оподаткуванням майна, фокусувались на земельному податку.

Адам Сміт, при аналізі ренти з будинку або орендної плати, розрізняє її на дві складові: ренту з будівлі та земельну ренту [30]. Перша, у свою чергу, представляє собою відсоток або прибуток від капіталу, витраченого на спорудження будівлі. Земельна рента, визначається як вартість, яку мешканець будинку сплачує за перевагу розташування об'єкта нерухомості. Відповідно до його тверджень, земельна рента від забудованих ділянок і звичайна земельна рента є формами доходу, які власник отримує практично без будь-яких активних зусиль. Отже, податки, пов'язані із продажем землі, майже завжди покладаються на ту особу, яка потребує реалізації земельної власності. Податки при продажу ділянок під забудову також виникають лише через те, що основний податковий

обов'язок лежить на продавцеві з тієї самої причини, що і в разі податків при продажу землі.

Рікардо Д. висловлює критику стосовно податків, які повинні бути сплачені особами, що успадковують майно чи нерухомість [29]. За його думкою, такі податки мають бути мінімальними в інтересах загального добробуту, щоб не утруднювати передачу капіталу у власність тих осіб, які можуть найефективніше його використовувати. Проблема передачі власності від покійних до живих, яку вивчав класик, залишається актуальною в сучасних умовах.

У другій половині XIX століття Джон Стюарт Мілль продовжив дослідження питань оподаткування, які були вже розглянуті Адамом Смітом та Девідом Рікардо.

Аналізуючи податок з об'єктів нерухомості, Дж. С. Мілль відзначає його високий рівень справедливості, вважаючи його одним із найбільш рівноправних видів оподаткування [28, с.848]. За його думкою, жодна інша категорія витрат не може служити кращим критерієм для оцінки фінансових можливостей платника цього податку. Орендна плата за житло, яку особа готова заплатити, є відображенням рівня її доходів і свідчить про розмір засобів, доступних їй, а також про те, які витрати вона може собі дозволити. Податок з об'єктів нерухомості, за висновком Мілля, більш точно відтінює принципи справедливості, ніж податки на доходи, розміри яких важко визначити з достатньою точністю. Хоча вчений критично ставився до прогресивного оподаткування власності, він висловлював підтримку використанню податкових інструментів для зменшення соціальних нерівностей, пов'язаних із володінням багатством. Важливим для нього було уникнення того, щоб податкові закони надавали переваги марнотратним особам та карали ощадливих.

Відповідно до Податкового кодексу України [9] поняття майнового оподаткування визначається як система податків та зборів, що стягуються з майнових прав та майнових цінностей фізичних та юридичних осіб, але при формуванні загальної думки про визначення даного терміну врахуємо різні підходи науковців до його тлумачення (табл. 1.1).

Аналізуючи наведені дані можна запропонувати наступне визначення: «Майнове оподаткування – це інструмент регулювання ринку нерухомості та забезпечення оподаткування доходів, отриманих від майнових активів».

Таблиця 1.1 – Підходи науковців до розгляду терміну «майнове оподаткування»

Джерело	Тлумачення терміну «майнове оподаткування»
В.Г Ткачук [10]	Розглядаючи податок на нерухомість, автор вважає його ефективним інструментом регулювання ринку нерухомості в рамках бюджетно-податкового механізму. Згідно з його точкою зору, впровадження податку на нерухомість повинно призвести до зменшення інвестиційної привабливості цього фінансового активу та сприяти перерозподілу інвестиційних потоків на користь інших секторів фінансового ринку.
П.П. Гензель [11]	Загальномайновий податок має функцію доповнення до податку на доходи з метою охоплення так званих фондових доходів. Зазначено, що платник, який отримує доходи від майна, є більш забезпеченим у здобутті прибутку.
А.С. Дубоносова [12]	Майно як об'єкт оподаткування охоплює лише ті цивільно-правові форми, які призводять до виникнення податкового обов'язку у платника податків. У цьому випадку варто розглядати майно як об'єкт оподаткування лише тоді, коли існує податковий обов'язок для платника податків, що визначено в законі про конкретний майновий податок у системі оподаткування України

*Джерело:* складено автором на основі [10-12]

Об'єктом майнового оподаткування є різні форми майна та майнових прав, при цьому враховується наявність податкового обов'язку у платника податків, що визначено відповідними законами про майнові податки в системі оподаткування країни.

Сутність майнового оподаткування полягає у зборі податків з майнових прав, що включає право власності, право користування, право вимоги, а також з майнових цінностей, що включає:

- гроші,
- цінні папери,
- нерухомість,
- рухоме майно та інше майно.

Згідно Податкового Кодексу України [9], податок на майно має три складові (рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Складові податку на майно в Україні

*Джерело:* складено автором на основі [9]

Основні принципи майнового оподаткування поділяються на економіко-правові та економіко-функціональні принципи (рис. 1.2). Інтереси держави регулюються, у першу чергу, завдяки принципу загальності, що обумовлений широким розповсюдженням нерухомості, як об'єкта нерухомості, принципу реальності сплати податку, що базується на визначенні розміру податку, відповідного ринковій вартості нерухомості та принципу цільової спрямованості отриманих коштів від збору земельного податку. Разом з державними потребами представляються й інтереси платників податків, що закладені у принципах контрольованості, який виявляється у стійкому та визначеному об'єкті податкових відносин, та принципу незалежності від результатів діяльності платника податків, який визначається тим, що податкові зобов'язання не залежать від конкретних результатів або успіху фінансової діяльності платника.

Завдання майнового оподаткування полягає в забезпеченні фіскальної стабільності держави, зборі податків та зборів з майнових прав та майнових цінностей фізичних та юридичних осіб, розвитку бізнесу та інвестиційної привабливості держави.

Методи майнового оподаткування можуть бути прямі та непрямі. Прямі методи полягають у безпосередньому зборі податків та зборів з майнових прав та майнових цінностей. Непрямі методи полягають у стягненні податків та зборів через введення різноманітних обмежень, правил та умов на майнові права та майнові цінності.



Рисунок 1.2 – Основні принципи майнового оподаткування в Україні

*Джерело:* складено автором на основі [13]

Форми майнового оподаткування можуть бути місцевими та державними.

Місьцеве майнове оподаткування полягає в зборі податків та зборів на рівні місцевих органів влади, а державне майнове оподаткування визначається на рівні центральних органів влади.

Місьцеві податки та збори в Україні є обов'язковими платежами, розміри яких встановлюються органами місцевого самоврядування [9]. Ці платежі спрямовані на фінансування різноманітних потреб на рівні місцевих громад та адміністративно-територіальних одиниць.

Щороку власникам нерухомого майна нараховується податок, який встановлюється за рішенням сільської, селищної або міської ради в залежності від місця розташування та типів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування (мінімальна

заробітна плата станом на 1.01.2023 р. – 6700 грн., тому податок буде становити не більше 100,5 грн/м<sup>2</sup>, а у 2024 році – 106,5 грн/м<sup>2</sup> при мінімальній заробітній платі 7100 грн [14] (рис 1.3). У період військового стану може змінюватися порядок оподаткування об'єктів нерухомості, які зазнали ушкоджень, але підлягають ремонту та є придатними для проживання. Для них ставка податку на нерухомість може зменшена або звільнені від його сплати.

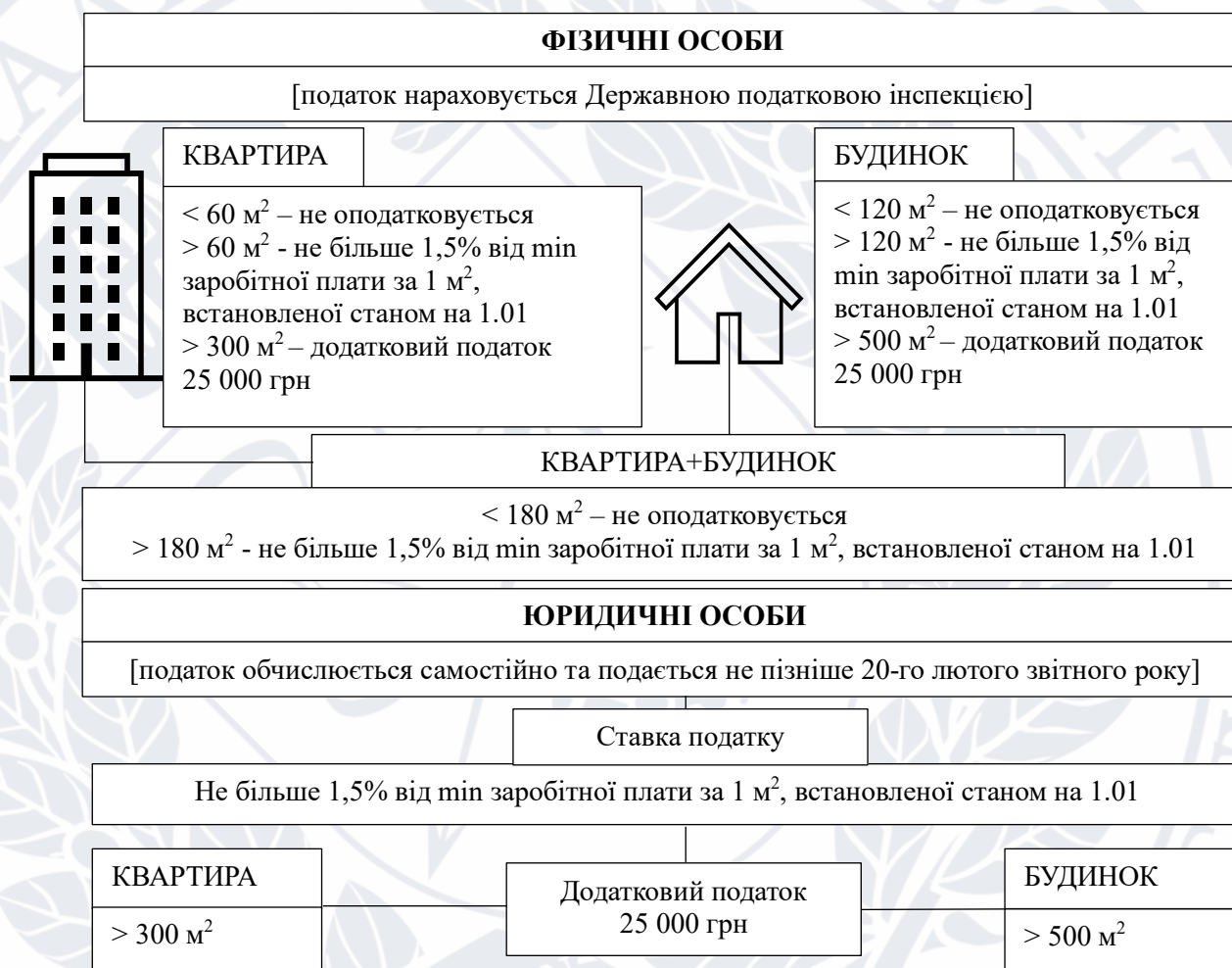


Рисунок 1.3 – Механізм адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

Джерело: складено автором на основі [9]

Відповідно до Податкового кодексу України [9] податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується юридичними та фізичними особами у різний проміжок часу (рис. 1.4). Такий розподіл строків для його сплати обумовлений тим, що юридичні особи мають більш складні фінансові операції та облікові періоди.

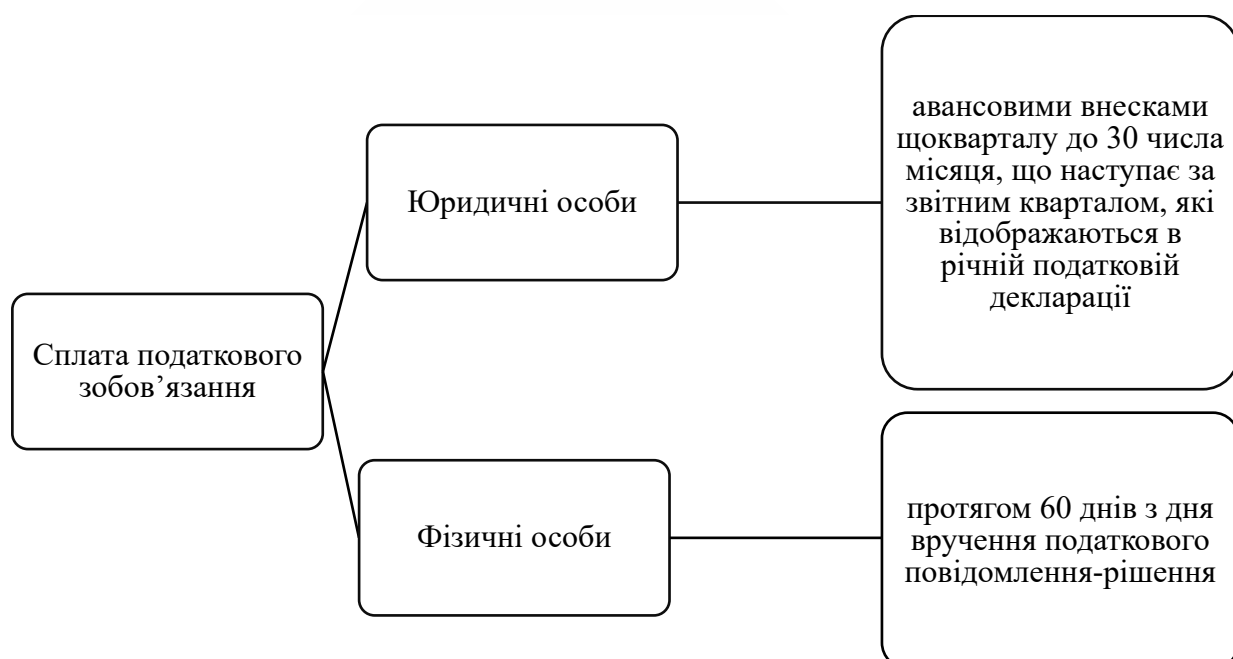


Рисунок 1.4 – Строки та порядок сплати податкового зобов'язання

*Джерело:* складено автором на основі [9]

До речі, якщо власник не отримав повідомлення-рішення про сплату податку, він відсторонюється від відповідальності за затримку у його виплаті, але слід наголосити, що обов'язок оплати податку залишається незмінним.

Податок за нерухоме майно, яке перебуває у власності:

- фізичних осіб, нараховується контролюючим органом (Державна податкова інспекція ГУ ДПС) на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності;

- юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт [9].

Повністю звільняються від сплати податку на нерухомість [9]:

- багатодітні родини (5 та більше дітей);
- діти-сироти;
- діти-інваліди, яких виховують одинокі матері;
- особи, які мешкають в приміщеннях, що визнані непридатними для проживання;
- мешканці зон відчуження та безумовного відселення;

- мешканці гуртожитків;
- дитячі будинки сімейного типу;
- дитячі садки, школи;
- громадські та релігійні організації;
- об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, що розташовані на тимчасово окупованій території та/або території населених пунктів на лінії зіткнення, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Транспортний податок – це вид податку на майно з фізичних і юридичних осіб, в тому числі нерезиденти, які мають зареєстровані в Україні власні легкові автомобілі, власників транспортних засобів для відшкодування державних витрат, пов'язаних з утриманням доріг та гарантуванням безпеки руху транспортних засобів [9].

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів оподаткування фізичних осіб здійснюється контролюючим органом за місцем реєстрації платника податку (рис 1.5)

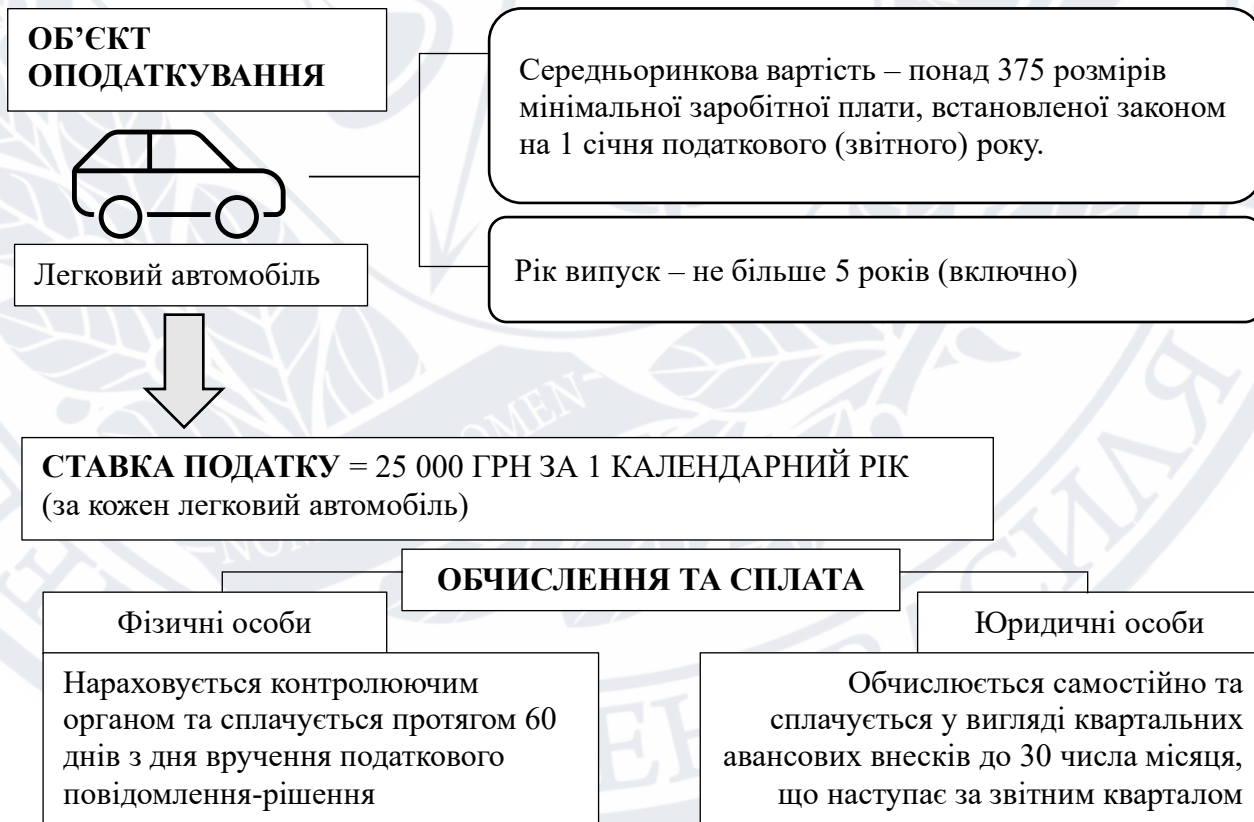


Рисунок 1.5 – Особливості адміністрування транспортного податку

Джерело: складено автором на основі [9]



Власники земельних ділянок щороку зобов'язані сплачувати земельний податок, крім випадків, коли вони звільнені від плати за землю.

Відповідно до Податкового кодексу України [9] плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Платниками податку є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Базою оподаткування для розрахунку земельного податку є (табл.1.2):

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації;
- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Таблиця 1.2 – Ставки оподаткування земельного податку

Вид землі:	Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких	
	Проведено	Не проведено
1. Для земель загального користування	не > 1 % від їх нормативної грошової оцінки	не > 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі
2. Для сільськогосподарських угідь	не < 0,3% та не > 1% від їх нормативної грошової оцінки	не < 0,3 % та не > 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі
3. Для лісових земель	не > 0,1% від їх нормативної грошової оцінки	не > 0,1 % від нормативної грошової оцінки площі ріллі

*Джерело:* складено автором на основі [9]

Існують пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб. Зокрема, відповідно до статті 281 Податкового кодексу України [9] від сплати податку звільняються:

- особи з інвалідністю першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;

- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [15];
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Проте, таке звільнення від сплати податку за земельні ділянки, поширюється на земельні ділянки за кожним видом використання у межах граничних норм (табл. 1.3).

Таблиця 1.3 – Граничні норми використання земельних ділянок, що не оподатковуються

Вид використання земельної ділянки	Гранична норма
1. Для ведення особистого селянського господарства:	не більш як 2 гектари
2. Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка):	- у селах – не більш як 0,25 гектара, - в селищах – не більш як 0,15 гектара, - в містах – не більш як 0,10 гектара.
3. Для індивідуального дачного будівництва:	не більш як 0,10 гектара
4. Для будівництва індивідуальних гаражів:	не більш як 0,01 гектара
5. Для ведення садівництва:	не більш як 0,12 гектара

*Джерело:* складено автором на основі [9]

Отже, проблеми, пов'язані з пошуком справедливого оподаткування майна в умовах реформування цієї сфери, вимагають узагальнення ключових концепцій, розроблених представниками різних наукових економічних шкіл. Ці концепції, які залишаються актуальними і в сучасному періоді, мають теоретико-практичну цінність і можуть бути адаптовані до умов трансформаційних змін в економіці. Більшість теорій майнового оподаткування викликають інтерес серед дослідників і сьогодні, а їх використання сприяє вдосконаленню сучасних систем оподаткування. Однією з ключових напрямків подальших наукових досліджень є розширення податкової бази майнового оподаткування, враховуючи як питання ефективності, так і платоспроможності.

## 1.2 Аналіз зарубіжного досвіду майнового оподаткування

Зарубіжний досвід майнового оподаткування може бути корисним для розуміння та вдосконалення системи майнового оподаткування в Україні. Приблизно в 130 країнах світу справляються податки на майно. Наприклад, в Нідерландах надходження від податку на нерухомість досягають до 95% в загальному обсязі доходів місцевих бюджетів, 52% – у Франції, в США рівень доходів від цього податку коливається в широкому діапазоні від 10 до 70% в залежності від території [16].

Роль місцевих податків та зборів у формуванні ВВП України залишається незначною протягом 2018–2022рр. та не перевищує 2% за аналізований період. Зміна питомої ваги майнових податків в Україні відносно ВВП за 2018–2022 рр. характеризується скороченням частки з 0,9 до 0,7 % та в середньому за 2018–2022 рр. складає 0,86% (рис.1.6).

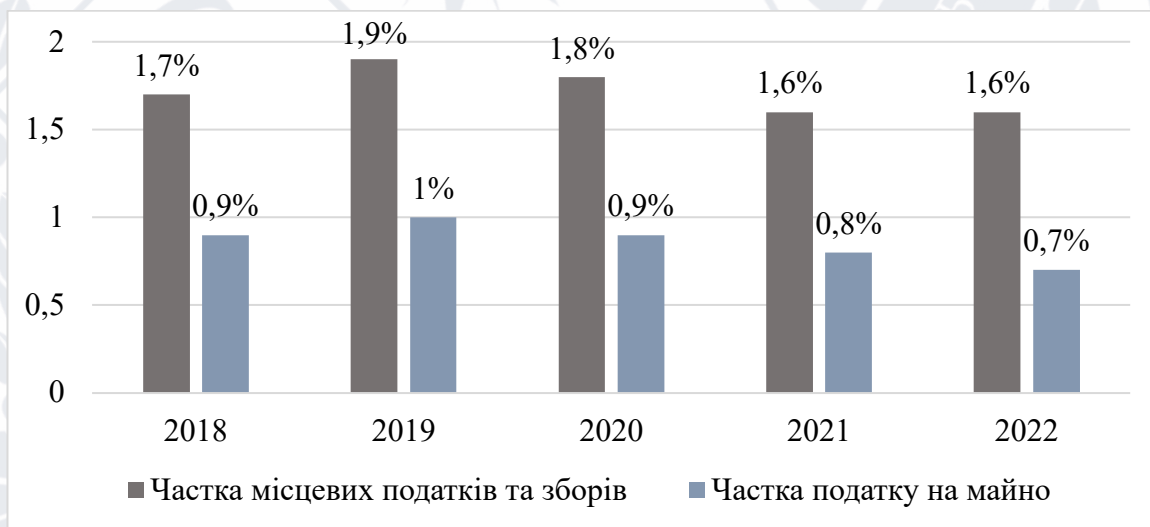


Рисунок 1.6 – Зміна питомої ваги місцевих податків та зборів, майнових податків у ВВП України за 2018–2022рр.,%

Джерело: складено автором на основі [17]

Якщо порівнювати із зарубіжними країнами, то цей показник є значно меншим. Так, як у Франції податки на майно становлять 3,2% ВВП, у Великобританії – 3,1%, у Греції – 2,7%. Проте, в той же час існують країни, в яких податки на майно взагалі не доступні, а саме в Хорватії, Люксембурзі та Мальті [18].

Порівняємо також з декількома країнами Європейського Союзу, які мають схожий відсоток до ВВП, структуру податку на нерухоме майно (табл. 1.4). Вона значно відрізняється від України, особливо у країнах, де базою оподаткування є вартість нерухомості.

Таблиця 1.4 – Структура податку на нерухоме майно в Україні та окремих країнах ЄС у 2022 році

Вид бази оподаткування	Площа				Вартість		
	Україна	Польща	Чехія	Словаччина	Естонія	Латвія	Литва
Податок на нерухоме майно, % до ВВП	0,7	1,1	0,2	0,5	0,2	0,7	0,3
Структура податку на нерухоме майно,%							
Нерухомість	18,1	90,0	99,9	78,0	0,0	100,0	55,0
Земля	81,5	5,7	0,0	22,0	100,0	0,0	30,0
Транспорт	0,4	4,3	0,1	0,0	0,0	0,0	15,0

*Джерело:* складено автором на основі [32]

Розглянемо досвід розвинених країн, таких як США, Німеччина та Франція. Відповідно до таблиці 1.5 у Франції існує податок на майно, що стосується нерухомості, інших активів та фінансових інвестицій. Ставка податку на майно залежить від вартості майна та регіону, де розташована нерухомість. До речі, з 2021 року податок на житло було скасовано для об'єктів нерухомості, які є основним місцем проживання власника.

Таблиця 1.5 – Особливості майнового оподаткування у Франції

Види майнового оподаткування	Ставка податку
	1
1) Податок на майно/власність у Франції (Taxe foncière)	2 - Для основного будинку становить близько 1%, - для вторинного будинку – 3%. Сума, яку ви сплатите, варіюється в залежності від вартості майна та його місцезнаходження, оскільки кожен місцевий орган влади встановлює свою власну ставку.
2) Податок на житло у Франції (Taxe d'habitation)	Податок на житло сплачує мешканець, а не власник. Таким чином, якщо ви здаєте в оренду свою французьку нерухомість, орендар повинен буде сплатити цей податок. Сума також розраховується на основі стану та розміру нерухомості відповідно до ставок, встановлених місцевим департаментом.

1	2
3) Податки на багатство/нерухомість у Франції (Imôt sur la Fortune Immobilière – IFI)	Податок IFI стягується з річної вартості активів нерухомого майна та підлягає сплаті лише в тому випадку, якщо чиста оподатковувана вартість вашого майна перевищує 1,3 мільйона євро. Ставка податку є прогресивною і становить від 0,5% до 1,5%.
4) Податок на приріст капіталу	Податок на приріст капіталу у Франції (impôt sur les plus values) сплачується із прибутку від продажу нерухомості чи землі. Це різниця між ціною, за якою ви купували, та ціною, за якою ви продаєте. Податок на приріст капіталу на нерухомість складається з прибуткового податку у розмірі 19% плюс соціальні відрахування у розмірі 17,2% та у сумі становить 36,2%.

*Джерело:* складено автором на основі [19]

Щодо транспортного податку, то визначається він обласною радою і суттєво не різниться в країні. При його розрахунку враховуються викиди CO<sub>2</sub> та максимальна потужність двигуна. З 1 січня 2020 року транспортні засоби на території Франції, що працюють виключно від електрики або водню, або їх комбінації, звільняються від сплати транспортного податку. Ради також дають 100% або 50% звільнення для транспортних засобів, що працюють на чистій енергії.

У Німеччині існує податок на нерухомість, який стосується власників нерухомості. Ставка податку на нерухомість в Німеччині залежить від вартості нерухомості та регіону, де вона розташована (рис. 1.7).

У Сполучених Штатах Америки не існує податку на майно на федеральному рівні, але в більшості штатів податки на власність стягуються з власників як комерційної, так і житлової нерухомості на основі вартості майна. Податок, зазвичай, стягується на рівні муніципалітету або штату. Податкові ставки широко варіюються в залежності від фіскальних потреб податкової юрисдикції. Особисті податки на власність також накладені в ряді штатів, але, зазвичай, тільки на автомобілі [21].

Податок на покупку  
земельної ділянки

- Даний податок виплачується в разі придбання будь-якої нерухомості на території ФРН. Його ставка залежить від вартості землі в тому чи іншому федеральному окрузі і коливається в межах від 3,5% до 5%.

Податок на дарування та  
спадкування

- Цей податок носить індивідуальний характер, так як його ставка може коливатися в межах від 7% до 50%. Існує межа, до якої поширюється мінімальна ставка. Вона становить 75 000 євро.

Рисунок 1.7 – Ставки майнового оподаткування у Німеччині

*Джерело:* складено автором на основі [20]

На федеральному рівні існує податок на спадщини та дарування, який стосується спадкового майна та дарувань, і ставка податку залежить від величини спадщини або дарування, а також від ступеня спорідненості між особою, яка спадкує або отримує дарунок, та особою, яка залишила спадщину або дарує майно.

Згідно з законодавством США на 2022 рік, плата за спадщину відсутня, якщо вартість спадкового майна не перевищує \$12,060,000 [22]. У разі коли вартість спадкового майна перевищує цю суму, ставка податку складатиме 40%. Для дарування майна ставка податку також становить 40% і застосовується для дарувань на загальну суму понад \$1,140,000.

Щодо податку на нерухомість, то ставки податку залежать від штату, де розташована нерухомість, і можуть варіюватись від 0,28% до 2,35% від вартості нерухомості. У деяких штатах, таких як Техас та Флорида, не існує федерального податку на нерухомість, але штат може встановлювати свої власні ставки податку на майно [23].

Важливо зазначити, що законодавство щодо майнового оподаткування в США може змінюватись залежно від політичної ситуації та рішень уряду та парламенту.

Транспортний податок в США є складовою частиною вартості пального, який залежить від державної та федеральної політики (табл. 1.6).

Таблиця 1.6 – Особливості транспортного податку у США у 2022 році[24]

Вид податку	Особливості стягування
1) Федеральний податок на бензин	у США існує федеральний податок на бензин, який становить 18,4 цента за галон. Ця ставка податку залишилася незмінною з 1993 року.
2) Штатні податки на автомобіль	у США кожен штат має право встановлювати свої власні ставки податку на автомобіль. Штатні податки можуть бути залежними від вартості автомобіля, його віку, використання та інших факторів.
3) Податок на використання доріг	у деяких штатах США існує додатковий податок на використання доріг. Цей податок зазвичай стягується з водіїв на основі кілометражу або кількості проїздів на дорозі.
4) Податок на продаж автомобілів	деякі штати США стягують податок на продаж автомобілів, який зазвичай становить певний відсоток від вартості автомобіля.
5) Екологічний податок на автомобілі	у США деякі штати стягують екологічний податок на автомобілі, який залежить від викидів автомобіля в атмосферу та інших факторів.

*Джерело:* складено автором на основі [24]

Отже, системи оподаткування майна та транспорту в кожній країні мають свої особливості, що залежать від багатьох чинників, включаючи політичну, економічну та соціальну ситуацію. Відсутність податку на спадщину або низькі ставки, як у США, можуть стимулювати успадкування майна та збільшення власної майнової бази.

У зарубіжних країнах існують програми зменшення податкового навантаження на спадкове майно, зокрема через встановлення винятків для родинних членів або при наявності благодійних цілей.

Ставки транспортного податку можуть значно відрізнитися в залежності від штату чи регіону. Також, в деяких країнах існують винятки та знижки для екологічно чистих автомобілів.

У більшості зарубіжних країн існує механізм пільг та знижок для платників податків, що дозволяє зменшити суму сплачуваного податку. Уряди країн можуть використовувати податки на майно та транспорт як інструмент економічної політики, наприклад, для стимулювання розвитку громадського транспорту або для забезпечення фінансування соціальних програм.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1**

Податок на майно є прямим місцевим податком, який сплачується фізичними та юридичними особами за володіння певним видом майна. Згідно із чинним законодавством, цей податок включає у себе три компоненти: податок на нерухоме майно, окрім земельної ділянки, транспортний податок і плата за землю. Кожен з цих податкових внесків має свої методи оподаткування, визначені Податковим кодексом України.

На сьогоднішній день податок на майно є значущим з точки зору фіскальних надходжень для місцевих бюджетів. Частка місцевих податків та зборів у формування ВВП України не перевищує 2%, із них у середньому 0,9% займають саме майнові податки. Аналізуючи цей показник із країнами Європи, він є достатньо меншим.

Проаналізувавши зарубіжний досвід стягнення податку на майно можна дійти до висновку, що теперішня модель стягнення податку на майно та визначення саме його об'єкту оподаткування не є досконалою та підлягає реформуванню за різними напрямками. При створенні складових системи оподаткування майна в Україні рекомендується враховувати міжнародний досвід оподаткування юридичних осіб з метою його подальшої адаптації до вітчизняної фіскальної практики. Ця адаптація сприятиме оптимізації та підвищенню ефективності використання основних виробничих фондів підприємств.



## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### 2.1 Оцінка впливу майнових податків у доходах місцевих бюджетів України

Система майнового оподаткування в Україні виступає однією із ключових складових системи оподаткування, спрямованою на збір податків з майнових прав та матеріальних цінностей.

Повномасштабна війна, яка розпочалася у 2022 році обумовила необхідність значного зниження податкового тягаря платників під час воєнного стану.

Фіскальна ефективність податку на майно оцінюється шляхом визначення обсягів доходів місцевих бюджетів (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Доходи місцевих бюджетів за 2018–2022 рр, млрд грн

Показники	Роки					Темп приросту, %	
	2018	2019	2020	2021	2022	2022 р. до 2018 р.	2022 р. до 2021 р.
Доходи місцевих бюджетів, в т. ч.:	562,4	560,5	471,5	580,7	555,1	-1,3%	-4,4%
податкові надходження, в т. ч.:	232,5	270,5	285,6	346,7	393,5	+69,2%	+13,5%
податок на майно	31,3	38,0	37,4	43,2	36,8	+17,6%	-14,8%

*Джерело:* складено автором на основі [17]

Динаміка збору майнових податків в Україні у 2018–2022 рр. відзначається позитивною тенденцією, попри те, що доходи місцевих бюджетів зменшилися на 14,8 % в 2022 р. у порівнянні з 2021 р. (табл. 2.1). Внаслідок військової агресії регіони України відчули різний ступінь впливу, що призвело до різноманітних наслідків для місцевих бюджетів. Основним чинником, що вплинув на надходження податку на майно до місцевих бюджетів є місцерозташування відносно зони бойових дій, чим ближче, тим менші показники виконання.

Суттєвим показником фінансової автономії територіальних одиниць є частка податку на майно у доходах місцевих бюджетів України, що у 2018–2022 рр. займає у середньому майже 6,9 % у дохідній частині місцевих бюджетів України (рис.2.1).

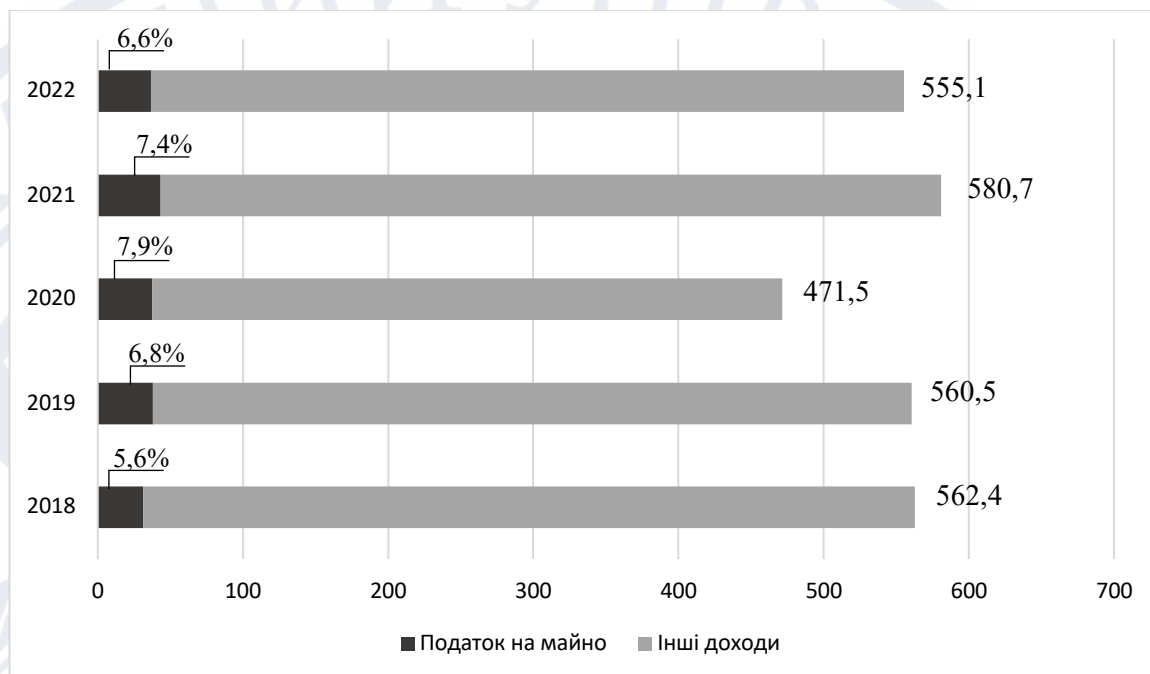


Рисунок 2.1 – Зміна доходів місцевих бюджетів України за 2018–2022рр, млрд грн

Джерело: складено на основі даних [17]

Надходження від майнового оподаткування забезпечується за рахунок стягування таких складових, як:

- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;
- земельний податок;
- транспортний податок;
- орендна плата.

У територіальній структурі надходжень від податку на майно в Україні за 2018–2022рр. найбільша частка припадає саме на міські територіальні громади (рис. 2.2). Вона коливається в межах 49,2–57,0% та має тенденцію до зниження за рахунок збільшення питомої ваги доходу податку на майно до бюджету міста Києва.

Незначна частина припадає на бюджети селищних територіальних громад за рахунок меншої кількості населення, у порівнянні з сільськими та міськими територіальними громадами, і відповідно меншою кількістю об'єктів оподаткування.

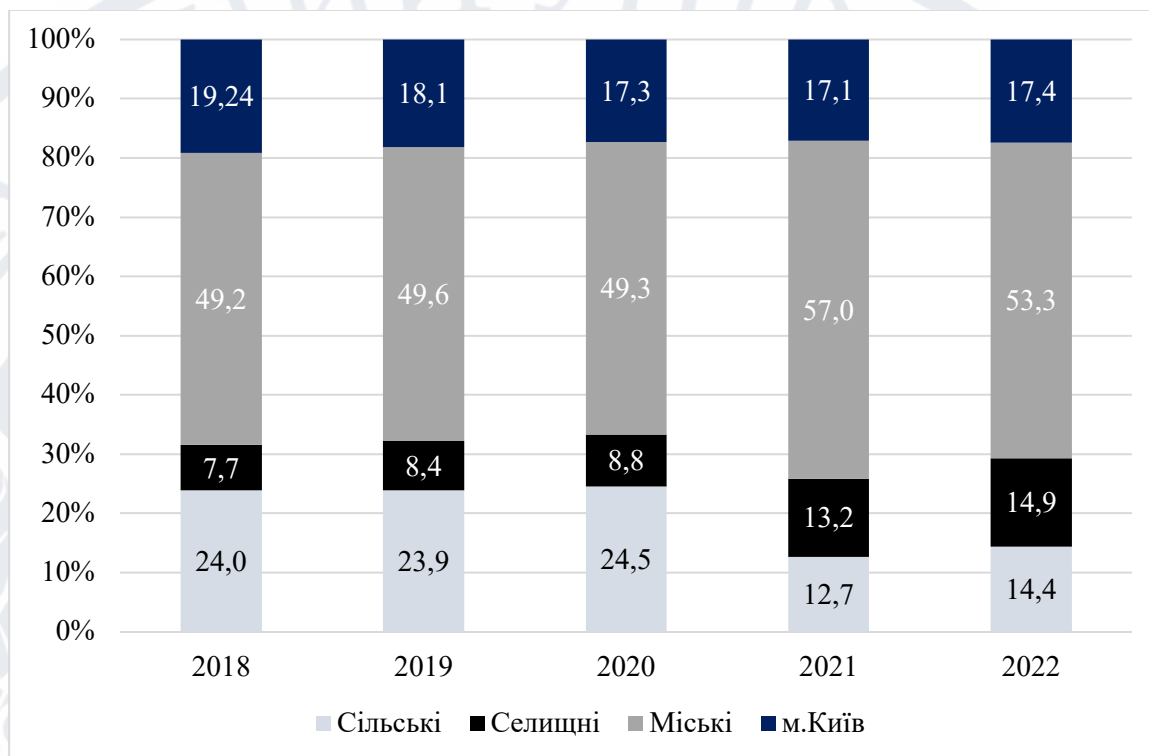


Рисунок 2.2 – Зміна територіальної структури надходжень майнового податку України за 2018–2022рр., %

*Джерело:* складено автором на основі даних [37–39]

У структурі надходжень до місцевих бюджетів України за 2018–2022рр. частка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який є сплачений юридичними особами є набагато більшим, ніж фізичними особами (табл. 2.2). Це пов'язано з питомою вагою сплати орендної плати юридичними особами, тоді як сплата цього податку фізичними особами є досить низькою.

Юридичні особи орендують великі площі для своєї діяльності, такі як комерційні приміщення або земельні ділянки для підприємств. Це може призвести до вищих сум орендної плати порівняно з фізичними особами, які, як правило, орендують менший простір.

Зростання питомої ваги податку на нерухоме майно вказує на значний потенціал зростання доходів місцевих бюджетів. До речі, з початком війни,

прослідковується тенденція стрімкого зменшення надходжень в цілому до місцевих бюджетів, так як податок не стягується з територій, де ведуться військові дії, тимчасово окупованих та пошкоджених.

Таблиця 2.2 – Надходження податку на майно до місцевих бюджетів України за 2018–2022 рр., млн грн

Показники	Роки					Темпи приросту, %	
	2018	2019	2020	2021	2022	2022р. до 2018р.	2022р. до 2021р.
	Податок на майно, в т. ч.:	31272,0	37994,0	37433,4	43242,7	36790,8	+17,7
1. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений в т.ч.:							
фізичними особами	798,8	1203,7	1574,2	1947,4	1243,7	+55,7	-36,1
юридичними особами	2837,1	3678,6	4184,7	5873,4	5875,2	+107,1	+0,03
2. Земельний податок, сплачений в т.ч.:							
фізичними особами	1629,4	1860,9	1984,8	2028,1	1432,4	-12,1	-29,4
юридичними особами	8241,2	11488,7	10828,8	11815,5	9693,9	+17,6	-18,0
3. Орендна плата, сплачена в т.ч.:							
фізичними особами	2162,4	2292,5	2288,7	2532,0	1829,9	-15,4	-27,7
юридичними особами	15288,1	17193,5	16369,4	18887,7	16612,2	+8,7	-12,0
4. Транспортний податок, сплачений в т.ч.:							
фізичними особами	176,0	151,1	93,9	59,0	27,2	-84,5	-53,9
юридичними особами	138,9	124,9	109,5	99,3	76,3	-45,1	-23,2

Джерело: складено автором на основі [17]

Відповідно до рис. 2.3 найменшу частку в майнових податкових надходженнях місцевих бюджетів становить транспортний податок (менше 1%). Вартість транспортних засобів зазвичай не зростає так швидко, як вартість нерухомості, така як житлова або комерційна власність. Це може призвести до того, що транспортний податок не приносить значного збільшення доходів для міської громади. Найбільшу частку займає орендна плата (у середньому за 2018–2020 рр. показник становить 51%), що у структурній частині надходжень має тенденцію до зменшення, за рахунок збільшення питомої ваги надходжень

податку на нерухоме майно та земельного податку. Не дивлячись на складну та досить непередбачувану ситуацію в країні забудовники досить активно займаються будівництвом нових об'єктів. Тому зростання кількості нерухомості збільшує обсяги оподаткованого майна.



Рисунок 2.3 – Зміна структури майнового податку у доходах місцевих бюджетів України за 2018–2022рр., %

Джерело: складено автором на основі даних [17]

В Україні фіскальний потенціал податку на нерухоме майно виявляє значну потужність, особливо при врахуванні обсягу житлового фонду, як показано в таблиці 2.3. Проте існує важлива проблема, пов'язана з відсутністю бази даних про ринкову вартість нерухомості. З таблиці 2.3 видно, що обсяг житлової нерухомості в Україні до початку повномасштабного вторгнення зростає, що свідчить про збільшення фіскального потенціалу податку на нерухоме майно. Треба відзначити, що у деяких країнах новозбудована нерухомість звільнена від оподаткування (зазвичай терміном до 5 років), що є заходом для стимулювання будівництва. Загальна площа житлового фонду України зменшилася на 8% у 2022 році у порівнянні з 2018 роком. Якщо порівнювати відповідний показник за рік до початку повномасштабного вторгнення, то він буде зменшився на 26% у 2022 році.

Таблиця 2.3 – Житловий фонд України у 2018–2022 рр.

Роки		Загальна площа, млн м <sup>2</sup>	У середньому на 1 жителя, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, тис
2018		993	23,7	17100
2019		1011,4	24,2	17380
2020		1014,8	24,5	17408
2021		1245,6	30,1	17512
2022		918	22,2	16430
Темпи приросту, %	2022р. до 2018р	-8%	-6%	-4%
	2022р. до 2021р	-26%	-26%	-6%

Джерело: складено автором на основі [33]

Згідно зі статистикою (табл. 2.4), в Україні обсяги новозбудованої житлової нерухомості також зростають. Оскільки будівельний сектор є одним із найбільш успішних в Україні, застосування такого підходу в Україні може бути неефективним.

Таблиця 2.4 – Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції в Україні у 2018–2022рр., млн грн. [31]

Роки	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні споруди	
			житлові	нежитлові		
2018	141213,1	66791,6	29344,8	33208,8	74421,5	
2019	181697,9	83589,3	37446,8	50380,5	98108,6	
2020	202080,8	80625,6	29083,6	51542,0	121455,2	
2021	258073,6	102894,3	39147,9	63746,4	155179,3	
2022	114943,8	50172,5	20072,2	30100,3	64771,3	
Темпи приросту, %	2022р. до 2018р	-19%	-25%	-32%	-9%	-13%
	2022р. до 2021р	+125%	+105%	+95%	+112%	+140%

Джерело: складено автором на основі [31]

Підсумовуючи, в Україні існує реальний потенціал для значного збільшення фіскальної важливості податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки. Удосконалення процесу стягнення цього податку надасть

можливість значно розширити фінансову базу багатьох органів місцевого самоврядування. Для реалізації цього потенціалу необхідно здійснити перехід від оподаткування площі до оподаткування ринкової вартості майна.

## 2.2 Аналіз майнових податків у доходах місцевого бюджету Вінницької територіальної громади

Податок на майно сплачується за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування і зараховується до місцевого бюджету Вінницької територіальної громади згідно з положеннями Бюджетного кодексу України.

Основними джерелами доходу бюджету Вінницької територіальної громади є власні надходження та трансферти з інших бюджетів. Податок на майно є частиною місцевих податків та зборів відповідно до власних доходів бюджету. Так, як територіальні громади у адміністративно-територіальному поділі країни зв'явилися відносно нещодавно, тому кількість досліджуваних років зменшилася до 3, що забезпечують аналіз майнового оподаткування до початку повномасштабного вторгнення та поточний стан.

З таблиці 2.5 видно, що надходження платежів до місцевих бюджетів за 2020–2022рр. значно зросла, особливо за рахунок податку на доходи фізичних осіб. Це може бути безпосередньо пов'язано зі збільшенням соціальних програм і допомоги соціально вразливим групам, що призвели до підвищення сплати податку на доходи, оскільки багато з цих програм фінансується за рахунок бюджетних коштів. А також зростання відбулося за рахунок збільшення видатків держави на сектор оборони – виплати військовослужбовцям.

Таблиця 2.5 – Забезпечення приросту надходжень до місцевого бюджету Вінницької територіальної громади за 2020-2022рр., млн грн [17]

Показники	2020р.	2021р.	2022р.	Відхилення 2020-2022рр.
Приріст надходжень, в тому числі:	426,9	1552,4	2998,0	+2571,1
1. ПДФО	386,6	1161,7	2785,9	+2399,3
2. Єдиний податок	52,0	172,4	89,1	+37,1
3. Податок на майно	22,6	139,1	88,0	+65,4

Джерело: складено автором на основі [17]

Відповідно до рисунку 2.4 за 2020–2022 рр. спостерігається позитивна динаміка у зростанні доходів бюджету Вінницької територіальної громади. Частка податку на майно залишається в межах 6,4–6,9%, що у структурі податкових надходжень складає від 11% до 8%. Найбільший приріст у податковій частині забезпечили відрахування від ПДФО, що безпосередньо пов’язано зі збільшенням виплат військовим.

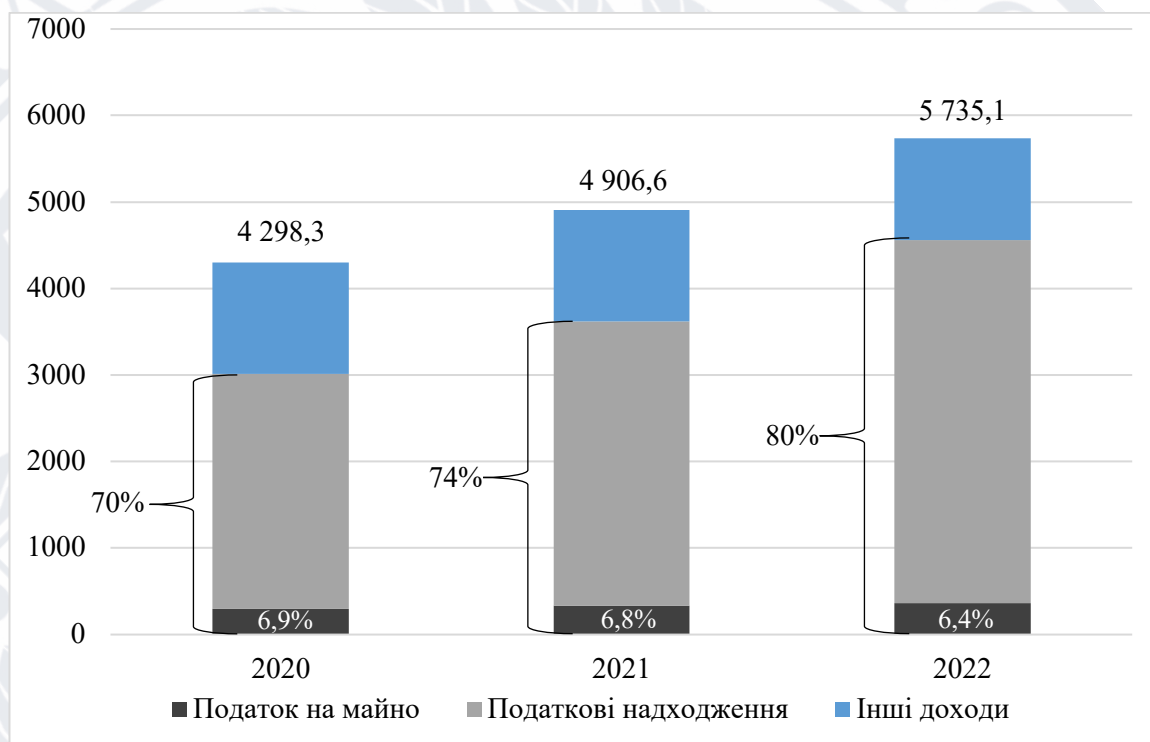


Рисунок 2.4 – Зміна доходів бюджету Вінницької міської територіальної громади за 2020–2022рр., млн грн

Джерело: складено автором на основі даних [17]

Однією з основних функцій Головного управління Державної податкової служби є збір податків і обов'язкових платежів від фізичних та юридичних осіб. Протягом 2020–2022 рр. спостерігається позитивна динаміка податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів ГУ Державною податковою службою у Вінницькій області (рис 2.5). У 2022 році показник суттєво зріс на 21,9% у порівнянні з 2021 роком за рахунок збільшення питомої ваги доходів, як до загального фонду Державного бюджету, так і до місцевих бюджетів. Значне зростання показника спостерігається у 2019 році у порівнянні з 2018 (46%).



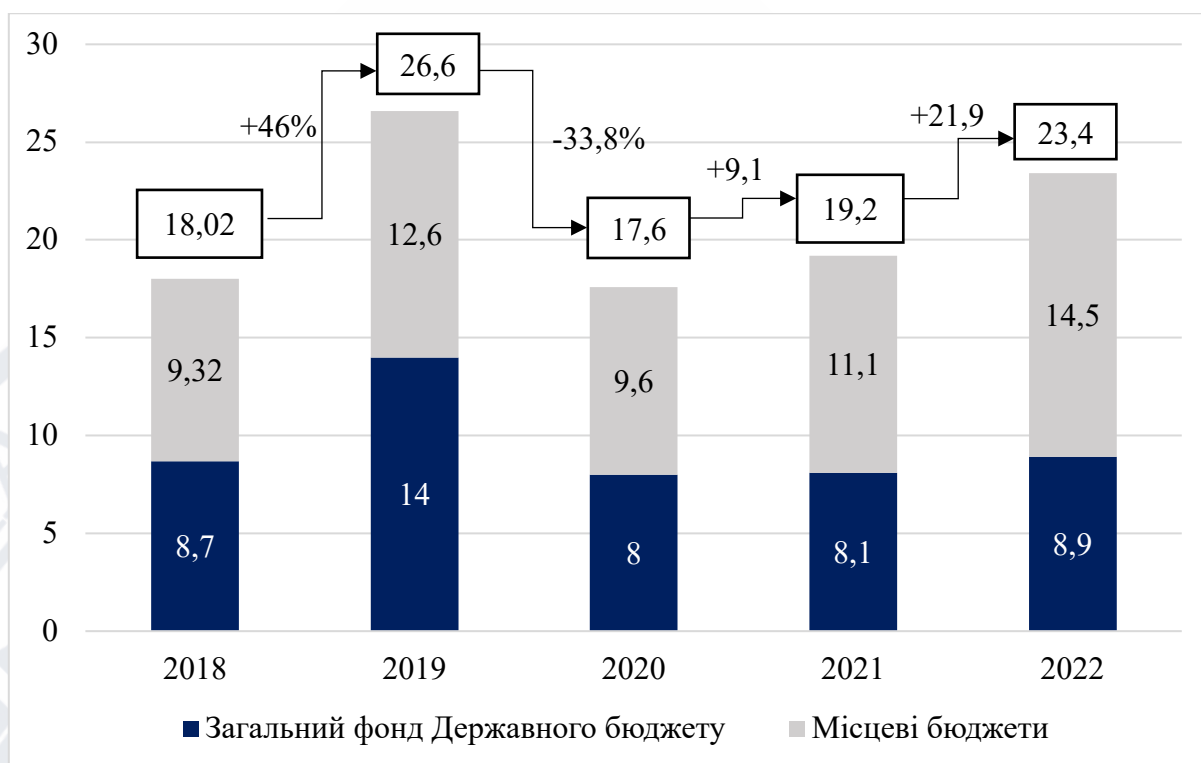


Рисунок 2.5 – Доходи до бюджетів усіх рівнів ГУ Державної податкової служби у Вінницькій області за 2018–2022 рр., млрд грн

Джерело: складено автором на основі даних [42–46]

З 1 січня 2023 року було затверджено зміни у запровадженні ставок земельного податку та орендної плати за землю у Вінницькій міській територіальній громаді. Варто відзначити, що ставки земельного податку залишаються незмінними. Основними реформами, які виникли в результаті впровадження нового класифікатора, є включення земель запасу та земель загального користування до кожної з 15 категорій земель. Раніше вони мали окремий код у класифікації.

Зміни у тарифах орендної плати передбачають впровадження ставок відповідно до нового класифікатора та уніфікований метод визначення орендних ставок для земельних ділянок у всіх населених пунктах Вінницької територіальної громади, включаючи територію за межами населених пунктів (табл. 2.6). Найменші податкові ставки орендної плати припадають на земельні ділянки промисловості та тих, на яких створюються індустріальні парки відповідно у розмірі 3% та 1%.

Таблиця 2.6 – Ставки орендної плати за землю у Вінницькій територіальній громаді

Ставки	Цільове призначення земельної ділянки
12%	– для будівництва (розміщення) автозаправних станцій, станцій технічного обслуговування, автомобільних газозаправних станцій/пунктів та автомийок
5%	– для будівництва та експлуатації торгових споруд (більше 5 років)
	– для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
7%	– для будівництва та експлуатації торгових споруд (до 5 років)
3%	– для земельних ділянок промисловості
1%	– для земельних ділянок, на яких створений індустріальний парк

*Джерело:* складено автором на основі даних [25]

Нормативно грошова оцінка земель має важливе значення для збільшення надходжень від земельної плати. Розмір охоплення земель стандартною фінансовою оцінкою та темпи її оновлення мають велике значення для фінансового наповнення місцевих бюджетів. Тому збільшення ставок орендної плати для земель транспорту та енергетики зумовлене зниження нормативної грошової оцінки земель цієї категорії, за рахунок зменшення коефіцієнта цільового призначення землі:

- для земель транспорту – з 1,0 до 0,5;
- для земель енергетики – з 0,65 до 0,5.

З таблиці 2.7 видно, що основну частку майнових податкових надходжень Вінницької міської територіальної громади займає саме земельний податок. Його відсоток у структурній частині доходів за 2022р. зменшився у порівнянні з 2020р. за рахунок зростання надходжень з податку на нерухоме майно. Не дивлячись на складну та досить непередбачувану ситуацію в країні вінницькі забудовники досить активно займаються будівництвом нових об'єктів. Тому зростання кількості нерухомості збільшує обсяги оподаткованого майна. Надходження від орендної плати у 2022 році зросли на 14% у порівнянні

з 2020 роком за рахунок збільшення виплат саме юридичними особами і відповідно зменшення його сплати фізичними особами на 34%. Транспортний податок зменшився на 26%, тенденція до спаду сплати спостерігається, як фізичними, так і юридичними особами.

Таблиця 2.7 – Надходження податку на майно до бюджету Вінницької територіальної громади за 2020–2023рр., млн грн

Показники	2020	2021	2022	1.08.2023	Відхилення 2020-2022рр., %
Податок на майно, в т.ч.:	297,3	331,9	364,6	305,5	+ 23%
1. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений в т.ч.:	73,8	98,6	116,9	103,4	+58%
– фізичними особами;	26,8	32,5	33,2	34,6	+24%
– юридичними особами.	47,0	66,1	83,7	68,8	+78%
2. Земельний податок, сплачений в т.ч.:	123,3	122,4	126,9	105,1	+3%
– фізичними особами;	16,6	21,4	19,1	18,8	+15%
– юридичними особами.	105,6	101,0	107,8	86,3	+2%
3. Орендна плата, сплачена в т.ч.:	104,9	109,3	119,5	95,6	+14%
– фізичними особами;	16,6	10,5	11,0	8,3	-34%
– юридичними особами.	88,3	98,8	108,5	87,3	+23%
4. Транспортний податок, сплачений в т.ч.:	1,9	1,6	1,4	1,38	-26%
– фізичними особами;	0,6	0,4	0,3	0,7	-50%
– юридичними особами.	1,3	1,2	1,1	0,68	-15%

*Джерело:* складено автором на основі даних [17]

Відповідно до рисунку 2.6 найменшу частку в майнових податкових надходженнях Вінницької міської територіальної громади становить транспортний податок (менше 1%). Вартість транспортних засобів зазвичай не зростає так швидко, як вартість нерухомості, така як житлова або комерційна власність. Це може призвести до того, що транспортний податок не приносить значного збільшення доходів для міської громади. До речі, ставка транспортного

податку у Вінницькій міській територіальній громаді на рік складає 25 000 грн за автомобіль, якому не більше 5 років з моменту виробництва та його середня ринкова вартість не перевищує 375 мінімальних заробітних плат [26]. Найбільшу частку займає земельний податок, що у структурній частині надходжень має тенденцію до зменшення, за рахунок збільшення питомої ваги надходжень податку на нерухоме майно. Ставка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у Вінницькій територіальній громаді становить 1,5% від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного року, але якщо квартира, яка є більшою норми, розділена між двома сім'ями – податок платити не потрібно.

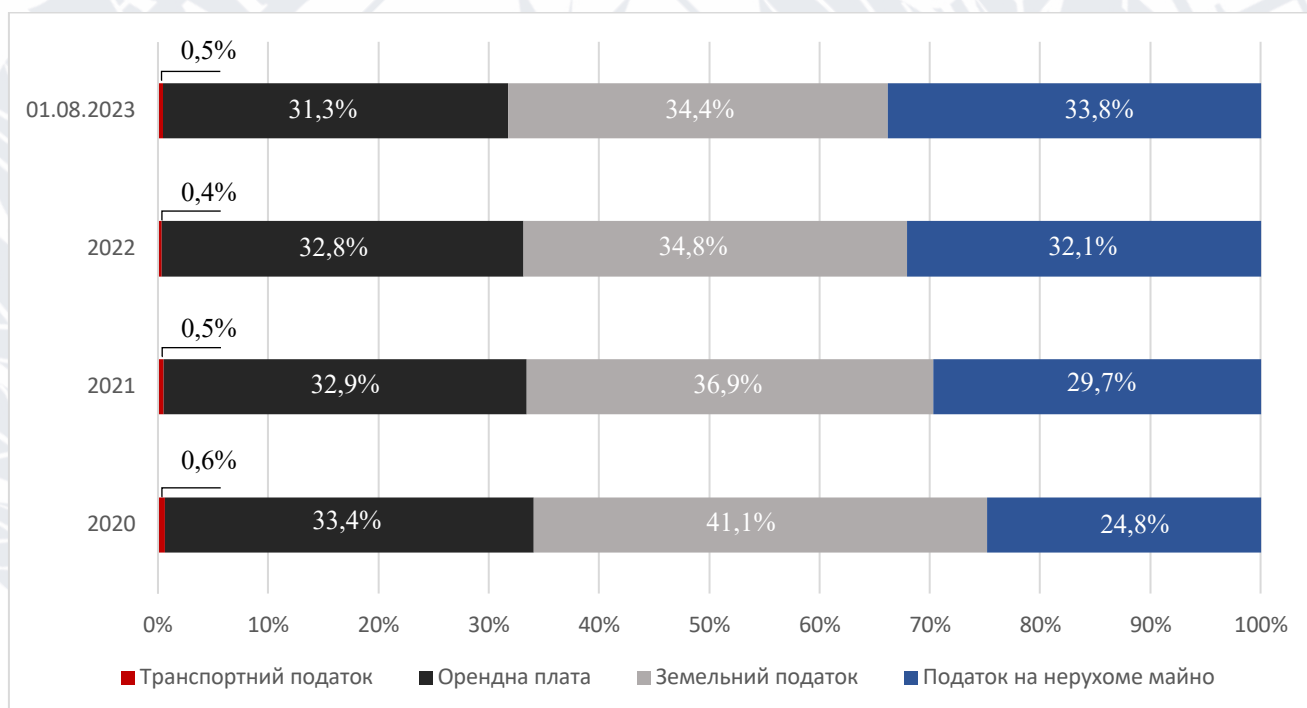


Рисунок 2.6 – Зміна структури майнового податку до Вінницької міської територіальної громади за 2020–2023рр., млн грн

Джерело: складено автором на основі даних [17]

Географічне розташування громади має важливе значення у збільшенні надходжень до місцевого бюджету. Адже це один із основних факторів, який визначає високі рівні розвитку. Як результат, громада має більш розвинену економіку, сприятливі умови для підприємництва, покращену інфраструктуру, наявність робочих місць і, відповідно, вищий рівень доходів у їхніх мешканців. Таким чином, це сприяє розвитку економіки територіальної громади шляхом

підвищення активності споживання, збільшення попиту на товари і послуги, і безпосередньо вплив на індикатори сплати податку на майно.

Обсяги та темпи зростання податкових надходжень у Вінницькій територіальній громаді свідчать:

- 1) про відповідальність і інформованість платників податків щодо виконання їхніх обов'язків щодо сплати майнових податків;
- 2) відображення високого рівня співпраці податкових органів з органами місцевого самоврядування.

Станом на 1 серпня 2023 року бюджет Вінницької територіальної громади виконано на 63,9% від річного плану (4 341,2 млн грн). Наразі у структурі бюджету податок на майно займає 7% (305,5 млн грн) від усіх надходжень до місцевого бюджету [17].

Відповідно до таблиці 2.8 можна дійти до висновку, що частка податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, які є власниками житлової нерухомості сплачений юридичними особами є набагато меншим, ніж фізичними особами. Це пов'язано з питомою вагою сплати орендної плати юридичними особами (28,6%), тоді як сплата цього податку фізичними особами займає лише 2,7% від усіх податкових надходжень. Юридичні особи орендують великі площі для своєї діяльності, такі як комерційні приміщення або земельні ділянки для підприємств. Це може призвести до вищих сум орендної плати порівняно з фізичними особами, які, як правило, орендують менший простір.

Таблиця 2.8 – Структура надходження податку на майно до бюджету Вінницької територіальної громади за 2020–2023рр. у розрізі виду податків та його платників, млн грн

Показники	2020	2021	2022	01.08.2023	Відхилення 2020-2023
1	2	3	4	5	6
Податок на майно млн грн, в т.ч.:	297,3	331,9	364,6	305,5	+67,3
1. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений в т.ч.:	24,8%	29,7%	32,1%	33,8%	+9,0%
– фізичними особами	9,0%	9,8%	9,1%	11,3%	+2,3%
– юридичними особами	15,8%	19,9%	23,0%	22,5%	+6,7%

1	2	3	4	5	6
2. Земельний податок, сплачений в т.ч.:	41,5%	36,9%	34,8%	34,4%	-7,1%
– фізичними особами	5,6%	6,4%	5,2%	6,2%	+0,6%
– юридичними особами	35,5%	30,4%	29,6%	28,2%	-7,3%
3. Орендна плата, сплачена в т.ч.:	35,3%	32,9%	32,8%	31,3%	-4,0%
– фізичними особами	5,6%	3,2%	3,0%	2,7%	-2,9%
– юридичними особами	29,7%	29,8%	29,8%	28,6%	-1,1%
4. Транспортний податок, сплачений в т.ч.:	0,6%	0,5%	0,4%	0,5%	-0,2%
– фізичними особами	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,0%
– юридичними особами	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	-0,2%

*Джерело:* складено автором на основі даних [17]

Використовуючи дані у таблиці 2.8 для більш детального аналізу було побудовано рисунок 2.7. Згідно з ним можна дійти до висновку, що питому вагу у наповненні бюджету Вінницької територіальної громади займають саме податки сплачені юридичними особами. Тому при розробці стратегії вдосконалення податкової системи цієї територіальної громади потрібно зробити акцент саме на цій категорії платників податку.

Вагомість податку на місцевому рівні обумовлюється багатьма факторами. Наприклад, періодичні податки на нерухоме майно - це податки, в яких місцеві органи влади мають найбільший рівень самостійності. Саме вони відіграють одну із основних ролей у підвищенні місцевої автономії та зменшенні фіскальних розривів вертикальної системи.

Регулярні доходи від оподаткування власності часто можуть бути використані для фінансування різних публічних послуг, які надаються місцевими органами влади, такі як:

- житлово-комунальні послуги;
- забезпечення громадського порядку і безпеки.

Проте таких доходів не завжди вистачає для повного покриття місцевих витрат на освіту, охорону здоров'я та соціальний захист.

Від того, наскільки ефективно адмініструється податок на власність, залежать лише надходження до бюджету з цього виду податку, але й справедливість та ефективність системи оподаткування. Недоцільно керована система оподаткування майна порушує конструкцію податку та призводить до нерівності в обов'язках платників податку, що впливає на справедливість податкової системи.

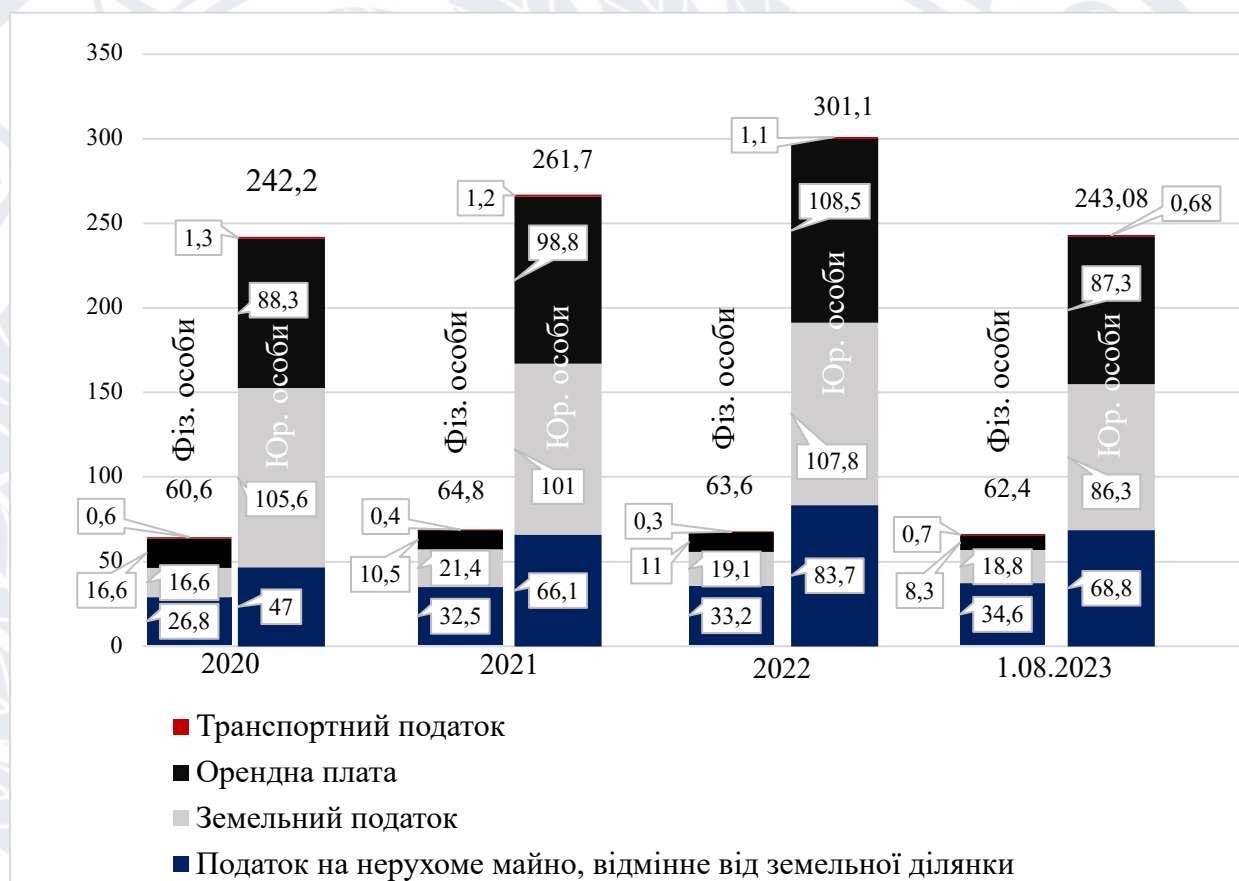


Рисунок 2.7 – Зміна майнових податкових надходжень у розрізі платників податку Вінницької міської територіальної громади за 2020–2023рр., млн грн

Джерело: складено автором на основі даних [17]

Ефективність управління податками сприяє поліпшенню дотримання фіскальної дисципліни та зменшенню податкових ризиків. Податкові органи відіграють важливу роль у процесі збирання державних надходжень.

Організація економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) провела дослідження системи адміністрування податків у 58 країнах. В результаті встановлено, що податкові органи відповідають за збирання лише 45% загальної суми майнових податків. У інших випадках спостерігається або спільна

відповідальність з органами місцевого самоврядування, або органи місцевого самоврядування самостійно відповідають за збір цих податків для місцевих або регіональних бюджетів [41].

Отже, головним джерелом фінансування місцевих бюджетів є податки, але для оптимального розподілу та використання цих фінансових ресурсів на різних рівнях бюджетної системи потрібні подальші поліпшення. Найбільший внесок у бюджет Вінницької територіальної громади складає податок на доходи фізичних осіб, який становить приблизно 60% від усіх податкових надходжень. Місцеві податки і збори також відіграють важливу роль у фінансуванні бюджету Вінницької територіальної громади. З огляду на поліпшення збору податків і зміни їх структури, їх частка у доходах бюджету значно зросла впродовж останніх років.

На сьогоднішній день фінансовий стан органів місцевого самоврядування виявляється досить нестійким. Щоб підвищити ефективність управління фінансами місцевих бюджетів і зміцнити нагляд та відповідальність за виконанням бюджетного законодавства, потрібно вдосконалити систему взаємодії між різними рівнями бюджетів і чітко визначити повноваження щодо формування доходної частини місцевих бюджетів.

### **2.3 Оцінка ефективності адміністрування майнового оподаткування ГУ Державної податкової служби у Вінницькій області**

Головне управління Державної податкової служби (ГУ ДПС) є центральним органом, відповідальним за виконання функцій з питань оподаткування та податкової політики у певній територіальній одиниці. Головне управління Державної податкової служби у Вінницькій області є ключовим структурним підрозділом Державної податкової служби України в даній області. Воно відіграє важливу роль у впровадженні податкової політики та забезпеченні справлення податкових надходжень у Вінницькій області.

Пріоритети діяльності Головного управління Державної податкової служби у Вінницькій області на 2023 рік:



- ефективно управління діяльністю;
- ефективно адміністрування податків, зборів і платежів;
- формування іміджу ДПС як сервісної служби європейського зразка з високим рівнем довіри у суспільстві;
- протидія ухиленню від оподаткування шляхом запровадження міжнародних стандартів і вдосконалення аналітичних інструментів;
- формування кваліфікованої, ефективної та мотивованої команди [41].

Станом на 1.01.2023 року на території Вінницької області знаходиться 24 центри обслуговування платників із загальною кількістю працівників – 111. Загальна кількість платників податків, які перебувають на обліку у територіальному органі Державної податкової служби становить 102,1 тис [47].

Підтверджено, що існує проблема з оновленням інформації в системі "Податковий блок" для податку на нерухоме майно, відмінної від земельної ділянки. Внесені корегування органами Державної податкової служби у цю базу в поточному році не враховуються в подальшому [48]. Крім того, якщо платник не звернеться до податкового органу для включення свого майна до бази у певний рік, на об'єкт автоматично не буде нараховано податок на нерухоме майно, що призводить до втрати доходів для місцевого бюджету.

Проблематичним є важкість ідентифікації власників майна органами Державної податкової служби через обмежену точність звірки даних між системою "Податковий блок" та державними реєстрами, яка здійснюється лише в обмежені моменти часу [48]. Обробка всього обсягу відповідної інформації стає вельми ускладненою. Створення реєстрів майна представляє собою широку проблему для Вінницької області, і їхнє належне наповнення в значній мірі залежить від ініціатив територіальних громад, яке вимагає постійного контролю.

Податкова служба Вінниччини підтримує постійний контакт громадськістю. За період січень-червень 2023 року до Головного управління Державної податкової служби у Вінницькій області надійшло 213 звернень, які відповідають вимогам Закону України "Про звернення громадян" [41].

Із загальної кількості звернень, більша половина (147) – надійшла поштою, 50 – засобами електронного зв'язку через мережу Інтернет, 14 звернень – надійшли від інших органів, установ, організацій, а 2 звернення були отримані через органи влади, включаючи прокуратуру та правоохоронні органи. Із усього переліку – 142 питання безпосередньо стосувалися податкової політики, де 41 звернення було з приводу майнового оподаткування [41].

Таблиця 2.8 – Потенціальне податкове надходження за податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки у 2022 році, млн грн [48]

Регіон	Нерухомість фіз. осіб				Нерухомість юр. осіб			
	Житлова за ставкою		Нежитлова за ставкою		Житлова за ставкою		Нежитлова за ставкою	
	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%
Вінницька область	48,0	144,1	132,5	397,4	2,2	6,6	154,1	462,4
	192,2		529,9		8,8		616,5	
Фактичне податкове надходження	187,4		521,3		8,2		567,7	
Податковий розрив	-4,8		-8,6		-0,6		-48,8	

*Джерело:* складено автором на основі даних [48]

Розрив у податковому навантаженні між податком на майно та земельною ділянкою є суттєвим. Основним чинником цього розриву є неоднаковість ставок та баз оподаткування. За оцінками, встановлення мінімальної номінальної ставки податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, на рівні 0,5% мінімальної заробітної плати у 2021 році дозволило б збільшити податкові надходження на 8,6 млрд грн [40]. Проте, за даними Державної податкової служби, втрати від надання податкових пільг за цей період становили 14,8 млрд грн. Розрахунки також показують, що додаткові надходження від оподаткування землі могли становити 5,43 млрд грн. Загалом ці втрати складають 2/3 фактично зібраних податкових надходжень з податку на майно у 2021 році.

Оцінка недоотримання надходжень від сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у розрізі різних регіонів України представлено у таблиці 2.9. Відповідно до отриманих розрахунків податковий розрив присутній у сплаті податку, як від фізичних, так і юридичних осіб. І він достатньо суттєвий, аналізуючи, фактичні надходження бюджетів.

Таблиця 2.9 – Потенціальне податкове надходження за податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у розрізі регіонів у 2022 році, млн грн

Області	Нерухомість фіз. осіб				Нерухомість юр. осіб			
	Житлова за ставкою		Нежитлова за ставкою		Житлова за ставкою		Нежитлова за ставкою	
	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%	0,5%	1,5%
Вінницька	48,0	144,1	132,5	397,4	2,2	6,6	154,1	462,4
Волинська	25,1	75,2	75,7	227,1	0,6	1,9	72,5	217,4
Дніпропетровська	94,7	284,0	122,5	367,4	16,2	48,7	536,8	1610,3
Житомирська	15,0	45,0	56,3	168,9	1,5	4,5	113,3	339,8
Закарпатська	46,4	139,3	40,9	122,6	2,8	8,5	204,9	614,6
Івано-Франківська	109,0	327,1	212,3	636,9	1,5	4,6	93,8	281,5
Київська	172,6	517,8	93,6	280,8	15,4	46,1	383,9	1151,6
Кіровоградська	9,3	28,0	15,3	46,0	0,2	0,5	62,0	185,9
Львівська	190,6	571,7	243,9	731,8	20,9	62,6	466,9	1400,6
Одеська	77,0	231,1	331,8	995,4	13,9	41,7	601,7	1805,0
Полтавська	32,5	97,6	33,0	99,1	5,6	16,8	177,7	533,1
Рівненська	24,9	74,8	96,8	290,3	2,5	7,4	107,4	322,3
Сумська	8,1	24,3	44,1	132,4	0,9	2,8	59,1	177,2
Тернопільська	66,2	198,6	75,1	225,3	1,2	3,5	85,8	257,5
Хмельницька	47,9	143,7	83,3	249,8	2,0	6,1	95,1	285,2
Чернівецька	26,9	80,6	43,4	130,3	1,7	5,1	33,5	100,4
м. Київ	66,5	199,5	73,8	221,4	40,8	122,5	827,0	2481,1
Потенціальні надходження	1666,2		2327,7		152,6		5048,8	
		3897,63		6712,98		457,91		15146,37
Фактичне податкове надходження	835,68		1111,68		188,76		5684,64	
Податковий розрив	-4728,15		-7929		-421,75		-14510,53	

Джерело: складено автором на основі даних [48]

На основі даних у таблиці 2.9 було побудовано графік, який відображає майнові податкові надходження місцевих бюджетів різних регіонів України у розрізі платників податку та виду ставки оподаткування нерухомості у 2022 році (рис.2.8). Завдяки цьому можна чітко визначити лідируючі за податковими надходженнями регіони – Дніпропетровська, Київська, Львівська та Одеська області, а також місто Київ. Питому вагу дохідної частини наповнення бюджетів від майнового податку у цих регіонах складають надходження від юридичних осіб (за нежитловою ставкою).

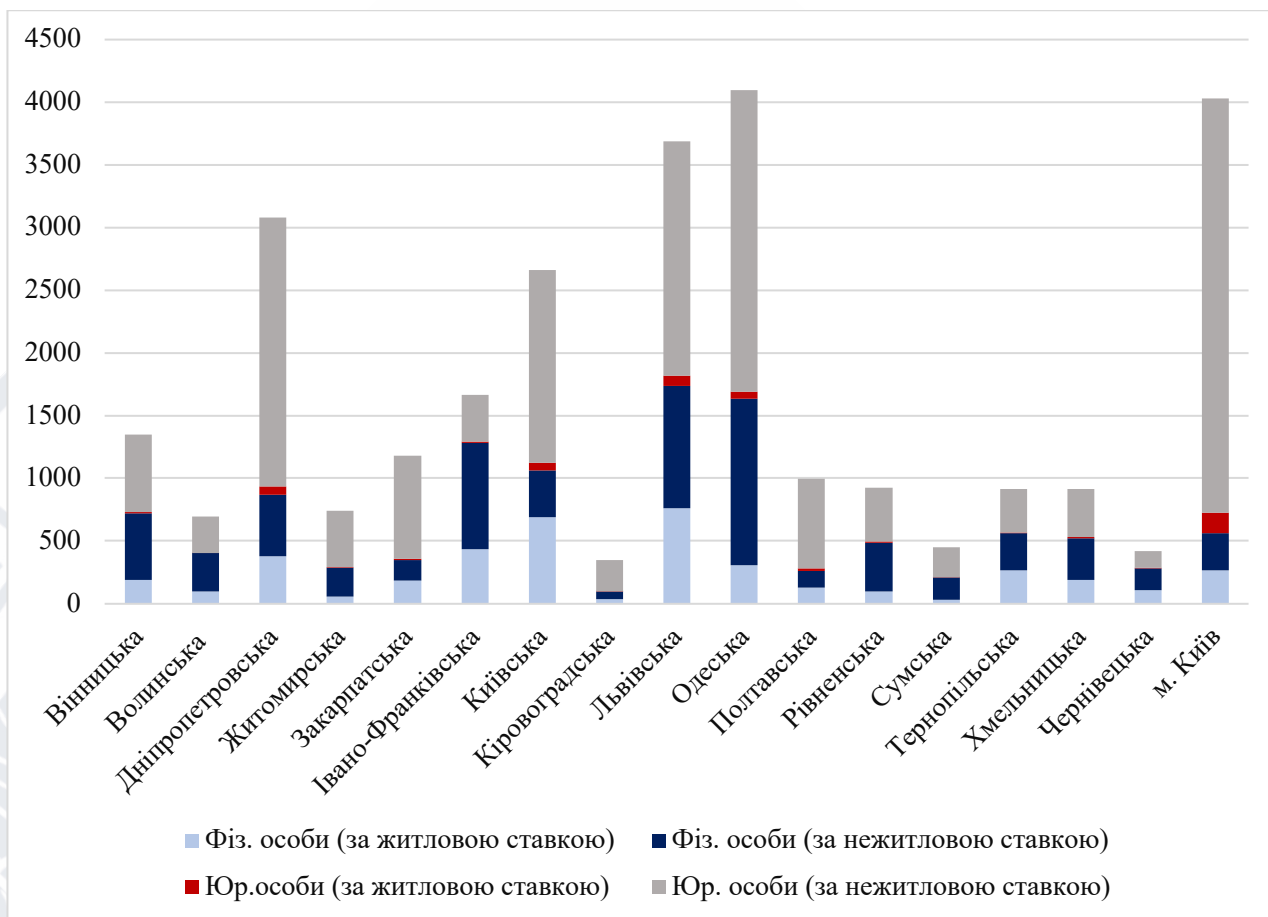


Рисунок 2.8 – Майнові податкові надходження різних регіонів України у розрізі платників податку та виду ставки оподаткування нерухомості за 2022р., млн грн

*Джерело:* складено автором на основі даних [48]

Економічною сутністю визначеної плати за землю є його пропорційний характер як податку. Різниця між середнім рівнем податкових надходжень від плати за землю в області та індивідуальними значеннями для окремих територіальних громад, що перевищують середнє значення, може служити резервом для подальшого збільшення доходів місцевих бюджетів.

Відповідно до таблиці 2.10, практично 65% (659) територіальних громад мають можливості для збільшення надходжень із оплати за землю у свої бюджети. Середнє значення податку на землю у розрізі обраних для аналізу регіонів складає 21,04 %, що призводить до додаткових надходжень у розмірі 3,85 млрд грн.

Основним чинником, який негативно впливає на розширення бази оподаткування за землю, є недостатній рівень охоплення земель нормативно-грошовою оцінкою, повільні темпи її актуалізації та окремі недоліки методології

нормативно-грошової оцінки у визначенні вартості землі. Крім того, випадки заниження нормативних ставок оплати за землю, встановлених органами місцевого самоврядування, не є винятком. Важливо відзначити, що рішення приймаються місцевими радами, де обираються депутати, які можуть мати конфлікт інтересів з інтересами громади.

Таблиця 2.10 – Податкові розриви у розрізі регіонів України від плати за землю у 2022 році

Регіон	Кількість ТГ в регіоні		Земельний податок (факт, млн грн)	Середня площа ТГ, га	Податковий розрив	
	Усього	Резерв підвищення			млн грн	%, факт. податкові надходження
Вінницька	63	43	1037,9	421,3	219,3	21,1
Волинська	54	33	518,8	375,8	81,0	15,6
Дніпропетровська	86	66	5241,1	370,9	499,6	9,5
Житомирська	66	40	734,7	449,9	137,3	18,7
Закарпатська	64	41	486,9	201,8	131,3	27,0
Івано-Франківська	62	40	1744,9	405,8	147,9	21,2
Київська	70	43	698,1	227,0	390,1	25,2
Кіровоградська	49	29	1545,9	370,6	231,2	22,2
Львівська	73	46	1373,0	301,8	275,8	20,1
Одеська	91	60	3044,8	366,5	778,5	25,6
Полтавська	60	35	1522,3	478,4	260,3	17,1
Рівненська	64	45	504,2	314,9	163,8	32,5
Сумська	51	30	908,2	467,3	202,6	22,3
Тернопільська	55	33	414,9	252,8	87,1	21,0
Хмельницька	60	39	860,4	345,1	166,2	19,3
Чернівецька	52	36	409,8	156,9	74,6	18,2
<b>Разом:</b>	<b>1020</b>	<b>659</b>	<b>21045,9</b>	<b>5506,8</b>	<b>3846,9</b>	<b>21,04 (Середнє значення)</b>

Джерело: складено автором на основі даних [17; 48]

На основі даних наведених у таблиці 2.10 побудовано рисунок, де чітко видно регіони з високими податковими розривами – Одеська, Дніпропетровська, Київська області (рис.2.9).

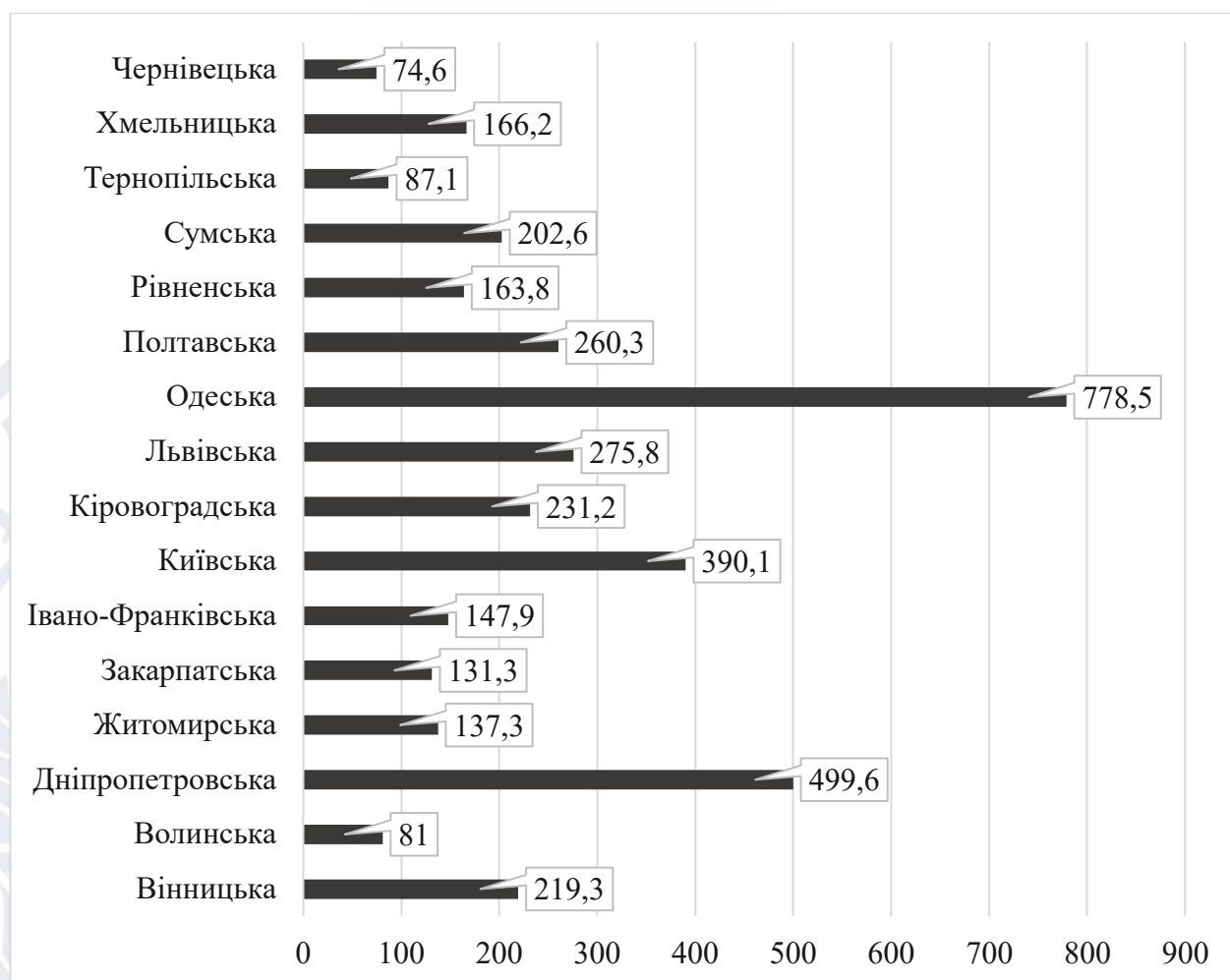


Рисунок 2.9 – Податкові розриви у розрізі регіонів України від плати за землю у 2022 році

*Джерело:* складено автором на основі даних [17; 48]

При здійсненні адміністрування податку на нерухоме майно, пріоритетним є облік об'єктів оподаткування. Одним з ключових аспектів цього завдання є база об'єктів оподаткування, якою користується Державна податкова служба. Щорічно, щодо податку на нерухоме майно, ця база автоматично оновлюється за даними реєстру речових прав. Після цього всі внесені працівниками ДПС корективи та доповнення за попередній рік автоматично видаляються [48]. У той же час, щодо земельних ділянок база ДПС поповнюється виключно в режимі «ручного» введення даних. Розв'язання всіх цих технічних аспектів представляє собою завдання, яке можливо вирішити.

Варто розглянути надходження податку на майно у розрізі різних типів громад. Звісно, чим більша територія та населення територіальної громади, тим

вищі будуть надходження. Все ж таки середні значення для окремих громад в області відображають також стан фінансових надходжень та податкової політики у відповідному сегменті. Для отримання більш точного уявлення про стан сплати податку на нерухоме майно у територіальній громаді, розглянемо надходження цього податку та його складових на одного мешканця (табл.2.11).

Таблиця 2.11 – Надходження податку на майно на 1 мешканця у розрізі типів громад у 2022 році

Тип громади	Середнє надходження податку на майно, тис грн	Середнє надходження податку на майно на 1 мешканця, грн	Плата за землю на 1 мешканця, грн	Податок на нерухоме майно на 1 мешканця, грн	Транспортний податок на 1 мешканця, грн
Місто	55 899,62	761,58	643,86	116,20	1,51
Селище	11 376,06	914,96	789,79	123,27	1,90
Село	8 064,94	1 180,32	1 040,57	137,64	2,11

*Джерело:* складено автором на основі даних [17; 48]

Враховуючи середні надходження податку на нерухоме майно на одного мешканця в розрізі типів територіальних громад, виявляється, що в селах цей показник є найвищим. Це пояснюється низькою густиною населення в сільських районах.

Таблиця 2.12 – Топ-10 громад за обсягами надходжень податку на майно на 1 мешканця в 2022 році

Громада	Надходження податку на майно на 1 мешканця, грн	Надходження плати за землю на 1 мешканця, грн	Надходження податку на нерухоме майно на 1 мешканця, грн	Надходження транспортного податку на 1 мешканця, грн
1	2	3	4	5
Новолопатівська (Дніпропетровська обл.)	18199,62	18122,48	66,94	10,20
Андріївська (Донецька обл.)	16911,09	16488,94	422,15	-
Шахівська (Донецька обл.)	13006,64	12970,78	35,86	-

1	2	3	4	5
Гречанопадівська (Дніпропетровська обл.)	12097,48	12047,33	50,14	-
Козинська (Київська обл.)	11719,97	6478,50	5221,93	19,54
Пришибська (Полтавська обл.)	11426,90	11392,67	34,23	-
Гірська (Київська обл.)	9996,07	3219,85	6751,96	24,26
Затишанська (Одеська обл.)	9732,71	9649,25	82,49	0,96
Покровська (Дніпропетровська обл.)	8375,50	8188,05	187,45	-
Кароліно-Бугазька (Одеська обл.)	7931,39	6362,39	1569,00	-

*Джерело:* складено автором на основі даних [17; 48]

Наприклад, у Новолопатівській територіальній громаді, що розташована у Дніпропетровській області понад 85% доходів від податку на нерухоме майно становлять надходження від сплати орендної плати юридичними особами. Практично 99% цих платежів надходить від ПАТ «Арселорміттал Кривий Ріг» та ПАТ «ПВДГЗК» [51].

У Шахівській сільській територіальній громаді, що розташована у Донецькій області, де наразі існує військова адміністрація, основними платниками є ПрАТ "Вогнеупорнеруд", ПрАТ "Глини Донбасу" (з початком повномасштабного вторгнення їх виробничі потужності були пошкоджені) та ПрАТ "ВЕСКО" [52]. При цьому ставки земельного податку визначені для різних типів земель, але для основних платників встановлені максимальні ставки, залежно від стану їхнього використання.

Відповідно до даних у таблиці 2.12 можна прийти до висновку, що високі показники надходжень податку на нерухоме майно на одного мешканця в певних територіальних громадах обумовлені характеристиками самого населеного пункту, наявністю великих підприємств та установ на їхній території, а також ефективністю реалізованої податкової стратегії.



Відповідно до даних у таблиці 2.12 побудовано рисунок 2.9, що графічно відображає надходження податку на майно на 1 мешканця у 2022 році.

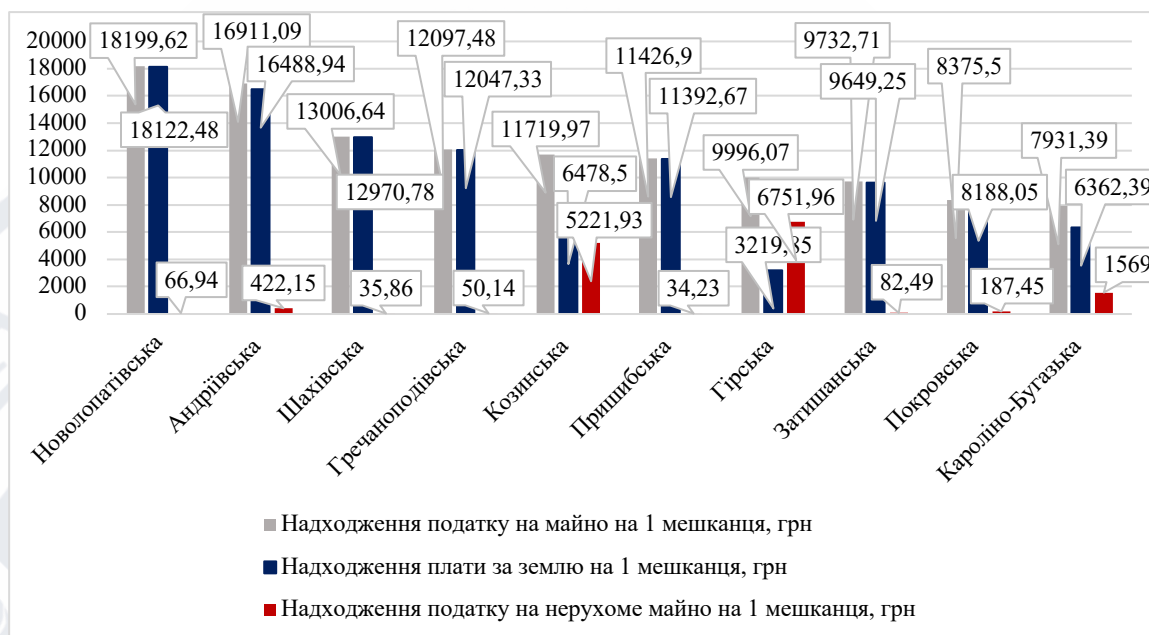


Рисунок 2.9 – Громади з найбільшими обсягами надходжень податку на майно на 1 мешканця за 2022р., грн

Джерело: складено автором на основі даних [17; 48]

Представлений рисунок дає змогу зробити висновки, що у першій трійці лідерів (Новолопатівська, Андріївська, Шахівська територіальні громади) за кількістю надходжень від сплати податку на майно на 1 мешканця, велику частину становить саме надходження на 1 мешканця від плати за землю. У Козинській, Гірській та Кароліно-Бузинській територіальній громаді ця частина припадає на надходження від сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Отже, податок на майно займає у середньому 6,9% у частці доходів місцевих бюджетів України за 2018–2022рр. Найбільшу частку у структурі надходжень до місцевих бюджетів України при стягненні майнового податку займає саме орендна плата за землю, що має тенденцію до зниження. Найменша частка припадає саме на транспортний податок.

Під час оцінки виявлено, що майнові податки можуть не тільки служити стійким джерелом доходів для місцевих бюджетів, але і важливим інструментом економічного регулювання країни. Аналіз оподаткування на території Вінницької міської територіальної громади підкреслив необхідність удосконалення системи адміністрування місцевих податків та зборів. Це стосується забезпечення фінансової стійкості місцевих бюджетів і ролі інструменту місцевої соціально-економічної політики для підтримки регіонального росту.

Наразі можна визначити, що ефективність адміністрування майнових податків напряму впливає на максимізацію їхніх надходжень. Для досягнення цієї мети важливо проводити своєчасну оцінку нерухомості, яка враховує ринкові ціни та інші фактори. Також слід забезпечити фінансову самостійність органів місцевого самоврядування, узгоджуючи їхні дії із інтересами місцевого населення. Майбутні дослідження спрямовані на вдосконалення концепції адміністрування майнового оподаткування в Україні.

## РОЗДІЛ 3

### РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ МАЙНОВОГО ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### **3.1 Концептуальні підходи до вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні**

У більшості розвинених країн світу формування та розвиток національних податкових систем відбувається протягом значно більшого періоду, ніж той, який мав місце в історії України, що призводить до неповного розуміння та прийняття нововведень в області оподаткування. З становленням держави, її подальшим розвитком та зміною соціальних умов часто супроводжується необхідність реформування податкової системи для відповідності вимогам конкретного етапу функціонування країни.

Майнові податки, у відповідності зі структурою оподаткування, можуть відігравати ключову роль у забезпеченні справедливого та раціонального розподілу податкового тягаря між платниками податків, а також стимулювати фізичних і юридичних осіб до раціонального та ефективного використання свого майна. У науковій роботі проведено оцінку фіскальної ефективності існуючої системи майнового оподаткування в Україні, визначено проблеми, що виникають у цьому контексті, та висвітлено можливі шляхи їх вирішення під час проведення аналізу.

Концептуальний підхід - це певний теоретичний фреймворк або підхід до аналізу економічних явищ. Кожен концептуальний підхід може включати в себе певні базові припущення, теоретичні принципи і методологію, які визначають підхід до вивчення економічних питань. Концептуальні підходи можуть торкатися, до прикладу, сфери реформування законодавства чи адміністрування механізму майнового оподаткування.

Обраний підхід виділяє мету, основні завдання, принципи, на яких ґрунтується підхід, а також інструменти та методи вирішення поставлених завдань і результат.

Удосконалення механізму майнового оподаткування в Україні може базуватися на запропонованому концептуальному підході, спрямованому на покращення ефективності та справедливості системи оподаткування (рис. 3.1).

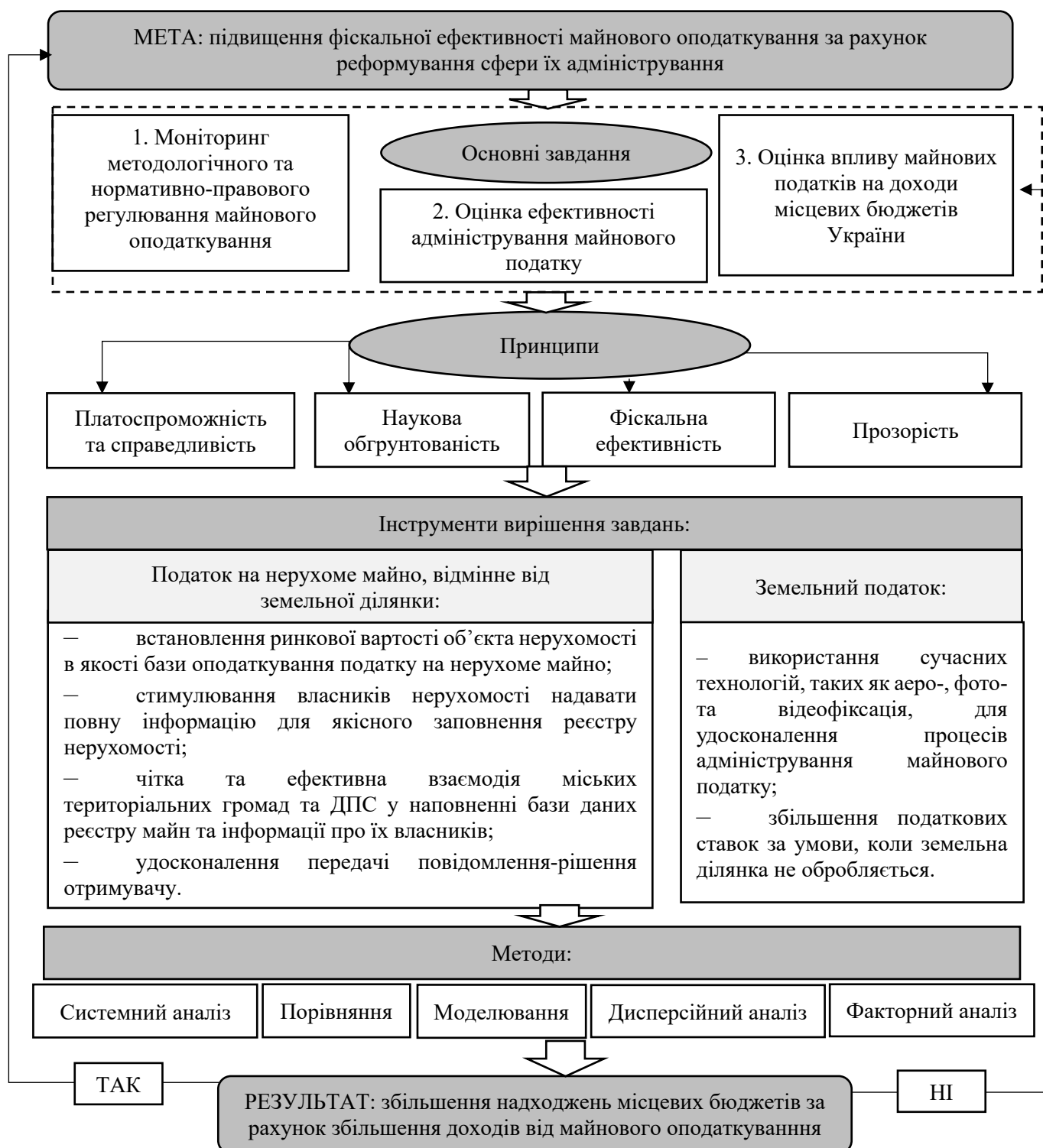


Рисунок 3.1 — Концептуальний підхід щодо покращення системи майнового оподаткування в Україні

Джерело: складено автором

При проведенному аналізі надходжень від майнового оподаткування в Україні у розрізі його основних складових було виділено, що частка наповнення місцевих бюджетів транспортним податком складає менше 1%. Це свідчить про те, що витрати на адміністрування його нарахування перевищує результативність від стягнення самого податку до місцевого бюджету.

Основною метою концептуального підходу є підвищення фіскальної ефективності майнового оподаткування за рахунок реформування їх сфери адміністрування. Як результат, ми маємо збільшити надходження майнового податку до місцевих бюджетів України.

На основі поставленої мети виділено головні завдання, що дають змогу провести якісний та чіткий моніторинг теоретико-правового регулювання механізму майнового оподаткування, проаналізувати та оцінити його фіскальну ефективність, виділити основні проблеми та запропонувати необхідні інструменти для їх вирішення.

Основними принципами в концептуальному підході виділено – принцип платоспроможності та справедливості, наукової обґрунтованості, фіскальної ефективності та принцип прозорості.

Принцип справедливості та платоспроможності відповідає за рівнозначний розподіл податкового навантаження, що враховує фінансовий стан платників податку та ринкову вартість майна.

Принцип наукової обґрунтованості передбачає, що будь-які твердження чи пропозиції повинні мати наукову базу, тобто ґрунтуватися на систематичному аналізі даних, логічних висновках та методах, прийнятих в науковому співтоваристві.

Принцип фіскальної ефективності майнового податку стосується ефективного збирання та використання доходів від оподаткування майна.

Принцип прозорості в оподаткуванні майна вказує на необхідність забезпечення доступності та відкритості інформації про систему оподаткування майна для громадян, підприємств та інших зацікавлених сторін, а також прозорості у визначення ринкової вартості майна.

Встановлення ринкової вартості об'єкта нерухомості є ключовим елементом удосконалення майнового податку та є інструментом для справедливого та ефективного оподаткування власників нерухомості. Регулярне оновлення оціночної вартості відповідно до змін на ринку дозволяє підтримувати актуальність та відповідність оцінки до сучасних ринкових умов, що підтверджується принципом платоспроможності та справедливості.

Для досягнення чіткої та ефективної взаємодії міських територіальних громад та Державної податкової служби у сфері майнового оподаткування має бути налаштована система процесів обміну інформації, що включає передачу даних про власників майна, зміни власності, а також інші важливу інформацію, яка допомагає у точному визначенні об'єктів для оподаткування.

Також одним із важливих інструментів у вирішенні поставлених завдань у розрізі податку на майно, відмінне від земельної ділянки, є пропозиція щодо цифровізації надання повідомлення-рішення. А також актуальне розширення реєстру платників податків для його сплати.

Щодо стягнення земельного податку, то одним із інструментів його ефективного регулювання є збільшення податкових ставок за невикористання земельної ділянки, яке може стати стимулом для власників землі сприяти устойчивому використанню природних ресурсів та запобіганню невикористанню природокористуванню.

Розробка концептуального підходу до реформування оподаткування включає в себе використання різноманітних методів і методологій для визначення цілей, принципів і інструментів.

Дослідження майнового податку за допомогою системного аналізу передбачає аналіз та оцінку всіх елементів системи оподаткування майна. Збір необхідних даних та оцінка поточного майнового оподаткування спрямована на визначення його позитивних та негативних аспектів. Цей аналіз охоплює перевірку податкових ставок, зборів, ефективності системи збору податків та впливу цих податкових положень на економіку. Розкриваються взаємозв'язки між

цими елементами, вивчення їхнього впливу на економіку та суспільство, а також виявлення можливостей для оптимізації та удосконалення цієї системи

Метод порівняння дає змогу співставити наявні показники ефективності механізму майнового оподаткування у різних країнах світу.

Одним із ключових методів у дослідженні впливу змін певних факторів на надходження майнових податків до місцевих бюджетів є побудова математичної моделі для оцінки та передбачення можливих змін. Також для побудови моделі використовується дисперсійний аналіз. Його застосування дозволяє виявити статистично значущі розходження у рівнях оподаткування та з'ясувати, як вплив різних чинників може пояснити ці відмінності в рамках системи майнового оподаткування. Факторний аналіз дозволяє виокремити основні впливові фактори серед численних змінних та сприяє зрозумінню їхнього впливу на обрані результати, що може бути корисним у вдосконаленні майнового оподаткування.

Відповідно до проведеного дослідження було виявлено, що одним із недоліків системи оподаткування податку на нерухоме майно є саме база оподаткування. Адже розрахунок суми податку в Україні відповідно до площі не завжди враховує платоспроможність юридичних та фізичних осіб. Тому пропонується за основу взяти ринкову вартість об'єктів нерухомості.

Одним із недоліків податку на землю є відсутність врахування кореляції між рівнями податкових ставок та раціональністю використання земельних ділянок, тому пропонується їх підвищення у разі, якщо земельна ділянка не обробляється. Також негативно впливає низький рівень інтенсивності оновлення даних по нормативно грошовій оцінці земель. Станом на 1 січня 2022 року, практично половина (49,8%) населених пунктів України, що потребують актуалізації нормативної грошової оцінки землі, ще не пройшла цю процедуру [40].

Концептуальний підхід може слугувати основою для розробки стратегії вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні з урахуванням внутрішніх та зовнішніх викликів.

### **3.2. Моделювання впливу зміни податків на майно на доходи бюджету Вінницької області**

Відповідно до аналізу оподаткування на території Вінницької міської територіальної громади, можна визначити, що поточна система місцевих податків та зборів має постійно вдосконалюватися. Ця необхідність обумовлена потребою забезпечити фінансові ресурси для органів місцевого самоврядування, а також роллю інструменту місцевої соціально-економічної політики, спрямованою на вирішення завдань стабільного економічного розвитку та підтримки регіонального росту.

Моделювання впливу зміни податків від податку на майно на доходи бюджету області є важливим інструментом для обґрунтованого розроблення податкової політики та планування бюджету.

Одним із методів регулювання системи оподаткування є перегляд рівня податкових ставок. У контексті підвищення податкових ставок відбувається зміна у кількості її платників, які, у свою чергу, можуть розвинути сектор тіньової економіки.

Завдання полягає в розробці економіко-математичної моделі для прогнозування бюджету Вінницької області, враховуючи незмінність податкових ставок на поточному рівні, а також з урахуванням ставок, які потребують змін.

Основа аналізу, проведеного з використанням регресії, полягає у створенні регресійного рівняння дозволяє визначити вплив окремих незалежних змінних на прогнозування залежної змінної. Головним завданням регресійного аналізу є встановлення міри впливу відповідних критеріїв на результат. Для досягнення цієї мети спочатку необхідно підібрати рівняння регресії, яке відображає залежність між обраними ознаками в аналітичному вигляді, тобто визначити вплив змінної  $Y$  (доходи від сплати податку на майно) від зміни незалежних факторів ( $X$ ) [23].

Для побудови необхідної моделі візьмемо вплив різних факторів на надходження до бюджету Вінницької області.



За результатами дослідження аналізу доходів бюджету Вінницької територіальної громади було виділено ряд факторів, які впливають на надходження податку на майно до бюджету, зокрема:

- X1 – площа землі;
- X2 – середня нормативна грошова оцінка землі;
- X3 – обсяг сплати податку на нерухоме майно фізичними особами;
- X4 – обсяг сплати податку на нерухоме майно юридичними особами;
- X5 – середня орендна плата з юридичних осіб.

Завдяки виділенню даних факторів побудуємо багатфакторну модель, яка надасть змогу виявити рівень впливу даних факторів на надходження податку на майно та спрогнозувати надходження майнових податків до місцевих бюджетів України.

Таблиця 3.1 — Регресійна статистика

Показники	Значення
Множинний R	0,976284129
R-квадрат	0,943705018
Нормований R-квадрат	0,865262544
Стандартна похибка	3547,025567
Спостереження	5

*Джерело:* складено автором за допомогою Excel [34-36]

Результати дисперсійного аналізу наведені у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 — Результати дисперсійного аналізу

Показники	Коефіцієнти	Стандартна похибка	t-статистика	P-значення	Нижні 95%	Верхні 95%
1	2	3	4	5	6	7
Y-перетин	1129,333	2456,78	0,6193	0,7764	2168,5472	-5430,417
Площа землі (X1)	-0,117	0,056	-0,3411	0,6119	1,2941	-0,7689
Середня нормативна грошова оцінка землі (X2)	1,2829	0,752	1,7354	0,2692	-2,0159	5,4761

Продовження таблиці 3.2

1	2	3	4	5	6	7
Обсяг сплати податку на нерухоме майно фізичними особами (X3)	-2,2831	4,872	-1,3476	0,1197	-0,0197	-4,8711
Обсяг сплати податку на нерухоме майно юридичними особами (X4)	0,7836	0,236	0,1871	0,1149	0,1194	1,8771
Середня орендна плата з юридичних осіб (X5)	-0,0635	0,196	-0,183	0,6544	0,1942	-0,1895

З таблиці 3.2 видно, що необхідні нам коефіцієнти для побудови двофакторної моделі становлять. Отже, в результаті регресійного аналізу можна отримати рівняння залежності обсягу надходжень податку на майно від зміни розміру середньої нормативно-грошової оцінки земель, обсягу сплати податку на нерухоме майно юридичними і фізичними особами, середньої орендної плати з юридичних осіб, яке матиме наступний вигляд:

$$ПнМ = 1129,33 - 0,117 \times X1 + 0,13 \times X2 - 2,283 \times X3 + 0,74 \times X4 - 0,064 \times X5 \quad (3.1)$$

де ПнМ – сума надходжень податку на майно.

Для передбачення очікуваних надходжень податку на майно до бюджету Вінниці в 2023–2024 роках, ми використовуємо прогноз наявних показників за допомогою вбудованої функції "Тенденція" в Excel. І відповідно до отриманих результатів будуємо графік (рис. 3.2) зі змінами прогнозних значень факторів впливу на обсяг надходжень податку на майно, враховуючи наявні дані за 2018-

2019 рр. та прогнозовані на 2023–2024рр. Спостерігається зниження середньої орендної плати з юридичних осіб та площі землі у прогнозовані роки.

У регресійній моделі впливу зміни податків на майно на доходи місцевого бюджету Вінницької області, розгляд площі землі, як ключового показника може виявитися значущим, оскільки він визначає оподатковану вартість нерухомості. Включення цього параметра допомагає краще адаптувати податкові ставки та критерії оцінки до реальних розмірів земельних ділянок. Для такого показника, як площа землі, ми не будемо прогнозувати на необхідні для дослідження роки, а залишаємо величину сталою для отримання більш точного результату. Адже це може сприяти мінімізації непорозумінь, оскільки цей показник не може бути меншим, ніж у минулих роках.

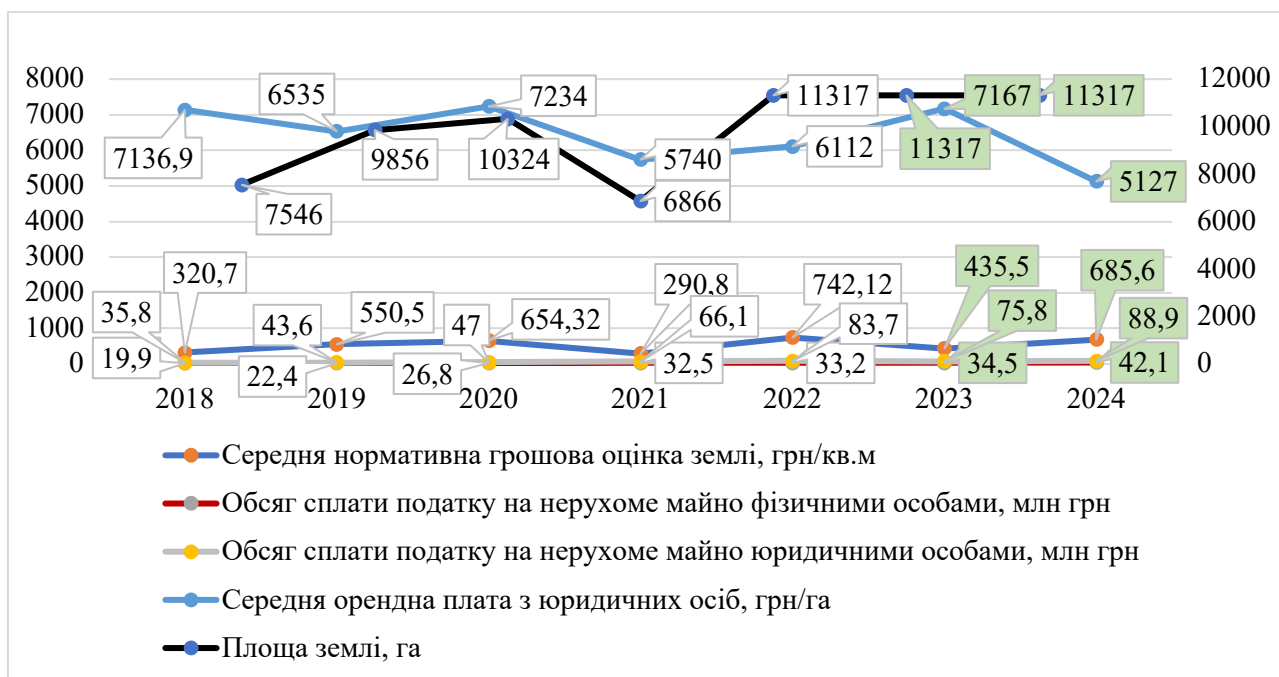


Рисунок 3.2 – Зміна прогностичного значення факторів впливу на обсяг надходження податку на майно до бюджету Вінницької області у 2023–2024 рр.

Джерело: складено автором на основі даних [34-36]

Для отримання передбачуваної суми надходжень з податку на майно до бюджету Вінницької області в 2023-2024 роках, ми підставляємо отримані прогностичні значення факторів у цих роках у сформовану формулу та отримуємо відповідні результати – 520,1 млн грн та 665,3млн грн (рис. 3.3.)

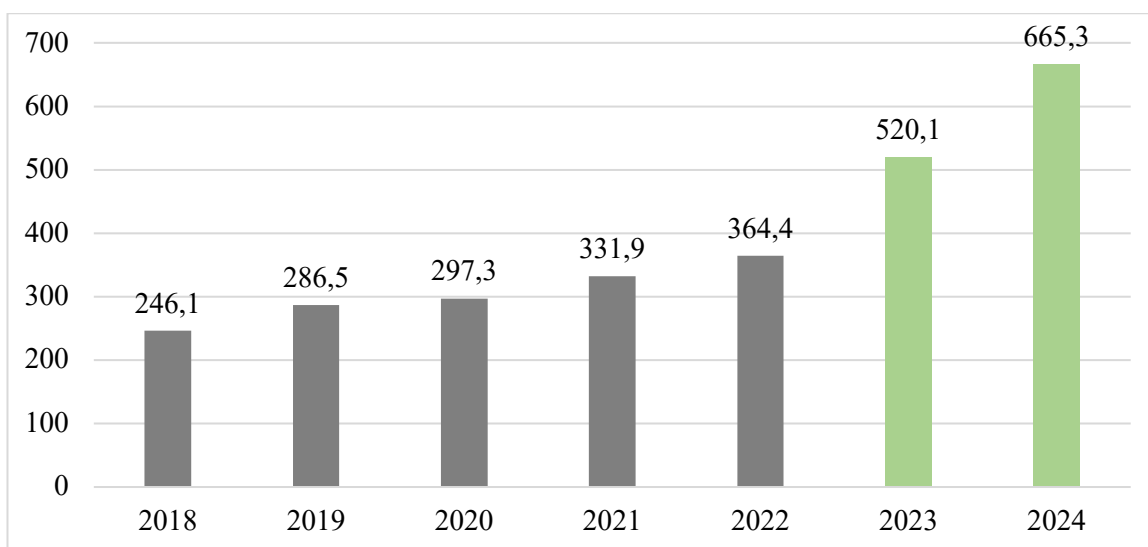


Рисунок 3.3 — Зміна надходження майнового податку до Вінницької області з урахування прогнозу на 2023-2024рр., млн грн

*Джерело:* складено автором на основі даних [34-36]

Згідно проведеного аналізу, при збільшенні факторів впливу обсягу сплати податку на нерухоме майно фізичними особами та збільшенні середньої плати орендної плати з юридичних осіб, очікується, що сума надходжень податку на майно до бюджету Вінниці збільшиться до 520,1 млн грн з урахування того, що у 2022 році цей показник складав 364,4 млн грн. При цьому у 2024 році при тому, що площа оподаткованої землі залишається сталою величиною, а середня орендна плата з юридичних осіб знижується, при збільшенні середньої нормативної грошової оцінки за 1 кв.м. – податок на майно збільшиться до 665,3 млн грн.

### **3.3 Проблеми та рекомендації щодо вдосконалення регуляторних засад забезпечення механізму майнового оподаткування в Україні**

Місцеві органи самоврядування повинні брати участь у керуванні майновими податками і отримати додаткові повноваження в цьому напрямку. На цьому етапі найбільш оптимальним вважається впровадження моделі спільного адміністрування місцевих податків, яке здійснюється органами місцевого самоврядування та контролюючими органами. При цьому передача окремих

повноважень органам місцевого самоврядування у сфері адміністрування повинна здійснюватися згідно рішення місцевої ради.

Слабка ефективність у здійсненні адміністрування податку на нерухомість спричиняється такими факторами, як:

- недостатня кількість кваліфікованих кадрів;
- обмежена доступність інформації про власність.

Це, у свою чергу, призводить до недоліків у визначенні бази оподаткування та неможливості використання вартості об'єктів нерухомості, як бази оподаткування.

Ключовим викликом для ефективного управління податком на майно є недостатнє заповнення реєстрів нерухомості. Результати опитування представників органів місцевого самоврядування в різних частинах України підтверджують, що реєстрація власницьких прав на нерухомість здійснена лише на 30–50%, а щодо земельного кадастру – на 70–80% [40]. Органи місцевого самоврядування не мають достатньо повноважень для стимулювання власників нерухомості надавати інформацію для реєстрації та вживання заходів для впливу на недобросовісних платників податків.

Недосконалість у проведенні процесу адміністрування майнового податку переважно обумовлена відсутністю достовірної інформації щодо усіх власників майна, офіційно зареєстрованих у державних реєстрах та відповідно у базах даних Державної податкової служби України. Крім цього, ця недосконалість має системні недоліки, які виникають внаслідок нерівномірного розподілу ресурсів для адміністрування, невірного визначення показників ефективності адміністратора та обмеженого розвитку матеріально-технічної бази контролюючих органів.

Враховуючи особливості та дисбаланс сучасного соціально-економічного розвитку України, обдуманий підхід до використання науково обґрунтованих механізмів розрахунку податків на різні види майна є одним із ключових елементів для зменшення ризиків виникнення соціальної напруги в суспільстві та зміцнення дохідної бази місцевих бюджетів.

На рисунку 3.4 виділено основні проблеми, що забезпечують механізм майнового оподаткування в Україні.



Рисунок 3.4 — Проблеми, які потребують уваги та пропозиції щодо їх вирішення у сфері майнового оподаткування в Україні

*Джерело:* складено автором

З цього випливає ще один проблемний аспект майнового оподаткування в Україні – це недосконала система визначення бази оподаткування. Існуючий підхід має свої проблеми:

- обмежена самостійність органів місцевого самоврядування у встановленні пільг з податку на нерухоме майно, окрім земельних ділянок;
- відсутність єдиної бази даних про об'єкти оподаткування, їх характеристики та власників;
- також відсутність справедливості в оподаткуванні через неврахування ринкової вартості майна.

А перешкодами в реалізації вартісно-орієнтовного підходу на даний момент в Україні є:

- відсутність необхідних даних для використання вартісно-орієнтованого підходу при визначенні основи оподаткування;
- високі витрати на впровадження такого підходу через необхідність постійного оновлення реєстрів нерухомості з урахуванням змін на ринку та стану об'єктів нерухомості.

Централізований підхід до податкового адміністрування передбачає, що ефективність виконання основних функцій збору податку на майно та його надходження до бюджету, лежать в компетенції центральних органів влади, зокрема, в органах Державної податкової служби. Однак можна стверджувати, що адміністрування податку на майно може бути більш ефективним на місцевому рівні, оскільки місцеві органи влади краще орієнтовані та інформовані щодо майнового стану та активів платників податків в їхніх територіальних границях.

Ефективність взаємодії органів місцевого самоврядування з Державною податковою службою України у справах адміністрування майнового податку може варіюватися. Органи Державної податкової служби мають обмежений ресурс та нестачу мотивації для ефективного адміністрування податку на майно. В багатьох територіальних громадах рівень інформаційного наповнення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не перевищує 50%, а Державного земельного кадастру – 80% [36]. Існує певна кількість незареєстрованих об'єктів нерухомого майна (не введених в експлуатацію, але вже заселених). Органи місцевого самоврядування висловлюють готовність взяти на себе функції адміністрування майнового податку в різному обсязі – як частково, так і повністю. У більшості випадків органи місцевого самоврядування готові до розширення повноцінної співпраці з органами Державної податкової служби України у справах адміністрування майнового податку. Введення системи вартісної оцінки майна вважається непридатним для вирішення поточних проблем адміністрування податку та оновлення майнових реєстрів.

Суттєвий податковий розрив з податку на майно обумовлений наступними причинами:

- недосконалість процесу адміністрування податку;

- недостатня інституційна спроможність стейкхолдерів, зокрема органів місцевого самоврядування та державної податкової служби;
- недостатній рівень та якість наповнення реєстрів майна;
- відсутність єдиної інтегрованої бази даних про об'єкти оподаткування.

До основних можливостей вирішення наявних проблем можна запропонувати:

- 1) делегування повноважень та визначення відповідальності органам місцевого самоврядування у справах адміністрування майнового податку;
- 2) зниження рівня податкової заборгованості;
- 3) використання сучасних технологій, таких як аеро-, фото- та відеофіксація, для удосконалення процесів адміністрування майнового податку;
- 4) забезпечення доступу органів місцевого самоврядування до Інформаційно-комунікаційної системи "Податковий блок" для виконання функцій у справах адміністрування майнового податку.

Але також потрібно враховувати можливі ризики та загрози на етапі втілення запропонованих рішень:

- збільшення витрат органів місцевого самоврядування на адміністрування майнового податку, включаючи трудові, часові та матеріальні ресурси;
- високі трансакційні витрати для платників податків, пов'язані з введенням даних про майно до реєстрів, можуть бути фінансово витратними;
- виникнення конфлікту інтересів при формуванні місцевої податкової політики;
- несприятлива модель співпраці між органами місцевого самоврядування та органами Державної податкової служби, яка не враховує різноманітних факторів, таких як рівень розвитку територіальних громад, їх мотивація, функції адміністрування та повноваження, що може негативно вплинути на фіскальні можливості місцевих бюджетів.



Отже, планований перехід до адміністрування майнових податків органами місцевого самоврядування передбачає поетапний процес, який супроводжується системним зміцненням здатності органів місцевого самоврядування виконувати відповідні функції у цій галузі. Беззаперечним аргументом на підтримку делегування таких повноважень на місцевий рівень є зацікавленість та мотивація органів місцевої влади в адмініструванні майнових податків, оскільки ці податки в повному обсязі спрямовуються до бюджетів територіальних громад. Однак серйозні труднощі виникають з причин відсутності необхідної інформації у базах даних, яка використовується в системі оподаткування, та через недостатню взаємодію між контролюючими органами та органами місцевого самоврядування, що призводить до серйозних конфліктів і, у кінцевому підсумку, до втрат для місцевих бюджетів.

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

Отже, для розвитку механізму майнового оподаткування з метою проведення цілісної та системної реформи в системі оподаткування було запропоновано концептуальний підхід, що націлений на покращення ефективності стягнення майнового оподаткування. Сформульовано основні положення щодо створення та удосконалення системи інформаційно-організаційного забезпечення функціонування механізму майнового оподаткування, а також розроблено методичний підхід до моделювання надходжень від майнових податків з метою прогнозування наслідків реформування механізму майнового оподаткування.

Дослідження показало, що, незважаючи на численні зміни в податковому законодавстві, спрямовані на поліпшення механізму майнового оподаткування, він ще має серйозні недоліки.

За узагальненням світового досвіду у цій сфері, врахуванням особливостей чинного механізму в Україні та основних його рис, сформульовано ключові концептуальні положення з удосконалення механізму майнового

оподаткування з метою забезпечення балансу інтересів держави та платників податків. До вирішення основних проблем можна віднести:

- розширення бази майнового оподаткування за рахунок сплати податку на майно на основі саме ринкової вартості об'єкту нерухомості, а не площі;

- збільшення податкової ставки, за умови нераціонального використання земельних ділянок та впровадження пілг, якщо використовуються екологічно сприятливі методи їх обробки;

- забезпечення повної самостійності органів місцевого самоврядування до їх адміністрування із забезпечення коректного доступу до системи «Податковий блок».

## ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі проведено теоретичне узагальнення та запропоновано підхід до вирішення актуальної наукової проблеми, пов'язаної із майновим оподаткуванням. На підставі проведених досліджень розроблено пропозиції теоретичного та практичного характеру, спрямовані на вдосконалення механізму майнового оподаткування в Україні.

На підставі аналізу наявних підходів до визначення терміну «майно» слід розуміти матеріальні цінності, тобто речі, які мають вартісну оцінку, перебувають у власності одного чи декількох суб'єктів господарювання та їх використання призводить або може потенційно призвести до отримання доходу або економічної вигоди. Зазначено, що нерухомість, яка є об'єктом оподаткування, представляє собою єдність землі та наявних на ній будівель, споруд, приміщень і іншого нерухомого майна, створеного працею людини, яке може приносити потенційний дохід або економічну вигоду.

Аналіз динаміки надходжень майнових податків до місцевих бюджетів України свідчить про те, що на поточному етапі розвитку ці податки ще не є суттєвим чинником у формуванні доходної частини місцевих бюджетів. Адже в Україні вони мають неповний потенціал використання, оскільки становлять невеликий відсоток у доходах місцевих бюджетів (від 6,4% до 6,9%, згідно з аналізом бюджету Вінницької територіальної громади за 2020-2023 роки). Цей показник значно відстає від практики розвинених країн.

Але в процесі оцінки виявлено, що майнові податки можуть виступати стійким джерелом доходів для місцевих бюджетів та важливим інструментом економічного регулювання країни.

Відповідно до аналізу оподаткування на території Вінницької міської територіальної громади, можна дійти до висновку, що питому вагу у наповненні бюджету Вінницької територіальної громади займають саме податки сплачені юридичними особами (у середньому 70% за 2020-2023рр.). Тому поточна система місцевих податків та зборів потребує вдосконалення механізму адміністрування.

Ця необхідність обумовлена забезпеченням фінансовою спроможністю місцевих бюджетів, а також роллю інструменту місцевої соціально-економічної політики, спрямованою на вирішення завдань стабільного економічного розвитку та підтримки регіонального росту.

У структурі надходження податку на майно до бюджету Вінницької територіальної громади за 2020-2023рр найбільшу частку займають орендна плата та земельний податок, а транспортний найменшу (менше 1%), тому при розробці концепції увага приділялася саме цим видам податків.

Як висновок, слід зауважити, що питання максимізації надходжень від справляння майнових податків безпосередньо залежить від ефективності їх адміністрування. Для покращення справляння майнових податків і їх справедливого встановлення доцільно своєчасно здійснювати процес оцінки нерухомості для відображення актуальних ринкових цін, що враховує його якість, місце розташування, попит та пропозицію на ринку та інші чинники, які неможливо заздалегідь визначити нормативними актами; забезпечувати фінансову самостійність органів місцевого самоврядування, що враховує інтереси населення територіальної громади.

Виявлено, що існуючий механізм оподаткування земельним податком в Україні має ряд недоліків, включаючи недосконале визначення об'єкту оподаткування, що на даний момент призводить до зниження зацікавленості орендарів у розширенні виробництва; недосконалість методів нормативно-грошової оцінки земельних ділянок; наявність необґрунтованих пільг. Також виявлені недоліки в механізмі нарахування та стягнення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і механізмі нарахування та стягнення податку з власників транспортних засобів, такі як неврахування деяких транспортних засобів та відсутність екологічної складової у ставці податку, а також безпідставне надання пільг.

Аналіз функціонування механізму майнового оподаткування в Україні, узагальнення міжнародного досвіду у цій сфері та теоретико-методичних

розробок дозволив сформулювати концептуальні положення для вдосконалення функціонування механізму майнового оподаткування.

Розроблено концепцію щодо створення організаційно-інформаційного забезпечення для оптимізації механізму майнового оподаткування. Запропоновано створити спеціалізований Департамент оцінки земель, житлової та нежитлової нерухомості, якому призначено функції, такі як періодичний моніторинг ринкових цін на майно в різних регіонах, розрахунок оціночної вартості об'єктів нерухомості та земель з метою оподаткування, а також коригування цінових параметрів за потреби.

Отже, перетворення системи оподаткування майна в Україні має на меті не лише збільшення його фіскальної ролі, що становить важливий аспект у контексті процесу децентралізації, але й врахування економічних, соціальних та екологічних аспектів податку на майно.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Гусєв А.О. Податок на майно: економічна сутність та особливості обліку. *Ефективна економіка*. 2022. №1. URL: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/1\\_2022/202.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/1_2022/202.pdf) (дата звернення: 24.11. 2023)
2. Дмитрів В. Економічна сутність і роль майнових податків в Україні. *Світ фінансів*. 2021. №1(66). С. 201–209. URL: <https://doi.org/10.35774/sf2021.01.201> (дата звернення: 24.11. 2023)
3. Власюк О. Пріоритети реформування та напрями перспективного розвитку міжбюджетних відносин в умовах бюджетної децентралізації в Україні. Київ: НІСД, 2015. URL: [https://niss.gov.ua/sites/default/files/2016-01/Prior\\_reformuv\\_Shemaeva-6cb4e.pdf](https://niss.gov.ua/sites/default/files/2016-01/Prior_reformuv_Shemaeva-6cb4e.pdf) (дата звернення: 24.11. 2023)
4. Смаглюк В.В. Історичні умови розвитку державної податкової політики в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. №1. 2017. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/1\\_2017/18.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/1_2017/18.pdf) (дата звернення: 24.11. 2023)
5. Вишневський В. Принципи оподаткування: обґрунтування і емпірична перевірка. *Економіка України*. 2008. № 10. С. 55–72.
6. Малініна Н.М. Особливості побудови системи майнового оподаткування в Україні. *Інноваційна економіка*. 2013. №2. С.309–313. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=inek\\_2013\\_2\\_69](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=inek_2013_2_69) (дата звернення: 24.11. 2023)
7. Ібрагімов М. Земельне оподаткування: теоретичні постулати та фіскальні реалії в Україні. *Економіст*. 2008. №7. С. 37–41. URL: [http://library.wunu.edu.ua/images/stories/praci\\_vukladachiv/Факултет%20Фінансів/Каф%20податк%20та%20фіск%20пол/Ібрагімов%20М/Земельне%20оподаткування%20теоретичні%20постулати.PDF](http://library.wunu.edu.ua/images/stories/praci_vukladachiv/Факултет%20Фінансів/Каф%20податк%20та%20фіск%20пол/Ібрагімов%20М/Земельне%20оподаткування%20теоретичні%20постулати.PDF) (дата звернення: 24.11. 2023)

8. Богатирьова Є. М. Плата за землю як джерело наповнення місцевих бюджетів України. *Ефективна економіка*. 2018. №6. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/162860004.pdf> (дата звернення: 24.11.2023)
9. Податковий Кодекс України. Офіційний веб-портал парламенту України: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.04.2023)
10. Ткачук В.Г. Податкові механізми ефективності економічних трансформацій в Україні. Бюджетно-податкові чинники активізації розвитку фінансових ринків та фінансового посередництва : матеріали науково-практичної конференції. – Ірпінь : Національний університет ДПС України, 2008. С. 31–34.
11. Haensel, P. (1936). The Proper Sphere of Death Taxes. *Sage Journals*, 86-95. doi: <https://doi.org/10.1177/000271623618300112>
12. Дубоносова А.С. Майно як об'єкт оподаткування. *Форум права*. 2008. №3. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILA=&2\\_S21STR=FP\\_index.htm\\_2008\\_3\\_25](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=FP_index.htm_2008_3_25) (дата звернення: 22.11.2023)
13. Сідельникова Л. П., Чижова Т. В., Якуша Я.В. Оподаткування суб'єктів підприємництва: навч. посібник. Київ: Ліра-К, 2013. 424 с. URL: [https://pidru4niki.com/1287100355124/ekonomika/opodatkovannya\\_subyektiv\\_pidpriyemnitstva](https://pidru4niki.com/1287100355124/ekonomika/opodatkovannya_subyektiv_pidpriyemnitstva) (дата звернення: 24.11.2023).
14. Державна податкова служба України. Офіційний сайт. URL: <https://tax.gov.ua> (дата звернення: 27.10.2023).
15. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22.10.1993р. №3552-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text> (дата звернення: 27.10.2023).
16. Андрющенко І. Є., Гринь Ю. В. Міжнародний досвід організації податкового адміністрування. *Ефективна економіка*. № 11. 2015. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4514> (дата звернення: 27.10.2023).

17. Державний веб-портал бюджету для громадян Open Budget. Офіційний сайт. URL: <https://openbudget.gov.ua/local-budget?id=2600000000> (дата звернення: 9.10. 2023).

18. Taxation Trends in the European Union / Luxembourg: Publications Office of the European Union. URL: [https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/f85da28f-f5be-11ec-b976-01aa75ed71a1/language-en?WT.mc\\_id=Selectedpublications&WT.ria\\_c=51677&WT.ria\\_f=6180&WT.ria\\_ev=search&WT.URL=https%3A%2F%2Ftaxation-customs.ec.europa.eu%2F](https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/f85da28f-f5be-11ec-b976-01aa75ed71a1/language-en?WT.mc_id=Selectedpublications&WT.ria_c=51677&WT.ria_f=6180&WT.ria_ev=search&WT.URL=https%3A%2F%2Ftaxation-customs.ec.europa.eu%2F) (дата звернення: 20.04.2023).

19. Податковий резидент та податки у Франції. *Feod Group*. URL: <https://feodgroup.com/uk/immigration/france/tax-resident> (дата звернення: 20.04.2023).

20. Оподаткування в Німеччині. *Finance, Business, Service*. URL: <https://fbs-tax.com/uk/tax-planning/germany/taxation-germany/> (дата звернення: 25.04.2023).

21. Податкова система США. *Finance, Business, Service*. URL: <https://fbs-tax.com/uk/tax-planning/usa/us-tax-system/> (дата звернення: 25.04.2023).

22. IRS (Internal Revenue Service) – федеральна служби з оподаткування. Офіційний сайт. URL: <https://www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/estate-tax> (дата звернення: 25.04.2023)

23. Оніщенко В. М. Об'єкт оподаткування податком на прибуток підприємств. *Державна фіскальна служба України (Вісник)*. 2015.

24. Smartasset. Офіційний сайт. URL: <https://smartasset.com/taxes/> (дата звернення: 08.10. 2023).

25. Про внесення змін до рішення міської ради від 25.06.2021 року № 469 «Про встановлення місцевих податків і зборів на території Вінницької міської територіальної громади та затвердження Порядків їх справляння» . URL: <https://2021.vmr.gov.ua/Docs/CityCouncilDecisions/2022/№1085%2024-06-2022.pdf> (дата звернення: 8.10. 2023).



26. Головне управління Державної податкової служби у Вінницькій області. Нюанси нарахування транспортного податку. 2022. URL: <https://vin.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/603012.html> (дата звернення: 9.10. 2023)
27. Organisation for Economic Co-operation and Development. Official website. URL: <https://www.oecd.org> (дата звернення: 10.10. 2023).
28. Кириленко В.В., Стрішенець О.М., Фаріон М.М. Історія економічних вчень: навч. посібник. Тернопіль: «Економічна думка», 2007. 233 с. URL: [http://library.wunu.edu.ua/files/EVD/istoriya\\_econ\\_vthen\\_kyrylenko.pdf](http://library.wunu.edu.ua/files/EVD/istoriya_econ_vthen_kyrylenko.pdf) (дата звернення: 11.12. 2023).
29. Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. London: John Murray, Albemarle-street URL: [https://books.google.com.ua/books?id=cUBKAAAAYAAJ&q=editions:y8vXR4oK9R8C&pg=PR1&redir\\_esc=y#v=onepage&q=editions%3Ay8vXR4oK9R8C&f=false](https://books.google.com.ua/books?id=cUBKAAAAYAAJ&q=editions:y8vXR4oK9R8C&pg=PR1&redir_esc=y#v=onepage&q=editions%3Ay8vXR4oK9R8C&f=false) (дата звернення: 11.12. 2023).
30. Сміт А. Дослідження про природу та причини багатства народів. / За перекладом Васильєва В., Межевкіна М., Малівський А. Київ: «Наш формат», 2018. 722 с.
31. Державна служба статистики України. Офіційний сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 12.12. 2023).
32. ULEAD. Про діагностику системи місцевого оподаткування в Україні та децентралізацію адміністрування податку на майно. 2023 р. URL: [https://hromady.org/wp-content/uploads/2023/07/2\\_3006\\_ULEAD.pdf](https://hromady.org/wp-content/uploads/2023/07/2_3006_ULEAD.pdf) (дата звернення: 12.12. 2023).
33. Статистичний щорічник України за 2022 р. Вернер І.Є. 2023. URL: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2023/zb/11/year\\_22\\_u.pdf](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/11/year_22_u.pdf) (дата звернення: 12.12. 2023).
34. MinFin. Офіційний сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/labour/salary/min/> (дата звернення: 12.10. 2023).
35. Інститут досліджень авторинку. Офіційний сайт. URL: <https://eauto.org.ua/news/102-45-novih-avto-kupuyut-v-kiyevi-ta-oblasti-statistika>

?fbclid=IwAR3E7Gpvwc9xEC1Ne3APK21jr-hCsOBvrkdBeSHZkExO2eUEF5H  
Qn6bWIQ0 (дата звернення: 12.10. 2023).

36. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний сайт. URL: <https://land.gov.ua/vinnytska-oblast/#hfaq-post-185327> (дата звернення: 12.10. 2023).

37. Міністерство фінансів України. Офіційний сайт. URL: <https://www.mof.gov.ua/uk> (дата звернення: 23.12. 2023).

38. Казюк Я., Венцел В., Кузьменко А., Герасимчук І. Структура місцевих податків та зборів. URL: [https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/67/Struktura-A3\\_4\\_\\_друк\\_.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/67/Struktura-A3_4__друк_.pdf) дата звернення: 23.12. 2023).

39. Київська міська рада. Офіційний сайт. URL: <https://kmr.gov.ua> (дата звернення: 23.12. 2023).

40. Швабій К., Богдан Т., Джус М., Новицька М., Пасічний М., Онищук І., Остріщенко Ю. Діагностика системи місцевого оподаткування України: аналітичні підсумки. *Децентралізація*. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/17147> (дата звернення: 23.12. 2023).

41. Головне управління Державної податкової служби у Вінницькій області. Офіційний сайт. URL: <https://vin.tax.gov.ua> (дата звернення: 23.12. 2023)

42. Звіт ГУ ДПС у Вінницькій області про виконання плану роботи на 2020р. URL: <https://vin.tax.gov.ua/diialnist/plani-ta-zviti-roboti/453605.html> (дата звернення: 4.10. 2023).

43. Звіт ГУ ДПС у Вінницькій області про виконання плану роботи на 2021р. URL: <https://vin.tax.gov.ua/diialnist/plani-ta-zviti-roboti/564418.html> (дата звернення: 04.10. 2023).

44. Звіт ГУ ДПС у Вінницькій області про виконання плану роботи на 2022р. URL: <https://vin.tax.gov.ua/diialnist/plani-ta-zviti-roboti/651710.html> (дата звернення: 04.10. 2023).

45. Довідка про соціально-економічний розвиток Вінницької області за січень-грудень 2018 р. URL: <https://vin.gov.ua/invest/analytika/16760-analytichna->

dovidka-za-2018-rik-shchodo-sotsialno-ekonomichnoho-rozvytku-vinnytskoyi-oblasti (дата звернення: 23.12. 2023).

46. Довідка про соціально-економічний розвиток Вінницької області за січень-грудень 2019 р. URL: <https://vin.gov.ua/invest/analytika/43323-analytychna-dovidka-pro-sotsialno-ekonomichnyu-rozvytok-vinnytskoyi-oblasti-za-sichen-traven-2021-roku-5> (дата звернення: 23.12. 2023).

47. Публічний звіт ДПС за 2022р. URL: <https://tax.gov.ua/data/files/292923.pdf> (дата звернення: 23.12. 2023)

48. Аналітичний звіт. Діагностика місцевого оподаткування. URL: <https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1322/Звіт.pdf> (дата звернення: 23.12. 2023).

49. Юрчишена Л.В. Цимбалюк К.С. Оцінка впливу майнових податків на доходи місцевих бюджетів України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 56. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3060>

50. Юрчишена Л.В. Цимбалюк К.С. Майнове оподаткування в Україні: аналіз та механізм сплати. Збірник матеріалів I Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 55-річчю кафедри фінансів і банківської справи «*Актуальні проблеми розвитку фінансів в умовах цифровізації економіки України*». Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2023. 182 с.

51. Новолопатівська сільська рада. Офіційний сайт. URL: <https://novolativska-gromada.gov.ua> (дата звернення: 28.12. 2023)

52. Шахівська сільська військова адміністрація. Офіційний сайт. URL: <https://shahivska-gromada.gov.ua> (дата звернення: 28.12. 2023)