

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра фінансів

Допущено до захисту  
Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ (підпис)

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 202\_\_ р.

**РЕФЕРАТ  
КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**  
зі спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування  
за магістерською програмою професійного спрямування  
«Управління публічними фінансами»  
на тему: «Майнове оподаткування в Україні»

**Виконавець:**

студент ФФБС, 61 гр.  
Нагорний Олег Борисович

**Науковий керівник:**

доктор економічних наук, професор  
Слатвінська Марина Олександрівна

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Будь-яка сучасна країна забезпечує виконання різноманітних завдань, таких як соціальні, освітні, оборонні та інші. Для розв'язання цих завдань використовуються кошти, які накопичуються через різні організації і як правило податковим методом. Отже інструментом управління соціально-економічним розвитком є сформована податкова політика, яка визначає накопичення та розподіл грошових ресурсів. Місцеві податки та збори і безпосередньо майнове оподаткування в Україні є важливою частиною системи місцевого управління, що сприяють розвитку національної економіки та створенню умов для життєдіяльності та підвищення рівня добробуту населення на місцевому рівні.

Майнове оподаткування виступає не лише джерелом доходів місцевих бюджетів, але й інструментом регулювання економічної діяльності, зокрема, фінансового стану підприємств і пріоритетних галузей економіки на рівні місцевості. Отже, завданням місцевої податкової політики є врахування інтересів населення, підприємств та місцевої влади для досягнення сталого соціально-економічного розвитку. Ця політика повинна бути максимально ефективною, тобто забезпечувати достатні надходження до бюджету для виконання функцій місцевого самоврядування та бути соціально справедливою, враховуючи платоспроможність платників податків. Водночас, вона повинна бути гнучкою, адаптуючись до змін в економічній ситуації країни та світового ринку для забезпечення сталого економічного зростання та добробуту громади.

Надходження за майновими податками є складовими доходів місцевих бюджетів та безпосередньо впливають на соціально-економічний розвиток громади, яка визначає ставки цих податків, встановлює податкові пільги, регулює звільнення від оподаткування та розподіл фінансових ресурсів на соціальний захист та інші функції, що здійснюються органами місцевого самоврядування.

У контексті децентралізації повна відповідальність за всі аспекти життя на власній території покладена на органи місцевого самоврядування. Забезпечення економічної безпеки територіальних громад вимагає стабільності та достатності власних доходів місцевих бюджетів. Отже, ефективне функціонування майнового оподаткування є ключовим інструментом для забезпечення фінансової стійкості та розвитку громад. Важливо збалансувати рівень оподаткування так, щоб забезпечити стабільність бюджету та здатність громади вирішувати свої соціально-економічні завдання.

Актуальність, теоретична та практична значущість проблеми дослідження визначили вибір теми кваліфікаційної роботи.

Дослідженням проблематики майнового оподаткування, зокрема займалися: В. Андрущенко, О. Буряк, В. Вишневський, О. Десятнюк, Ю. Іванов, М. Карлін, О. Кириленко, А. Крисоватий, С. Лекарь, І. Луніна, І. Лютий, В. Мельник, М. Пасічний, А. Соколовська, М. Слатвінська, Л. Сідельникова, В. Суторміна, В. Федосов тощо.

Проте, зважаючи на швидкоплинність змін та появу нових викликів щодо функціонування майнового оподаткування, актуалізується його поглиблене дослідження.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження кваліфікаційної роботи є визначення теоретичних основ функціонування майнового оподаткування, дослідження тенденцій його справляння, виявлення проблем та формування пропозицій щодо їх вирішення із застосування зарубіжного досвіду.

Досягнення поставленої мети обумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- дослідити концептуальні підходи до розуміння сутності майнового оподаткування;
- розкрити законодавчо-нормативне забезпечення адміністрування майнових податків та особливості їх стягнення;

- висвітлити податкове адміністрування майнових податків в епоху діджиталізації: технічні рішення та їх економічні переваги;
- проаналізувати тенденції та фіскальну роль майнового оподаткування в Україні;
- дослідити сучасний стан майнового оподаткування в регіональному аспекті;
- виявити тенденції та перспективи майнового оподаткування в Одеській області;
- дослідити зарубіжний досвід майнового оподаткування та можливості його імплементації до українських реалій;
- розробити шляхи вдосконалення майнового оподаткування в Україні.

**Об'єктом дослідження** є процес справляння майнових податків.

**Предметом дослідження** є українські реалії та зарубіжний досвід функціонування майнового оподаткування.

**Методи дослідження.** Методологічною основою кваліфікаційної роботи є загальнонаукові та спеціальні методи наукового дослідження. Зокрема було використано методи аналізу, синтезу, індукції, дедукції, аналогії, порівняння, абстрагування тощо.

**Інформаційною базою** дослідження при написанні кваліфікаційної роботи виступали: Податковий кодекс України, Бюджетний кодекс, статистичні дані Міністерства фінансів України, Державної казначейської служби України, Звіти Державної податкової служби України, офіційні дані Євростату, монографії, статті та інші наукові праці, дані сайту Відкритий бюджет для громадян, Ціна держави тощо.

Обсяг кваліфікаційної роботи становить 124 сторінки. Робота містить 11 таблиць та 27 рисунків. Список використаних джерел містить 64 найменування, які розміщені на 6 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі розкрито теоретичні засади функціонування майнового оподаткування, його сутність та дискусійні підходи щодо трактування. Розглянуто систему майнового оподаткування в ретроспективі та окреслено особливості стягнення цього податку. У другому проаналізовано практичні аспекти стягнення майнових податків та їхню роль для формування доходів бюджету, продіагностовано фіскальні та регулюючі особливості окремих представників цієї групи та виявлено проблеми їхнього адміністрування. У третьому розділі досліджено зарубіжний досвід функціонування майнового оподаткування та запропоновано шляхи удосконалення податкового адміністрування цих податків в Україні.

## ВИСНОВКИ

У процесі проведеного дослідження визначено теоретичні основи функціонування майнового оподаткування, проаналізовано тенденції його справляння, виявлено проблеми та сформовано пропозиції щодо їх вирішення із застосуванням зарубіжного досвіду. Серед ключових висновків, наступні:

1. Узагальнено різноманітні точки зору науковців щодо розуміння ключових термінів дослідження, серед яких податок, майнові податки, майнове оподаткування тощо. З'ясовано, що податки на майно, як і усі інші податки, мають свої переваги: – заохочують власників краще використовувати існуючі активи, або продавати їх більш ефективним власникам – разом це породжує підвищення ефективності використання майна; – забезпечують місцевий бюджет сталим джерелом надходжень; створюють для органів місцевого самоврядування підґрунтя для формування додаткових стимулів збільшувати привабливість своїх територій для проживання та ведення бізнесу; – не вразливі до “оптимізації”, натомість непрямо, але дуже ефективно обкладають “тіньові” доходи як населення, так і підприємств; – у разі спроби ухилення від сплати, завжди є об’єкт податкової застави, на який може бути накладено адміністративний

арешт; – є передбачуваними для платників; – їх можна нараховувати та справляти у спосіб, що майже унеможлиблює корупцію та інші зловживання; – найменше з усіх податків спотворюють економічні стимули для ефективної роботи.

До недоліків податків на майно можна віднести: – підвищений ризик для платника, адже доводиться сплачувати навіть у “невдалі” періоди; – регресивність: що більший дохід (при тому самому майновому стані), то менший відсоток від нього доводиться заплатити у вигляді податку; – економічні викривлення. Зокрема, капіталомісткі підприємства, особливо ті, які за технологією захоплюють великі площі, потрапляють у гіршу ситуацію, ніж працемісткі, особливо інтелектуальномісткі, які можуть взагалі не користуватися приміщеннями; – низька фіскальна вага; – низька якість адміністрування.

2. Запропоновано під адмініструванням майнових податків розуміти сукупність норм, правил, методів, прийомів і засобів, рішень та процедур, за допомогою яких органи, що здійснюють реалізацію державної податкової політики, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи та податкові агенти, здійснюють управлінську діяльність у податковій сфері, спрямовану на встановлення майнових податків, організацію ідентифікації, облік платників майнових податків та об’єктів оподаткування, забезпечення сервісного обслуговування платників цих податків, організацію та контроль за їх сплатою та за їхнім надходженням до місцевих бюджетів, відповідно до порядку, встановленого законом. Доведено, що феномен адміністрування майнових податків є складовою функціонального механізму національної податкової системи України.

3. Виявлено проблеми з якими найчастіше зіштовхуються в процесі впровадження діджитал технологій при майновому оподаткуванні, які структуровано на матеріально-технічні, кадрові, фінансові з конкретизацією слабких сторін в цьому аспекті. А також структуровано підходи, які створять умови для покращення ситуації щодо цифровізації податкового адміністрування. Серед них: забезпечення джерел власних доходів (гарантування, що місцеві та

регіональні органи влади мають стійкі джерела власних доходів, які дозволяють задовольняти бюджетні потреби, включаючи цифрову трансформацію. Важливо також уникнути м'яких бюджетних обмежень, що можуть нівелювати стимули до використання цих джерел); інвестиційні субвенції (надання інвестиційних субвенцій з державного бюджету для відповідних цілей, з урахуванням питань цифрової інклюзії на всій території країни. Прикладами можуть бути додаткове фінансування для розвитку широкосмугового зв'язку в сільських громадах (Канада) або створення національної широкосмугової мережі (Австралія); стандарти цифрових систем (визначення загальнонаціональних стандартів для цілісного інтерфейсу між загальнодержавними та регіональними цифровими системами. Це сприяє використанню великих даних на всіх рівнях влади, поліпшенню контролю за дотриманням податкового законодавства та адмініструванню соціальних допомог); технічна допомога та навчання (надання технічної допомоги та навчання посадовим особам місцевих та регіональних органів влади, включаючи обмін досвідом та допомогою у розробці та реалізації стратегій діджиталізації. Прикладом є програма "Profisco" в Бразилії, що підтримує модернізацію податкового адміністрування на місцевому рівні).

4. Найбільші обсяги надходжень від майнових податків забезпечує сплата орендної плати за земельні ділянки юридичними особами, становлячи понад 45 % у 2022 році. Це вказує на переважання в Україні форми землекористування у вигляді оренди земельної ділянки, а не володіння нею (право власності). Варто відзначити, що частка податку на нежитлову нерухомість, сплаченого юридичними особами, значно зросла, майже вдвічі, з 8,7 % до 15,5 %. Це свідчить про поліпшення ефективності діяльності контролюючих органів у сфері детінізації сплати вказаного податку бізнесом. Водночас, стан розвитку системи майнового оподаткування в Україні не дозволяє повністю реалізувати фіскальний потенціал майнових податків

5. Протягом усіх досліджуваних років надходження місцевих податків в розрізі регіонів України переважали за обсягом на таких територіях, як: м. Київ; Дніпропетровська область; Харківська область; Одеська область; Львівська

область; Київська область. Найменше було таких надходжень в Луганській та Херсонській областях. У 2022 році за останніми областями відмічене ще більша зниження, що обґрунтовується наявністю воєнного стану

Значні обсяги надходжень від майнового оподаткування виявляються в окремих регіонах, таких як Київ, Дніпропетровська, Одеська, Харківська та Київська області. Наприклад, у цих п'яти найбільших регіонах було зібрано понад 50% усіх надходжень податку на майно у 2021 році.

Загалом, місто Київ, Дніпропетровська, Київська, Одеська, Харківська, Львівська області забезпечують 84% надходжень цього податку по Україні у 2022 р., що свідчить про недостатню активність інших регіонів щодо сплати податку на житлову нерухомість юридичних осіб

Успішність окремих регіонів у розвитку майнового оподаткування порівняно з іншими обумовлена як соціально-економічними чинниками, так і ефективністю роботи ОМС у підвищенні фіскальної ефективності цих податків через проведення оцінок земель та встановлення високих рівнів ставок.

6. Серед низки виявлених в процесі дослідження проблем можна окреслити наявність проблеми даних, які постійно потрібно оновлювати та актуалізувати, тіньова діяльність платників податку, недосконалість законодавства, недосконалість процесу адміністрування, недостатня інституційна спроможність, недостатня якість та наповненість існуючих реєстрів, відсутність єдиної інтегрованої бази даних про об'єкти оподаткування. Надання податкових пільг для значної частини населення призводить до суттєвих втрат у податкових надходженнях для місцевих бюджетів. Згідно інформації, отриманої від ДПС, втрати від надання податкових пільг з податку на нерухоме майно (ПнНМ) по всій Україні в 2021 році становили 14,8 мільярдів гривень, що складає 34,3% від усіх податкових надходжень із ПнНМ за цей рік. Крім того, існують випадки надання пільг з порушенням чинного податкового законодавства. Фактор недосконалості процесу адміністрування податку на нерухоме майно (ПнМ) в основному пов'язаний з недостатнім рівнем наповненості реєстрів майна та якістю інформації щодо об'єктів оподаткування. Окрім зазначеного до виявлених



проблем відносяться: відсутність повноцінної інформації для планування доходів та витрат, такої як Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно; неефективне планування доходів місцевих бюджетів та відсутність системних методичних підходів; використання методики переорієнтації витрат протягом бюджетного року; наявність корупційної складової та проблеми управління фінансовими ресурсами; неефективне адміністрування місцевих податків і зборів; існування схем тіньової оренди державних земель, виведення землі через безоплатну приватизацію та тіньовий обробіток землі, недооцінення нормативних ставок плати за землю, обмежена оцінка земель; відсутність правовстановлюючих документів на експлуатоване нерухоме майно, що належить конкретній особі, і фінансові втрати від існуючого механізму формування та відправлення рахунків-фактур фізичним особам, які сплачують податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки тощо.

7. Проведений аналіз діючого стану майнового оподаткування в Україні, а також аналіз зарубіжного досвіду майнового оподаткування, свідчать про необхідність реформування системи майнового оподаткування, яке може стати стабільним джерелом надходжень до місцевих бюджетів і важливим економічним регулятором країни.

Фахівці ОЕСР рекомендують включати до фіскального кадастру стандартний набір даних, який допомагає ефективно виконувати адміністрування податків на нерухомість. Цей набір даних включає:

Цільове призначення земельної ділянки: Це важливо для визначення ставок податку та суб'єктів оподаткування.

Персональні дані власника/орендаря нерухомості: Важливі для врахування особистих характеристик при визначенні податкових зобов'язань.

Інформація про бізнес для нежитлової нерухомості: Оскільки податкові зобов'язання можуть залежати від економічної діяльності.

Загальна інформація про нерухомість: Для оцінки вартості нерухомості, включаючи рік будівництва, площу, стан будівлі і т.д.

Географічні записи: Визначення меж об'єкту нерухомості та його місцезростащування.

Записи про податкові зобов'язання та пільги: Включаючи звільнення, відстрочки сплати та вирахування з податкової бази.

Деякі країни поєднують фіскальний кадастр та юридичний кадастр у багатофункціональний кадастр, що полегшує узгодженість даних та їхню гармонізацію. Управління такими багатофункціональними кадастрами стає простішим завдяки комп'ютеризації кадастрових карт і записів. Кількість країн із єдиними багатофункціональними кадастрами зростає.

8. Для активізації принципів фіскальної достатності та соціальної справедливості в оподаткуванні нерухомості посприяли б такі заходи: використання коригуючого коефіцієнта з метою врахування історичних, територіальних та інших характеристик об'єктів нерухомості; проведення інвентаризації та забезпечення повноцінного функціонування системи масової реєстрації об'єктів нерухомого майна, в тому числі земельних ділянок; внесення до переліку об'єктів податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, незавершених об'єктів нерухомості, будівництво яких перевищує 3–5 років від його початку. Отже, реформування оподаткування майна в Україні має бути спрямоване не лише на зростання його фіскальної ролі, що є важливим напрямком в умовах децентралізації, а й на врахування економічних, соціальних та екологічних складових податку на майно.

З метою посилення фіскальної функції податку на майно в умовах воєнного стану та збільшення доходів місцевих бюджетів, окрім зазначеного, слід усунути деякі недоліки та проблеми, які залишаються актуальними:

- *Пільговий підхід до власників кількох об'єктів нерухомості:* Перегляд доцільності застосування пільгового підходу до власників кількох об'єктів нерухомості, оцінка ефективності цього механізму та можливе його коригування.

- *Закладення ринкової вартості нерухомості в механізм розрахунку податку:* Заміна поточного методу розрахунку податку на нерухоме майно

(основаного на площі об'єкта) на систему, що враховує ринкову вартість нерухомості.

- *Врахування територіального розташування нерухомості:*

Включення в критерії оподаткування територіального розташування нерухомості для більш точного визначення об'єктів оподаткування.

- *Право місцевих органів влади на врахування доходів і сімейного стану:* Надання місцевим органам влади права враховувати рівень доходів і сімейний стан при визначенні ставок податку на нерухомість.

- *Розширення об'єктів оподаткування транспортного податку:* Включення до об'єктів оподаткування не лише дорогих автомобілів, а й інших транспортних засобів масового попиту.

- *Використання об'єму викиду вуглекислого газу для транспортного податку:* Врахування об'єму викиду вуглекислого газу як додаткового критерію для визначення бази оподаткування транспортного податку.

- розробки механізму для відновлення населенням автопарку з метою нарощення бази оподаткування транспортним податком в перспективі;

- підвищення зацікавленості ОТГ з вищим рівнем власних доходів у нарощенні надходжень від справляння податку на нерухомість;

- своєчасного та повного врахування інформації та її внесення до Державного реєстру майна.

Ці заходи можуть сприяти ефективнішому використанню податкових ресурсів та підвищенню фінансової стійкості місцевих бюджетів у складних умовах воєнного стану.

## **АНОТАЦІЯ**

Нагорний О. Б., «Майнове оподаткування в Україні», кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» за магістерською програмою

«Управління публічними фінансами», Одеський національний економічний університет.

м. Одеса, 2024 рік

Кваліфікаційна робота магістра складається з трьох розділів. Об'єктом дослідження є процес справляння майнових податків. Предметом дослідження є українські реалії та зарубіжний досвід функціонування майнового оподаткування.

У першому розділі розкрито теоретичні засади функціонування майнового оподаткування, його сутність та дискусійні підходи щодо трактування. Розглянуто систему майнового оподаткування в ретроспективі та окреслено особливості стягнення цього податку. У другому проаналізовано практичні аспекти стягнення майнових податків та їхню роль для формування доходів бюджету, продіагностовано фіскальні та регулюючі особливості окремих представників цієї групи та виявлено проблеми їхнього адміністрування. У третьому розділі досліджено зарубіжний досвід функціонування майнового оподаткування та запропоновано шляхи удосконалення податкового адміністрування цих податків в Україні.

**Ключові слова:** майнове оподаткування, податок, податкова система, податок на майно, плата за землю, земельний податок, орендна плата, транспортний податок.

## ANNOTATION

Nagornyi O.B., «Property taxation in Ukraine», qualifying work for obtaining a master's degree in specialty 072 "Finance, banking and insurance" under the master's program "Public Finance Management", Odesa National University of Economics.

Odesa, 2024

The master's qualification work consists of three sections. The object of the study is the process of settling property taxes. The subject of the study is Ukrainian realities and foreign experience in the functioning of property taxation.

In the first chapter, the theoretical foundations of the functioning of property taxation, its essence and debatable approaches to interpretation are revealed. The system of property taxation is considered in retrospect and the peculiarities of collection of this tax are outlined. In the second, the practical aspects of collecting property taxes and their role in the formation of budget revenues are analyzed, the fiscal and regulatory features of individual representatives of this group are diagnosed, and the problems of their administration are identified. In the third chapter, the foreign experience of the functioning of property taxation is studied and ways of improving the tax administration of these taxes in Ukraine are proposed.

**Key words:** property taxation, tax, tax system, property tax, land tax, land tax, rent, transport tax.