

**Василь ДЕМ'ЯНИШИН**

*доктор економічних наук, професор, Тернопільський національний економічний університет, Тернопіль, Україна, v.demianyshyn@tneu.edu.ua  
ORCID ID: 0000-0002-2140-1925*

**Володимир ГОРИН**

*кандидат економічних наук, доцент, Тернопільський національний економічний університет, Тернопіль, Україна, v.horyn@tneu.edu.ua  
ORCID ID: 0000-0002-6048-8330*

## **ПОДАТОК НА МАЙНО ЯК ІНСТРУМЕНТ ФІНАНСОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНОГО ДОБРОБУТУ**

---

**Вступ.** З утвердженням концепції інклюзивного розвитку зростає затребуваність наукових досліджень, спрямованих на пошук шляхів її реалізації у фінансовій практиці, що матиме позитивний вплив на показники суспільного добробуту. У цьому контексті важливим завданням є забезпечення інтеграції принципів інклюзивного розвитку в практику майнового оподаткування, що забезпечить підвищення його ефективності та справедливості.

**Мета** – розкрити соціальні аспекти податку на майно, оцінити відповідність механізму його справляння принципам справедливості та інклюзивності оподаткування, а також вплив податку на майно на добробут платників з урахуванням їх диференціації за рівнем особистих доходів.

**Методи.** У дослідженні соціальних аспектів справляння податку на майно застосовано загальнонаукові і спеціальні методи, а саме: узагальнення, порівняння, групування, табличного аналізу.

**Результати.** Обґрунтовано, що податок на майно справляє багатоаспектний вплив на суспільний добробут, виступаючи інструментом забезпечення перерозподілу багатства між різними суспільними групами, залучення до оподаткування тіньових доходів, виведених з-під нього завдяки схемам мінімізації податкових зобов'язань, інструментом стримування спекуляцій на ринку житла, а також важливим джерелом доходів бюджету, що значною мірою спрямовуються на соціальні цілі. Доведено, що в українській практиці податок на нерухоме майно має виражену регресивність і дискримінаційний характер щодо платників з нижчими доходами. Ставки податку на нерухоме майно є заниженими, що більш вигідно для заможних громадян та призводить до втрат доходів місцевих бюджетів. Це дало можливість аргументувати доцільність переходу до вартісного підходу у визначенні бази оподаткування, але за наявності відповідного інституційного середовища.

**Перспективи.** Подальші наукові дослідження доцільно спрямувати на пошук оптимального підходу до встановлення бази оподаткування нерухомого майна, а також забезпечення інклюзивності оподаткування, коли можливості для уникнення від сплати податку будуть мінімізовані.

**Ключові слова:** податок на майно, податок на нерухомість, суспільний добробут, база оподаткування, справедливість оподаткування.

**Табл.: 1, бібл.: 14.**

---

### **Василий ДЕМЬЯНИШИН**

доктор економічних наук, професор, Тернопольський національний економічний університет, Тернополь, Україна

### **Владимир ГОРИН**

кандидат економічних наук, доцент, Тернопольський національний економічний університет, Тернополь, Україна

## **НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО КАК ИНСТРУМЕНТ ФИНАНСОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО БЛАГОСОСТОЯНИЯ**

**Введение.** С утверждением концепции инклюзивного развития растет востребованность научных исследований, направленных на поиск путей ее реализации в финансовой практике, что окажет положительное влияние на показатели общественного благосостояния. В этом контексте важной задачей является обеспечение интеграции принципов инклюзивного развития в практику имущественного налогообложения, что обеспечит повышение его эффективности и справедливости.

**Цель** – раскрыть социальные аспекты налога на имущество, в частности оценить соответствие механизма его взимания принципам справедливости и инклюзивности налогообложения, а также влияние налога на имущество на благосостояние плательщиков с учетом их дифференциации по уровню личных доходов.

**Методы.** В статье при исследовании социальных аспектов взимания налога на имущество применены общенаучные и специальные методы, а именно: обобщения, сравнения, группирования, табличного анализа.

**Результаты.** Обосновано, что налог на имущество производит многообразное влияние на общественное благосостояние, выступая инструментом обеспечения перераспределения богатства между различными общественными группами, привлечения к налогообложению теневых доходов, выведенных из-под него благодаря схемам минимизации налоговых обязательств, инструментом сдерживания спекуляций на рынке жилья, а также важным источником доходов бюджета, которые в значительной мере направляются на социальные цели. Доказано, что в отечественной практике налог на недвижимое имущество имеет выраженную регрессивность и дискриминационный характер в отношении плательщиков с более низкими доходами. Ставки налога на недвижимое имущество являются заниженными, что более выгодно для состоятельных граждан и ведет к потерям доходов местных бюджетов. Это дало возможность аргументировать целесообразность перехода к стоимостному подходу в определении базы налогообложения, но при наличии соответствующей институциональной среды.

**Перспективы.** Дальнейшие научные исследования целесообразно направить на поиск оптимального подхода к установлению базы недвижимого имущества, а также

обеспечению инклюзивности налогообложения, когда возможности для уклонения от уплаты налога будут минимизированы.

**Ключевые слова:** налог на имущество, налог на недвижимость, общественное благосостояние, база налогообложения, справедливость налогообложения.

---

**Vasyl DEMIANYSHYN**

Dr. Sc. (Economics), Prof., Ternopil National Economic University, Ternopil, Ukraine,  
v.demianyshyn@tneu.edu.ua  
ORCID ID: 0000-0002-2140-1925

**Volodymyr HORYN**

Ph. D. (Economics), Assoc. Prof., Ternopil National Economic University, Ternopil, Ukraine,  
v.horyn@tneu.edu.ua  
ORCID ID: 0000-0002-6048-8330

**PROPERTY TAX AS A TOOL FOR FINANCIAL REGULATION OF PUBLIC WELFARE**

**Introduction.** With the approval of the concept of inclusive development, the demand for scientific research aimed at finding ways to implement it in financial practice is growing, which will have a positive impact on indicators of public welfare. In this context, an important task is to ensure the integration of the principles of inclusive development into the practice of property taxation, which will ensure an increase in its efficiency and fairness.

The **purpose** is to reveal the social aspects of property tax, including assessing the compliance of the tax collection mechanism with the principles of fairness and inclusiveness of taxation, as well as the impact of property tax on the welfare of payers, taking into account their differentiation by the level of personal income.

**Methods.** In the article, when studying the social aspects of levying property tax, general scientific and special methods are applied, namely, generalization, comparison, grouping, tabular analysis.

**Results.** It has been substantiated that property tax has a varied effect on public welfare, acting as a tool for ensuring the redistribution of wealth between various social groups, attracting shadow incomes to taxation, withdrawn from it thanks to schemes to minimize tax liabilities, an instrument for curbing speculation in the housing market, as well as an important source of budget revenues, which are largely directed to social goals. It has been proven that in domestic practice, real estate tax has a pronounced regressiveness and discriminatory nature in relation to payers with lower incomes. Real estate tax rates are too low, which is more beneficial for wealthy citizens and leads to losses in local budget revenues. This made it possible to argue the advisability of switching to a cost approach to determining the tax base, but only available within an appropriate institutional environment.

**Perspectives.** Further scientific research should be directed towards finding the optimal approach to establishing the base of real estate, as well as ensuring the inclusiveness of taxation, when opportunities for tax evasion will be minimized.

**Keywords:** property tax, real estate tax, public welfare, tax base, fairness of taxation.

**JEL Classification:** E21, E62, E64.

---

---

**Постановка проблеми.** Однією з невід'ємних складових податкових систем більшості розвинутих країн світу є майнові податки. Виконуючи важливе фіскальне призначення, що полягає у формуванні доходів, зазвичай, місцевих бюджетів, податки на майно також активно використовують як фіскальний інструмент для вирішення соціальних проблем. Проводячи продуктивну політику майнового оподаткування, держава спроможна не тільки мобілізувати кошти для реалізації важливих соціальних ініціатив та виконання своїх соціальних зобов'язань, а й сприяти зниженню рівня майнової диференціації суспільства, формування в суспільстві уявлення про справедливий характер оподаткування. Прорачунки у цій сфері здатні не лише негативно впливати на рівень добробуту різних суспільних верств, зокрема найбільш вразливих, але й можуть стати підґрунтям для поглиблення соціальних конфліктів. Повноцінна реалізація потенціалу майнових податків як інструменту фінансового регулювання суспільного добробуту та упередження їх негативних наслідків потребують ґрунтовних наукових досліджень.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Зважаючи на вагомий фіскальний потенціал як джерела бюджетних доходів, а також можливості використання у фінансовому регулюванні соціально-економічних процесів, податок на майно впродовж десятиліть привертая увагу науковців та практиків. Теоретичні та практичні аспекти оподаткування майна відображені у наукових працях таких представників зарубіжної фінансової науки, як: П. Мешковські, Дж. Зодроу [1], Б. Хемілтон [2], У. Фішел [3]; значну увагу цій проблематиці приділяють також українські вчені. Серед наукових праць останніх років доцільно виокремити дисертаційну роботу А. Дулько, присвячену дослідженню становлення та розвитку

оподаткування нерухомого майна [4], наукові статті Н. Бобох [5], М. Гончаренко [6], А. Мельник [7], у яких розглянуті питання удосконалення механізму оподаткування нерухомого майна, Ю. Раделицького, Р. Галамай, Н. Симанич [8], котрі акцентують увагу на імплементації зарубіжного досвіду адміністрування майнових податків у вітчизняну практику. Віддаючи належну увагу напрацюванням зазначених науковців, все ж маємо зауважити, що в публікаціях останнього часу податок на майно зазвичай вивчають з точки зору його фіскального значення як джерела наповнення бюджетів різного рівня, побічно розглядаючи його потенціал як соціального регулятора.

**Метою** дослідження є розкриття соціальних аспектів податку на майно, зокрема відповідності механізму його справляння принципам справедливості та інклюзивності оподаткування, а також впливу податку на майно на добробут платників з урахуванням їх диференціації за рівнем особистих доходів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Поряд із податком на доходи фізичних осіб, податок на майно є потенційно одним із найбільш фіскально вагомим елементів системи оподаткування, що здатний забезпечити мобілізацію до бюджетів різного рівня значних обсягів доходів. Цей податок у багатьох країнах має складну структуру й об'єднує низку "дрібніших" податків, якими обкладаються конкретні види рухомого і нерухомого майна фізичних та юридичних осіб. Зважаючи на це, податок на майно доцільно розглядати також як дієвий фіскальний інструмент регулювання суспільного добробуту. Однак вітчизняна модель оподаткування майна фізичних осіб не тільки не приносить вагомих фіскальних надходжень до бюджету, але також багато в чому не відповідає параметрам соціальної справедливості.

З точки зору регулювання суспільного добробуту податок на майно володіє безперечними позитивними властивостями.

По-перше, забезпечення соціальної справедливості та перерозподілу багатства в суспільстві завдяки оподаткуванню майна на заможних верств населення. На думку В. Андрущенко, враховуючи високий рівень бідності в Україні, перерозподіл доходів багатій меншості за рахунок прогресивного оподаткування нерухомого майна є Парето-оптимальним, адже при незмінному обсязі фінансових ресурсів суб'єктивно прийнятний суспільний добробут зростає [9, с. 56]. Однак апологети концепції так званого "нового погляду" на майнове оподаткування – П. Мешковські та Дж. Зодроу [1] – на підставі результатів аналізу сфери оподаткування у контексті моделі загальної рівноваги Харбергера доводили деструктивний вплив податку на рівень суспільного добробуту. На думку вчених, наявність податкової конкуренції між територіями може призвести до відтоку капіталу з юрисдикцій з високим рівнем податку на майно до юрисдикцій, де податок нижчий. Внаслідок цього, на територіях із високим рівнем податкового тиску на майно спостерігатиметься падіння рівня зайнятості та скорочення податкової бази. Однак такі висновки дещо перебільшені, адже вони ігнорують вплив інших чинників, які можуть утримати капітал від відтоку в низько податковій юрисдикції. Крім цього, для реальної мотивації відтоку капіталу диференціація ставок податку в розрізі регіонів має бути достатньо високою. Рівень ефективності реалізації податком на майно цього завдання залежить від низки умов: впровадження вартісного підходу до визначення бази оподаткування; впровадження прогресії ставок податку; використання пільг для вразливих верств населення. Якщо окремі з цих умов не виконуються, перерозподільчий потен-

ціал податку на майно виявляється лише частково.

По-друге, залучення до оподаткування тіньових доходів, які були виведені з-під оподаткування завдяки схемам мінімізації зобов'язань з податку на особисті доходи платників. На відміну від грошових доходів, для яких існують достатньо широкі можливості приховування чи виведення у низько податковій юрисдикції, нерухомість чи землю важко приховати або перемістити, а також складно перекласти фіскальний обов'язок зі сплати податку на іншого індивіда. Таким чином, податок на нерухомість можна означити як сатисфакцію держави за уникнення від оподаткування особистих доходів.

По-третє, оподаткування нерухомості стримує спекуляції на ринку житла та може бути чинником здешевлення житлової нерухомості. Не секрет, що з огляду на нестабільність національної валюти, нерозвиненість фінансового ринку та низький рівень довіри до банківської системи вкладання коштів у нерухоме майно в Україні є одним з популярних способів інвестування власних активів. Відтак у регіонах зі значною кількістю трудових мігрантів та високим економічним потенціалом спостерігається непропорційно високий попит на нерухомість, що не відповідає динаміці доходів основної частини населення та стимулює спекулятивне зростання цін на житло. Внаслідок цього, можливості поліпшити житлові умови у тих, хто цього потребує ще більше звужуються. Високий рівень податкового навантаження на нерухомість знижує інтерес до такого способу інвестування заощаджень. У цьому випадку податок може спонукати власників житла, придбаного з метою інвестування продати його для зменшення податкових зобов'язань. Це сприяло б загальному падінню цін на житло та підвищенню його доступності для більшої кількості громадян.

Соціальний ефект від функціонування податку на майно виявляється ще й у тому, що він виступає важливим джерелом доходів місцевих бюджетів, з яких фінансується переважна частина найважливіших суспільних благ та послуг для населення. Більше того, існування такого зв'язку "податки – блага" лягло в основу концепції вигоди (benefit view) майнового оподаткування. Представники цієї концепції Б. Хемілтон [2] та У. Фішел [3] розглядали податок на нерухоме майно як "фінансовані з бюджету суспільні послуги щодо збереження відповідного майна й упередження втрати його вартості". Очевидно, що вартість нерухомості залежить від того, чи забезпечується охорона правопорядку на території розташування об'єкта нерухомості, чи належним чином функціонує енергетична, транспортна інфраструктура тощо. Однак соціальний ефект від податку на нерухомість слід розглядати більш широко. В Україні та більшості розвинутих країн цей податок належить до місцевих і наповнює бюджети територіальних громад. Водночас, з місцевих бюджетів фінансується переважна частина найважливіших для суспільства благ колективного споживання. Відтак, хоча податок на нерухоме майно не має цільового призначення, за рахунок його сплати здійснюється фінансування суспільних благ, які визначають рівень добробуту суспільства.

Проте ефективність у питанні регулювання рівня доходів населення та зменшення масштабів нерівності не є іманентною ознакою податку на майно, вона вимагає відповідних підходів до визначення об'єкта і бази оподаткування, встановлення ставок податку. Вважаємо хибним визначати податок на майно апіорі як відповідний принципу соціальної справедливості, оскільки володіння землею чи нерухомістю свідчить про певний рівень доходів [10, с. 163]. Такий умовивід може бути достовірним для країн

зі сталою ринковою економікою, однак стосовно країн з перехідною економікою такий висновок передчасний. Зокрема, в Україні значна частина населення країни отримала нерухоме майно у власність не за рахунок нагромадження власних заощаджень чи ведення підприємницької діяльності, а в рамках кампанії з приватизації житла чи проведення земельної реформи. Відтак, звичним для України є явище, коли власники нерухомості належать до категорії вразливих верств населення (пенсіонерів, інвалідів та ін.). Тому проводити паралелі між власністю на майно та рівнем доходів в Україні не зовсім доречно.

Сконцентруємо більшу увагу на проблемах функціонування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (надалі – податок на нерухомість). Регуляторний потенціал цього податку реалізується через такі його елементи, як об'єкт та база оподаткування, а також ставки податку. Згідно з Податковим кодексом, платниками податку виступають фізичні та юридичні особи, які є власниками об'єктів житлової і нежитлової нерухомості. В основу визначення переліку об'єктів нерухомості, які не підлягають оподаткуванню, покладений соціальний принцип. Так, не є об'єктами оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: об'єкти соціальної сфери, що утримуються за рахунок коштів бюджету; заклади дошкільної та середньої освіти, не залежно від форми власності; об'єкти, що належать дітям-сиротам, громадським об'єднанням осіб з інвалідністю, дитячі будинки сімейного типу, об'єкти нерухомості, що належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховують більше п'яти дітей тощо.

Натомість, у законодавчому окресленні бази оподаткування застосовано універсальний підхід до встановлення неоподаткованої частини нерухомості. Зокрема,



не залежно від категорії платника та його матеріального становища, база оподаткування об'єкта житлової нерухомості зменшується на: 60 м<sup>2</sup> для квартир, на 120 м<sup>2</sup> для будинків, на 180 м<sup>2</sup> для різних типів нерухомості. Однак у випадку, якщо площа об'єкта нерухомості перевищує п'ятикратну величину неоподаткованої площі, або нерухомість використовується для отримання доходу, пільги щодо бази оподаткування не застосовують.

Незважаючи на те, що надання пільг з податку на нерухоме майно в цілому відповідає практиці інших країн, але використовуваній в Україні підхід до їх надання дискусійний. По-перше, універсальний принцип визначення неоподаткованої площі не відповідає принципу соціальної справедливості оподаткування, адже жодним чином не пов'язаний із матеріальним становищем платника. По-друге, передбачені у законодавстві норми щодо незастосування пільг для власників нерухомості, яка використовується для отримання доходу, хоча й обґрунтовані у теоретичному плані, у практичному використанні мають характер малоздійсненої декларації. За даними фахівців Мінрегіонбуду (на теперішній час – Міністерство розвитку громад та територій України), рівень тінізації операцій з оренди житла становить в середньому від 70 [11] до 90% ринку [12]. За таких обставин розглядати ефективність виконання норми щодо незастосування пільги для власників житла, які здають його в оренду, немає сенсу.

Певний регуляторний потенціал закладений в такому елементі податку на нерухомість, як його ставки. Відповідно до законодавства, повноваження щодо встановлення ставок податку закріплені за органами місцевого самоврядування, однак вони можуть перевищувати 1,5% від розміру мінімальної заробітної плати за кожен м<sup>2</sup> бази оподаткування. Втім, як свідчить

практика, можливості диференціації ставок податку на нерухомість органи місцевого самоврядування використовують не для посилення соціального характеру оподаткування, а в рамках міжтериторіальної податкової конкуренції, досягнення економічних і політичних цілей. У багатьох територіальних громадах встановлення низьких ставок податку на нерухомість розглядають як спосіб отримання конкурентних переваг для залучення інвестицій та підвищення інвестиційної привабливості. Водночас, як слушно зазначають Ю. Раделицький, Р. Галамай, Н. Семанич, територіальні громади зазвичай практикують встановлення ставок податку на нерухомість на значно нижчому за граничний рівні з огляду на такі чинники: побоювання суспільного осуду з боку мешканців територіальної громади та ризику зниження політичної підтримки; захист власних економічних інтересів, оскільки в більшості громад депутати є представниками бізнесу [8, с. 70]. Втім навіть гранично максимальна ставка податку, зважаючи на встановлені пільги для платників та підхід до визначення бази оподаткування, справляє помірний фіскальний вплив на доходи платників. Однак для податку на нерухомість характерна прямо пропорційна регресивність у контексті його обтяжливості для доходів платника. Умовний приклад розрахунку податкового зобов'язання зі сплати податку на нерухоме майно для двох індивідів з 10-кратним розривом у доходах, у власності яких перебуває квартира площею 80 м<sup>2</sup>, засвідчив, що податкове навантаження зі сплати податку для більш заможних платників знижується пропорційно зі зростанням їх доходів, що суперечить базовим принципам справедливості оподаткування (табл. 1).

Найбільш дискусійним елементом податку на нерухомість, що виявляє дискримінаційний характер податку стосовно не-

Таблиця 1

**Розрахунок податкового навантаження з податку на нерухоме майно для умовних платників із різним рівнем особистих доходів\***

Показники	Індивід А	Індивід Б	Індивід Б <sup>2</sup>
Середній річний дохід, грн/рік <sup>1</sup>	56676	566760	566760
Ставка податку, %	1,5%	1,5%	1,5%
Загальна площа квартири/будинку, м <sup>2</sup>	80	80	320
База оподаткування, м <sup>2</sup>	20	20	200
Сума податку в розрахунку на 1 м <sup>2</sup> , грн	70,845	70,845	70,845
Податкове зобов'язання, грн/рік	1416,90	1416,90	14169,00
Рівень податкового зобов'язання, у % до середнього річного доходу	2,5%	0,25%	2,5%

1 – показник, розрахований на підставі розміру мінімальної заробітної плати, визначеної станом на 01.01.2020 р.;

2 – у власності платника перебуває будинок відповідної площі.

\* Складено авторами.

заможних громадян, є підхід до визначення бази оподаткування, якою згідно із законодавством є площа об'єкта нерухомого майна. На думку А. Мельник, така практика створює неоднакові умови для власників нової нерухомості або такої, що має краще розташування, та власників нерухомого майна зі значним ступенем зносу чи менш вдалим розташуванням [7, с. 83]. Натомість, вартісний підхід до встановлення бази оподаткування, на думку А. Дулько, дасть можливість забезпечити фіскальну ефективність податку на нерухоме майно [4, с. 119–120]. В. Скоробагач вказує, що застосування вартісного виміру майна при його оподаткуванні є гарантією дотримання принципу соціальної справедливості та попередить дії власників, спрямовані на зменшення суми платежів [13, с. 133].

На думку М. Гончаренко, перехід до вартісного виміру майна при його оподаткуванні потребує значної попередньої роботи щодо впорядкування інформаційної бази стосовно наявності та вартості об'єктів нерухомого майна та забезпечення її публічності [6]. Поділяючи цю позицію, А. Мазурова та В. Киричик зазначають, що визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості є складним і витратним проце-

сом, а тому розглядати його впровадження наразі недоречно [14]. На думку Ю. Раделицького, Р. Галамай, Н. Семанич, перехід до вартості нерухомого майна як бази його оподаткування потребує відповідного інституційного середовища, а саме наявності достатньої кількості кваліфікованих оцінювачів, правдивої інформації про об'єкти нерухомості, розвиненого ринку нерухомого майна. За відсутності цих передумов оцінка майна на основі визначення його ринкової вартості, по суті, неможлива або дуже складна [8, с. 71].

Компромісним варіантом, що дасть можливість посилити справедливість оподаткування нерухомого майна, є використання коригуючих коефіцієнтів при визначенні бази оподаткування. На думку Н. Бобох, до оподаткованої площі нерухомості слід застосовувати коригувальні коефіцієнти, що враховуватимуть місце розташування об'єкта (міська чи сільська місцевість, центр чи околиці населеного пункту), а при наданні пільг доцільно використовувати поособовий підхід (неоподатковувана площа на кожного мешканця та додатково загальний норматив на сім'ю) [5, с. 61]. Хоча запропонований підхід враховує чинник місця розташування оподат-



ковуваного об'єкта нерухомості, однак він не враховує таких його ознак, як вік будівлі та ступінь зносу, обладнання зручностями, близькість до транспортних комунікацій, які багато в чому визначають ринкову вартість нерухомості. Відтак слушною є думка щодо необхідності розширення переліку коригувальних коефіцієнтів при збереженні кількісного підходу до встановлення бази оподаткування нерухомого майна [8, с. 71]. Разом з тим, в стратегічному вимірі все ж доцільно передбачити перехід до визначення бази оподаткування на основі вартості оподатковуваного об'єкта нерухомості, що дасть можливість повною мірою забезпечити соціальну справедливість такого оподаткування.

Окремим недоліком, що знижує ефективність податку на нерухоме майно з погляду інклюзивності й соціальної справедливості, є прорахунки у реєстрації об'єктів оподаткування. Згідно з чинним законодавством, база оподаткування податком на нерухоме майно визначається на підставі даних відповідного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які формуються на підставі документів на право власності. Проте значна частина власників житлової нерухомості, особливо у сільській місцевості, не мають відповідних документів, а тому не підпадають під оподаткування. Тому, поряд з втратами доходів місцевих бюджетів, можна стверджувати про явище вибіркового оподаткування нерухомості, що суперечить принципу його соціальної справедливості.

**Висновки.** Результати дослідження підтвердили, що податок на нерухоме майно здатен бути одним із найбільш ефективних інструментів фінансового регулювання суспільного добробуту, однак його регуляторний потенціал використовується в Україні недостатньо. Податок справляє багатосторонній вплив на суспільний до-

бробут, виступаючи інструментом забезпечення перерозподілу багатства між різними суспільними групами, залучення до оподаткування тінювих доходів, виведених з-під нього завдяки схемам мінімізації податкових зобов'язань, інструментом стримування спекуляцій на ринку житла, а також важливим джерелом доходів бюджету, що значною мірою спрямовуються на соціальні цілі. Однак податок на нерухоме майно в українській практиці має виражену регресивність і дискримінаційний характер стосовно громадян з низьким рівнем доходів. Прорахунки в адмініструванні податку порушують принципи інклюзивності (загальності) оподаткування та дають можливість значній частині потенційних платників уникати податкових зобов'язань. Відтак перспективи подальших наукових розробок пов'язані з пошуком оптимального підходу до встановлення бази оподаткування нерухомого майна, а також забезпечення інклюзивності оподаткування, коли можливості для невинуватого з точки зору справедливості уникнення від сплати податку будуть мінімізовані.

#### Список використаних джерел

1. *Mieszkowski P. M., Zodrow G. R. New view of the property tax: a reformulation. Regional Science and Urban Economics. 1986. Vol. 16. P. 309–327*
2. *Hamilton B. W. Zoning and property taxation in a system of local governments. Urban Studies. 1975. № 12. P. 205–211.*
3. *Fischel W. A. Municipal corporations, homeowners and the benefit view of the property tax. Dartmouth College. Working Paper, 2000, № 00-03, 62 p.*
4. *Дулько А. М. Становлення і розвиток оподаткування нерухомого майна в Україні : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 ; Університет ДФС України. Ірпінь, 2017. 207 с.*

5. Бобох Н. Формування в Україні механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Проблеми інноваційно-інвестиційного розвитку. 2013. № 5. С. 55–63.

6. Гончаренко М. Розвиток механізму оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Державне будівництво. 2018. № 1. URL : [http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2\\_3.pdf](http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2_3.pdf).

7. Мельник А. М. Проблеми оподаткування нерухомого майна в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 19. С. 82–86.

8. Раделицький Ю. О., Галамай Р. Я., Симаніч Н. Б. Імплементация досвіду ефективного адміністрування майнових податків розвинених країн у вітчизняну практику. Економіка та держава. 2019. № 1. С. 68–72.

9. Андрущенко В. Л. Фінансова думка Заходу у XX столітті (Теоретична концептуалізація і наукова проблематика державних фінансів) : монографія. Львів : Каменяр, 2000. 303 с.

10. Петленко Ю. В. Місцеві фінанси : опорний конспект лекцій. Київ : Кондор, 2004. 282 с.

11. Оренда житла. Чому за послугою краще звернутися до ріелтора. Новое время. 2018. 25 вересня. URL : <https://nv.ua/ukr/ukraine/events/orenda-zhitla-chomu-za-posluhoju-krashche-zvernutisja-do-rieltora-2496374.html>.

12. В Україні хочуть легалізувати ринок оренди житла. Економічна правда. 2019. 2 серпня. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/08/2/650247/>.

13. Скоробагач В. І. Правове регулювання місцевих податків та зборів : дис.. канд. юрид. наук : 12.00.07; Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2015. 207 с.

14. Мазурова А., Киричак В. Введення податку на нерухомість в Україні: проблеми і перспективи. Наука и образование : матер. науч. конф. Прага: Publishing house Education and Science s.r.o., 2013. URL : [http://www.rusnauka.com/1\\_NIO\\_2013/Economics/3\\_123771.doc.htm](http://www.rusnauka.com/1_NIO_2013/Economics/3_123771.doc.htm)

## References

1. Mieszkowski, P. M. & Zodrow, G. R. (1986). New view of the property tax: a reformulation. *Regional Science and Urban Economics*, 16, 309–327.

2. Hamilton, B. W. (1975). Zoning and property taxation in a system of local governments. *Urban Studies*, 12, 205–211.

3. Fischel, W. A. (2000). *Municipal corporations, homeowners and the benefit view of the property tax*. Dartmouth College, Working Paper, 00-03, .

4. Dulko, A. M. (2017). *Stanovlennia i rozvytok opodatkuvannia nerukhomoho maina v Ukraini [Formation and development of taxation of real estate in Ukraine]*. (Thesis: 08.00.08). Irpin: University of SFS of Ukraine [in Ukrainian].

5. Boboh, N. (2013). *Formuvannia v Ukraini mekhanizmu opodatkuvannia nerukhomoho maina, vidminnoho vid zemelnoi dilianky [Forming of real estate taxation mechanism in Ukraine]*. *Problemy innovatsiino-investytsiinoho rozvytku – Problems of Innovation and Investment Development*, 5, 55–63 [in Ukrainian].

6. Honcharenko, M. (2018). *Rozvytok mekhanizmu opodatkuvannia nerukhomoho maina, vidminnoho vid zemelnoi dilianky [Development of taxation mechanism for real estate other than land plot]*. *Derzhavne budivnytstvo – State Building*. Available at: [http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2\\_3.pdf](http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/db/2018-1/doc/2/2_3.pdf).

7. Melnyk, A. M. (2015). *Problemy opodatkuvannia nerukhomoho maina v Ukraini [Problems of real estate taxation in Ukraine]*. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: Practice and Experience*, 19, 82–86 [in Ukrainian].

8. Radelytskyi, Yu. O., Halamai, R. Ya., Symanych, N. B. (2019). *Implementatsiia dosvidu efektyvnoho administruvannia mainovykh podatkov rozvynenykh krain u vitchyzniani praktyku [Implementation of experience of efficient administration of loan taxes in developed countries in domestic practice]*. *Ekonomika ta derzhava – Economy and State*, 1, 68–72 [in Ukrainian].

9. Andrushchenko, V. L. (2000). *Finanova dumka Zakhodu v XX stolitti (Teoretychna kontseps-*

tualizatsiia i naukova problematyka derzhavnykh finansiv) [Financial thought of the West in the twentieth century: (Theoretical conceptualization and scientific issues of public finance)]. Lviv: Kameniar [in Ukrainian].

10. Petlenko, Yu. V. (2004). *Mistsevi finansy: oporni konspekt leksii* [Local finance. Lecture notes]. Kyiv: Kondor [in Ukrainian].

11. Orenda zhytla. Chomu za posluhoiu krashche zvernutysia do rieltora [Housing for rent. Why is it better to contact a realtor]. (2018). *Novoe vremia. New Time*. Available at: <https://nv.ua/ukr/ukraine/events/orenda-zhitla-chomu-za-posluhoju-krashche-zvernutisja-do-rieltora-2496374.html>.

12. V Ukraini khochut lehalizuvaty rynek orendy zhytla [Ukrainians are wanting to legalize the rental market]. (2019). *Ekonomichna pravda –*

*Economic Truth*. Available at: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/08/2/650247/>.

13. Skorobahach, V. I. (2015). *Pravove rehulivannia mistsevykh podatkov ta zboriv* [Legal regulation of local taxes and fees]. (Thesis: 12.00.07). Kharkiv: Yaroslav Mudryi National Law University [in Ukrainian].

14. Mazurova, A., Kyrychuk, V. (2013). *Vvedennia podatku na nerukhomist v Ukraini: problemy i perspektyvy* [Introduction of real estate tax in Ukraine: problems and prospects]. *Proceedings of the Nauka y obrazovanye. Praha: Publishing house Education and Science s.r.o.* Available at: [http://www.rusnauka.com/1\\_NIO\\_2013/Economics/3\\_123771.doc.htm](http://www.rusnauka.com/1_NIO_2013/Economics/3_123771.doc.htm).

Стаття надійшла до редакції 30.03.2020.