

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ МЕХАНІЗМУ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА МАЙНО В УКРАЇНІ, ПОЛЬЩІ ТА ФРАНЦІЇ

Грін Ольга Володимирівна

кандидат економічних наук,

доцент кафедри фінансів, грошового обігу і кредиту,

Львівський національний університет імені Івана Франка

Сидор Вікторія Романівна

здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня,

Львівський національний університет імені Івана Франка

Система майнового оподаткування посідає особливе місце у фінансових відносинах держави та суспільства, адже забезпечує стабільні надходження до місцевих бюджетів і водночас впливає на розвиток ринку нерухомості та інвестиційний клімат країни.

Зважаючи на приналежність України до європейської соціально-ринкової моделі, вважаємо на доцільне провести порівняльний аналіз особливостей адміністрування вітчизняних майнових податків з окремими країнами Європейського союзу, наприклад Польщею та Францією, оскільки вони мають схожі з Україною економічні системи та інституційну структуру, де ринкові механізми поєднуються з активною регуляторною роллю держави у її соціально-економічному розвитку. Крім цього, всі три країни орієнтуються на європейські стандарти та інтеграцію до спільного економічного простору.

В Україні, згідно Податкового кодексу (далі ПКУ) [1], виділяють три складові майнового оподаткування, які є джерелом поповнення місцевих бюджетів: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортний податок; плата за землю.

Для оподаткування нерухомості в Україні ставки затверджують своїми рішеннями місцеві ради в межах, визначених ПКУ (не більше 1,5% від мінімальної заробітної плати за 1 кв. м загальної площі об'єкта); транспортний податок справляють лише з дороговартісних авто, яким до 5 років, за фіксованою ставкою; плата за землю справляється на основі відсоткової ставки від нормативної грошової оцінки землі. З податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, діє механізм додаткового фіксованого платежу для дуже великих площ (для квартири понад 300 кв. м, будинку – понад 500 кв. м) [1].

Основними видами майнових податків у Польщі є:

- податок на нерухомість (podatek od nieruchomości) – сплачується власниками або користувачами будівель, споруд та земельних ділянок.

При цьому, податкові ставки для комерційних площ значно вищі, ніж для житлових;

- сільськогосподарський податок (*podatek rolny*) – стягується з земель сільськогосподарського призначення;
- лісовий податок (*podatek leśny*) – охоплює ліси, що перебувають у приватній чи державній власності [2].

Адмініструють дані податки органи місцевого самоврядування, тобто рішення про нарахування майнових податків платники отримують безпосередньо від муніципалітету, а контроль та облік здійснюється через місцеві земельні та будівельні реєстри. Тоді як в Україні податковий облік і контроль за справлянням аналогічних податків забезпечують органи Державної податкової служби, які нараховують податкові зобов'язання з майнових податків і направляють податкові-повідомлення рішення їх платникам.

Податки на майно є важливим джерелом власних надходжень органів місцевого самоврядування Польщі [2], адже повністю залишаються в їхньому розпорядженні, підсилюючи фінансову автономію.

Польська модель майнового оподаткування вирізняється простотою та своєю спрямованістю на оподаткування площі об'єкта нерухомості, але потребує забезпечення відповідності податкової бази ринковій вартості майна, що є актуальним напрямом її реформування у контексті загальноєвропейських тенденцій.

У Франції теж існує кілька податків на майно, під дію яких підпадають власники нерухомості, орендарі та спадкоємці, а саме:

- податок на нерухомість (*taxe foncière*) сплачують власники нерухомості та земельних ділянок. Його ставка залежить від кадастрової вартості майна, яку щороку переглядають органи місцевої влади;
- податок на передачу майна при купівлі-продажу (*droits de mutation à titre onéreux*) сплачують під час операцій з нерухомістю, його розмір становить у середньому 5-6% від вартості об'єкта;
- податок на багатство (*impôt sur la fortune immobilière (IFI)*) охоплює осіб, чия вартість нерухомих активів перевищує 1,3 млн євро [3].

Контроль за сплатою здійснюють органи податкові служби разом із кадастровими органами, а значна частина надходжень спрямовується до місцевих бюджетів.

Варто відзначити, що французька модель характеризується високим рівнем деталізації, прогресивністю ставок, соціальною спрямованістю, значною фіскальною ефективністю, сума податкових зобов'язань суттєво залежить від локальної оцінки (*valeur locative*), місцевих рішень, територіальних коефіцієнтів, а оподаткування не прив'язане до площі об'єкта нерухомості та враховує його умовну ринкову орендну вартість.

Навантаження на великі активи забезпечується у Франції окремим податком на багатство (IFI), мета якого оподаткувати великий портфель

дорогої нерухомості. Так, якщо у платника чиста вартість нерухомості перевищує 1,3 млн євро, він потрапляє під дію IFI (ставки від 0,5 % до 1,5 % до бази оподаткування).

Проведений аналіз показує, що в Україні система майнового оподаткування ще перебуває на етапі становлення й потребує вдосконалення механізму оцінки майна, підвищення прозорості адміністрування, дієвої інтеграції реєстрів речових прав на нерухоме майно, кадастрового та реєстрів ДПС України.

Отже, для України доцільно орієнтуватися на поєднання польського досвіду в частині адміністрування податків місцевими органами влади, диференціації ставок для житлової, орендної, комерційної нерухомості та незавершеного будівництва; та французького – для удосконалення оцінки майна, розвитку прогресивного оподаткування на основі системи коефіцієнтів; поступового переходу від оподаткування квадратних метрів до кадастрової вартості об'єктів, тобто вартісного підходу хоча б для комерційного та елітного житла, а також забезпечення прозорості і зрозумілості розрахунку через електронну комунікацію з платниками, направлення їм повідомлення з розшифровкою бази, ставки, пільги і суми до сплати.

Список використаних джерел:

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755 (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 20.10.2025)
2. Які бувають податки в Польщі? Коли і як правильно їх платити? URL: <https://uniconsulting.group/uk/blog/podatki-v-polschi-dlya-biznesu-ta-fizosib/> (дата звернення: 23.10.2025)
3. Податки на нерухомість у Франції. Все про оподаткування. URL: <https://property-serviceazur.com/ua/info/articles/nalogi-na-nedvizhimost-vo-frantsii> (дата звернення: 23.10.2025)