

УДК 347.73:336.226.212.1](477:495:061.1ЄС)"19/20"

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.2.83>

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ УКРАЇНИ ТА ГРЕЦІЇ ЯК КРАЇНИ-ЧЛЕНА ЄС

Шовгенюк С.Ю.,*викладач кафедри адміністративно-правових дисциплін
Інституту права та правоохоронної діяльності
Львівського державного університету внутрішніх справ,
аспірант**юридичного факультету**Львівського національного університету ім.І.Франка*

ORCID: 0009-0008-4305-6123

e-mail: sophia.shovhenuk@gmail.com**Шовгенюк С.Ю. Особливості правового регулювання оподаткування нерухомого майна: порівняльний аналіз України та Греції як країни-члена ЄС.**

Статтю присвячено порівняльно-правовому аналізу процедури адміністрування та сплати податку на нерухоме майно (нерухомість), на прикладі України та країни – члена ЄС – Греції. Проаналізовано правове регулювання оподаткування нерухомого майна, а також розкрито сильні та слабкі сторони двох податкових систем у контексті справляння податку на нерухомість.

Актуальність дослідження є обумовлена потребою та нагальною необхідністю вдосконалення українського профільного законодавства відповідно до стандартів Європейського Союзу, забезпечення повної реалізації фіскального потенціалу української моделі оподаткування нерухомого майна, а також сприяння дотриманню принципу соціальної справедливості на всіх етапах процесу оподаткування.

У цій роботі було проаналізовано правові норми Податкового кодексу України, які регламентують весь процес сплати податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки та плати за землю (земельного податку), а саме: визначено об'єкт, базу, ставки, пільги та особливості адміністрування зазначених вище податків. Проаналізовано правову конструкцію єдиного податку на нерухоме майно Греції (на грецькій – *Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων*), особливості функціонування грецької моделі оподаткування нерухомого майна і виокремлено її основні якісні риси: правова визначеність; прозорість та соціальна збалансованість.

Зроблено аналіз євроінтеграційних процесів в Україні, які стали поштовхом для подальшого вдосконалення та реформування податкової системи, як у її окремих елементах, так і загалом, зумовили необхідність адаптації нормативної та інституційної систем, у відповідності до економічних, політичних та правових стандартів ЄС, що спричинило потребу трансформації ключових інститутів.

У процесі порівняльного аналізу, ми виокремили, той факт, що секторальна інтеграція європейського права, гармонізація вітчизняного податкового законодавства з нормами ЄС актуалізували потребу в суттєвих змінах процесів оподаткування та адміністрування податків на національному і місцевому рівнях, зокрема щодо податку на нерухоме майно (нерухомість).

Зроблено висновок, що податково-правова система України в сучасних умовах потребує системного оновлення нормативно-правової бази з метою її адаптації до актуальних соціально-економічних викликів та європейських стандартів правового регулювання.

Ключові слова: податок, майнові податки, оподаткування, податок на нерухоме майно (нерухомість), плата за землю, нерухоме майно (нерухомість), об'єкт оподаткування, суб'єкт оподаткування, база оподаткування, порівняльно-правове дослідження, Європейський Союз (ЄС), європейський правовий досвід.

Shovheniuk S.Y. Specific features of legal regulation of real estate taxation: a comparative analysis of Ukraine and Greece as an EU member state.

The article is devoted to a comparative legal analysis of the procedure for administering and paying real estate tax (property tax), using Ukraine and Greece, a member state of the EU, as case studies. The legal regulation of real estate taxation is examined, and the strengths and weaknesses of the both tax systems in the context of real estate tax collection are identified.

The relevance of the research is determined by the need and urgent necessity to improve Ukrainian legislation in accordance with the standards of the European Union, to ensure the effective realisation of the fiscal potential of the Ukrainian model of real estate taxation, and to promote adherence to the principle of social justice at all stages of the taxation process.

This article analyses the provisions of the Tax Code of Ukraine governing the entire process of paying tax on immovable property other than land and land tax, in particular: the object, base, rates, exemptions and specific features of the administration of the above taxes are defined. Furthermore, it examines the legal structure of the unified tax on immovable property in Greece (in Greek – Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων) and outlines the key characteristics of the Greek model of immovable property taxation, including legal certainty; transparency and social balance.

The author analyses the European integration processes in Ukraine, which have stimulated further improvement and reform of the national tax system, both in its individual elements and as a whole, necessitating the adaptation of regulatory and institutional systems in line with EU economic, political and legal standards, which has led to the need for transformation of key fiscal institutions.

In the process of comparative analysis, we highlighted the fact that the sectoral integration of European law and the harmonisation of domestic tax legislation with EU standards have highlighted the need for significant changes in taxation and tax administration processes at the national and local levels, in particular for the tax on immovable property (real estate).

Finally, we concluded that Ukraine's tax and legal system currently needs a systematic update of its regulatory framework in order to adapt it to current socio-economic challenges and European standards of legal regulation.

Key words: tax, property taxes, taxation, real estate tax, land tax, real estate (immovable property), object of taxation, subject of taxation, tax base, comparative legal research, European Union (EU), European legal experience.

Постановка проблеми. Система оподаткування нерухомого майна в Україні, зокрема деякі її механізми, потребує суттєвого реформування у зв'язку з низькою ефективністю в контексті реалізації фіскального потенціалу та економічної доцільності. Відсутність узгодженого підходу до оподаткування нерухомого майна (нерухомості) ускладнює процес адміністрування відповідного податку, негативно впливає на наповнення місцевих бюджетів, знижує загальну результативність податкової політики та створює бар'єри для забезпечення соціальної справедливості. На відміну від української практики, у державах-членах Європейського Союзу податок на нерухоме майно (нерухомість) виступає стабільним і надійним джерелом фінансування місцевих бюджетів, а також ефективним інструментом стимулювання розвитку територіальних громад.

Метою дослідження є аналіз правових особливостей оподаткування нерухомого майна (нерухомості) в Україні та Греції, виявлення та порівняння їхніх спільних і відмінних рис, а також визначення напрямів удосконалення українського податкового законодавства.

Стан опрацювання проблематики. Проблеми оподаткування нерухомого майна (нерухомості) в Україні й аналіз європейського досвіду, висвітлено у працях багатьох науковців: Юрчишена Л.В., Цимбалюка К.С., Бачо Р.Й., Пойда-Носик Н.Н., Потокі Г.Ф., Візняк В., Гостевої О.Ю., Письменного В., Філіппакопулу М., Поцю Х., Асімакопулос П. та інших.

Попри значний науковий доробок зазначених вище науковців, все ж деякі питання залишились поза їх увагою. Зокрема, не було здійснено порівняльно-правового аналізу податків, якими оподатковується нерухоме майно (нерухомість) в Україні та Греції, не було виокремлено особливостей, переваг та недоліків податкової політики обох держав, у сфері оподаткування нерухомого майна, не здійснювалось дослідження питання удосконалення української системи оподаткування нерухомого майна (нерухомості) із застосуванням позитивного досвіду країни – члена ЄС – Греції.

Виклад основного матеріалу. Формування податкової політики держави ґрунтується не лише на забезпеченні фіскальної стабільності шляхом наповнення дохідної частини бюджету, але й передбачає комплексний аналіз економічної ситуації, стратегічну орієнтацію на довгострокові пріоритети, а також спрямоване на підвищення конкурентоспроможності національної економіки, її окремих секторів і регіонів [7, с. 49]. Говорячи, про аналіз економічного стану держави, її конкурентоспроможності, орієнтації на реалізацію стратегічних, першочергових завдань, треба мати на увазі, що досягнення вищепереліченого можливе лише після повного розкриття та реалізації фінансового потенціалу процесу оподаткування нерухомого майна (нерухомості). Завдяки своїй правовій природі, як місцевого податку, податок на нерухоме майно (нерухомість) розкриває свій фінансовий потенціал через позитивний вплив на розвиток територій територіальних громад, сприянню вирівнювання територіальних диспропорцій та їх комплексному розвитку, адже забезпечує децентралізацію бюджетних надходжень [8, с. 79].

Попри наявність низки позитивних характеристик податку на нерухоме майно, існують суттєві недоліки, які потребують реформування та системних змін.

На відміну від ефективно функціонуючих локальних податкових систем у країнах Європейського Союзу, чинна модель оподаткування нерухомого майна в Україні не забезпечує реалізацію ключових принципів, притаманних цьому виду податку. Зокрема, вона не сприяє прозорості майнових відносин шляхом ідентифікації фактичних власників житлової нерухомості, не запобігає наданню необґрунтованих податкових преференцій, не стимулює розвиток інституту приватної власності та не виконує важливої соціальної функції – формування середнього класу як основи демократичного суспільства, орієнтованого на європейські цінності [9, с. 58]. Таким чином, необхідно реформувати чинну модель оподаткування нерухомого майна в Україні, щоб вона відповідала європейським принципам. Це можна зробити завдяки порівняльному правовому дослідженню законодавства та практики країн Європейського Союзу. Зокрема, на наш погляд, саме аналіз досвіду Греції дозволяє виявити ефективні механізми забезпечення прозорості майнових відносин, справедливого оподаткування та соціальної функції податку. Використання таких підходів сприятиме адаптації української системи до європейських стандартів.

1. Загальна характеристика «майнового податку» в Україні.

Податковий кодекс України (далі – ПКУ) у статті 265 передбачає, що податок на майно складається з: податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки; транспортного податку; плати за землю.

“Майновий податок” є предметом дослідження багатьох науковців, оскільки за своєю сутністю він являє, саме групу податків, які займають неабияку ключову роль у формуванні та наповненні місцевих бюджетів, як в Україні, так і в європейських країнах. Ці податки сплачуються за місцем розташування об’єктів оподаткування і підлягають зарахуванню до місцевого бюджету певної адміністративно-територіальної одиниці, тобто за своєю правовою природою (як і за українським законодавством) він є місцевим податком [1, с. 3].

Разом з цим, в Україні, на противагу іншим європейським державам майновий податок є комплексним, адже він складається з кількох частин. Складовою та невід’ємною частиною цього податку, є податок на нерухоме майно (або, податок на нерухомість) [2, с. 427]. У контексті положень статті 265 Податкового кодексу України, поняття податку на нерухоме майно (нерухомість) охоплює два основні компоненти: податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та плата за землю, яка в окремих джерелах науково-правової літератури згадується як земельний податок.

2. Податок на нерухоме майно (нерухомість) – аналіз на основі правових положень Податкового кодексу України.

Стаття 266 ПК України, закріплює на законодавчому рівні особу платника податків, об’єкт оподаткування, базу оподаткування, пільги зі сплати податку, порядок обчислення, а також термін виконання податкового зобов’язання податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки:

Платниками податку є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об’єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Об’єктом оподаткування є об’єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка. Не є об’єктом оподаткування: а) об’єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їх спільній власності); б) об’єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов’язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки; в) будівлі дитячих будинків сімейного типу; г) гуртожитки; г) житлова нерухомість непридатна для проживання, у тому числі у зв’язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради; д) об’єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям з інвалідністю, які виховуються самотніми матерями (батьками), але не більше одного такого об’єкта на дитину; е) об’єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб’єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність у тимчасових спорудах для здійснення підприємницької діяльності та/або в малих архітектурних формах та на ринках; є) будівлі промисловості, віднесені до класу «Промислові та складські будівлі» (код 125) Класифікатора будівель і споруд НК 018:2023, що використовуються за призначенням у господарській діяльності суб’єктів господарювання, основна діяльність яких класифікується у секціях В-Г КВЕД ДК 009:2010, та не здаються їх власниками в оренду, лізинг, позичку; ж) будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників (юридичних та фізичних осіб), віднесені до класу «Нежитлові сільськогосподарські будівлі» (код 1271) Класифікатора будівель і споруд НК 018:2023, що використовуються за призначенням у

господарській діяльності суб'єктів господарювання та не здаються їх власниками в оренду, лізинг, позиčku; з) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських об'єднань осіб з інвалідністю та їх підприємств; и) об'єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, та використовуються виключно для забезпечення їхньої статутної діяльності, включаючи ті, в яких здійснюють діяльність засновані такими релігійними організаціями добродійні заклади (приtulки, інтернати, лікарні тощо), крім об'єктів нерухомості, в яких здійснюється виробнича та/або господарська діяльність; і) будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг; ї) об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення та відпочинку дітей, а також дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення і відпочинку дітей, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій; й) об'єкти нежитлової нерухомості державних та комунальних центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів фізичного здоров'я населення, центрів з розвитку фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, а також центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацьких спортивних шкіл і спортивних споруд всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій; к) об'єкти нежитлової нерухомості баз олімпійської та параолімпійської підготовки; л) об'єкти житлової нерухомості, які належать багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховується п'ять та більше дітей.

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів. Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються залежно від майна, яке є об'єктом оподаткування.

Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

- а) фізичними особами – протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;
- б) юридичними особами – авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

Міжнародна практика, свідчить, що податок на нерухоме майно здебільшого розглядається як дохідне джерело місцевих бюджетів, котре, свого роду є природним з огляду на його визначення як ціни суспільних послуг, які надаються органами місцевого самоврядування [10, с. 28-29].

Попри це все, податок на нерухоме майно (зокрема, такого його виду, як податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки) характеризується низькою фіскальною ефективністю, причиною є незацікавленість місцевих органів влади встановлювати високі ставки [12]. Ця незацікавленість органів місцевого самоврядування, зумовлена такими обставинами як недостатнє наповнення реєстрів нерухомості; відсутність зведеної бази даних про об'єкти оподаткування, власників майна, офіційно зареєстрованих в державних реєстрах та у базах даних Державної податкової служби України; соціально – економічні диспропорції; дифузія¹ ставки оподаткування.

Нині, в Україні, існує, а також і триває ряд проблем пов'язаних із оподаткуванням нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Однією із ключових є база нарахування податку: площа

¹ Дифузія ставок податку – це значне відхилення (або ж варіативність), в податковій політиці місцевих органів влади, в контексті встановлених ними ставок податку на нерухоме майно (нерухомість) [13].

об'єкту нерухомого майна¹. Особливості визначення бази нарахування податку спричиняють виникнення соціальної нерівності серед різних категорій населення, що ставить під сумнів справедливості податкового навантаження [10, с. 29]. Оподаткування з урахуванням квадратних метрів розглядається як несправедливе, оскільки одна і та ж площа в переважній більшості має різну вартість. Тому більш раціональним є підхід, який сьогодні діє при оподаткуванні землі, коли є певна нормативно-грошова оцінка землі і відповідно від цієї оцінки власник сплачує «земельний податок» до бюджету. Відтак, в січні 2020 року, правники та науковці, розпочали дискусію про доцільність зміни бази оподаткування нерухомого майна, яке відмінне від земельної ділянки [11].

Попри наявність аргументованих пропозицій щодо зміни бази оподаткування нерухомого майна (крім земельної ділянки), законодавчі зміни не були прийняті. Це свідчить про необхідність активізації роботи над внесенням поправок у профільне законодавство та пошуку ефективних механізмів їх реалізації.

Процедура оподаткування та адміністрування плати за землю, врегульована нормами статей 270–274; 277; 281–289 ПК України: об'єктами оподаткування цим податком є земельні ділянки, які перебувають у власності; земельні частки (паї), які перебувають у власності; земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування. База оподаткування уособлена у вигляді нормативно грошової оцінки земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації та площі земельної ділянки, нормативно грошову оцінку якої не проведено. 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»; фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Пільги зі сплати земельного податку мають також і юридичні особи: санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських об'єднань осіб з інвалідністю, реабілітаційні заклади громадських об'єднань осіб з інвалідністю; громадські об'єднання осіб з інвалідністю України, підприємства та організації, які засновані громадськими об'єднаннями осіб з інвалідністю та спілками громадських об'єднань осіб з інвалідністю і є їх повною власністю, де протягом попереднього календарного місяця кількість осіб з інвалідністю, які мають там основне місце роботи, становить не менш як 50 відсотків середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких осіб з інвалідністю становить протягом звітного періоду не менш як 25 відсотків суми загальних витрат на оплату праці звільняються від сплати вказаного вище податку.

Зазначені підприємства та організації громадських об'єднань осіб з інвалідністю мають право застосовувати цю пільгу за наявності дозволу на право користування такою пільгою, який надається уповноваженим органом відповідно до Закону України «Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні».

Окрім того, відповідно до чинного законодавства пільга надається базам олімпійської та параолімпійської підготовки; дошкільним та загальноосвітнім навчальним закладам незалежно від форми власності і джерел фінансування, закладам культури, науки (крім національних та державних дендрологічних парків) (за умови використання за цільовим призначенням), освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів; державним та комунальним дитячим санаторно-курортним закладам та закладам оздоровлення і відпочинку, а також дитячим санаторно-курортним та оздоровчим закладам України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

Аналіз правових приписів ПК України, а саме ст. 270–274; 277; 281–289, дозволяє нам ствердно зазначити, що процес оподаткування та адміністрування плати за землю характеризується економічною обґрунтованістю та соціальною спрямованістю. Економічна обґрунтованість, як якісна риса, знаходить своє уособлення у нормативно-грошовій оцінці земельної ділянки, яка є основою для бази оподаткування плати за землю. Соціальна спрямованість, об'єктивується через систему податкових пільг для вразливих верств населення.

3. Загальна характеристика та аналіз правових положень податку на нерухомість в країні-учасниці ЄС Греції

Країна – член ЄС Греція теж має свої особливості в оподаткуванні податку на нерухоме майно (нерухомості): в цій країні він існує як – єдиний податок на нерухоме майно (аббревіатура на грецькій – EN.Φ.Ι.Α.), який у свою чергу є щорічним .

¹ У квітні 2014 року було внесено важливу зміну до податкового законодавства: база оподаткування житлової нерухомості почала визначатися за загальною площею об'єкта. Це розширило перелік нерухомості, що підлягає оподаткуванню, і відповідно призвело до збільшення кількості платників податку [10, с. 28].

Правова процедура оподаткування та адміністрування єдиного податку на нерухоме майно (нерухомість) врегульовується Законом Республіки Греція № 4223/2013 "Про Єдиний податок на нерухоме майно та інші положення" (далі – Закон № 4223/2013) [3]. Відповідно до статті 1 Закону Республіки Греція № 4223/2013, починаючи з 2014 року та для кожного наступного року, єдиний податок на нерухоме майно накладається на нерухоме майно, розташоване на території Республіки, що перебуває у власності фізичної або юридичної особи станом на 1 січня кожного року. Єдиний податок на нерухоме майно накладається на речові права приватної власності, часткової власності, узуфрукт, оренду на об'єкт нерухомості, а також на речове право виключного користування місцем для паркування, допоміжними приміщеннями та басейном, які розташовані у спільній частині об'єкта нерухомості та є наслідком вищезазначених речових прав. Права, на які накладається цей податок, є правами, що існують станом на 1 січня податкового року, незалежно від будь-яких змін, які можуть відбутися протягом цього року, і незалежно від передачі правовстановлюючого документа. При визначенні розміру цього податку береться до уваги фактичний стан майна. Фактичний стан нерухомого майна (нерухомості) визначається на основі остаточної реєстрації в земельному кадастрі. Якщо остаточна реєстрація відсутня, беруться до уваги дані про об'єкт нерухомості, що містяться у правовстановлюючому документі. Якщо правовстановлюючий документ відсутній, до уваги беруться наявні дані про фактичний стан нерухомого майна [4].

Стаття 2 Закону № 4223/2013 встановлює, що суб'єктом оподаткування є будь-яка фізична або юридична особа, зазначена в статті 1, залежно від права та відсоткової частки в цьому праві: будь-яка особа, яка набуває право на нерухоме майно з будь-якої правової причини, – з дати укладення договору про купівлю або з дати набрання законної сили судовим рішенням, що встановлює дане право; переможець тендеру, з дати складання звіту про присудження; спадкоємець, зокрема: спадкоємець за заповітом, за умови, що заповіт набув законної сили до 31 грудня податкового року; спадкоємець за законом; будь-яка особа, яка набула право на нерухоме майно на підставі договору дарування внаслідок смерті. Суб'єктом єдиного податку на нерухоме майно є також: особа, яка набуває право на підставі попереднього договору купівлі-продажу, за умови, що договір передбачає встановлення речового правовідношення шляхом самостійного укладення договору; отримувач майна від держави, житлово-будівельної організації, органу місцевого самоврядування; виконавець заповіту або розпорядник спадщини щодо успадкованого майна; заставодержатель майна; арбітражний керуючий у справі про банкрутство; орендар, який володіє спірним майном; забудовник, за майно, яке, незважаючи на згоду на передачу, не було передано власнику землі або третім особам, за умови, що минуло три роки з моменту видачі первинного дозволу на будівництво або було передано в оренду чи будь-яким іншим чином було у розпорядженні забудовника протягом цих трьох років. Повноправний власник зобов'язаний сплачувати єдиний податок на нерухоме майно відповідно до належної йому частки у спільній частковій власності.

У разі встановлення узуфрукту, податок, що підлягає сплаті за нерухоме майно (нерухомість), розподіляється між власником та узуфруктуарієм наступним чином: якщо узуфруктуарій є фізичною особою, податок, визначається у відсотках в залежності від віку узуфруктуарія, наступним чином:

- 8/10, якщо вік узуфруктуарія не перевищує 20 років;
- 7/10, якщо узуфруктуарій старше 20 років;
- у розмірі 6/10, якщо узуфруктуарій старше 30 років;
- у розмірі 5/10, якщо користувач старше 40 років;
- 4/10, якщо користувач старше 50 років;
- 3/10, якщо узуфруктуарій старше 60 років;
- 2/10, якщо узуфруктуарій старше 70 років;
- 1/10, якщо узуфруктуарій старше 80 років.

Якщо узуфруктуарій не є фізичною особою, податок на це право встановлюється у розмірі 8/10 [5]. Відповідно до статті 3, оподаткуванню цим підвидом податку не підлягає нерухоме майно на, якому розташовані: громадські поховання; церкви, каплиці, мечеті, зборові будівлі або будівлі чи їх частини, призначені виключно для здійснення публічних релігійних обрядів; будівлі, що використовуються як власність державних лікарень; належить на праві власності Республіці; належить іноземній державі та використовуються такою державою як посольство чи консульство або як офіційна резиденція дипломатичного представника зазначеної держави, за умови, що відповідна держава забезпечує взаємне звільнення від податку такого чи подібного характеру нерухомого майна; використовується виключно для цілей будь-якої громадської благодійної установи, що утримується в основному за рахунок пожертв або добровільних внесків, якщо таке нерухоме майно утримується для таких цілей; будівлі, розташовані на острові Кефаллінія та в префектурах Фтіотіда і Фокіда, які зазнали збитків від землетрусів у січні 2014 р. та серпні 2013 р. відповідно, звільняються від

сплати податку EN.Ф.І.А. на 2014 та 2015 рр. Рішенням Генерального секретаря державних доходів визначаються підтверджуючі документи та процедура надання звільнення від сплати податку.

Під час аналізу грецького податкового законодавства на особливу увагу заслуговує інститут податкових знижок, оскільки впровадження в українську практику його окремих аспектів могло б сприяти підвищенню ефективності податкової політики та забезпеченню соціальної справедливості. Так, за рішенням Податкової адміністрації платнику податку, його дружині/чоловіку та дітям, які перебувають на його/її утриманні, надається 50% знижка, якщо буде встановлено фінансову неспроможність сплатити загальну суму боргу за відповідний рік. Відрахування надається на непогашену суму єдиного податку на нерухоме майно кожного року, якщо сукупно виконуються наступні умови: сукупний оподатковуваний дохід сім'ї за попередній податковий рік відповідно до положень Податкового кодексу не перевищує 9 000 євро, збільшений на 1 000 євро для кожного члена сім'ї, який перебуває на утриманні; загальна площа будівель та земельних ділянок, якими, чоловік/дружина та діти, володіють або перебувають на його/її утриманні (з урахуванням відсотка співвласності), не перевищує ста п'ятдесяти квадратних метрів (150 м²) у випадку будівель, або п'ятисот квадратних метрів (500 м²) у випадку земельної ділянки, або шести тисяч квадратних метрів (6 000 м²) для земельних ділянок, розташованих за межами населеного пункту; платник податку, його чоловік/дружина та діти, які перебувають на його/її утриманні, не мають простроченої заборгованості перед державою та страховими фондами або не несуть відповідальності за прострочену заборгованість перед ними. У випадку юридичних осіб може бути надано призупинення сплати податку. Призупинення сплати надається за несплачений єдиний податок на нерухоме майно на один рік і може бути продовжене до трьох разів протягом 10 років з моменту надання першого призупинення. Для надання відстрочки повинні бути виконані наступні умови в сукупності: загальний оборот, визначений у попередньому податковому році, зменшився більш ніж на 30% у порівнянні з попереднім податковим роком; суб'єкт немає або не несе відповідальності за прострочену заборгованість перед державою та страховими фондами [6].

Вважаємо за доцільне, використати досвід Греції у правовому регулюванні оподаткування та адміністрування єдиного податку на нерухоме майно у вдосконаленні тих самих процесів, однак в контексті податків на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та плати за землю ("земельного податку"). Ці вдосконалення стосувались би законодавчого закріплення такого виду коефіцієнта, як віковий. Віковий коефіцієнт, за аналогією грецького законодавства (зокрема, випадку із визначенням суми єдиного податку на нерухоме майно для узупружарія), міг би застосовуватись для визначення суми податку для окремих категорій осіб. Також, українське законодавство може запозичити у грецького, ще одну підставу для надання податкової пільги, а саме ту, коли платник податку є фінансово неспроможним (встановлення факту фінансової неспроможності сплати, було б можливим лише за наявності сукупності об'єктивних обставин: кількість осіб на утриманні; сукупний оподатковуваний дохід сім'ї; загальна площа об'єктів нерухомого майна (нерухомості); відсутність простроченої заборгованості). Розширення підстав для надання податкових пільг під час оподаткування та адміністрування податку на нерухоме майно (нерухомість), зробили б їх ще більш соціально-орієнтованими.

Висновок. Проведений аналіз дозволив порівняти податкові системи двох країн та виявити суттєві відмінності, що є основою для формування рекомендацій щодо вдосконалення української моделі оподаткування нерухомості. Насамперед, слід звернути увагу на те, що система оподаткування нерухомого майна в Україні є надмірно складною, потребує спрощення та оптимізації для підвищення її ефективності та зрозумілості для платників. Існує необхідність чіткого розмежування податку на нерухоме майно як складової майнового оподаткування та його коректного застосування з урахуванням специфічних особливостей. Крім того, база оподаткування цього податку є значно вужчою порівняно з практикою європейських країн. Введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не призвело до очікуваних позитивних змін, а лише ускладнило вже громіздку податкову систему додатковим правовим механізмом з власною процедурою адміністрування.

На противагу Україні, процес оподаткування податком на нерухоме майно у Греції значно простіший і зрозуміліший, як для його громадян, так і для фахівців у відповідній галузі. У Греції існує лише один (уніфікований) податок на нерухоме майно, для якого законодавчо визначено повний перелік об'єктів оподаткування, ставок, процедур і механізмів справляння, чітко окреслено категорії платників та осіб, звільнених від його сплати, а також встановлено чіткі податкові знижки та винятки. Дослідження закономірностей функціонування механізму оподаткування у двох країнах (як було зроблено, у даній статті) стимулює подальше вдосконалення цього процесу, зміцнення ролі місцевих податків, розкриття фінансового потенціалу держави, з урахуванням складного становища сьогодення, а також дозволить розробити стратегічний підхід до адміністрування та сплати місцевих податків.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Юрчишена Л. В., Цимбалюк К.С. Оцінка впливу майнових податків на доходи місцевих бюджетів України. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 56. С. 1–8. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-117>.
2. Бідалова К.С., Сударенко О.В. Правове регулювання майнових податків. *Фінансова безпека України: сучасний стан правового регулювання та перспективи розвитку*: матеріали IX Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої науковій школі заслуженого юриста України, професора, д.ю.н. Віктора Тарасовича Білоуса., м. Ірпінь, 26 жовтня 2023 року. Ірпінь: Державний податковий університет, 2023. С. 428–431.
3. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4223 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις. URL: <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/78526/nomos-4223-2013> (дата звернення: 10.09.2025).
4. Άρθρο 1. Αντικείμενο του φόρου. URL: <http://www.opengov.gr/minfin/?p=4075> (дата звернення: 01.10.2025).
5. Άρθρο 02-Υποκείμενο του φόρου. URL: <https://www.taxhorizon.club/el/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF-2-%CF%85%CF%80%CE%BF%BA%CE%B5%CE%AF%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%BF-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%85-10661> (дата звернення: 15.10.2025).
6. Άρθρο 7. Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου. URL: <https://taxexperts.gr#title-3> (дата звернення: 01.11.2025).
7. Ползікова Г.В. Механізм регіонального податкового менеджменту в умовах децентралізації влади в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. № 22/2016. С. 49–53. URL: <https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2017/10/3-4.pdf> (дата звернення 15.10.2025).
8. Гостева О.Ю. Податок на нерухоме майно: наукові тенденції та новації. *Економіка та право*. № 1 (43), 2016. С. 79–83. URL: <https://nasu-periodicals.org.ua/index.php/economiclaw/article/view/9668> (дата звернення 22.10.2025).
9. Письменний В. Законодавчі колізії механізму оподаткування нерухомості в Україні. *Світ фінансів*. № 1, 2012. С. 58–65. URL: <https://api.dspace.wunu.edu.ua/api/core/bitstreams/f2ab8b62-f9c5-40df-a667-222ca80b9478/content> (дата звернення 23.10.2025).
10. Візняк В. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: проблеми та перспективи розвитку в Україні. *Бюджетна та податкова децентралізація в Україні*: проблеми та перспективи: науково-практичн. круглий стіл, м. Львів, 1 квітня 2020 р. Львів: ЛНУ, 2020. С. 28–30.
11. Офіційний сайт Міністерства фінансів України: веб-сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2020/01/13/40390147/> (дата звернення: 05.11. 2025).
12. Мельник А. Проблеми розвитку майнового оподаткування в Україні та перспективи їх розвитку. URL: <http://www.spilnota.net.ua/us/article/id-1402/> (дата звернення: 06.11.2025).
13. Швабій К., Богдан Т. , Джус М., Кошук Т., Новицька Н., Пасічний М., Онищук І., Остріщен-ко Ю. Діагностика системи місцевого оподаткування. Аналітичний звіт. *Growford Institute*. URL: <https://u-lead.org.ua/storage/admin/files/d7ee40daa7f8543c84903bb0b76b51dd.pdf> (дата звернення: 10.11.2025).