

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-75-13>

УДК 336.14.2

ФІНАНСОВА СПРОМОЖНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД У ДЕРЖАВАХ-ЧЛЕНАХ ЄС

FINANCIAL CAPACITY OF TERRITORIAL COMMUNITIES IN THE EU MEMBER STATES

Обухов Руслан Олександрович

аспірант,

Державний торговельно-економічний університет

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-5054-7211>**Obukhov Ruslan**

State University of Trade and Economics

Статтю присвячено теоретичним та прикладним аспектам формування і функціонування фінансово спроможних територіальних громад в державах-членах ЄС. З'ясовано, що параметри чисельності і густоти населення, а також розвитку соціальної інфраструктури, були визначальними при проектуванні архітектури фінансового простору європейських країн. Визначено, що рівень децентралізації залежить економічних, інституційних, демографічних факторів. Виявлено, що у країнах-членах ЄС до доходної частини бюджетів місцевого самоврядування переважно зараховуються податки, які чинять суттєвий вплив на економічну активність суб'єктів господарювання. Розкрито значимість періодичних податків на майно, особливо в частині оподаткування об'єктів нерухомості, у формуванні доходів місцевих бюджетів. Визначено переваги та недоліки майнового оподаткування в країнах-членах ЄС. Запропоновано напрями вдосконалення відповідного фінансового механізму.

Ключові слова: фінансова децентралізація, фінансова спроможність, територіальні громади, майнове оподаткування.

This article is devoted to the theoretical and applied formation aspects of financially capable territorial communities in the EU member states. The parameters of the population size and density as well as the level of social infrastructure development are highlighted as the main determinants of the fiscal space design in the European Union member countries. It is proved that the model of social goods' and services' financing determines the level of fiscal decentralization. The experience of the European countries in the field of fiscal decentralization is analyzed and systematized. The regional taxation peculiarities are identified and justified. The consequences of the Great Recession for European fiscal space design are highlighted. The structure of the local budgets revenues in the EU member countries is examined. The fact that the local budgets revenues in the EU member states primarily include the taxes that have a significant impact on the business entities' economic activity is revealed. The institutional restrictions for fiscal decentralization are identified. The role of geographical and territorial factors in the community's financial capacity ensuring is investigated. The development of entrepreneurship is identified as a main driver for economic development and a source of the local budgets' tax revenues. The local authorities' fiscal powers are examined. Both local and shared taxes' peculiarities are analyzed as well. The significance of periodic property taxes, e.g. the real estate taxes, in the local budget revenues' structure is pointed out. It is proved that the fundamental changes in the land ownership models, and real estate market trends affect the real estate taxation mechanism's transformation in the European Union. The property taxation experience in the EU is systematized. The role of the local taxes in the territorial communities' social and economic development is argued. Both the advantages and disadvantages of property taxation in the European Union member states are determined. The directions for improving the local taxation mechanism are proposed.

Keywords: fiscal decentralization, financial capacity, territorial communities, property taxation.

Постановка проблеми. В контексті забезпечення фінансової спроможності місцевого самоврядування важливо використовувати провідний європейський досвід, адже про-

цеси фінансової децентралізації та передачі повноважень нижчому рівню інституцій бюджетної архітектури у країнах ЄС розпочалися значно раніше, ніж в Україні.

Формування податкової та бюджетної політики зіштовхувались з певними складнощами і викликами, які доречно враховувати і в українських реаліях. Європейська Хартія місцевого самоврядування, яка містить концепцію його розвитку, сферу відповідальності інституцій та фінансовий інструментарій для виконання зобов'язань затверджено 15 жовтня 1985 року. Україна ратифікувала Хартію у 1997 році продемонструвавши поступ до розвитку демократичного суспільства та реалізації фінансово-бюджетної політики в інтересах населення. Врахування місцевих потреб і запитів є ознакою відповідальної та ефективної державницької позиції. Прагнення України набути членство у ЄС слугує додатковим аргументом на користь систематизації європейських підходів до забезпечення фінансової спроможності територіальних громад. Проаналізовано рівень децентралізації власних доходів держав-членів ЄС.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика теорії та практики формування фінансово спроможних громад перебуває в центрі уваги плеяди зарубіжних та вітчизняних дослідників. Так, М. Маліновський і Й. Смолюк-Сікорська дослідили множинні взаємозалежності між фінансовою спроможністю територіальних громад і стандартами життя їх мешканців у Польщі, розвинувши методичні засади формування сприятливої фіскальної політики регіонального розвитку [1]. Б. Мьоллер у своїй праці розглядає комплекс питань оптимізації діяльності органів місцевого самоврядування із забезпечення фінансової спроможності відповідних громад [2]. Д. Праммер описує особливості оподаткування нерухомого майна та роль відповідного місцевого податку у формуванні фінансової бази функціонування громад [3]. Колектив авторів під керівництвом А. Леодолтера висвітлює проблематику оподаткування житлової нерухомості у євро-зоні в контексті створення пререквізитів економічного зростання, рівності та екологічної стійкості [4]. Впливу місцевих податків на економічну активність місцевих громад у країнах-членах ЄС присвячено працю Б. Херрманна [5]. Авторський колектив під керівництвом С. Куглманн, комплексно розглядає питання спроможності органів місцевого самоврядування, зокрема щодо фінансової автономності, відповідальності та можливості реалізації реформ [6].

Грунтовні дослідження у сфері оцінювання фінансової спроможності громад в контексті реалізації реформи децентралізації здійснено

вітчизняними вченими. Зокрема, авторським колективом під керівництвом Л. В. Лисяк визначено теоретико-методологічні основи оцінювання фінансової стійкості місцевих бюджетів, враховуючи українські реалії [7]. Дослідники відмічають важливість фіскальної децентралізації та роль місцевого самоврядування в оптимізації адміністрування локальних податків [8]. Ключові аспекти посилення фінансової спроможності місцевих громад відмічає авторський колектив під керівництвом І. Я. Чугунова [9]. Проте чимало теоретичних та практичних аспектів формування спроможних територіальних громад потребують подальшого вивчення, що зумовлює актуальність відповідної наукової проблематики.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Не достатньо вивченим наразі залишається механізм формування фінансово спроможних громад із врахуванням дії негативних екстерналій.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою написання цієї статті є узагальнення та систематизація досвіду країн-членів ЄС у сфері забезпечення фінансової спроможності територіальних громад.

Виклад основного матеріалу дослідження. Європейські країни намагаються оптимізувати свій адміністративно-територіальний устрій для будівництва спроможних територіальних громад. Важливо щоб параметри чисельності населення були обґрунтованими для утримання та розвитку соціальної інфраструктури, у першу чергу освітніх і медичних закладів. Механізм фінансування публічних послуг має відповідати як принципу субсидіарності, так і економічної доцільності. Середня чисельність населення у територіальних громадах у країнах ЄС становить близько 5 тис жителів, у певних країнах цей показник перевищує 25 тис [10]. Територіальні громади достатньо сильно відрізняються за своїм розміром, густотою заселення мешканців та чисельністю населення. Близько 80 % муніципалітетів ЄС розміщуються у п'яти державах: найбільше у Франції – 41%, у Німеччині – 13%; у Італії – 9%, у Іспанії – 9%, та Чехії – 7%. Адміністративно-територіальний устрій та структура бюджетної системи впливають на модель міжбюджетних відносин та фіскальну політику.

Бюджетна децентралізація стала популярною реформою фіскального простору європейських країн у 1980-х та 1990-х роках. Зміцнення фінансової спроможності місцевого самоврядування спостерігалось у країнах

Центральної і Східної Європи, Балтії, Франції та Італії. Однак, Велика Рецесія мала відчутний вплив на зворотній процес централізації у Греції та Італії, центральні уряди переймали на себе більше функціональних повноважень і відповідно фінансових ресурсів для протидії кризовим явищам. В Угорщині також спостерігався відкат до централізації бюджетних відносин з огляду на зміну суспільних векторів та державної політики [6]. Незважаючи на те, що певні кейси проведення децентралізаційних реформ не забезпечили високого рівня автономії органів місцевого самоврядування та належної фінансової спроможності територіальних громад загальний тренд держав-членів ЄС вказує, що пріоритетом їх бюджетної політики є підтримка та розбудова фінансових засад розвитку місцевого самоврядування. Важливим передумовою реалізації згаданого є зміна інституційного середовища фіскальних взаємовідносин між їх учасниками.

Незважаючи на удосконалення бюджетної політики у сфері міжбюджетних відносин у країнах ЄС спостерігається помірний

рівень децентралізації у сфері власних доходів (рис. 1). Розрахунки проведено на основі даних Євростату з використанням наступної формули.

$$RD_{own} = \frac{R_{lb} - Gr}{R_{gg}} \quad (1)$$

де RD_{own} – децентралізація у сфері власних доходів;

R_{lb} – доходи місцевих бюджетів;

Gr – трансферти з інших бюджетів;

R_{gg} – доходи зведеного бюджету.

Найвищий рівень децентралізації у сфері доходів (> 0.25) зафіксовано у трьох нордичних країнах – Данії, Фінляндії та Швеції. Слід зазначити, що у цих країнах спостерігаються максимальні значення перерозподілу ВВП через доходну частину бюджетів територіальних громад.

Враховуючи факт, що бюджетні системи Австрії, Бельгії, Іспанії і Німеччини місять у своєму складі три рівні, при оцінюванні ступеню бюджетної децентралізації у сфері власних доходів нами досліджувався лише низовий

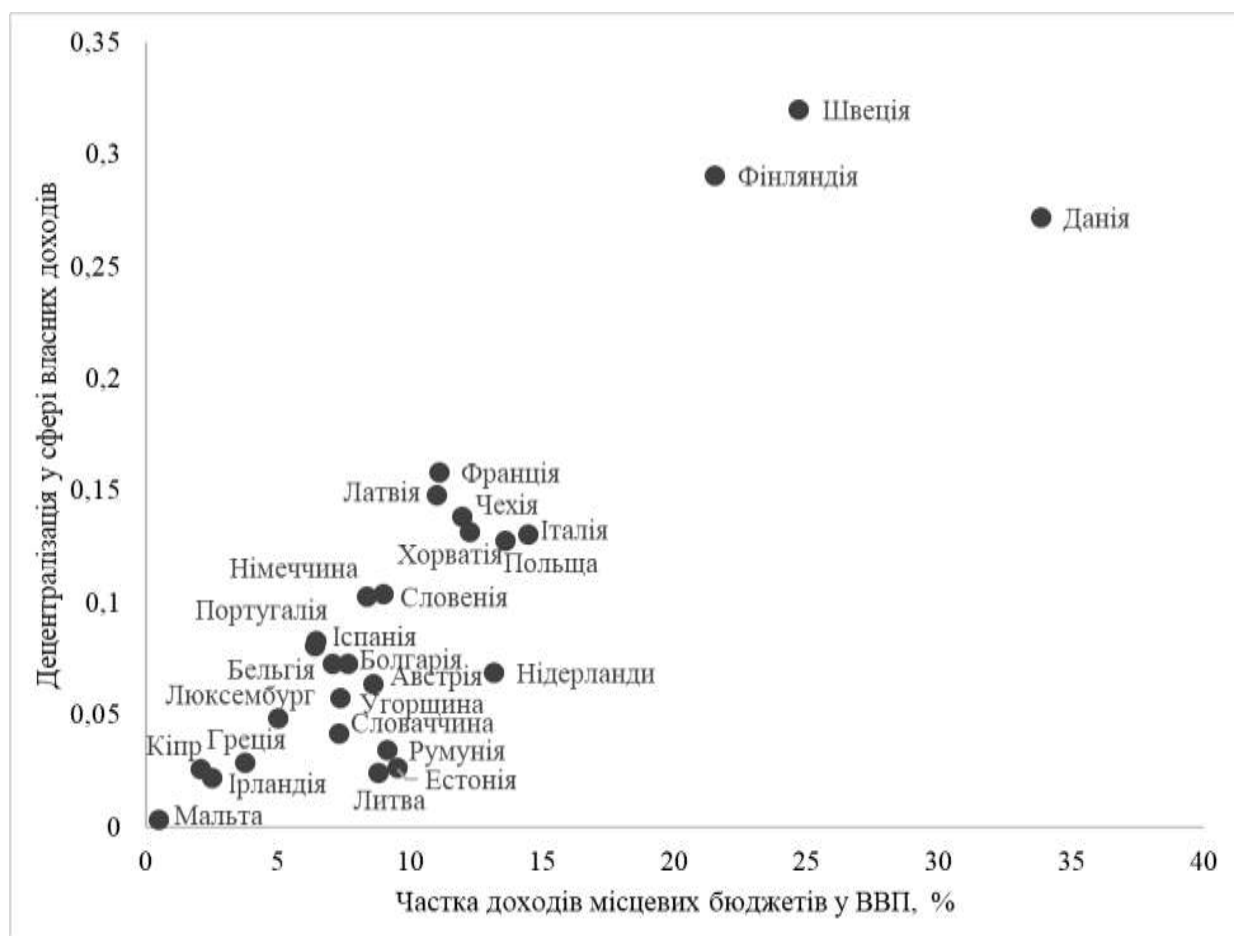


Рис. 1. Децентралізація у сфері власних доходів у країнах ЄС за період 2011–2024 років

Джерело: сформовано автором на основі [11] та формули 1

рівень місцевих бюджетів (для забезпечення адекватності компаративного аналізу). Найнижчі значення показників співвідношення доходів місцевих бюджетів до ВВП та децентралізації у сфері власних доходів притаманні острівним державам – Мальті, Кіпру, Ірландії та Греції. У цих країнах питома вага доходів місцевих бюджетів у ВВП не перевищує 4 %. Географічні та територіальні фактори суттєво впливають на доцільність та інституційні можливості забезпечення фінансової спроможності громад та бюджетної децентралізації. У випадку Греції, яка у своєму складі має близько 1400 островів, з яких менш як 300 заселені, зокрема лише на близько 80 островах проживає понад 100 мешканців, забезпечити фіскальну достатність місцевих податків і зборів та розщеплених податків для фінансування суспільних благ і послуг, враховуючи єдині державні стандарти, апіорі неможливо.

Середній рівень показника частки доходів місцевих бюджетів у ВВП (понад 10%) та середній рівень доходної децентралізації ($>0,1$) зафіксовано для Латвії, Франції, Чехії, Хорватії, Італії та Польщі. Слід зазначити, що польський досвід реформи децентралізації закладений у ядро структурних перетворень вітчизняної бюджетної системи, враховуючи особливості розвитку фіскальної архітектури. Звертає на себе увагу ситуація з доволі низьким рівнем децентралізації у цілої низки країн Центральної і Східної Європи – Литві, Естонії, Румунії, Словаччині та Угорщині. Зазначене обумовлено значною диференціацією соціально-економічного розвитку регіонів та суттєвими відмінностями площі, чисельності населення та густоти заселення територіальних громад.

Органи місцевого самоврядування є безпосередньо ближчими до проблем і запитів мешканців територіальних громад і бізнесу, порівняно з представниками регіональної та центральної гілок влади. З огляду на це вони є більш обізнаними, можуть оперативніше реагувати на існуючі виклики. Розвиток підприємництва є рушієм економічного розвитку та джерелом надходжень податків до місцевих бюджетів [5]. До доходної частини бюджетів місцевого самоврядування у країнах Європейського Союзу зараховуються податки, які впливають на економічну активність суб'єктів господарювання. До них відносяться корпоративний податок; персональний податок на доходи (*personal income tax*), який є аналогом ПДФО; місцевий податок на

бізнес (*local business tax*); податок на нерухоме майно.

Перші два зі згаданих податків належать до загальнодержавних розщеплених податків (*shared taxes*), а два інших, як правило, входять до складу місцевих. Надходження розщеплених податків зараховуються до різних рівнів бюджетної системи (бюджетів громад, субнаціонального рівня, державного бюджету). Проте, база оподаткування і ставки цих податків встановлюються центральним рівнем державної влади, а органи місцевого самоврядування лише використовують цей фінансовий ресурс на фінансування видатків відповідного бюджету. Натомість ставки і бази місцевих податків встановлюються органами місцевого самоврядування, враховуючи законодавчі обмеження.

Розщеплення корпоративного податку між бюджетами різного рівня застосовується у європейських країнах, проте не є поширеним заходом фіскальної політики держав ЄС. Вбачається, що концентрація підприємств є суттєво різною у регіональному розрізі, їх значна кількість розташована у великих містах та столиці. Відрахування частини корпоративного податку позначиться на зміцненні фінансової спроможності й так забезпечених громад, однак не забезпечить невеликі громади достатнім фінансовим ресурсом. До низового бюджету громад надходження корпоративного податку спрямовуються у Люксембурзі, Польщі, Португалії, Чехії та Фінляндії. Середнє значення співвідношення надходжень корпоративного податку, що спрямовується до бюджету громад, до ВВП у період 2011–2024 років складає у Люксембурзі – 1,44 %, у Фінляндії – 0,80 %, у Польщі – 0,46 %, у Португалії – 0,22 % та у Чехії – 0,10 %.

Водночас у Бельгії органи місцевого самоврядування мають права і повноваження встановлювати додаткову ставку до персонального податку на доходи фізичних осіб, які проживають у межах відповідної територіальної громади. Аналогічна ситуація в Хорватії, де бюджети територіальних громад одержують 60 % надходжень податку на доходи, а органи місцевого самоврядування мають повноваження встановлювати додаткову ставку податку розміром від 0 % до 18 %, залежно від розміру громади. У Іспанії зарахування незначної частки податку (2 % від акумульованого обсягу податку у межах територіальної громади) відбувається у випадку, коли чисельність мешканців громади перевищує 75 тис. Конфігурація пропорцій зараху-

вання надходжень податку на доходи досить значно відрізняється серед країн ЄС–27 та відображає особливості розвитку фіскального простору, адміністративно-територіального устрою і соціально-економічного розвитку.

На рис. 2 зображено показник питомої ваги надходжень податку на доходи у загальному обсязі податкових надходжень місцевих бюджетів у державах-членах ЄС за період 2011–2024 років. У багатьох європейських країнах до доходної частини бюджету територіальних громад надходження від цього податку взагалі не зараховуються, а у певних країнах, зокрема у Фінляндії та Швеції, питома вага податку на доходи у податкових надходженнях місцевих бюджетів перевищує 90 %. Суттєво відрізняється і фіскальна значимість податкових надходжень, які зараховуються до місцевих бюджетів. Значення цього показника коливається від 0,32 % ВВП у Естонії до 12,82 % ВВП у Швеції. На Мальті податкові надходження не є складовою доходної частини місцевих бюджетів. Загалом у 10 країнах ЄС фіскальна значимість податкових надходжень місцевих бюджетів не перевищує 1,00 % ВВП. До цієї групи країн входять

острівні держави, про які ми згадували вище, та група країн Центральної і Східної Європи, країни Балтії.

Місцеві податки на бізнес належать до фіскального інструментарію регулювання ділової активності суб'єктів господарювання. За їх допомогою можуть створюватись додаткові конкурентні переваги для бізнесу, надаватись фіскальні стимули в період економічного спаду чи рецесії. Такий податок справляється у Австрії (*municipal tax*), хоча він надходить до бюджету муніципалітетів, але законодавчі підстави для його адміністрування детерміновані федеральним законодавством. Базою оподаткування виступає дохід у вигляді заробітної плати, яка виплачується найманим працівникам підприємства, яке розташоване у відповідній територіальній громаді. Ставка цього податку складає 3 % від розміру щомісячного одержуваного доходу. Економічно розвинуті територіальні громади, у яких висока зайнятість та високий рівень оплати праці, отримують вищі надходження цього податку. З іншого боку, це посилює мотивацію органів місцевого самоврядування створювати сприятливі умови для бізнесу та активізації зайнятості.

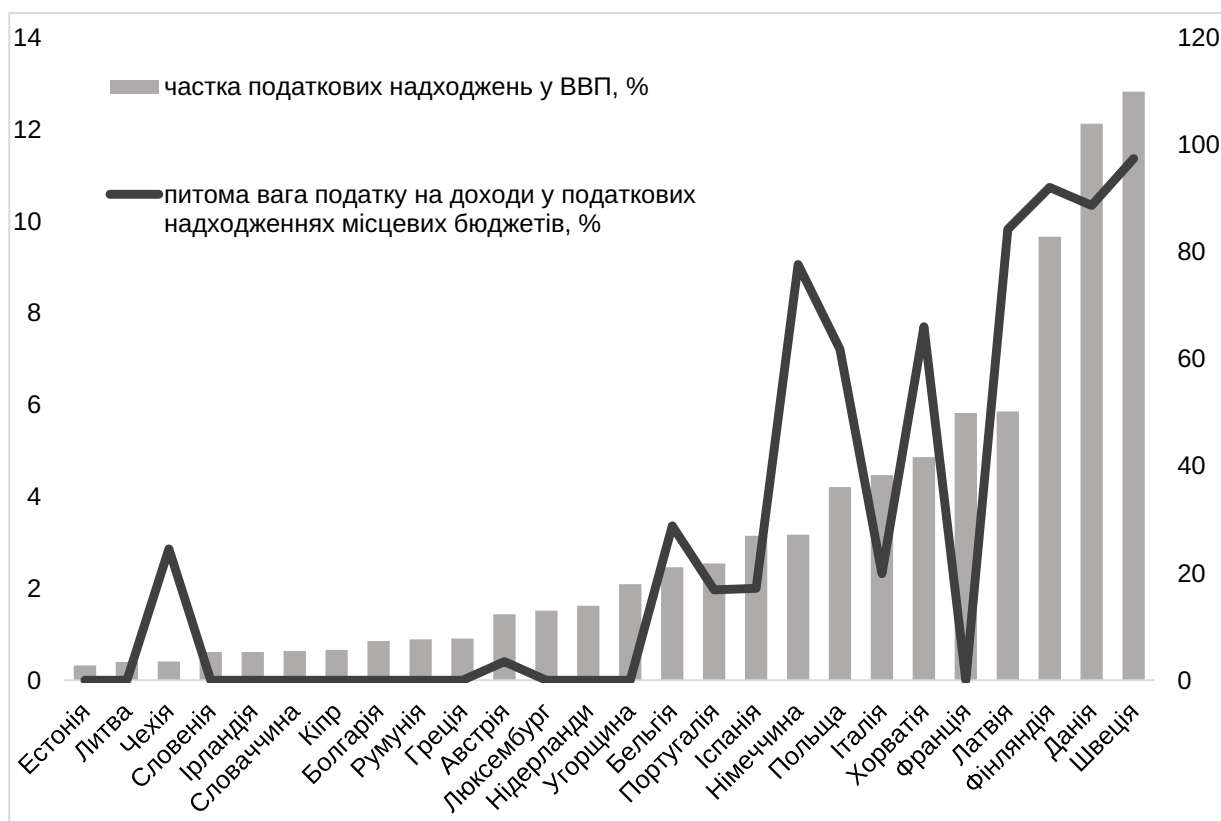


Рис. 2. Показники частки податкових надходжень місцевих бюджетів у ВВП та податку на доходи у податкових надходженнях місцевих бюджетів, %

Джерело: сформовано автором на основі [12]

З 2016 року в Словаччині функціонує збір на місцевий розвиток (*local development fee*), який територіальна громада повноважна справляти на своїй території. Об'єктом оподаткування виступають споруджувані будівлі у межах відповідної територіальної громади, на будівництво яких отримано дозвіл. При чому визначено перелік об'єктів нерухомості, з яких цей збір не справляється. Зокрема це житлові будинки площею до 150 м²; малі архітектурні форми до 25 м²; освітні, медичні та релігійні заклади; реконструкція будівель; паркінги; культурні об'єкти тощо. Ставки цього збору коливаються у діапазоні від 10 до 35 євро за м², виходячи з типу споруджуваного об'єкту нерухомості, і встановлюються органами місцевого самоврядування своїм рішенням.

У Іспанії до бюджетів територіальних громад надходить місцевий податок на бізнес, який є щорічним фіксованим платежем та залежить від виду бізнес-активності та його місцезнаходження.

У Німеччині важливим джерелом наповнення доходної частини муніципалітетів є місцевий торговельний податок. Базою оподаткування є скоригований прибуток корпорацій. Ставка торговельного податку є комбінованою, та складається з двох компонент. Перша частина є єдиною (базовою) ставкою податку для всіх суб'єктів у розмірі 3,5 %, друга частина є ставкою муніципального податку, враховуючи місцезнаходження постійного представництва корпорації. Остання коливається залежно від громади, які мають повноваження встановлювати ставку цього податку у достатньо широкому діапазоні від 200 % від базовою ставки. Станом на 2025 рік громади з чисельністю мешканців понад 80 тис жителів встановили ставки муніципального податку розміром від 250 % до 580 % від базової ставки, тобто від 8,75 % до 20,30 % від оподатковуваного прибутку.

Також у різних країнах ЄС присутні різноманітні форми місцевих податків і зборів, наприклад місцевий податок на виробництво гідроелектроенергії чи туристичні збори, які є доволі фіскально значимими для громад, що знаходяться у курортних зонах і є привабливими для туристів, у тому числі іноземних. У Греції до доходів муніципалітетів справляється цільовий збір за послуги прибирання та освітлення. Користувачі нерухомого майна є платниками цього збору, який розраховується, виходячи з площі нерухомого майна та ставки, яку визначає місцева рада. У податкових надходженнях бюджетів

територіальних громад його питома вага є найвищою, та перевищує 70 %. В Люксембурзі присутній місцевий податок на торгівлю (*Impôt commercial communal*), частка якого у податкових надходженнях бюджетів муніципалітетів становить понад 90 %. Його ставка відрізняється у залежності від територіальної громади, наприклад у м. Люксембург вона складає 6,75 %.

Основоположним елементом забезпечення фінансової спроможності місцевого самоврядування виступають місцеві податки і збори, розмір яких згадані інституції мають права і повноваження встановлювати. Класичним місцевим податком слугує податок на майно (*property tax*). Особливий інтерес для муніципальних бюджетів є періодичні (*recurrent*) податки на майно, особливо в частині оподаткування нерухомого майна (*tax on immovable property*). Цей вид податку має декілька переваг. По-перше, генерує стабільні надходження до бюджету, адже база оподаткування є іммобільною; по-друге, не створює негативних ефектів для економічного розвитку, що вкрай важливо для економіки територіальних громад.

Усі країни ЄС–27 за виключенням Мальти справляють майновий податок. У європейських країнах одночасно оподатковується земельні ділянки так і будівлі (які мають диферентні цільові призначення). Водночас є певні виключення, зокрема у Естонії оподаткуванню підлягає виключно земля [13], натомість у Латвії оподатковуються лише будівлі та споруди, без урахування вартісних характеристик землі, на якій вони розташовані. Найпопулярнішою формою оподаткування нерухомого майна є використання єдиного податку на нерухоме майно (поєднує оподаткування землі та будівель). В Угорщині окремими законами регламентується справляння податку на землю та податку на будівлі. Муніципалітетам надано повноваження встановлювати податок на незабудовані земельні ділянки, податок на будівлі та податок на нерухомість для об'єктів для відпочинку.

Середнє значення частки періодичних податків на нерухоме майно (рис. 3) у ВВП для 26 країн ЄС, у яких справляються ці податки, протягом періоду 2011–2024 років складає 0,82 %. Найвищі значення показника спостерігаються у Данії – 1,95 %, Греції – 2,44 %, Франції – 2,91 %, натомість найнижчі значення фіксуються в Люксембурзі – 0,06 %, Австрії – 0,19 %, Чехії – 0,20 %. Відчутна різниця фіскальної значимості майнових подат-

ків залежить від конфігурації податкової архітектури країни, пріоритетів державної податкової політики та інституційних особливостей адміністрування податків.

Д. Преммер зазначає, що невисока фіскальна значимість податку на нерухоме майно у певних країнах обумовлена використанням кадастрової вартості у якості бази оподаткування, яка у багатьох випадках є суттєво нижчою за ринкову вартість об'єкта нерухомості [3]. Однією з таких країн є Австрія, де оцінка вартості проводилась ще у 1970-х роках та є застарілою. Незважаючи на доволі високі ставки серед країн ЄС, внаслідок заниженої бази оподаткування, надходження періодичних податків на нерухоме майно посідають аутсайдерські позиції.

Адаптивність є одним з важливих принципів для формування і реалізації результативної фіскальної політики. У 16 з 27 країн ЄС протягом 2022 та 2023 років зафіксовано понад 50 змін податкового законодавства [15], які стосуються оподаткування майна, що спрямовано на посилення фіскальної значимості податку і забезпечення справедливості оподаткування. Найпоширенішим елементом

реформування податку на майно є оновлення податкової бази, наближення її значення до ринкової, вдосконалення механізму автоматичного перегляду вартості нерухомого майна.

Серед держав-членів ЄС абсолютна більшість країн використовує у якості бази оподаткування вартість об'єктів нерухомості, що узгоджується з дотриманням принципу соціальної справедливості. Вища вартість нерухомості є ознакою більшого достатку та можливостей сплачувати до відповідного місцевого бюджету вищий розмір майнового податку. Податковою базою може слугувати капітальна вартість землі та поліпшень (*capital value*) або річна вартість оренди (*annual rental value*) нерухомості. У Франції застосовується змішаний механізм, який поєднує вищезгадані 2 підходи. Нідерланди є єдиною країною ЄС, яка оподатковує оренду нерухомого майна за допомогою системи персонального податку на доходи [4]. До того ж, при оподаткуванні нерухомості, має значення її цільове призначення та використання – житлова нерухомість; комерційна; промислового чи сільськогосподарського призначення

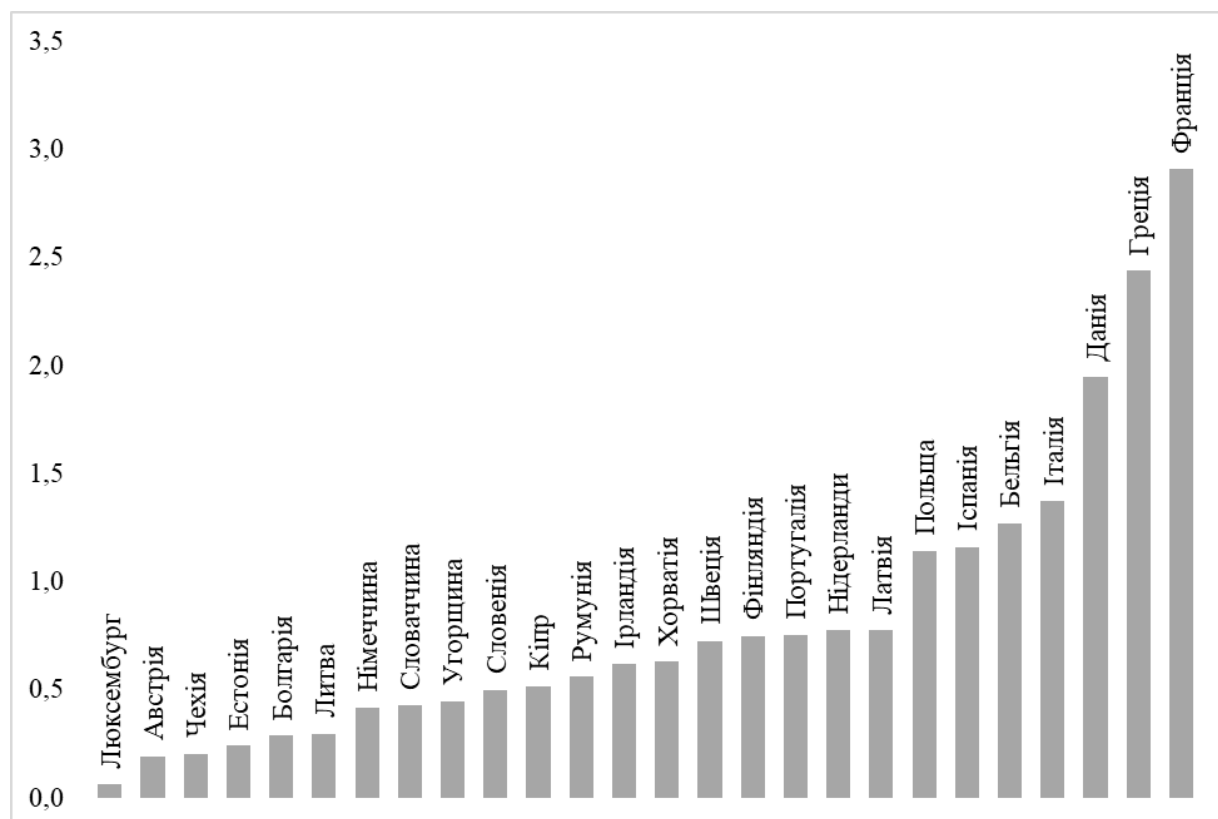


Рис. 3. Співвідношення надходжень періодичних податків на нерухоме майно до ВВП у країнах ЄС за період 2011–2024 років, %

Джерело: сформовано автором на основі [14]

тощо. Від типу нерухомості можуть коливатись ставки періодичного податку на майно.

Водночас у Чехії, Польщі та Словаччині застосовується площа нерухомого майна в якості бази оподаткування. Цей підхід спрощує механізм адміністрування податку на нерухомість, є менш затратним у використанні та послаблює ризики суспільного несприйняття. Останній фактор відіграє значиму роль при формуванні поведінки платників податків щодо виконання своїх зобов'язань. Фіскальна значимість періодичних податків на майно суттєво відрізняється навіть у вищезгаданих країнах, якщо Чехія випереджає лише Австрію та Люксембург, то Польща входить до топ-7 країн ЄС за ваговим показником надходжень податку на майно. Зазначене обумовлено різними податковими ставками та якісним рівнем механізму адміністрування податку. Вбачається, що у Чехії застосовується недосконала структура бази оподаткування, яка не відображає сучасних реалій та навіть повністю не покриває вплив інфляції на динаміку надходжень податку.

У Польщі оподаткуванню підлягає земля, будівлі та споруди. Земля та нерухомість, відмінна від земельної ділянки оподатковуються окремо, виходячи з площі нерухомого майна. Ставки податку в розрізі категорій майна встановлюються радами територіальних громад, враховуючи максимальні значення, які закріплені у законі про податок на нерухомість (*real estate tax*). Перегляд розміру ставок податку здійснюється на щорічній основі. Доречно зазначити, що ставки податку різняться в залежності від типу і призначення нерухомості. Зокрема, житлова нерухомість оподатковується за досить помірними ставками (станом на 2025 рік максимальна ставка складає 1,19 PLN/m²); натомість м² комерційної нерухомості оподатковується за суттєво вищими ставками (максимальний розмір якої становить 34 PLN/m²). Нежитлові споруди (апартаменти, логістичні хаби, інша нежитлова нерухомість комерційного спрямування) оподатковуються за ставкою 2 % від їх валової податкової вартості (до списання амортизаційних відрахувань).

Справляння податку на нерухомість в Чехії передбачає сплату земельного податку та податку на будівлі. Ставка податку на нерухомість може бути помноженою на коефіцієнт (від 1,0 до 4,5), розмір якого залежить від кількості жителів у територіальній громаді. Чим більша чисельність населення тим вищий поправочний коефіцієнт. Крім того, муніципа-

літети можуть застосовувати місцевий коефіцієнт регулювання ставки земельного податку у діапазоні від 0,5 до 5,0 від основної ставки податку виключно для певних типів сільськогосподарських угідь та пасовищ; понижуючий коефіцієнт може застосовуватись для непридатних для використання земель. Дані про параметри земельної ділянки (площу, місце розташування, тип призначення), а також про її власника заносяться до земельного реєстру.

Ставка земельного податку залежить від типу земельної ділянки (сільськогосподарського призначення, під забудову, комерційні ліси, ліси, водойми тощо). У випадку сільськогосподарських угідь базою оподаткування є вартість землі, яка визначається нормативно-правовим актом. Для лісів та ставків базою оподаткування може бути вартість землі або ж площа цих земельних ділянок, яка потім множиться на фіксовану ставку, яка визначається на 01 січня податкового періоду. Для інших типів земельних ділянок базою оподаткування виступає їх площа. Базою оподаткування для будівель також виступає їх площа, при чому в Чехії може застосовуватись коефіцієнт збільшення ставки податку (1,2 та 1,22 в залежності від законодавчих норм). Станом на 2025 рік розмір ставок податку на нерухоме майно знаходиться у межах від 3,5 до 18,0 CZK/m². Розмір ставки залежить від поверховості будівель, значення ставки зростає на 1,4 CZK/m² за кожен додатковий поверх. За аналогією, оподаткування нерухомості передбачає застосування коригуючого коефіцієнта (від 1,0 до 4,5) ставки, залежно від чисельності населення територіальної громади. Крім того, муніципалітети своїм рішенням можуть збільшувати розмір коефіцієнту до 5,0.

Зміни моделі землеволодіння, тренди ринку нерухомості позначаються на трансформації механізму оподаткування нерухомого майна у ЄС. Усталеною тенденцією є перехід від оподаткування площі нерухомості до її вартості, при чому зміщення у бік капітальної вартості, і все більш рідше застосування у якості бази оподаткування річної вартості оренди. Згаданий підхід повністю застосовується Бельгією, Данією та Італією, і частково Францією.

Важливого значення у процесі адміністрування майнових податків становлять питання організації фіскальних кадастрів, у яких розміщена повна інформація про параметри об'єктів нерухомості та їх власників. Сучасним трендом є формування єдиного када-

стру, який ведеться у електронному форматі, де відображається кадастрова карта та інші записи; забезпечується інтеграція з географічними інформаційними системами (GIS). Відповідальними виконавцями ведення фіскальних кадастрів є інституції центрального рівня виконавчої влади. Для країн з трансформаційною економікою серйозним викликом є ступінь наповненості інформації у фіскальних кадастрах, адже у разі відсутності об'єкта нерухомості чи його параметрів унеможливорюється нарахування податкового зобов'язання.

Висновки. Загальна проблематика формування фінансово спроможних територіальних громад у країнах ЄС розпочалась ще у середині 1980-х років, коли країни почали оптимізувати адміністративно-територіальний устрій, виходячи з принципів субсидіарності й економічної доцільності. Основними критеріями при цьому виступали параметри чисельності населення і розвитку соціальної інфраструктури, першочергово освітніх та медичних закладів. Рівень фіскальної децентралізації в державах-членах ЄС суттєво різниться, оскільки географічні й територіальні

чинники визначають доцільність й інституційні можливості забезпечення фінансової спроможності громад. Найвищий рівень децентралізації у сфері власних доходів протягом періоду 2011–2024 років зафіксовано у нордичних країнах – Данії, Швеції та Фінляндії. Загальний тренд ЄС асоціюється з підтримкою та розбудовою фінансових засад розвитку місцевого самоврядування. Зазначене передбачає підвищення фіскальної результативності місцевих податків і зборів, посилення регуляторного впливу податкової політики на економічні процеси. Все більшої актуальності набувають питання удосконалення механізму адміністрування місцевих податків, насамперед податку на майно. Зазначене проявляється у діджиталізації фіскального простору, інтеграції фіскальних кадастрів з реєстром речових прав на нерухоме майно, використання електронних кабінетів платника податку, розбудова географічних інформаційних систем, тощо. Європейський досвід справляння та адміністрування місцевих податків може бути використаний при визначенні стратегічних пріоритетів трансформації податкової системи України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Malinowski, M., & Smoluk-Sikorska, J. (2020). Spatial relations between the standards of living and the financial capacity of Polish district-level local government. *Sustainability*, 12(5), 1825.
2. Möller, B. (2020). From exclusion to inclusion: the understanding, capacity, and will to change local government practices. *New Urban Agenda in Asia-Pacific: Governance for Sustainable and Inclusive Cities*, 331–350.
3. Prammer, D. (2020). Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe. *Public Sector Economics*, 44(4), 483–504.
4. Leodolter, A., Princen, S., & Rutkowski, A. (2021) Taxation of residential property in the euro area with a view to growth, equality and environmental sustainability. *Quarterly Report on the Euro Area*, 20(4), 29–38.
5. Herrmann, B. (2022). *Local taxes on economic activity in municipalities in EU Member States* (No. JRC129095). Joint Research Centre.
6. Kuhlmann, S., Dumas, B. P., & Heuberger, M. (2022). *The capacity of local governments in Europe: Autonomy, responsibilities and reforms*. Springer Nature.
7. Lysiak, L., Kachula, S., Hrabchuk, O., Filipova, M., & Kushnir, A. (2020). Assessment of financial sustainability of the local budgets: case of Ukraine. *Public and Municipal Finance*, 9(1), 48–59.
8. Pasichnyi, M., Kaneva, T., Ruban, M., & Nepytyliuk, A. (2019). The impact of fiscal decentralization on economic development. *Investment Management & Financial Innovations*, 16(3), 29–39.
9. Chugunov, I., Pasichnyi, M., Kaneva, T., Nepytyliuk, A., & Koroviy, V. (2021). The influence of inflation targeting on economic growth in the OECD and developing countries. *Montenegrin Journal of Economics*, 17(2), 173–186.
10. Fiscal Decentralization Indicators for South-East Europe. NALAS report. 9th edition. February 2024. URL: <https://core.nalas-observatory.eu/files/publications/pdf/1716365628.pdf>. (дата звернення: 05.06.2025)
11. Eurostat Database – EU key indicators. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database>. (дата звернення: 05.06.2025)
12. Eurostat Database – Main national accounts tax aggregates. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/gov_10a_taxag_custom_16765012/default/table?lang=en. (дата звернення: 05.06.2025)
13. Alex Mengden (2024). Real Property Taxes in Europe, 2024. Tax Foundation. URL: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/real-property-taxes-europe/>. (дата звернення: 05.06.2025)

14. Eurostat Database – Data on Taxation Trends. URL: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en. (дата звернення: 05.06.2025)

15. Annual Report on Taxation 2024, Directorate-General for Taxation and Customs Union, European Commission, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2024. URL: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2024/0172/COM_SWD\(2024\)0172_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2024/0172/COM_SWD(2024)0172_EN.pdf). (дата звернення: 05.06.2025)

REFERENCES:

1. Malinowski, M., & Smoluk-Sikorska, J. (2020). Spatial relations between the standards of living and the financial capacity of Polish district-level local government. *Sustainability*, 12(5), 1825. (in English)
2. Möller, B. (2020). From exclusion to inclusion: the understanding, capacity, and will to change local government practices. *New Urban Agenda in Asia-Pacific: Governance for Sustainable and Inclusive Cities*, 331–350. (in English)
3. Prammer, D. (2020). Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe. *Public Sector Economics*, 44(4), 483–504. (in English)
4. Leodolter, A., Princen, S., & Rutkowski, A. (2021) Taxation of residential property in the euro area with a view to growth, equality and environmental sustainability. *Quarterly Report on the Euro Area*, 20(4), 29–38. (in English)
5. Herrmann, B. (2022). *Local taxes on economic activity in municipalities in EU Member States* (No. JRC129095). Joint Research Centre. (in English)
6. Kuhlmann, S., Dumas, B. P., & Heuberger, M. (2022). *The capacity of local governments in Europe: Autonomy, responsibilities and reforms*. Springer Nature. (in English)
7. Lysiak, L., Kachula, S., Hrabchuk, O., Filipova, M., & Kushnir, A. (2020). Assessment of financial sustainability of the local budgets: case of Ukraine. *Public and Municipal Finance*, 9(1), 48–59. (in English)
8. Pasichnyi, M., Kaneva, T., Ruban, M., & Npytaliuk, A. (2019). The impact of fiscal decentralization on economic development. *Investment Management & Financial Innovations*, 16(3), 29–39.
9. Chugunov, I., Pasichnyi, M., Kaneva, T., Npytaliuk, A., & Koroviy, V. (2021). The influence of inflation targeting on economic growth in the OECD and developing countries. *Montenegrin Journal of Economics*, 17(2), 173–186. (in English)
10. Fiscal Decentralization Indicators for South-East Europe. NALAS report. 9th edition. February 2024. URL: <https://core.nalas-observatory.eu/files/publications/pdf/1716365628.pdf>. (accessed June 5, 2025).
11. Eurostat Database – EU key indicators. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database>. (accessed June 5, 2025).
12. Eurostat Database – Main national accounts tax aggregates. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/data-browser/view/gov_10a_taxag_custom_16765012/default/table?lang=en. (accessed June 5, 2025).
13. Alex Mengden (2024). Real Property Taxes in Europe, 2024. Tax Foundation. URL: <https://taxfoundation.org/data/all/eu/real-property-taxes-europe/>. (accessed June 5, 2025).
14. Eurostat Database – Data on Taxation Trends. URL: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en. (accessed June 5, 2025).
15. Annual Report on Taxation 2024, Directorate-General for Taxation and Customs Union, European Commission, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2024. URL: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2024/0172/COM_SWD\(2024\)0172_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/swd/2024/0172/COM_SWD(2024)0172_EN.pdf). (accessed June 5, 2025).