

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-78-133>

УДК 336.2:332.2.021

ОПОДАТКУВАННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

TAXATION AS A TOOL FOR REGULATING THE AGRICULTURAL LAND MARKET

Ярмолюк Олена Феліксівнакандидат економічних наук, доцент,
Поліський національний університет
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0876-457X>**Суліменко Лариса Антонівна**кандидат економічних наук, професор,
Поліський національний університет
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0255-1642>**Yarmoliuk Olena, Sulimenko Larisa**

Polissia National University

У статті досліджено систему оподаткування як інструмент державного регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні. Обґрунтовано, що фіскальна політика впливає не лише на формування доходів бюджетів, а й на економічну поведінку власників і користувачів землі, стимулює або обмежує інвестиційну активність, визначає прозорість ринку. Проаналізовано розрив між нормативною грошовою оцінкою та ринковою вартістю земель, що спричиняє тінізацію угод і дисбаланс податкового навантаження. Висвітлено вплив воєнних дій на земельний облік, функціонування кадастру та справедливості податкової системи. Визначено роль цифровізації та податкових пільг як чинників підтримки аграрного бізнесу. Запропоновано напрями вдосконалення податкової політики, що мають забезпечити фінансову стійкість громад, інвестиційну привабливість та відновлення аграрного сектору у післявоєнний період.

Ключові слова: оподаткування, земельний ринок, нормативна грошова оцінка, облік, місцеві бюджети, аграрний бізнес, податкові пільги.

The article examines taxation as a key instrument of state regulation of the agricultural land market in Ukraine, emphasizing its growing relevance in the context of land reform, decentralization, and large-scale military aggression. The aim of the study is to analyze the role of fiscal mechanisms in shaping the functioning of the land market, assessing their influence on land valuation, investment attractiveness, transparency of transactions, and financial stability of local communities. The relevance of the research is explained by the urgent need to adapt tax policy to new economic and security conditions, ensure fair distribution of tax burden, and prevent market distortions. Methodologically, the study applies system and comparative analysis, statistical methods, normative evaluation of land plots, as well as logical generalization and structural-functional approach to identify positive and negative effects of fiscal regulation. Empirical data on normative and market land valuation across Ukrainian regions, legislative provisions of the Tax Code, and budget revenues of local communities form the informational basis of the research. The results demonstrate that the current system of land taxation performs both fiscal and regulatory functions but generates significant imbalances. The gap between normative monetary valuation and real market prices contributes to shadow transactions, reduces budget revenues, and creates unequal conditions for market participants. War-related factors such as occupation, destruction of infrastructure, limited access to cadastre, and depopulation worsen the accuracy of land accounting and fairness of taxation. At the same time, digital reforms and tax exemptions for farmers in frontline territories are identified as supportive instruments mitigating risks of financial collapse. The study concludes that taxation should combine stability of revenues with flexibility to regional conditions and economic risks. Practical value of the article lies in its recommendations for improving land tax policy: balancing fiscal interests of the state and local communities with sustainability of agribusiness, enhancing digital land registration, and aligning taxation with real market dynamics, which can ensure transparency, investment appeal, and resilience of the agricultural sector in the post-war recovery period.

Keywords: taxation, agricultural land market, normative monetary valuation, accounting, fiscal regulation, local budgets, digitalization, agribusiness support.



Постановка проблеми. Ринкова економіка як фундаментальна основа сучасного господарювання передбачає вільний обіг усіх факторів виробництва, включаючи землю, працю та капітал. Згідно положень класичної економічної теорії та міжнародного досвіду розвинених країн, інтеграція цих елементів у єдине ринкове середовище є запорукою збалансованого функціонування та ефективного розвитку економіки. Будь-які обмеження на купівлю-продаж чи використання засобів виробництва, зокрема земельних ресурсів, призводять до викривлення ринкових механізмів та структурного дисбалансу.

Сьогодні Україна активно розвиває ринок земель сільськогосподарського призначення, тому виникає потреба у ретельному аналізі усіх чинників, які впливають на його функціонування. Особливу увагу слід приділити фіскальним інструментам, оскільки дієва система оподаткування є одним з ключових важелів державного регулювання, що впливає на поведінку учасників ринку, стимулює до ефективного використання ресурсів, запобігає монополізації та спекуляціям, а також формує справедливую цінову політику. Натомість некоректне податкове регулювання може нівелювати позитивні ефекти від розвитку ринку землі та призвести до низки негативних соціально-економічних наслідків. Саме тому дослідження, які стосуються вивчення впливу фіскальних інструментів на функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні, є вкрай актуальними.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання розвитку земельного ринку та механізмів його регулювання є предметом численних наукових досліджень. Зокрема, В. Крикун і Б. Черниш [1] досліджують проблеми державного регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. О. Гарнага [2] вивчає організаційно-економічні вектори регулювання ринку землі. О. Цвях [3] аналізує фінансові механізми (бюджетно-податкові, грошово-кредитні та компенсаційні), як важелі впливу на земельно-ресурсний потенціал. О. Дребот і В. Тарнавський [4] розглядають вплив фіскального регулювання на розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні, акцентуючи увагу на процесах формування ринкової вартості земельних ділянок та взаємозв'язках з показниками нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель. Л. Дорогань-Писаренко та М. Беркало [5], П. Боровик, О. Крочак, М. Коротеєв, Р. Рудий, О. Іванчук [6] у своїх працях порушу-

ють питання оцінки, обліку та оподаткування землі як передумов ефективного функціонування ринку. Незважаючи на наявність ґрунтовних наукових досліджень, система оподаткування, як інструмент регулювання ринку сільськогосподарських земель, потребує подальшого вивчення, особливо в контексті проведення земельних реформ, децентралізації та масштабної військової агресії.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. У зв'язку з реформуванням системи управління земельними ресурсами та активізацією ринку сільськогосподарських земель з'являється потреба у вивченні податкового впливу на поведінку його учасників. Це вимагає актуалізації досліджень щодо регулятивної ролі оподаткування, аналізу позитивних і негативних наслідків від впровадження податкових змін, формування практичних рекомендацій щодо вдосконалення облікових та фіскальних механізмів у цій сфері.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження системи оподаткування як інструменту державного регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні, вивчення проблем, що впливають на облік та адміністрування податків, пов'язаних з обігом та використанням земель, розробка пропозицій, спрямованих на їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Податкова політика відіграє особливу роль у системі державного регулювання ринку земель: вона не лише виконує фіскальні функції, а й формує економічні стимули та обмеження, які визначають інтенсивність використання земель, їх ринкову вартість та привабливість для інвесторів. За допомогою низки податків (податку на землю, орендної плати за використання комунальних і державних земель, єдиного податку 4-ї групи, податку на доходи фізичних осіб від операцій з відчуження земельних ділянок і пільг з оподаткування) держава впливає на поведінку учасників ринку, структуру землеволодіння та обсяг надходжень інвестицій до галузі.

Попри реалізацію останнім часом низки законодавчих ініціатив, спрямованих на вдосконалення регулювання земельних відносин, ліквідацію правових колізій та запровадження цифрових сервісів (електронних реєстрів прав, діджиталізації оцінки земель, оновлених стандартів ведення кадастрової карти), чинна система оподаткування земель сільськогосподарського призначення демонструє асиме-

тричний вплив на різні категорії землевласників та землекористувачів. У низці випадків податкове навантаження стає бар'єром для офіційного оформлення угод купівлі-продажу та обмежує доступ інвесторів до земельного ринку. Водночас впровадження податкових пільг без належного економічного обґрунтування також знижує ефективність використання земельних ресурсів та створює умови для спекулятивних операцій.

Рівень податкового навантаження на власників та користувачів земельних ділянок суттєво варіюється залежно від регіону України, що зумовлено поєднанням низки факторів: економічних, агровиробничих та управлінських. По-перше, нормативна грошова оцінка, яка закладена в основу розрахунку земельного податку, залежить від якості та родючості ґрунтів, їх розташування, доступу до ресурсу та економічної активності регіону. По-друге, надання місцевим органам самоврядування права встановлювати ставки податку на майно призводить до суттєвих розбіжностей у податкових платежах навіть між суміжними громадами [7]. Така ситуація формує нерівні умови господарювання та вимагає пошуку балансу між фінансовими інтересами громад та потребою у стимулюванні сталого розвитку аграрного сектору.

Аналіз нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь за регіонами України свідчить про суттєве коливання у показниках (табл. 1). Найвища нормативна грошова оцінка ріллі зафіксована у Черкаській (39 605 грн/га) та Чернівецькій областях (39 156 грн/га), що зумовлено кращою родючістю ґрунтів, розвиненою інфраструктурою та більшою економічною активністю аграрного виробництва. У Житомирській (25 203 грн/га), Волинській (25 668 грн/га) та Рівненській областях (25 824 грн/га) нормативна оцінка ріллі суттєво нижча, що пояснюється менш сприятливими агрокліматичними умовами та більшою часткою малопродуктивних земель.

Нормативна грошова оцінка є ключовою фінансовою категорією, яка використовується для оподаткування земель в Україні. За Податковим кодексом України саме нормативна оцінка з урахуванням щорічного коефіцієнта індексації є базою для розрахунку земельного податку; орендної плати за землі державної та комунальної власності; єдиного податку 4-ї групи; мінімального податкового зобов'язання тощо.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки, який щороку офіційно оприлюд-

нюється Держгеокадастром, застосовується платниками податків кумулятивно, залежно від дати проведення останньої оцінки. Такий підхід забезпечує певну адаптацію бази оподаткування до інфляційних процесів (табл. 2). Проте, як свідчить практика, реальна динаміка вартості землі на ринку не відповідає темпам індексації нормативної оцінки.

Зазначимо, що нормативна грошова оцінка землі виконує винятково фіскальну функцію та не співставляється з поточною ринковою ціною, а розраховується на основі природних, економічних та нормативних показників продуктивності за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 [11]. До розрахунку оцінки земельної ділянки входять показники її площі, норматив капіталізованого рентного доходу, коефіцієнти, що характеризують розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів, радіаційне забруднення, зональні фактори місця розташування землі, цільове призначення ділянки та відповідність йому при використанні, індекси інфляції тощо.

Натомість ринкова вартість землі формується під впливом ширшого кола чинників, серед яких за сучасних умов можна виокремити:

- безпекову ситуацію, воєнні дії та ризики, пов'язані з ними;
- географічне розташування та близькість до основних ринків збуту;
- стан інфраструктури та логістичних маршрутів;
- конкуренцію на ринку серед користувачів, аграрних і промислових інвесторів;
- зміни у податковому законодавстві та державній політиці, які впливають на розвиток ринку земель тощо.

Війна в Україні загострила розрив між нормативною грошовою оцінкою та реальною ринковою вартістю. У прифронтових регіонах через високі ризики та обмеження у господарській діяльності ціна землі різко знижується, тоді як нормативна грошова оцінка залишається на рівні, визначеному за попередніми економічними умовами. У відносно безпечних областях, навпаки – ринкова ціна зростає значно швидше за темпи індексації нормативної грошової оцінки, що створює дисбаланс у податковому навантаженні.

Як видно з наведеної у таблиці 1 інформації, нормативна грошова оцінка 1 гектара ріллі в Україні варіюється від близько

Таблиця 1

Вартість сільськогосподарських земель по областях України, грн/га

№ з/п	Регіон (область)	Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь (станом на 01.01.2025 р.)				Ринкова вартість сільськогосподарських земель	
		Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Січень 2025 р.	Липень 2025 р.
1	АР Крим	30 611	68 814	11 943	5 044	х	х
2	Вінницька	31 999	55 387	3 697	1 834	68 227	80 940
3	Волинська	25 668	48 674	7 109	5 273	57 996	55 955
4	Дніпропетровська	35 609	65 458	9 384	7 336	39 124	45 656
5	Донецька	36 621	68 814	8 531	7 107	34 204	59 778
6	Житомирська	25 203	41 960	5 971	4 814	48 706	53 583
7	Закарпатська	32 098	43 638	7 678	6 190	66 489	88 057
8	Запорізька	29 409	48 674	7 109	5 731	87 628	35 430
9	Івано-Франківська	30 708	43 638	5 687	5 273	126 460	178 526
10	Київська	31 230	50 352	7 393	5 273	70 887	108 390
11	Кіровоградська	37 536	78 885	10 237	7 107	48 002	60 124
12	Луганська	31 929	55 387	9 668	6 878	х	х
13	Львівська	25 299	31 890	6 825	4 814	108 328	76 241
14	Миколаївська	31 827	55 387	9 668	6 878	28 081	35 495
15	Одеська	36 511	73 850	10 521	8 253	40 091	42 494
16	Полтавська	35 773	75 528	6 540	5 044	56 973	75 627
17	Рівненська	25 824	43 638	5 971	4 356	61 852	81 030
18	Сумська	31 539	58 744	7 678	5 502	47 427	99 824
19	Тернопільська	34 178	67 136	7 393	6 648	101 400	97 643
20	Харківська	37 947	78 885	7 393	7 565	35 879	44 150
21	Херсонська	28 781	43 638	6 256	5 044	39 168	35 761
22	Хмельницька	35 875	62 101	7 962	6 190	75 223	74 452
23	Черкаська	39 605	87 277	9 952	6 648	51 785	57 608
24	Чернівецька	39 156	73 850	6 540	5 961	73 882	83 844
25	Чернігівська	28 327	65 458	10 237	5 961	39 074	89 221
Абсолютне відхилення		14 402	55 387	8 246	6 419	98 379	143 096
х – дані відсутні							

Джерело: сформовано за даними [8; 9]

25,2 тис. грн. (у Житомирській області) до понад 39,6 тис. грн. (у Черкаській області). При цьому ринкова вартість сільськогосподарських земель демонструє значно ширший діапазон – від 28,1 тис. грн. (у прифронтовій Миколаївській області) до понад 126,5 тис. грн. (у Івано-Франківській області). За пів року розрив у ринковій ціні між регіонами України вже становив 143,1 грн/га (Івано-Франківська область – 178,5 грн/га, Запорізька область –

35,4 грн/га). Отже, хоча нормативна грошова оцінка забезпечує відносну стабільність та прогнозованість для фіскальної системи, її відрив від реальної ринкової кон'юнктури потребує більш гнучкого підходу, який би враховував поточну економічну та безпекову ситуацію в регіонах.

Дисбаланс, що виникає між двома базовими категоріями вартості земельних ділянок (ринковою та нормативною грошовою оцін-

Таблиця 2

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки у 1996–2024 рр.

Рік	Коефіцієнт індексації	Рік	Коефіцієнт індексації	Рік	Коефіцієнт індексації
1996	1,703	2007	1,028	2016	1,06 (крім с.-г. угідь) та 1,0 для с.-г. угідь
1997	1,059	2008	1,152	2017	1,0
1998	1,006	2009	1,059	2018	1,0
1999	1,127	2010	1,0	2019	1,0
2000	1,182	2011	1,0	2020	1,0
2001 ¹	1,02	2012	1,0	2021	1,0 для с.-г. угідь та 1,1 для нес.-г. угідь
2005 ¹	1,035	2013	1,0	2022	1,15 (крім с.-г. угідь) та 1,0 для с.-г. угідь
¹ Нормативна грошова оцінка у 2002, 2003, 2004, 2006 рр. не індексувалася		2014	1,249	2023	1,051

Джерело: сформовано за даними [10]

кою), спричинює негативні фінансові наслідки для учасників ринку та створює виклики для економічного розвитку аграрного сектору та його інвестиційної привабливості. Адже співвідношення між оцінками землі впливає на поведінку власників, орендарів, інвесторів та держави як регулятора.

Як свідчить практика, якщо реальна ринкова вартість землі значно перевищує її нормативну оцінку, досить часто у договорах сторони фіксують мінімально допустиму ціну, встановлену на рівні нормативної оцінки, тоді як решта вартості проходить поза офіційним обліком. Тінізація угод з оренди та купівлі-продажу зменшує базу оподаткування, але паралельно послаблює фінансову спроможність органів місцевого самоврядування, оскільки бюджети громад напругу залежать від земельних податків та орендної плати. Недоотримання коштів підриває фінансову стійкість місцевого самоврядування та обмежує можливості розвитку територій.

У протилежному випадку, коли ринкова вартість землі наближена до нормативної грошової оцінки, податкові «вигоди» для власників й орендарів фактично зникають. Ризики, пов'язані з наближеним розміщенням земель до прифронтових регіонів, знижують фактичний попит на ресурс. Ринкова ціна стає співставною з її нормативною оцінкою, однак власники не можуть вигідно реалізувати свої права на власність чи оренду сільськогосподарських земель. До того ж власники та орендарі сплачують податки й орендну плату з тієї

ж бази, що й у відносно «мирних» регіонах, тому їхні витрати не компенсуються ефективністю господарювання через обмеження доступу до інвестицій, кредитів, логістики та ринків збуту. Тож має місце однакове податкове навантаження при вищих соціально-економічних ризиках.

Вплив військових дій на вартість земель та пов'язані з цим ризики для учасників ринку узагальнимо в таблиці 3.

Отже, рівність ринкової та нормативної вартості земель, особливо у наближених до зони бойових дій регіонах, не надає переваг, а навпаки посилює дисбаланс: по-перше, ризики знижують економічну доцільність оренди/викупу землі; по-друге, податкове навантаження виглядає завищеним відносно реальних умов господарювання; по-третє, місцеві громади та держава не отримують значних доходів, оскільки господарська активність там слабша. Саме тому діюча система оподаткування в умовах суттєвих регіональних відмінностей потребує гнучких механізмів регулювання податкового навантаження та збалансування інтересів держави, місцевих громад й аграрного бізнесу.

Відмітимо, що повномасштабна війна в Україні також істотно впливає на інформаційне забезпечення систем обліку та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Проблеми з доступом до кадастру, спричинені кібератаками та руйнуванням серверів, призводять до появи прогалин у реєстрах, що унеможливорює своєчасне вне-

Таблиця 3

Очікування та наслідки податкової політики для суб'єктів ринку землі в сучасних умовах

Суб'єкти ринку землі	Очікування від політики	Реальні наслідки	Проблемні аспекти
Власники землі	Стабільний дохід від передачі в оренду чи продажу землі за справедливою ціною	Мінімальний попит на землю, угоди укладаються нечасто, ціна продажу наближена до нормативної оцінки через ризики; орендна плата занижена або виплачується несвоєчасно	Втрата ліквідності активу, неможлива реалізація своїх прав на вигідних умовах
Орендарі (користувачі)	Податки й орендна плата пропорційні вартості землі, що мало б забезпечити «справедливі» умови господарювання	Податковий тиск не знижується, господарська діяльність супроводжується ризиками (обмежений доступ до полів, мінування, логістичні бар'єри)	Податкове навантаження стає надмірним відносно фактичної прибутковості господарства
Місцеві громади	Отримання сталих надходжень від земельного податку та орендної плати	Через низьку господарську активність надходження до бюджетів знижуються; частина угод не оформлюється офіційно	Фінансова неспроможність громад, посилення залежності від трансфертів держави
Держава	Збереження єдиної податкової політики, стабільне формування доходів бюджету	Падіння економічної активності, зменшення фактичних надходжень, виникнення дисбалансу між очікуваним та реальним оподаткуванням	Недоотримання податків, зростання тінізації ринку, послаблення інвестиційної привабливості

Джерело: узагальнено авторами

сення змін до облікових документів і створює підґрунтя для виникнення помилок у нарахуванні податків (таблиця 4).

Як бачимо з таблиці 4, пошкодження баз даних, вилучення земель з господарської діяльності та їх правова невизначеність унеможливають ведення точного обліку, а тому призводять до помилок в оподаткуванні, в окремих випадках – до несправедливого податкового навантаження. У відповідь на зазначені виклики держава впровадила комплекс реформ, спрямованих на послаблення фінансового тиску на аграріїв у прифронтових територіях та на підвищення прозорості й ефективності систем кадастрового та бухгалтерського обліку.

Розпочаті в умовах воєнного стану цифрові реформи стали важливим етапом у вдосконаленні обліково-інформаційного забезпечення, зокрема у сфері ведення земельного кадастру. Доцільно підкреслити, що цифровізація дозволила прискорити процедури реєстрації, підвищити точність внесення даних та спростити доступ до витягів. Діджиталізація

також сприяє зменшенню кількості технічних та людських помилок, поступово формуючи більш гнучку та стійку систему навіть у кризових умовах.

Щодо податкових інструментів підтримки аграрного бізнесу, то вже з липня 2022 року законодавством було передбачено для бізнесу, який функціонує у прифронтових територіях, тимчасове звільнення від виконання окремих податкових обов'язків. Подальший крок було зроблено 1 січня 2023 року, коли набули чинності норми перехідних положень Податкового кодексу України (п. 69 підрозділу 10), згідно яких не оподатковуються земельні ділянки та паї, що перебувають під окупацією або на територіях, де ведуться/велися активні бойові дії, не нараховується і не сплачується плата за землю. Такі норми дозволили зняти частину фінансового навантаження з аграріїв та землевласників, що є надзвичайно важливим для користувачів землі, які залишаються найбільш вразливою категорією в умовах війни. Отже, звільнення від сплати податків у період, коли ділянки фактично не можуть бути

Таблиця 4

**Вплив війни на обліково-інформаційне забезпечення та систему оподаткування
сільськогосподарських земель**

Проблема	Причина / контекст	Вплив на облік земель	Наслідки для оподаткування
1. Проблеми з доступом до земельного кадастру (особливо на початку війни)	Кібератаки на державні ресурси, збої в енергопостачанні, руйнування серверів призводили до призупинення функціонування кадастру	Виникли деякі прогалини в реєстрах, погіршилась оперативність внесення даних до кадастру та бухгалтерських документів.	Помилки у нарахуванні податків, зменшення надходжень до бюджетів, ускладнення у нарахуванні пільг. Виникла потреба у відновленні та резервуванні баз даних.
2. Відсутність фізичного доступу до земель	Землі заміновані, забруднені, небезпечні для обробки, окуповані	Унеможливлення проведення належного обліку, моніторингу якості та інвентаризації земель, оцінки реальних збитків через відсутність доступу.	Нарахування податків на непродуктивні ділянки, несправедливе обтяжливе оподаткування, неповне відшкодування збитків, «спотворення» бюджету.
3. Використання земель для військових потреб	Розміщення фортифікаційних оборонних споруд (укріплення, траншеї), мінування, ведення обстрілів.	Зміна цільового призначення не завжди оперативно фіксується в кадастрі та системі обліку.	Податки, які у подальшому нараховуються за використання земель у с.-г. діяльності, є несправедливими та нерелевантними. Доцільним є перегляд правового статусу таких земель.
3. Скорочення оброблюваних площ	Зменшення посівних площ через бойові дії	Кадастрові дані не відображають показники реального використання земель користувачами, одержані доходи не впливають на розмір земельних податків.	Основою для оподаткування залишається нормативна грошова оцінка (навіть коли земля не приносить продукції). Податкова база завищена, вимагається корекція системи нормативної оцінки.
4. Руйнування інфраструктури для підтримки обліку	Руйнування архівів, обладнання, втрата документації	Знижується рівень достовірності облікових даних, є потреба у цифровій архівації	Ускладнення підтвердження права власності, неактуальна база для оподаткування.
5. Депопуляція, мобілізація, людський фактор	Брак кадрів через мобілізацію, евакуацію, мобільність населення	Зменшується здатність вести точний облік, затримка у зборі інформації, неактуальні дані	Зменшення надходжень до бюджетів, податкова база формується із запізненням, збільшення тіньових операцій.
7. Правова невизначеність	Спрощені воєнні процедури, мораторії, відтермінування	Неповний або некоректний облік змін даних щодо землеволодіння та землекористування	Ризики подвійного оподаткування чи недоотримання доходів. Вимагається системна реформа земельного законодавства.
8. Digital-реформи у кадстрі (позитивний фактор)	Внесено зміни до порядку ведення кадастру, покращено процес зміни цільового призначення та уведено електронну реєстрацію	Поліпшення точності збору та обробки інформації, прискорена реєстрація та отримання витягів з кадастру, оновлення нормативної оцінки землі	Скорочення помилок, сприяння справедливому нарахуванню податків за умов актуалізації даних. Доцільним є подальший розвиток е-кадастру.

Джерело: узагальнено авторами на підставі [3; 5; 6]

використані, варто розглядати як ключовий захід державної підтримки, який забезпечує можливість підприємствам утриматися від повного згортання діяльності.

Податкові надходження від використання та обігу земель сільськогосподарського призначення становлять суттєву частку в доходах місцевих бюджетів, а тому безпосередньо впливають на фінансову спроможність територіальних громад. За даними аналітичного огляду «Земельного ринку в Україні», підготовленого Центром досліджень продовольства та землекористування [12], до бюджетних доходів, пов'язаних з землями сільськогосподарського призначення, належать: орендна плата за використання земель комунальної та державної власності (58,8%); земельний податок (28,8%); єдиний податок із сільськогосподарських виробників (11,4%); мінімальне податкове зобов'язання (1%); податок на доходи фізичних осіб від оренди чи продажу земельних ділянок тощо (рис. 1).

Найбільші податкові надходження від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення у березні 2025 року

зафіксовано у громадах Дніпропетровської (274,2 грн./га), Львівської (221,5 грн./га), Закарпатської (200,5 грн./га), Чернівецької (162 грн./га) та Київської областей (145,97 грн./га) [12, с. 27]. Високі показники цих регіонів пояснюються високою аграрною інтенсивністю, збереженням сільськогосподарської інфраструктури та активністю земельного ринку. На противагу цьому громади Луганської, Донецької та Херсонської областей, що перебували в епіцентрі бойових дій або зазнали тимчасової окупації, отримали мінімальні податкові надходження від земель.

Зазначимо, що податки та платежі по-різному впливають на розвиток ринку сільськогосподарських земель та окремих його сегментів. Основне фіскальне забезпечення виконують орендна плата за землі комунальної власності та земельний податок, адже саме вони формують значну частку доходів місцевих бюджетів і водночас стимулюють власників/орендарів до більш раціонального використання земельних ресурсів. Натомість мінімальне податкове зобов'язання та податок з доходів фізичних осіб, одержаний від



Рис. 1. Бюджетні доходи громад, пов'язані з землями сільськогосподарського призначення у березні 2025 р., млн грн

Джерело: сформовано за [12]

оренди чи продажу земель, мають несуттєву частку у бюджетах, тому виконують переважно регуляторну функцію – впливають на поведінку учасників ринку. Єдиний податок для сільськогосподарських виробників частково балансує інтереси держави та бізнесу, спрощуючи адміністрування й знижуючи податковий тиск, проте його внесок у наповнення місцевих бюджетів залишається відносно невеликим. Узагальнена характеристика впливу окремих видів податків на розвиток ринку сільськогосподарських земель наведена в таблиці 5.

Таким чином, податкові надходження від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення відіграють ключову роль у функціонуванні ринку землі в Україні,

впливаючи на його прозорість, ефективність та цінову політику.

Земельний податок є базовим інструментом державного регулювання аграрної політики. Він стимулює власників до продуктивного використання ділянок і обмежує спекулятивне володіння землею. Водночас фіксовані ставки цього податку не враховують фактичної прибутковості та фінансових можливостей господарств, тому у кризові періоди створює надмірний тиск на малих і середніх агровиробників.

Орендна плата за землі державної та комунальної власності виконує важливу функцію у наповненні бюджетів та регулює доступ до земельних ресурсів громад. У порівнянні з податком орендна плата є більш гнучким

Таблиця 5

Вплив окремих видів податків на розвиток ринку сільськогосподарських земель

Вид податку / платежу	Позитивний вплив на ринок	Негативний вплив на ринок
Орендна плата за землі комунальної власності	- наповнення місцевих бюджетів та розвиток інфраструктури; - стимулювання ефективного використання земель громадами; - формування прозорих умов оренди земель (для орендарів)	- високі ставки зменшують доступність для невеликих агровиробників; - через різну податкову політику громад виникає ризик нерівномірного розвитку територій
Земельний податок	- виконує регуляторну функцію держави, є стабільним джерелом доходів для територіальних громад; - стимулює власників до продуктивного використання ділянок; - обмежує спекулятивне володіння землею	- фіксованість податкового зобов'язання: незалежно від результатів діяльності створює фінансовий тиск на малі та середні фермерські господарства; - у випадках «завищеної» нормативної грошової оцінки стає фактором «тінізації» аграрного бізнесу
Єдиний податок 4 групи	- спрощення адміністрування; - зниження податкового тиску; - стимулювання легальної діяльності малих та середніх виробників	- не корелює з реальними фінансовими результатами аграрних підприємств; - невелика частка у доходах громад
Мінімальне податкове зобов'язання	- стимулює ефективне використання земель та/або передачу їх в оренду; - зменшення невикористовуваних ділянок; - підвищення загальної активності ринку	- у кризових умовах – тягар для власників малорентабельних ділянок; - у разі здачі в оренду ділянки - власники землі переносять свій податковий тягар на орендарів; - низьке фіскальне значення
Податок з доходів фізичних осіб від оренди та продажу земель	- легалізація угод оренди та продажу; - формування достовірної статистики вартості земель; - прозорість ринку, захист прав учасників; - додаткові надходження до бюджету	- надмірне податкове навантаження на угоди зменшує кількість офіційних трансакцій і стримує активність ринку; - відкладення продажів за термінами або ухилення від оподаткування

Джерело: узагальнено авторами на підставі [1–7]

інструментом, однак вона напряду залежить від прозорості та справедливості договорів. Її розмір визначають місцеві ради, тому ставки безпосередньо впливають на ціноутворення та інвестиційний клімат у регіонах. Занижена орендна плата стимулює попит на землекористування, проте зменшує бюджетні надходження громади. Завищена плата «відлякує» орендарів та сприяє тіньовій оренді. Відсутність прозорих конкурсних механізмів у деяких випадках знижує ефективність використання земельних ресурсів.

Єдиний податок четвертої групи спрощує процедуру адміністрування податків, водночас створює нерівні умови для різних категорій платників: більші агропідприємства використовують його для податкової оптимізації, тоді як дрібні виробники не завжди отримують достатні переваги. Крім того, поширеною також є практика оренди платниками єдиного податку без належної юридичної фіксації, тоді податкові платежі «залишаються» за власниками.

Податок на доходи фізичних осіб від оренди та продажу земельних ділянок має подвійний вплив. З одного боку, він сприяє легалізації угод і формуванню достовірної статистики ринку, забезпечуючи прозорість і захист прав учасників. З іншого боку, високі ставки податку з доходів фізосіб часто спонукають сторони занижувати вартість угод або взагалі уникати офіційної реєстрації, що зменшує кількість легальних трансакцій.

Мінімальне податкове зобов'язання виконує передусім стимулюючу функцію – виведення сільськогосподарських земель з тіньового обробітку та отримання додаткових надходжень до місцевого бюджету. Його запровадження змушує власників або обробляти землю, або передавати її в оренду, тим самим активізуючи земельний ринок і зменшуючи кількість невикористовуваних ділянок. Однак в сучасних умовах мінімальне податкове зобов'язання стає надмірним тягарем для малоземельних власників, які з об'єктивних причин не ведуть господарської діяльності, тож сплачені ними податки не досягають розрахованого мінімуму. До того ж, у випадку передачі власником ділянки в оренду, податкове навантаження перекладається на орендаря, що знижує його фінансову спроможність: навіть якщо фермер уже сплатив інші податки, він зобов'язаний «добирати» різницю до рівня мінімального податкового зобов'язання.

Отже, усі перераховані податки прямо чи опосередковано формують поведінку учас-

ників ринку землі. Проте відсутність узгодженості, прозорості та економічної логіки між ними створює фрагментованість впливу: якщо одні податки стимулюють ринок та сприяють зменшенню його тінізації, то інші – навпаки стримують його подальший розвиток. Ефективна податкова політика у сфері земельних відносин має передбачати системну взаємодію між усіма цими елементами, з фокусом на прозорість, справедливість і стимулювання обігу.

Висновки. Система оподаткування земель сільськогосподарського призначення в Україні виконує як фіскальну, так і регулятивну функції, визначаючи умови розвитку ринку землі та впливаючи на поведінку його учасників. Актуалізація ринку сільськогосподарських земель спонукає до перегляду податкових механізмів з урахуванням нових економічних і безпекових реалій. Нормативна грошова оцінка, яка служить базою для нарахування земельного податку та орендної плати, здебільшого не відповідає реальним ринковим цінам, що зумовлює тінізацію операцій та нерівність податкового навантаження. У регіонах з високим інвестиційним потенціалом ринкова вартість істотно перевищує нормативну, тоді як у прифронтових областях, де господарська діяльність ускладнюється високими ризиками, ці показники зближуються.

Податкові надходження від землі є основою фінансової спроможності місцевих бюджетів, однак їх рівень безпосередньо залежить від вартості ділянок і ділової активності регіону. Земельний податок та орендна плата залишаються ключовими інструментами наповнення бюджетів, проте створюють надмірне навантаження на дрібних і середніх виробників. Єдиний податок четвертої групи та мінімальне податкове зобов'язання мають більше регуляторне значення, ніж фіскальне, однак у кризових умовах вони стають тягарем для власників малорентабельних ділянок.

Воєнні дії значно ускладнили систему земельного та податкового обліку, що призвело до зменшення доходів місцевих громад. Водночас цифровізація кадастрових процесів і податкові пільги для аграріїв у прифронтових регіонах стали важливими інструментами підтримки, які дозволили зберегти виробничий потенціал і мінімізувати ризики масових банкрутств.

Отже, сучасна податкова політика у сфері земельних відносин потребує більшої гнучкості та регіональної диференціації. Її

подальший розвиток має забезпечувати не лише стабільність бюджетних надходжень, а й стимулювати економічну активність, підви-

щувати інвестиційну привабливість аграрного сектору та сприяти відновленню економіки у післявоєнний період.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Крикун В. Б., Черниш Б. П. Питання державного регулювання ринку землі. *Ірпінський юридичний часопис: науковий журнал*. 2020. Вип. 2 (4) С. 42–48. DOI: [https://doi.org/10.33244/2617-4154.2\(4\).2020.42-48](https://doi.org/10.33244/2617-4154.2(4).2020.42-48) (дата звернення: 25.09.2025)
2. Гарнага О.М. Організаційно-економічні вектори регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. *Вісник НУВГП : Серія "Економічні науки"*. Рівне : НУВГП. 2020. Вип. 1(89) С. 48–57.
3. Цвях О.М. Фінансовий механізм регулювання земельних відносин: сутнісна характеристика, теоретико-методологічне забезпечення та інвестиційний вимір. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 23. С. 81–87. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.23.81> (дата звернення: 25.09.2025)
4. Дребот О.І. Тарнавський В.А. Вплив фіскального регулювання сільськогосподарського землекористування на розвиток ринку земель в Україні. *Економіка та держава*. 2022. № 8. С. 25–31. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2022.8.25> (дата звернення: 25.09.2025)
5. Дорогань-Писаренко Л., Беркало М. Земельне оподаткування: еволюція розвитку та сучасні аспекти. *Цифрова економіка та економічна безпека : науково-практичний журнал*. 2024. № 4 (13). С. 33–39. DOI: <https://doi.org/10.32782/dees.13-5> (дата звернення: 25.09.2025)
6. Боровик, П. М., Крочак, О. І., Коротєєв, М. А., Рудий, Р. М., & Іванчук, О. М. Ефективні кадастровий та бухгалтерський облік – важливі передумови земельного ринку, оподаткування та управління земельними ресурсами. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2025. № 17. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15332438> (дата звернення: 25.09.2025)
7. Ярмолюк О. Ф. Вплив земельного податку на агробізнес. Роль молоді у розвитку АПК України [Електронний ресурс]: зб. матеріалів IX міжнар. наук.-практ. конф. (15–16 квітня 2025 р.). Київ : НУБіП України, 2025. С. 116–118.
8. Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2025. Державна служба України з питань геодезії. URL: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/01/dovidnyk_ngo_1_ga_sg_ugid_-2019_2025-13.01.xls&ved=2ahUKEwjlsbm49P6PAxV6VPEDHcv4BOEQFnoECAsQAQ&usq=AOvVaw1wH4czxJsnU8cyzoRuSt_f (дата звернення: 25.09.2025)
9. Ринок землі в Україні. Оpendатабот. URL: <https://opendatabot.ua/open/land> (дата звернення: 25.09.2025)
10. Держгеокадастр повідомляє про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2024 рік. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2024-rik/> (дата звернення: 25.09.2025)
11. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 25.09.2025)
12. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 3 квартал та вересень 2024 року. [О. Нів'євський, Р. Нейтер, Е. Юрченко, та ін.] Київ : Центр досліджень продовольства та землекористування (KSE Агроцентр). 2024. 37 с.

REFERENCES:

1. Krykun V. B., Chernysh B. P. (2020) Pytannia derzhavnoho rehulivannia rynku zemli [Issues of state regulation of the land market]. *Irpinskyi yurydychnyi chasopys: naukovyi zhurnal – Irpin Law Journal: Scientific Journal*, vol. 2(4), pp. 42–48. DOI: [https://doi.org/10.33244/2617-4154.2\(4\).2020.42-48](https://doi.org/10.33244/2617-4154.2(4).2020.42-48) (accessed September 25, 2025)
2. Harnaha O. M. (2020) Orhanizatsiino-ekonomichni vektory rehulivannia rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennia [Organizational and economic vectors of regulation of the agricultural land market]. *Visnyk NUVHP: Seriiia "Ekonomiczni nauky" – Bulletin of NUVHP: Series "Economic Sciences"*, vol. 1(89), pp. 48–57. Rivne: NUVHP.
3. Tsviakh O. M. (2024) Finansovyi mekhanizm rehulivannia zemelnykh vidnosyn: sutnisna kharakterystyka, teoretyko-metodolohichne zabezpechennia ta investytsiinyi vymir [Financial mechanism of land relations regulation: essential characteristics, theoretical and methodological support, and investment dimension]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: Practice and Experience*, vol. 23, pp. 81–87. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.23.81> (accessed September 25, 2025)

4. Drobot O. I., Tarnavskiy V. A. (2022) Vplyv fiskalnoho rehuliuвання silskohospodarskoho zemlekorystuvannya na rozvytok rynku zemel v Ukraini [Impact of fiscal regulation of agricultural land use on the development of the land market in Ukraine]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and State*, vol. 8, pp. 25–31. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2022.8.25> (accessed September 25, 2025)
5. Dorohan-Pysarenko L., Berkalo M. (2024) Zemelne opodatkuvannya: evoliutsiia rozvytku ta suchasni aspekty [Land taxation: evolution of development and modern aspects]. *Tsyfrova ekonomika ta ekonomichna bezpeka – Digital Economy and Economic Security*, vol. 4(13), pp. 33–39. DOI: <https://doi.org/10.32782/dees.13-5> (accessed September 25, 2025)
6. Borovyk P. M., Krochak O. I., Korotieiev M. A., Rudyi R. M., Ivanchuk O. M. (2025) Efektyvni kadastroryi ta bukhalterskyi oblik – vazhlyvi peredumovy zemelnogo rynku, opodatkuvannya ta upravlinnia zemelnymy resursamy [Effective cadastral and accounting systems – important prerequisites for the land market, taxation, and land resources management]. *Zdobutky ekonomiky: perspektyvy ta innovatsii – Achievements of Economy: Perspectives and Innovations*, vol. 17. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15332438> (accessed September 25, 2025)
7. Yarmoliuk O. F. (2025) Vplyv zemelnogo podatku na ahrobiznes [The impact of land tax on agribusiness]. Rol molodi u rozvytku APK Ukrainy: Proceedings of the IX International Scientific and Practical Conference (Kyiv, April 15–16, 2025), Kyiv: NUBiP Ukrainy, pp. 116–118. (in Ukrainian)
8. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2025) Dovidnyk pokaznykiv normatyvnoi hroshovoi otsinky silskohospodarskykh uhid v Ukraini stanom na 01.01.2025 [Handbook of indicators of normative monetary valuation of agricultural lands in Ukraine as of 01.01.2025]. Available at: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2025/01/dovidnyk_nko_1_ga_sg_ugid_-2019_2025-13.01.xls (accessed September 25, 2025)
9. Opendatabot (2024) Rynok zemli v Ukraini [Land market in Ukraine]. Available at: <https://opendatabot.ua/open/land> (accessed September 25, 2025)
10. Derzhheokadastr (2024) Derzhheokadastr povidomliaie pro indeksatsiiu normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel za 2024 rik [State Geocadastre announces indexation of normative monetary valuation of land for 2024]. Available at: <https://land.gov.ua/derzhheokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-otsinky-zemel-za-2024-rik/> (accessed September 25, 2025)
11. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021) Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok: Postanova vid 3 lystopada 2021 r. № 1147 [On approval of the Methodology for normative monetary valuation of land plots: Resolution № 1147 of November 3, 2021]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (accessed September 25, 2025)
12. Nivievskiy O., Neiter R., Yurchenko E., et al. (2024) Zemelnyi rynek v Ukraini. Analichnyi ohliad za 3 kvartal ta veresen 2024 roku [Land market in Ukraine. Analytical review for Q3 and September 2024]. Kyiv: Center for Food and Land Use Research (KSE Agrocenter), p.37 (in Ukrainian)