

Софія Юріївна **ШОВГЕНЮК**

викладач, Інститут права та правоохоронної діяльності Львівського державного університету внутрішніх справ; аспірант, Львівський національний університет ім. І. Франка

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-4305-6123>

e-mail: [sophia.shovhenuk@gmail.com](mailto:sophia.shovhenuk@gmail.com)

## ПОДАТКОВІ ПІЛЬГИ ЯК ЕЛЕМЕНТ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА: УКРАЇНСЬКИЙ, ПОЛЬСЬКИЙ ТА ФРАНЦУЗЬКИЙ ДОСВІД

У статті досліджено правові засади регулювання процедури надання податкових пільг під час оподаткування нерухомого майна (нерухомості) в Україні та країнах-членах ЄС – Франції і Польщі. Проведено комплексний аналіз сутності податкової пільги як інструмента, що забезпечує баланс між фіскальним інтересом держави, соціальною справедливістю та економічним стимулюванням. Розкрито спільні та відмінні риси у механізмах реалізації, а також тенденції розвитку інституту податкових пільг вищезгаданих країн. З'ясовано правову природу податкових пільг, їх види, умови надання, межі застосування відповідно до європейських стандартів податкової політики. Обгрунтовано необхідність вдосконалення механізму податкових пільг в Україні з урахуванням європейського досвіду стосовно ризиків недоброчесного використання пільг під час періоду фіскальної консолідації.

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

Стаття надійшла 29.12.2025

Статтю прийнято 08.01.2026

Статтю опубліковано 13.02.2026

### ВСТУП

Глобальні економічні трансформації, зумовлені складними сучасними викликами, стимулюють раціональне застосування податкових механізмів як інструменту структурних змін. Підвищення конкурентоспроможності національної економіки потребує впровадження гнучких та адаптивних податкових стратегій. У цьому контексті податкові інструменти є ключовим засобом, що одночасно забезпечує зростання державних доходів і сприяє структурним перетворенням, спрямованим на підвищення ефективності та досягнення сталого економічного розвитку. Податкові пільги і стимули, є важливими інструментом, який дає державі змогу сприяти структурним зрушенням в податковій політиці та істотно впливати на економічну активність та зростання [1]. Такі науковці, як І. Губарева, В. Хаустова, О. Козирева та Т. Колодяжна, зазначають, що податкові пільги «сприяють досягненню економічних та соціальних цілей податкової політики: збільшенню інвестицій і зайнятості, а відтак підвищенню темпів економічного зростання, зменшенню нерівності доходів і багатства тощо» [2]. Податкові пільги – це є не просто важливий інструмент для сприяння структурним змінам, а ще й одна із форм податкового стимулювання для суб'єктів оподаткування. Окремі науковці, зокрема А. Соколовська, розглядають податкові пільги як багатоаспектне поняття, що за своєю сутністю є: відхиленням від нормативних вимог оподаткування або винятком із правил обкладання тим чи іншим податком; винятком, регламентованим податковим законодавством за наявності об'єкта оподаткування; перевагою, що надається окремим платникам податків або їх групам; перевагою, що виявляється в повному або частковому звільненні платника від сплати податку з метою полегшення податкового тягаря [3].

**МЕТА** дослідження – аналіз поняття та правової природи податкових пільг у сфері оподаткування нерухомого майна (нерухомості) на прикладі України,

Польщі та Франції, а також формулювання пропозицій з удосконалення національної податкової політики України з урахуванням європейських стандартів та соціальної справедливості.

### МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ.

Для досягнення мети застосовано комплекс логічних (абстрагування та узагальнення), соціологічних (контент аналіз документів) та порівняльних (синхронічний та внутрішній порівняльно-правовий аналіз) методів.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Згідно з чинним законодавством, а саме ст. 30 Податкового кодексу (ПК) України, податкова пільга – це передбачене податковим та митним законодавством звільнення платника податків від обов'язку нарахування та сплати податку та збору, сплата ним податку та збору в меншому розмірі за наявності підстав: особливостей, що характеризують певну групу платників податків, вид їх діяльності, об'єкт оподаткування або характер та суспільне значення здійснюваних ними витрат [4]. Загалом ст. 30 ПК України передбачено не тільки визначення податкової пільги, а й форми надання, визначення нормативно-правової бази, якою врегульовується надання податкових пільг, облік тощо, відображене на рис. 1.

Доцільно зосередити увагу на формах надання податкових пільг у контексті оподаткування нерухомого майна.

Відповідно до п. 266.4. ст. 266 ПК України пільга зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, надається у формі зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, зокрема їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку: для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. м.; для житлового будинку / будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. м.; для різних типів об'єктів житлової нерухомості, зокрема їх

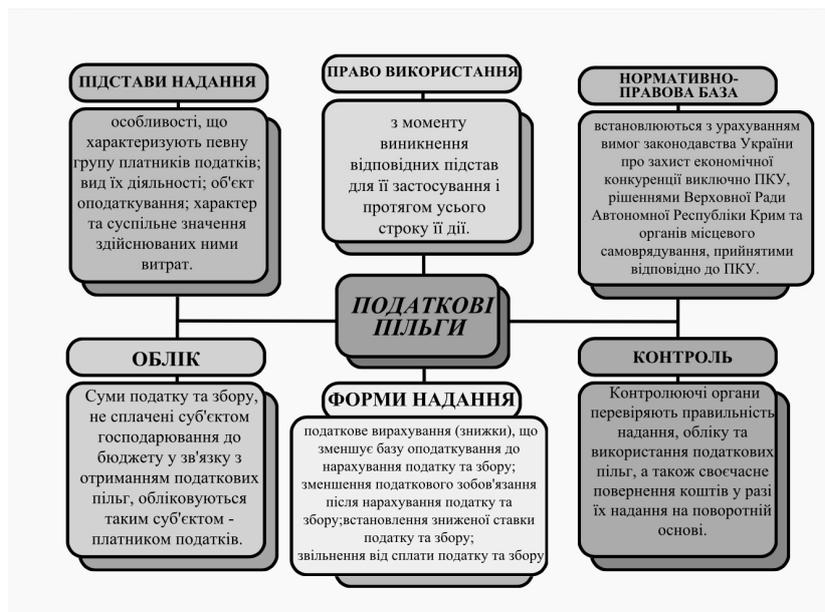


Рис. 1. Основні компоненти податкової пільги (побудовано автором на основі [4])

часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, зокрема їх часток), – на 180 кв. м. Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік). Сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та / або нежитлової нерухомості, що є у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Податкові пільги на житлову та нежитлову нерухомість для фізичних осіб визначаються з урахуванням їхнього майнового стану та рівня доходів, а пільги до нежитлових об'єктів встановлюються залежно від характеру майна, що підлягає оподаткуванню.

Чинним податковим законодавством також передбачено пільги з плати за землю (земельного податку), зокрема ст. 281 ПК України передбачає, що 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. Пільга зі сплати земельного податку для зазначених вище категорій фізичних осіб застосовується до земельних ділянок кожного виду використання в межах встановлених чинним законодавством норм: для особистого селянського господарства – до 2 га; для присадибної ділянки (будівництво й обслуговування житла): у селах – до 0,25 га у селищах – до 0,15 га, у містах – до 0,10 га; для дачного індивідуального будівництва – до 0,10 га; для будівництва індивідуальних гаражів – до 0,01 га; для ведення садівництва – до 0,12 га [4].

Законодавець також чітко визначив умови надання пільги зі сплати земельного податку на юридичних осіб, а саме ст. 282 ПК України. Відповідно до правових норм

ст. 282 ПК України від сплати земельного податку звільняються санаторно-курортні, оздоровчі та реабілітаційні заклади, створені громадськими об'єднаннями осіб з інвалідністю; громадські об'єднання осіб з інвалідністю та підприємства, які повністю їм належать, за умови, якщо: не менше 50% працівників (за основним місцем праці) середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу – це особи з інвалідністю; їх фонд оплати праці протягом звітного періоду становить щонайменше 25% загальних витрат на оплату праці. Ці організації мають право на пільгу лише за наявності офіційного дозволу, виданого відповідно до Закону України «Про основи соціальної захищеності осіб з інвалідністю в Україні». Якщо ці вимоги не дотримано – ці підприємства та організації громадських об'єднань осіб з інвалідністю зобов'язані сплатити суми податку за відповідний період, проіндексовані з урахуванням інфляції, а також штрафні санкції згідно із законодавством; бази олімпійської та параолімпійської підготовки, перелік яких затверджує Кабінет Міністрів України; дошкільні та загальноосвітні заклади, заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури і спорту, якщо вони використовують землю за призначенням та повністю утримуються за рахунок державного або місцевих бюджетів; державні та комунальні дитячі санаторно-курортні заклади та заклади оздоровлення і відпочинку, а також дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких підприємств, 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; державні та комунальні центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, центри фізичного здоров'я населення, центри з розвитку фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю,

дитячо-юнацькі спортивні школи, а також центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацькі спортивні школи і спортивні споруди всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, за земельні ділянки, на яких розміщені їх спортивні споруди. 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.

Правові норми, які врегульовують надання податкових пільг під час оподаткування нерухомого майна (нерухомості) реалізують досить збалансований підхід до врахування фіскального інтересу держави і потреб населення. Завдяки врахуванню інтересу держави та потреб населення законодавець забезпечив передумову для реалізації державою соціальної справедливості, в процесі своєї правозастосовної діяльності. Профільне податкове законодавство, у сфері надання податкових пільг, також характеризується такими якісними рисами як гнучкість і адаптивність, адже закріплює право органів місцевого самоврядування, із урахуванням соціально-економічних ознак відповідної територіальної громади, встановлювати додаткові податкові пільги.

На відміну від України у Польщі визначення поняття та умови надання податкових пільг для податку на нерухоме майно (нерухомість) відрізняються.

Зокрема, у п. 6 ст. 3 ПК Польщі закріплено визначення поняття «податкова пільга» – передбачені профільним податковим законодавством звільнення, відрахування, знижки або зменшення, в результаті застосування яких відбувається зменшення бази оподаткування або розміру податку, за винятком зменшення суми податку на товари та послуги, та інших відрахувань, що є елементом структури цього податку.

Ст. 21а ПК Польщі встановлює, що платник податків, який має намір скористатися податковою пільгою, за умови відсутності податкової заборгованості може подати до відповідного податкового органу заяву про проведення податкового провадження. Відповідно до ст. 21б-22 ПК Польщі результатом такого податкового провадження є розпорядження відповідного податкового органу про надання чи ненадання платнику податків податкової пільги [5].

Якщо говорити про податкові пільги в контексті податку на нерухоме майно (нерухомість), то одразу необхідно зазначити, що до цього податку застосовується така форма податкової пільги, як звільнення від сплати податку на нерухоме майно (нерухомість).

Ст. 7 Закону Республіки Польща «Про місцеві податки та збори» (далі – Закон Польщі) визначає, ті категорії земель, будівель та споруд, за які платник цього виду податку мають законодавчо закріплене звільнення від сплати.

Категоріями земель, будівель та споруд, які визначено у ст. 7 Закону Польщі є: земельні ділянки, будівлі та споруди, що входять до складу залізничної інфраструктури; земельні ділянки, будівлі та споруди, що залишилися після ліквідації залізничних ліній або їх ділянок

– до моменту передачі їх у власність або у право вічного користування, але не довше ніж протягом 3 років з першого дня місяця після місяця, в якому прийнято остаточне рішення або коли набрало чинності розпорядження, що дає згоду на ліквідацію ліній або їх ділянок, видане в порядку, передбаченому нормами про залізничний транспорт; споруди портової інфраструктури морських портів та гаваней, а також земельні ділянки, на яких їх розташовано; земельні ділянки, будівлі та споруди аеродромів цивільного користування; господарські будівлі або їх частини: а) що використовуються для лісової або рибальської діяльності; б) що розташовано на землях сільськогосподарських господарств, що використовуються виключно для ведення сільськогосподарської діяльності; в) що призначено для ведення спеціальних видів сільськогосподарського виробництва; г) що використовуються для виробництва, зберігання або транспортування сільськогосподарської продукції; земельні ділянки, будівлі або їх частини, що використовуються виключно для потреб ведення статутної діяльності асоціацій стосовно забезпечення освіти, виховання, науки і техніки, фізичної культури та спорту серед дітей та молоді, за винятком тих, а також земельні ділянки, постійно надані для таборів та баз відпочинку дітей та молоді; земельні ділянки та будівлі, внесені індивідуально до реєстру історичних пам'яток, за умови їх утримання та консервації відповідно до положень про охорону історичних пам'яток; земельні ділянки та будівлі, що перебувають у володінні музеїв, що мають статус юридичної особи; розташовані в національних парках або природних заповідниках і використовуються безпосередньо і виключно для цілей охорони природи; споруди захисних дамб, земельні ділянки під захисними дамбами та розташовані між дамбами, за винятком тих, що зайняті для ведення господарської діяльності іншими суб'єктами, ніж водопостачальні компанії.

Ч. 2 ст. 7 Закону Польщі закріплено перелік суб'єктів, які звільнені від сплати податку на нерухоме майно (нерухомість): заклади вищої освіти; освітні установи та органи; наукові інститути Польської академії наук; суб'єкти господарювання, які мають статус центру досліджень і розвитку тощо [6].

Порівнюючи Україну та Польщу у сфері надання податкових пільг, складно не помітити той аспект, що українське законодавство врегульовує ширше коло правових аспектів надання, отримання податкових пільг, а саме визначення самого поняття податкової пільги, підстави, умови, форми надання, облік та контроль, право отримання такої пільги, нормативно-правову базу, тоді як польське законодавство обмежується лише врегулюванням визначення поняття, форм, умов надання та об'єктів на які платник податку на нерухоме майно (нерухомість) може отримати звільнення від сплати цього виду податку. Проте, з іншого боку, така лаконічність польського податкового законодавства, забезпечила простоту у сприйнятті правової сутності процесу одержання та реалізації податкової пільги платниками податку на нерухоме майно (нерухомість).

Франція як одна з країн-учасниць ЄС має дещо інший підхід до надання податкових пільг платникам податку на нерухоме майно (нерухомість).

Наприклад, якщо платником цього податку є фізична особа, тут французьке податкове законодавство

передбачає звільнення від його сплати, а також податковій знижки.

Люди, яким виповнилося 75 років, звільняються від сплати податку, однак за наявності однієї умови, яку має бути виконано: сума податкового доходу за звітний податковий рік для сплати податку на нерухоме майно (нерухомість) не повинна перевищувати певну межу: податковий дохід за звітний податковий рік повинен бути меншим 12 455 євро для першої частки сімейної квоти, плюс 3 326 євро за кожен наступну половину квоти. Також можуть мати право на цю пільгу фізичні особи, в яких чоловік/дружина отримує допомогу для дорослих (франц. Allocation de Solidarité aux Personnes Agées), допомогу для дорослих з інвалідністю (франц. Allocation Adulte Handicapée) або додаткову допомогу з інвалідності (франц. Allocation Supplémentaire Invalidité) [7]. Право на податкову знижку, яка надається в процесі автоматичної податкової пільги на майно (франц. Le dégrèvement d'office de taxe foncière) в розмірі 100 євро на податок на нерухоме майно, на основне житло, має фізична особа та/або її чоловік/дружина, котрим більше 65 років і менше 75 років станом на відповідний звітний податковий період, з довідковим податковим доходом (франц. revenu fiscal de référence (RFR)), що не перевищує певного порогового значення (наприклад, 19 107 євро для подружньої пари без утриманців), встановлених ст. 1417-I Загального податкового кодексу Франції (франц. Code général des impôts) (ЗПК Франції). Люди, які проживають у будинках для престарілих, також можуть скористатися цією пільгою за умови, що основне місце проживання залишається пусте. Жодних особливих дій робити не потрібно, тому що ця пільга надається податковою адміністрацією автоматично [8].

Відповідно до ст. 1389 (зі змінами згідно з Указом № 2020-897 від 22.07.2020 р. – ст. 1) ЗПК Франції передбачає, що платники податків можуть отримати знижку на податок на нерухоме майно у разі, якщо будинок, призначений для здачі в оренду, не використовується або загалом не використовується самим платником податків у комерційних або промислових цілях, починаючи з першого дня місяця, наступного за тим, в якому почалася така відсутність або невикористання, до останнього дня місяця, в якому така відсутність або невикористання закінчилося. Знижка надається за дотримання потрібної умови: простій або невикористання перебуває поза контролем платника податку; триває щонайменше три місяці; стосується або всієї будівлі, або її частини, яка може бути орендована або використана окремо. Цією ж статтею передбачено, що надання пільги зі сплати податку на нерухоме майно (нерухомість) у разі загибелі багаторічних насаджень внаслідок граду, заморозків, повені, пожежі або інших надзвичайних подій, платникам податків надається пропорційне зменшення податку на нерухоме майно (нерухомість) на підставі заяви, поданої у формі та в строки, встановлені у профільному податковому законодавстві. Ст. 1400 (зі змінами, внесеними згідно із Законом № 2017-256 від 28 лютого 2017 р. – ст. 121 (V)) ЗПК Франції встановлено, що все нерухоме майно (нерухомість) як збудоване, так і не збудоване, повинно оподатковуватися на ім'я поточного власника. Якщо майно обтяжене узфруктом або передане в довгострокову оренду, будівельний найм, солідарну оренду, санацію або є предметом дозволу на тимчасове зай-

няття суспільного надбання, що є речовим правом, податок на нерухоме майно встановлюється на ім'я узфруктуарія, емфітевтичного орендаря (емфітевта), орендаря за договором будівельного найму або санації, орендаря за договором солідарної оренди або власника дозволу. У товариствах спільної власності на майно, зазначених у ст. 1655 ЗПК Франції (будь-яка, неприбуткова організація (франц. sociétés civiles administratives), повне чи командитне товариство (франц. société civile d'exploitation), публічні товариства з обмеженою відповідальністю) податок на нерухоме майно (нерухомість) нараховується на ім'я кожного з членів товариства відповідно до їхньої частки в будівлях товариства. Якщо нерухоме майно передано на підставі договору про довгочасне управління, податок на нерухоме майно (нерухомість) встановлюється на ім'я довірчого власника [9].

Згідно зі ст. 1401 (зі змінами, внесеними згідно із Законом № 2013-428 від 27 травня 2013 р. – ст. 1) ЗПК Франції платників податків може бути звільнено від сплати цього виду податку на такі об'єкти: пустирі, болота, вересові пустки та землі, які зазвичай затоплюються або спустошуються водою, лише за умови відмови від цих об'єктів на користь муніципалітету, на території якого їх розташовано. Заява про таку безстрокову відмову повинна бути подана в письмовій формі до ратуші муніципалітету власником або спеціальною довіреною особою. Внески за покинуті таким способом земельні ділянки включені до списків, складених до відмови, залишаються сплаченими платником податків. Для наступних списків податок на нерухоме майно (нерухомість) сплачує муніципалітет. Сплата податку на нерухоме майно (нерухомість) за болота і пустирі, які не мають власника, а також за землю, яка є у комунальній власності, є обов'язком комуни (франц. commune) (комуна – це первинна ланка адміністративно-територіальної поділу Франції) [10] до моменту її поділу. Земельний податок, який є спільним лише для певної частини мешканців комуни, сплачується відповідним відділом комуни.

Французьке податкове законодавство врегулює й таку правову ситуацію, коли нерухоме майно (нерухомість) переходить у «кадастрову» власність, зокрема у ст. 1403 зазначено, якщо «кадастрову» передачу не здійснено, колишній власник продовжує сплачувати податок на нерухоме майно (нерухомість), і він або його законні спадкоємці зобов'язані сплачувати податок за умови їх регресу стосовно нового власника. Доцільно врахувати, що іноді виникає така ситуація, коли нарахування цього податку відбувається на особу платника податку, який вже не є юридично відповідальним, тоді потрібно застосувати положення ст. 1404, котра вказує, що за таких обставин надається можливість зменшення цього нарахування юридично відповідальній особі [9].

Протягом двох років у разі новоствореної будівлі або прибудови для отримання права на пільгу платнику податку на нерухоме майно (нерухомість) потрібно задекларувати завершення робіт протягом 90 днів.

Також пільги надаються за таких умов: частково на 3 роки для будинків, збудованих до 1 січня 1989 р., в яких проведено енергозберігаючі роботи (котел, ізоляція тощо) вартістю понад 10 000 євро з ПДВ за рік або понад 15 000 євро з ПДВ за 3 роки; частково на 5 років для нових будинків, збудованих з 1 січня 2009 р. з ви-

соким рівнем енергоефективності. Для отримання як 3-річного, так і 5-річного звільнення від сплати податку необхідно, щоб місцевий орган влади прийняв відповідне рішення, а фізична особа – платник подала заяву до місцевої податкової інспекції із зазначенням адреси об'єкта нерухомості, дати завершення будівництва та підтвердженням здійснених витрат [11].

Франція і Україна мають таку спільну рису як соціальний критерій при наданні податкових пільг, зокрема такої їх форми, як звільнення від сплати податку на нерухоме майно (нерухомість), він характеризується, конкретизацією соціального статусу платника податку в законодавчо закріплених правових нормах чинного податкового законодавства. Однак відмінним у процесі надання податкової пільги є те, що український законодавець зовсім не враховує та не застосовує віковий критерій на протигагу французького законодавця.

Спільним для обох країн також є функціональний характер використання об'єкта нерухомого майна (нерухомості) в наданні податкової пільги, а саме в Україні пільга зі сплати земельного податку застосовується до вичерпного переліку земельних ділянок, які мають різноманітне функціональне призначення, те саме стосується і податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. У Франції надання податкової пільги відповідно до функціонального призначення нерухомого майна (нерухомості) є аналогічним, оскільки пільга застосовується до основного місця проживання (житлова нерухомість), яке пустує через те, що платник податку на постійній основі проживає у будинках для престарілих, або ж якщо будинок (житлова нерухомість), призначений для здачі в оренду, не використовується самим платником податків у комерційних або промислових цілях, починаючи з першого дня місяця, наступного за тим, в якому почалася така відсутність або невикористання.

Аналіз українського, польського та французького законодавства, дає нам змогу ствердно зазначити, що податкові пільги є універсальним правовим засобом. Застосування податкової пільги в оподаткуванні нерухомого майна (нерухомості) забезпечує виконання нею таких двох функцій: компенсаційну та гарантуючу. Компенсаційна функція дає змогу державі враховувати фактичні відмінності в становищі різних категорій платників податків, а гарантуюча функція забезпечує платнику податків певний рівень правової захищеності та передбачуваності в процесі реалізації своїх прав та обов'язків [12].

Однак Генеральний директорат з економічних та фінансових питань Європейської Комісії наголошує на

тому, що податкові пільги в оподаткуванні нерухомого майна (нерухомості) мають значну кількість негативних аспектів в їхній реалізації: можуть ускладнювати податкову систему, породжуючи сумнів в її прозорості; можуть бути чинником для значних втрат доходів місцевих бюджетів, особливо в періоди фіскальної консолідації; можуть бути чинником для деформації поведінки платника податків (наприклад, на орієнтацією тієї моделі поведінки, яка б забезпечила отримання пільгового режиму) [13].

Проте ці негативні аспекти можна вирішити шляхом всебічного врегулювання процесу отримання, надання податкових пільг чинним податковим законодавством. Прикладом такого всебічного врегулювання є саме така держава, як Україна.

## ВИСНОВКИ

Як зазначено, у статті профільне українське законодавство у сфері надання та отримання податкових пільг охарактеризоване низкою таких якісних рис, як: збалансованість, гнучкість та адаптивність, але незважаючи на це, воно потребує постійного вдосконалення, адже такий фактор, як відповідність наявній обстановці та актуальність, є передумовою для досконалості нормативного матеріалу, а також є вагомим превентивною мірою для неефективних фрагментарних змін. Для забезпечення цього вдосконалення, Україні варто застосувати досвід Франції, зокрема у врахуванні вікового критерію в наданні податкової пільги. Віковий критерій, на нашу думку, дасть змогу врахувати суспільні зміни у практичній площині оподаткування нерухомого майна (нерухомості). Досвід Польщі також є достойним нашої уваги і є поштовхом, щоб врахувати, що на кожному процесі реалізації податкового законодавства воно передусім повинно бути простим для розуміння платників податків.

Порівняльний аналіз законодавства України, Польщі та Франції стосовно правового врегулювання надання й отримання податкових пільг в оподаткуванні нерухомого майна (нерухомості) дав нам змогу виокремити особливості цього процесу у кожній із зазначених вище держав, а також дав змогу ствердно зазначити, що податкові пільги є ефективним та справедливим інструментарієм держави, адже враховує соціальний статус платника податку, функціональний характер об'єкта оподаткування і є важелем врівноваження фіскального інтересу держави та громадян. Окрім того, попри спільну мету – зменшення фіскального навантаження, ці держави все ж відрізняються у відповідності до механізму врегулювання та масштабів застосування.

### Список використаних джерел

1. Іванченков В.С. Податкові інструменти в забезпеченні структурних трансформацій економіки. *Економічний простір*. 2025. № 200. С. 174-178.
2. Губарева І., Хаустова В., Козирева О., Колодяжна Т., Шуть О. Податкові пільги: бібліометричний і трендовий аналіз. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2022. № 6(41). С. 398-409.
3. Соколовська А.М. та ін. Система податкових пільг в Україні у контексті європейського досвіду. Київ, 2006. 320 с.
4. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Ordynacja podatkowa. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Dz. U. 1997 Nr 137 poz.926.URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971370926>
6. USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 3. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19910090031>
7. Taxe foncière: faites-vous partie des contribuables propriétaires qui seront exonérés ? URL: <https://www.centrepresseaveyron.fr/2024/09/12/taxe-fonciere-2024-faites-vous-partie-des-contribuables-proprietaires-qui-seront-exoneres-12192380.php>

8. Taxe foncière: mode de calcul et réductions. URL: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions#>
9. Code général des impôts. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006069577/2024-11-24/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577/2024-11-24/)
10. Définition des termes usuels. URL: <https://mobile.interieur.gouv.fr/Archives/Archives-sous-sites/Reforme-des-collectivites-territoriales/La-reforme/Definition-des-termes-usuels>
11. Taxe foncière: définition, calcul et exonération. URL: <https://www.capital.fr/votre-argent/taxe-fonciere-1316901>
12. Бишовець Ю.П. Використання податкових пільг з метою оптимізації оподаткування. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право.* 2024. Вип. 85: ч. 2. С. 230-240.
13. Bauger L. The use of tax expenditures in times of fiscal consolidation. *European Economy, European Commission. Directorate-General for Economic and Financial Affairs Economic Papers* 523, July 2014. URL: [https://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/economic\\_paper/2014/pdf/ecp523\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/pdf/ecp523_en.pdf)

### References

1. Ivanchenkov V.S. Tax instruments in ensuring structural transformations of the economy. *Economic Space.* 2025. No. 200. pp. 174–178. (in Ukrainian).
2. Hubarieva I., Khaustova V., Kozyrieva O., Kolodiazna T., Shut O. Tax incentives: bibliometric and trend analysis. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice.* 2022. No. 6 (41). pp. 398–409. (in Ukrainian).
3. Sokolovska A.M., Yefymenko T.I., Lunina I.O. et al. The system of tax incentives in Ukraine in the context of European experience. Kyiv: Research Financial Institute, 2006. 320 p. (in Ukrainian).
4. Tax Code of Ukraine: Law of Ukraine of December 2, 2010 No. 2755-VI. *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine.* 2011. No. 13–14, No. 15–16, No. 17. Art. 112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (in Ukrainian).
5. Ordynacja podatkowa. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Dz. U. 1997 Nr 137 poz.926. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971370926>
6. USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 3. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19910090031>
7. Taxe foncière: faites-vous partie des contribuables propriétaires qui seront exonérés ? URL: <https://www.centrepresseaveyron.fr/2024/09/12/taxe-fonciere-2024-faites-vous-partie-des-contribuables-proprietaires-qui-seront-exoneres-12192380.php>
8. Taxe foncière: mode de calcul et réductions. URL: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions#>
9. Code général des impôts. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006069577/2024-11-24/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577/2024-11-24/)
10. Définition des termes usuels. URL: <https://mobile.interieur.gouv.fr/Archives/Archives-sous-sites/Reforme-des-collectivites-territoriales/La-reforme/Definition-des-termes-usuels>
11. Taxe foncière: définition, calcul et exonération. URL: <https://www.capital.fr/votre-argent/taxe-fonciere-1316901>
12. Byshovets Y.P. Use of tax benefits for the purpose of tax optimization. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Series: Law.* 2024. Issue 85: part 2. pp. 230–240.
13. Bauger L. The use of tax expenditures in times of fiscal consolidation. *European Economy, European Commission. Directorate-General for Economic and Financial Affairs Economic Papers* 523, July 2014. URL: [https://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/economic\\_paper/2014/pdf/ecp523\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/pdf/ecp523_en.pdf)

### Sofia SHOVHENIUK

lecturer, Lviv State University of Internal Affairs; postgraduate student, Ivan Franko National University of Lviv

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-4305-6123>

e-mail: [sophia.shovhenuk@gmail.com](mailto:sophia.shovhenuk@gmail.com)

## TAX INCENTIVES AS AN ELEMENT OF THE REAL PROPERTY TAXATION SYSTEM: UKRAINIAN, POLISH, AND FRENCH EXPERIENCE

**Introduction.** The paper examines the legal foundations governing the procedure for granting tax incentives in the taxation of real property in Ukraine and in EU Member States – France and Poland. A thoroughgoing analysis is conducted of the nature of tax incentives as an instrument that ensures a balance between the fiscal interests of the state, social equity, and economic stimulation. The study identifies both shared and distinctive features of the mechanisms for their implementation, as well as the developmental trends of the tax incentive framework in the aforementioned countries. The paper provides a comprehensive overview of the legal nature of tax incentives, their classification, the conditions under which they are granted, and their limits of application in accordance with European standards of tax policy. The paper under discussion makes a compelling case for the enhancement of the tax incentive mechanism in Ukraine. This enhancement, the paper asserts, should take into consideration European experience regarding the risks of improper or abusive use of incentives during periods of fiscal consolidation.

**The purpose of the paper** is to analyse the concept and legal nature of tax incentives in the field of real estate taxation using Ukraine, Poland and France as examples, as well as to formulate proposals for improving Ukraine's national tax policy, taking into account European standards and social justice.

**Results.** Tax incentives in the field of real estate taxation in Ukraine, Poland and France have different legal approaches, but a common goal – to ensure a balance between the fiscal interests of the state and social justice. The Ukrainian approach is characterised by comprehensive regulation of the concept, form, conditions, accounting and control of tax incentives, giving a significant role to local authorities. The Polish approach is more concise and focuses mainly on tax exemptions for clearly defined objects and subjects, which simplifies the practical application of benefits. The French model is characterised by a combination of social, age, property and functional criteria, as well as an automatic mechanism for granting certain benefits. A comparative analysis shows that tax benefits are a universal tool of tax policy, but require clear legal regulation to minimise the risks of abuse and loss of budget revenues, especially in the context of fiscal consolidation.

**Conclusion.** A comparative analysis of the legislation of Ukraine, Poland and France regarding the legal regulation of granting and receiving tax incentives for the taxation of immovable property (real estate) has allowed us to identify the peculiarities of this process in each of the above-mentioned countries, as well as to affirm that tax incentives are an effective and fair tool of the state, as they take into account the social status of the taxpayer, the functional nature of the object of taxation, and serve as a lever for balancing the fiscal interests of the state and citizens. In addition, despite their common goal of reducing the fiscal burden, these countries still differ in terms of the mechanism of regulation and the scope of application.

**Keywords:** tax, property taxes, real estate tax, real estate (immovable property), taxation, European Union (EU), subject of taxation, European legal experience, tax incentive, comparative legal research, land tax, taxable entity, tax base, taxpayer, object of taxation