

Федір Петрович ТКАЧИК

к.е.н., доцент, Західноукраїнський національний університет

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4783-6919>

e-mail: tkachyk.fp@gmail.com

РОЛЬ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У ФІСКАЛЬНІЙ ПОЛІТИЦІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ТА ЕКОНОМІЧНОМУ ВІДНОВЛЕННІ УКРАЇНИ

У статті досліджено актуальні особливості оподаткування нерухомості у країнах Європейського Союзу (ЄС). Акцентовано увагу на специфічних процедурах застосування ставок податку на нерухомість в деяких європейських країнах. Проведено компаративний аналіз елементів податку на нерухоме майно у країнах ЄС та Україні. Звернено увагу на дискусійні положення та перспективи оподаткування багатства, що може слугувати потенціалом у вирішенні бюджетних проблем національних економік. Систематизовано актуальні нормативні заходи з оптимізації майнового оподаткування в Україні в умовах дії воєнного стану. Проведене наукове дослідження дало змогу сформувати сценарії посилення фінансового потенціалу податку на нерухоме майно в Україні з урахуванням європейського досвіду в період економічного відновлення.

Ключові слова: фінансова політика, майнові податки, податок на нерухоме майно, місцевий бюджет, воєнний стан

ВСТУП

З огляду на складну фінансово-бюджетну ситуацію, яка притаманна сучасному розвитку України, майнові податки, як і в більшості країн Європейського Союзу (ЄС), можуть стати джерелом фінансового потенціалу задля належного відновлення та підтримки соціально-економічного розвитку територій. Українським фахівцям, науковцям та політичним діячам не варто забувати про важливість реформування вже існуючих інструментів і механізмів податкової політики, оскільки саме реформування виступає одним із пріоритетних важелів стабілізації економічного розвитку держави у післявоєнний період. У контексті цього та з огляду на міжнародну економічну нестабільність і посилену пріоритетність євроінтеграційних процесів, актуального значення набуває порівняння систем оподаткування майна в Україні та країнах ЄС, особливо у процесі ідентифікації об'єктів оподаткування.

Сьогодні важливо сконцентрувати механізм оподаткування нерухомого майна у площину посилення розвитку соціально-економічних та фінансово-політичних процесів у регіонах України. Важливо інтенсифікувати втілення тактичних та стратегічних заходів з відновлення економіки на базі ефективного освоєння фінансового потенціалу адміністративно-територіальних одиниць. Внаслідок воєнних дій було пошкоджено та знищено низку об'єктів нерухомого майна, що потребує ретельного моніторингу та вжиття адекватних заходів, зокрема бюджетно-податкового характеру (в адмініструванні податку на нерухоме майно важливо враховувати зональні та регіональні особливості). Тому актуальним завданням постає дослідження тенденцій справляння податку на нерухомість в країнах ЄС задля імплементації кращих практик у національну систему в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблеми, алгоритми та перспективи майнового оподаткування в українській фінансовій практиці неодноразово слугували об'єктом дослідження вчених, фахівців та практиків [1, 2, 4, 6, 7, 9, 11, 12]. Зважаючи на специфічні тенденції справляння податку на неру-

хоме майно в українських реаліях та в умовах дії воєнного стану постала потреба моніторингу досліджень зарубіжних науковців у напрямку ефективного застосування елементів даного податку. У цьому ракурсі варто виділити праці дослідників оподаткування нерухомості в ЄС [3, 8] та відповідні інформаційно-правові ресурси [5, 10, 13, 14]. Їхні зусилля зосереджувалися на висвітленні регіональних особливостей оподаткування майна, соціальних, політичних, фінансових та статусних аспектах функціонування податку на нерухомість. Однак сучасний глобалізм, дифузія соціально-політичних, пандемічних, військових ризиків та загроз, домінують уніфікованих регіональних процесів вимагають ретельного дослідження особливостей формування фінансового потенціалу муніципалітетів, зокрема у частині дієвого адміністрування податку на нерухоме майно.

МЕТА статті полягає в обґрунтуванні теоретичних та прикладних положень оподаткування нерухомого майна у країнах ЄС та формуванні сценаріїв ефективного справляння податку на нерухомість у сучасній українській фінансовій практиці.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інформаційною та методологічною базою статті є наукові роботи, матеріали періодичних фахових та профільних видань, нормативно-правові документи, а також різні Інтернет-джерела.

У науковій роботі використовувалися методи порівняння та аналогії (в моніторингу та оцінюванні європейської та української практики адміністрування податку на нерухоме майно); узагальнення та спостереження (в аналізі причин і факторів, що впливають на ефективність оподаткування нерухомості), абстрактно-логічний, індукції, дедукції та інші методи наукового пізнання.

РЕЗУЛЬТАТИ

Податки на майно – це, насамперед, плата за право володіння, тобто їх існування обумовлюється необхідністю оподаткування власності. Відповідно до зазначеного суб'єктами оподаткування мають бути власники майна, але на практиці доволі популярним є ви-

значення суб'єктами податкових відносин як власників, так і користувачів.

Європейський прагматизм майнового оподаткування платників податків ідентифікує чотири базових підходи до сплати податків, а саме:

– податки на окремі види майна (зокрема, застосування окремого податку – плати за землю, транспортного податку, податку на нерухомість);

– чистий податок на майно (оподаткування комерційного та промислового майна, що перебуває у власності платника податку – такий механізм використовується у Німеччині, Данії, Нідерландах, Франції);

– податки на перехід права власності на майно (специфічно домінантою виступає наявність прогресивної податкової шкали, яка диференціюється залежно від родинних зв'язків та диференційованої системи податкових пільг – такий податок активно застосовується у Швеції);

– податок на приріст капіталу (податок на доходи від реалізації активів, що перебувають у власності платника податку) – такий дохід може оподатковуватися як у складі податку на доходи чи прибутки платника податку (Україна), так і шляхом застосування окремого виду обов'язкового платежу (Австрія, Велика Британія, Ірландія, Португалія) [1, с. 942].

Найбільш розповсюдженою базою оподаткування майна можна вважати землю і об'єкти нерухомості, але в окремих країнах база оподаткування є більш розгалуженою, тому що до оподаткування залучають ще інші види рухомого та нерухомого майна: транспортні засоби, обладнання й устаткування, нематеріальні активи, предмети розкоші [2]. Податок на нерухоме майно є основною статтею доходів місцевих бюджетів. Серед країн ЄС його не справляють лише на Мальті й в Ірландії. Об'єктом оподаткування виступають земельні ділянки, будинки, квартири у багатоквартирних будинках, котеджі, гаражі, дачі тощо. Суб'єкт оподаткування – власник нерухомості або орендар. Сплачується податок один раз на рік або рівними частинами щоквартально [3].

Системи оподаткування нерухомості у кожній країні відрізняються своїми особливостями. Найскладнішою є система оподаткування нерухомості Німеччини. Податок на майно охоплює три фактори, які визначаються муніципалітетами та податковими установами й використовуються для розрахунку [4, с. 29]. Для адміністрування податку фіскальні органи встановлюють його вартість. Вартість одиниці обчислюється на підставі вартості землі у 1935 р. (східна Німеччина) та у 1964 р. (західна Німеччина). Площа майна множить на вартість землі, потім податкові органи застосовують або метод капіталізованого прибутку, або метод реальної вартості активів. Оскільки відтоді ціни істотно змінилися, обчислені значення часто нижчі від реальної ринкової ціни об'єктів нерухомості. У розрахунку податку на нерухомість застосовують коефіцієнт, який залежить від населеного пункту [5].

У Польщі розмір податку на нерухомість визначає гміна, базою для оподаткування виступає корисна площа нерухомості. Податок справляється з площі квартири, землі й частини будинку, в якому власник володіє частиною як власник квартири тощо. Податкова ставка запроваджується муніципальними радами, але вона не

може перевищувати максимальних ставок, затверджених Міністерством фінансів. Такі ставки залежать від індексу цін, встановлюються і переглядаються щорічно. У Великій Британії податок адмініструється з нерухомості, яка використовується з комерційною метою і базою оподаткування є річна орендна плата [6, с. 55]. Податок на нерухомість в Іспанії сплачується один раз на рік. Об'єктом оподаткування є земельні ділянки, будівлі в межах муніципального округу. Оцінювання майна здійснюється Кадастровим управлінням. Сума залежить від якості житла. Наприклад, за квартири необхідно заплатити в середньому від 100 до 500 євро на рік, за вілли – від 300 до 2000 євро на рік. Сума залежить не тільки від займаної площі, а й від місця розташування, а також інших факторів [7, с. 83].

Французькі та іноземні юридичні особи, які володіють безпосередньо або побічно нерухомим майном на території Франції, обкладаються податком на майно. Юридичні особи – платники податку сплачують податок за ставкою, максимальний розмір якої становить 1,5 %. Для іноземних юридичних осіб встановлена ставка податку на рівні 3 %. Податок на спадщину та дарування справляється за всіх видів переходу прав власності. Законодавством визначені єдині ставки як на спадкування, так і на дарування, які побудовані за принципом подвійної прогресії. Податок на приріст капіталу діє з 1976 р. Об'єктом оподаткування виступають нерухомість і деякі види особистої власності. Податковою базою є чистий приріст капіталу (після вирахування збитків), який визначається як різниця між продажною і купівельною ціною майна [8, с. 140]. Особи, які не є резидентами, і фізичні особи, які постійно проживають поза межами країни, обкладаються податком на прибуток від продажу нерухомості, розташованої на території Франції. У разі якщо нерухомість продається протягом 1 року після купівлі, ставка податку становить 33,3 %. Такий підхід зменшує спекуляції з дорогавартісною нерухомістю. Якщо продавець володів нерухомістю більше 5 років, то оподатковувана база знижується на 10 % за кожний наступний рік після п'ятого року володіння. У разі продажу після 15 років володіння податок не застосовується [9, с. 166].

У Литві оцінювання нерухомості проводиться Центром реєстрації за дорученням держави. Податкова вартість нерухомості обчислюється як середня ринкова вартість методом масового оцінювання (оцінювання групи одиниць власності, визначених на конкретну дату з використанням стандартних методів, загальних даних та статистичного тестування). Для обчислення середньої ринкової вартості нерухомості активно використовується кадастрова карта нерухомості, на якій відображено зони вартості – території з аналогічним рівнем цін на нерухомість. У розрахунку середньої ринкової ціни нерухомості користуються даними Кадастру нерухомості, кадастрової карти та Реєстру нерухомості з використанням методів порівняльної вартості та операційної дохідної вартості (капіталізація доходу або дисконт на потік грошових коштів). Оцінювач нерухомості (компанія з оцінювання) надає дані Реєстру та Кадастру нерухомості місцевому податковому адміністратору. Ставка податку становить від 0,5 % до 3 % податкової вартості нерухомості [10].

У Польщі, Україні, Словаччині, Чехії, частково Угорщині податок на нерухомість фізичних осіб справляється залежно від корисної (загальної) площі нерухомості або її частини. Перевагою використання цієї площі як бази оподаткування є легкість адміністрування, оскільки інформація міститься у реєстрі власників нерухомого майна, проте вона не відображає важливих споживчих характеристик майна (знос, вартість покращень, місце розташування).

Податок не враховує різниці у вартості нерухомого майна (житло у великих і малих містах, курортній зоні, розташування в центрі чи на околиці, якість нерухомості – новобудови, панельні, блочні чи цегляні будинки, рівень зносу, наявність інфраструктури).

Порівняння загальносистемних тенденцій розвитку майнового оподаткування в країнах ЄС та Україні виявлено високий ступінь відповідності вітчизняної та європейської систем майнових податків. Зокрема, в Україні, так само як і в державах-членах ЄС, відмічається зростання ролі майнових податків у фіскальній політиці держави та муніципалітетів.

Ізоляційний підхід в механізмах оподаткування землі та інших об'єктів нерухомого майна практикується у таких країнах, як Естонія, Литва та Румунія, які входять до числа нових членів ЄС і рівень економічного розвитку яких є нижчим порівняно з країнами-засновниками, а відтак, більше відповідає тим соціально-економічним умовам, які існують у сучасній Україні [11].

Зауважимо, що в Україні та країнах ЄС спостерігається досить суперечливе ставлення платників до податку на багатство. Хоча в умовах викликів міжнародної фінансової нестабільності європейська тенденція абсолютно негативного ставлення до цього податкового інструменту поступово змінюється на усвідомлення його потенціалу у вирішенні бюджетних проблем національних економік, питання оподаткування багатства в Україні й досі залишається відкритим та водночас дискусійним.

В Україні, як і в більшості країн ЄС, в яких практикується оподаткування капітальних доходів, у структурі майнових податків виокремлено податок на приріст капітальної вартості. Водночас, якщо порівнювати вітчизняні реалії з європейським досвідом, можна побачити, що даний податок справляється переважно у країнах-засновниках ЄС, тоді як нові країни-члени угруповання уникають застосування такого податкового інструменту. На нашу думку, це свідчить про неврахування об'єктивних економічних реалій українськими посадовцями, оскільки очевидно, що передумовою запровадження податку на приріст капітальної вартості має бути насамперед належний рівень розвитку національної податкової системи, а також готовність суспільства до прийняття даного фіскального інструменту [12, с. 97].

В Україні у довоєнний період (до 2022 р.) більшість нерухомого майна фізичних осіб не потрапляє під оподаткування, податком обкладається понаднормовий метраж: квартири площею більше 60 кв м, будинки більше 120 кв м, а також квартира й будинок загальною площею понад 180 кв м. Розмір податку може самостійно визначати місцева влада, але він не повинен перевищувати 1,5 % мінімальної зарплати [13].

Оскільки у 2022 р. податок нараховується за звітний 2021 р., ставка податку розраховується виходячи з мінімальної заробітної плати, встановленої на 01.01.2021 р., яка складала 6 000 грн (так, максимальна ставка за 1 кв м не може перевищувати 90,0 грн). Тим не менше, на сьогодні органи контролю не мають повної бази об'єктів оподаткування та їхніх власників. Державний реєстр майнових прав на нерухоме майно запрацював у 2011 р., і частину об'єктів нерухомості до нього досі не внесено. В Україні в оподаткуванні нерухомості, на нашу думку, необхідно застосовувати кадастрову/оціночну вартість нерухомості з наближенням її до ринкової. Базою для оподаткування нерухомості має бути кадастрова (оціночна) вартість.

Порівняння української системи оподаткування майна з аналогічними системами держав ЄС за характеристиками функціональних детермінантів майнових податків виявило певну відповідність національної системи майнового оподаткування європейській. Зокрема, в переважній більшості податків виявлено високий ступінь подібності в частині суб'єктів та об'єктів оподаткування. Водночас виявлено низку розбіжностей, переважно у підходах до визначення бази оподаткування майнових податків. Зокрема, для ідентифікації бази податку на спадщину та подарунки в країнах ЄС зазвичай використовується ринкова вартість успадкованого чи подарованого майна, а в українській практиці дане положення не уточнюється. Згідно з європейським досвідом ринкова вартість також виступає базою нарахування податку на угоди купівлі-продажу майна, водночас в Україні в якості останньої виступає оціночна вартість.

Для ефективної та безперебійної роботи економіки держави у період війни Верховна Рада України 24 березня 2022 р. прийняла Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства на період дії воєнного стану» [14]. Ключові зміни стосуються місцевих бюджетів – зміни додано до статті стосовно особливостей бюджетного процесу в умовах воєнного стану. З приводу адміністрування податку на нерухоме майно в Україні – в цьому ракурсі зазначимо, що на період дії правового режиму воєнного чи надзвичайного стану не поширюється дія регуляторного законодавства на встановлення місцевих податків та/або зборів та податкових пільг зі сплати місцевих податків (зборів).

Не нараховується та не сплачується податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за об'єкти житлової нерухомості, зокрема їх частки, які перебувають у власності фізичних осіб (за податкові (звітні) періоди 2021 та 2022 рр.) та юридичних осіб (за податковий (звітний) період 2022р.), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації, та за об'єкти житлової нерухомості, що стала непридатною для проживання у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України.

Тимчасово на період з 1 березня 2022 р. до 31 грудня року, в якому припинено або скасовано воєнний стан, не нараховується та не сплачується податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за об'єкти

нежитлової нерухомості, зокрема їх частки, розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації. Водночас платники податку – юридичні особи протягом 6 календарних місяців після місяця, в якому припинено чи скасовано воєнний стан, мають право подати уточнюючу податкову декларацію, в якій відображаються зміни розміру податкового зобов'язання з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за відповідний податковий період. Для платників податку – фізичних осіб контролюючий орган самостійно обчислює податкове зобов'язання за період з 1 січня до 1 березня 2022 р.

Такий підхід є логічним та адекватним сучасним реаліям податкових правовідносин. Водночас вимагає від контролюючих органів у сфері оподаткування моніторингових дій, а від платників податку – сумлінного виконання відповідних обов'язків у період відновлення України. Важливо у найближчій перспективі апробувати алгоритми оподаткування об'єктів розкоші в українській фіскальній практиці.

Аналізуючи наведені зміни, можна побачити, що податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки приділялась істотна увага, однак деякі положення українського законодавства потребують перегляду з метою його подальшої адаптації та реформування.

ВИСНОВКИ

В Україні в оподаткуванні нерухомості, на нашу думку, необхідно застосовувати трансформаційний досвід країн Прибалтики через належне функціонування кадастрової/оціночної вартості нерухомості з наближенням її до ринкової. Базою для оподаткування нерухомості має бути кадастрова (оціночна) вартість. Впровадження вартісного підходу до оцінювання об'єктів нерухомості в Україні вимагає низки послідовних дій:

- 1) уніфікація компетенцій управління та ведення кадастру в єдиному державному органі управління;
- 2) розроблення нормативно-правового забезпечення зі створення та функціонування Державного кадастру

нерухомості, механізму та методів державної кадастрової оцінки;

- 3) інвентаризація об'єктів нерухомості з присвоєнням кадастрового номера;

- 4) формування системи Державного кадастру нерухомого майна.

В Україні вже зроблено перші кроки до формування кадастру нерухомості. У створенні Державного кадастру нерухомого майна слід використовувати дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Публічну кадастрову карту України, досвід формування системи Державного земельного кадастру.

Також досить важливим для України є болгарський досвід, незважаючи на те, що ставка податку на нерухоме майно в Болгарії позиціонується найнижчою в Європі. Базою оподаткування служить оцінка нерухомого майна та визначається для кожного муніципалітету відповідною радою з використанням принципів фіскального федералізму. Застосування земельного податку у зарубіжних країнах стимулює власника чи користувача до економічно ефективного використання землі. Наприклад, у випадку необроблення земельних ділянок у Болгарії їх власники оподатковуються за підвищеними ставками податку, що надає економічний стимул для постійного їх оброблення.

Важливим завданням у перспективі виступає цифрова трансформація ефективного застосування технологій моніторингу об'єктів нерухомого майна. У цьому ракурсі парадоксальність ситуації проявляється двовекторно: з однієї сторони застосування ставок податку на нерухоме майно до об'єктів, які є фактично наявними (вціленими та незруйнованими від військових дій), з іншої сторони – чіткий моніторинг знищеного майна українців задля застосування пільгового періоду оподаткування на час повноцінного відновлення нерухомості та платоспроможності власника такого майна.

Також наголосимо, що в перспективі у справлянні податку на нерухоме майно необхідно оцінити доцільність застосування податкових пільг з погляду диференціації рівня життя громадян в Україні з метою захисту соціально незахищених верств населення.

Список використаних джерел

1. Бобошко Л.І. Світовий досвід оподаткування майна та можливості його використання в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 8. С. 941-945.
2. Дмитрів В.І. Економічна сутність і роль майнових податків в Україні. *Світ фінансів*. 2021. № 1 (66). С. 201-209.
3. Zvinys A.K. Estate, Inheritance, and Gift Taxes in Europe. 2020. July 30. URL: <https://taxfoundation.org/estate-taxes-inheritance-taxes-in-europe-2020>
4. Губарева І.О. Проблеми удосконалення податку на нерухоме майно в Україні в контексті світового досвіду. *Наукові праці НДФІ*. 2021. № 1 (94). С. 22-35.
5. Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Grundsteuergesetz 1955, Fassung vom 24.10.2021. Reichsinformations system des Bundes. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.
6. Багрій О. Роль кадастру в системі оподаткування нерухомості (зарубіжний досвід). *Економіст: літопис подій, особистості, ідеї, аналітика й дослідження*. 2008. № 1. С. 54-56.
7. Гостева О.Ю. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як можливість поповнення місцевих бюджетів. *Економіка та право*. 2015. № 2 (41). С. 79-84.
8. Zodrow G. The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views. *National Tax Journal*. 2001. Vol. 54. № 1. pp. 138-151.
9. Карлін М.І. Податок на нерухомість у країнах ОЕСР та в Україні: історія і сьогодення. *Наукові записки. Серія Економіка*. 2013. № 21. С. 163-167.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005. June 7. №. X-233. *Lietuvos Respublikos Seimas*. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>.
11. Якимчук П.М., Копищик Г.Г. Особливості оподаткування багатства в Європейському Союзі: перспективи для України. *Економіка та митно-правові відносини*. 2019. № 11-12. С. 31-38.

12. Дубовик О.Ю. Проблеми майнового оподаткування в Україні. *Розвиток національної економіки: теорія і практика: матер. міжнар. наук.-практ. конф. (Івано-Франківськ, 3-4 квітня 2015 р.)*. Івано-Франківськ, 2015. Ч. 3. 410 с.
13. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
14. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства на період дії воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2142-IX. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2142-20#Text>

References

1. Boboshko L.I. World experience of property taxation and possibilities of its use in Ukraine. *Global and national economic problems*. 2015. Vol. 8. pp. 941-945 [in Ukrainian].
2. Dmytriv V.I. Economic essence and role of property taxes in Ukraine. *The world of finance*. 2021. Vol. 1 (66), pp. 201-209 [in Ukrainian].
3. Zvinys A.K. Estate, Inheritance, and Gift Taxes in Europe. 2020. July 30. URL: <https://taxfoundation.org/estate-taxes-inheritance-taxes-in-europe-2020>
4. Hubarieva I.O. Problems of improving the real estate tax in Ukraine in the context of world experience. *Scientific works of NDFI*. 2021. Vol. 1 (94). pp. 22-35 [in Ukrainian].
5. Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Grundsteuergesetz 1955, Fassung vom 24.10.2021. *Rechtsinformati system des Bundes*. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>.
6. Bahrii O. The role of the cadastre in the real estate tax system (foreign experience). *Economist: chronicle of events, personalities, ideas, analytics and research*. 2008. Vol. 1. pp. 54-56 [in Ukrainian].
7. Hostieva O.Y. Tax on real estate other than land, as an opportunity to replenish local budgets. *Economics and law*. 2015. Vol. 2 (41). pp. 79-84 [in Ukrainian].
8. Zodrow G. The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views. *National Tax Journal*. 2001. Vol. 54. № 1. pp. 138-151.
9. Karlin M.I. Real estate tax in OECD countries and in Ukraine: history and present. *Scientific Proceedings. Economics series*. 2013. Vol. 21. pp. 163-167 [in Ukrainian].
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. 2005. June 7. №. X-233. *Lietuvos Respublikos Seimas*. URL: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>.
11. Yakymchuk P.M., Kopyshchuk H.H. The features of wealth taxation in the European Union: prospects for Ukraine. *Economics and customs and law relations*. 2019. Vol. 11-12. pp. 31-38. [in Ukrainian].
12. Dubovyk O.Y. Problems of property taxation in Ukraine. *Development of the national economy: theory and practice: materials of the international scientific-practical conference (Ivano-Frankivsk, April 3-4, 2015)*. Ivano-Frankivsk, 2015. Part 3. 410 p. [in Ukrainian].
13. Tax Code of Ukraine of 02.12.2010 № 2755-VI. *Verkhovna Rada of Ukraine*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
14. Law of Ukraine "On Amendments to the Tax Code of Ukraine and Other Legislative Acts of Ukraine on Improving Legislation for the Period of Martial Law" of March 24, 2022. № 2142-IX. *Verkhovna Rada of Ukraine*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2142-20#Text>

Fedir TKACHYK

PhD in Economics, Associate Professor, West Ukrainian National University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4783-6919>

e-mail: tkachyk.fp@gmail.com

THE ROLE OF REAL ESTATE TAX IN THE FISCAL POLICY OF THE EUROPEAN UNION AND ECONOMIC RECONSTRUCTION OF UKRAINE

Introduction. In the modern conditions of economic development, an important task is to study the specific features of real estate tax administration in the European Union in order to implement best practices in the Ukrainian system, especially during martial condition and postwar reconstruction of Ukraine. European experience shows that the real estate tax, using the right approach, can become one of the important provisions of the revenue side of budgets at various levels.

The purpose of the paper is to substantiate the theoretical and applied provisions of real estate taxation in the European Union and the formation of measures for effective administration of real estate tax in modern Ukrainian fiscal practice.

Results. The paper examines the current features of real estate taxation in the European Union. Emphasis is placed on specific procedures for applying real estate tax rates in some European countries. A comparative analysis of the elements of real estate tax in the European Union and Ukraine is conducted. The monitoring of system-wide trends in the development of property taxation in the European Union and Ukraine revealed a high degree of compliance of domestic and European property tax systems. In particular, in Ukraine, as well as in the EU member states, there is an increasing role of property taxes in the fiscal policy of the state and municipalities. Attention is drawn to the controversial provisions and prospects of riches taxation, which can serve as a potential in solution budget problems of national economies.

Conclusions. The actual normative positions on optimization of property taxation in Ukraine in the conditions of martial condition are systematized. The conducted research made it possible to form scenarios for strengthening the fiscal potential of the real estate tax in Ukraine, taking into account the experience of the European Union in the period of economic recovery.

Keywords: fiscal policy, property taxes, real estate tax, local budget, martial condition