



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.2.138>

УДК 336.2

Д. І. Дема,

к. е. н., професор, професор кафедри фінансів і кредиту,

Поліський національний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3461-9237>

Ю. Ю. Сус,

к. е. н., доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту,

Поліський національний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2429-7200>

М. С. Ткаченко,

здобувач освітнього ступеня «бакалавр»,

Поліський національний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0009-0298-8749>

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ: ЕВОЛЮЦІЯ, СУЧАСНИЙ СТАН, ПЛЬГИ ТА ПОСИЛЕННЯ ФІСКАЛЬНОСТІ

D. Dema,

*PhD in Economics, Professor, Professor of the Department of Finance and Credit,
Polissia National University*

Yu. Sus,

*PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Finance and Credit,
Polissia National University*

M. Tkachenko,

*Candidate of educational degree «bachelor»,
Polissia National University*

LAND PAYMENT: EVOLUTION, CURRENT STATUS, BENEFITS AND STRENGTHENING FISCULITY

У статті досліджується еволюція становлення та сучасний стан плати за землю. Показано значення та місце надходжень від оподаткування землі у загальних доходах та податкових надходженнях плати за землю до місцевих бюджетів. З'ясовано структуру плати за землю та її частку в надходженнях від податку на майно. Досліджено зміни в об'єкті та базі оподаткування платою за землю. Вказано на необхідність врахування надходжень від операцій з земельними ділянками в інших податках та зборах при визначенні реальної фіскальності плати за землю. Підкреслено важливість запровадження мінімального податкового зобов'язання для власників сільськогосподарських земель в боротьбі з тіньовим обробітком земельних ділянок, тіньовим ринком сільськогосподарської продукції та зростанням надходжень від плати за землю, як результатом цього заходу. Показано негативний вплив на податкові надходження від земельного податку наданих платникам податку пільг та податкового боргу. Визначено фіскальність плати за землю та визначено напрями її посилення.

The article examines the evolution of the formation and current state of land payments. Land payments are collected in the form of land tax and rent. The

amount of land tax was determined based on the monetary valuation of the land, and the rent was determined in the land lease agreement. Land tax rates were set as a percentage of the normative monetary valuation of the land and per square meter of the land plot, if the land valuation had not been carried out.

It is emphasized that starting from January 1, 1999, a fixed agricultural tax is being introduced for some agricultural enterprises, the payment of which does not depend on the efficiency of management and which operates in parallel with the payment for land. Only agricultural enterprises that met the requirements established by law could use the fixed agricultural tax. With the introduction of the Tax Code, land fees are a component of property tax. Some agricultural producers who meet the requirements, similar to the fixed agricultural tax, may choose a single tax of group

The significance and place of land tax revenues in general revenues and tax revenues from land payments to local budgets are shown. Thus, in 2024, revenues from land payments in local budget tax revenues amounted to 8.92%, compared to 10.17% in 2021. The structure of land payments and its share in property tax revenues are determined. In 2024, the share of revenues from land fees amounted to 32.83% of local tax revenues and 78.3% of property tax.

Changes in the object and base of land tax taxation were investigated. The need to take into account revenues from land transactions in other taxes and fees when determining the real fiscality of the land payment is indicated.

The negative impact on the efficiency of land payment was determined by a significant number of benefits provided to taxpayers and the untimely payment of the tax. In particular, it was determined that the budget losses from the benefits provided for land payment in 2024 amounted to UAH 30,361 million hryvnias, which is 77.0% of tax revenues from this tax. The tax debt for land tax at the beginning of 2025 amounted to 8955.6 million hryvnias.

The main factors that will contribute to increasing revenues from land payments and increase its fiscal efficiency have been identified. The main ones are: completing the inventory of land plots; modernizing the monetary valuation of land plots; establishing real land tax rates; reviewing long-term lease agreements

for land plots; reviewing benefits; transferring control over tax payment to territorial communities.

Ключові слова: *плата за землю, земельний податок, орендна плата, податкові надходження, пільги, місцеві бюджети, фіскальність податку*

Keywords: *land payment, land tax, rent, tax revenues, benefits, local budgets, tax fiscality*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями. Земельне оподаткування є одним із видів майнового оподаткування, яке пройшло період свого становлення та здійснюється в Україні у вигляді плати за землю. Реформа фінансової децентралізації та органів місцевого самоврядування (ОМС) підвищила роль та значення плати за землю у формуванні власних фінансових ресурсів територіальних громад. Разом з тим, дослідження показують, що ОМС ще недостатньо використовують надані їм можливості щодо підвищення фіскальності цього податку.

Актуальність дослідження направлена на розкриття факторів, які знижують ефективність земельного оподаткування та пошук резервів, що можуть її покращити.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми, пов'язані з оподаткуванням землі постійно знаходяться в полі зору українських та зарубіжних дослідників. На ранніх етапах становлення земельного оподаткування його досліджували Дем'яненко М., Борзенкова О., Боровик П., Лекарь С., Попович А., Тулуш Л. На сучасному етапі розвитку земельного оподаткування його досліджують Кухта К., Лобунько А., Мартин А., Мицишин І., Патицька Х., Сторонянська І., Третяк А., Швабій К., Шульга Т. та ін. У більшості наукових праць розглядаються питання щодо різних сторін адміністрування земельного податку, визначенню місця податкових надходжень від оподаткування землі при формуванні фінансових ресурсів

місцевих бюджетів, вивченню зарубіжного досвіду оподаткування землі, тощо.

Формулювання цілей статті(постановка проблеми). Метою цього дослідження є: вивчення еволюції становлення плати за землю; визначення її місця у формуванні фінансових ресурсів місцевих бюджетів; виявлення факторів, які зменшують надходження плати за землю та аргументація пропозицій щодо підвищення фіскальності цього податку.

Для досягнення цієї мети мало місце вирішення наступних завдань: дослідити еволюцію становлення та розвитку земельного оподаткування в незалежній Україні; показати значення плати за землю у формуванні доходів місцевих бюджетів територіальних громад; виявити фактори, що негативно впливають на податкові надходження від землі; показати негативний вплив в оподаткуванні землі податкових пільг та виявити резерви зростання надходжень від плати за землю.

Виклад основного матеріалу дослідження. Становлення механізму оподаткування землі в незалежній Україні охоплює тривалий період інституційних перетворень, що відображають трансформацію земельних відносин, становлення ринкової економіки та розвиток фінансової автономії територіальних громад. Незалежність України у 1991 р. стала відправною точкою формування нового підходу до використання та оподаткування земельних ресурсів, що зумовило появу якісно нових механізмів плати за землю, зокрема ринку сільськогосподарських угідь.

Основи оподаткування землі в Україні було закладено в 1992 році Законом України «Про плату за землю», яким було визначено структуру плати за землю: земельний податок та орендна плата [10]. Розмір земельного податку визначався на основі грошової оцінки землі, яка повинна кожного року корегуватися на індекс інфляції. Розмір орендної плати визначався в договорі оренди земельної ділянки. Ставки земельного податку встановлювалися у відсотках від нормативно грошової оцінки землі та за квадратний метр земельної ділянки, якщо оцінка землі не була проведена. Крім цього, ставки земельного податку залежали від цільового використання

землі та могли корегуватися на певні коефіцієнти, що характеризували специфічне використання земельних ділянок. Значна частина земель виводилося із оподаткування через наявність великої кількості пільг. Згідно цього закону механізм адміністрування плати за землю був складним, що вимагало постійного внесення змін до цього нормативного акту. За період дії цього закону, до нього було внесено більше шістдесяти змін іншими законами, які покращували та спрощували адміністрування плати за землю та знайшли своє відображення в Податковому кодексі України (ПКУ) [9]. Норми цього закону втратили чинність з 1 січня 2011 року.

З прийняттям ПКУ земельний податок увійшов як складова розділу XII «Податок на майно». Ключовими нововведеннями цього нормативного акту щодо оподаткування землі є чітка диференціація податку та орендної плати, визначення межі мінімальних і максимальних ставок, уточнення порядку індексації нормативної оцінки, уточнення пільг, встановлення обов'язковості подання декларацій власниками земельних ділянок [9]. Слід відміти, що на сьогодні, в більшості країн Європейського Союзу земельний податок є складовою податку на нерухомість [13].

Слід відміти, що починаючи з 1999 року і до сьогодні, в Україні існує два механізми оподаткування землі, яку використовують сільськогосподарські товаровиробники - спеціальний та загальний режими. Виразником спеціального режиму оподаткування з 1999 року був фіксований сільськогосподарський податок [11], а з 2011 року єдиний податок 4 групи, який є складовою податку на майно. Спеціальний режим оподаткування землі можуть використовувати сільськогосподарські товаровиробники, які відповідають певним законодавчим вимогам. Загальний режим оподаткування використовують всі інші, крім плати за землю вони також сплачують податок на прибуток.

Важливі зміни в оподаткуванні землі відбулися з проведення реформи фінансової децентралізації органів місцевого самоврядування. З 2015 року усі надходження плати за землю спрямовуються до місцевих бюджетів, розширюються повноваження ОТГ та міських рад у частині встановлення

ставок, розпочинається механізм запровадження електронних кадастрових карт та уніфікація оцінки земель, підвищується плата за землю, грошова оцінка, якої не проведена

Завершення земельної реформи та відкриття ринку сільськогосподарських земель змінило підхід до оцінки земель і платності їх використання. Поновлено вимоги щодо актуалізації нормативної грошової оцінки кожні 5–7 років та посилено контроль за використанням земель державної форми власності. Запроваджуються електронні земельні аукціони з продажу та оренди земель державної та комунальної власності. Введено мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ) для власників/користувачів сільськогосподарських земель. МПЗ фактично стало новим елементом земельного оподаткування для агросектору. Функціонування ринку сільськогосподарських земель підвищило роль земельного податку як регулятора ефективності землекористування та важливого джерела власних фінансових ресурсів територіальних громад (табл.1).

Таблиця 1. Податкові надходження місцевих бюджетів України

Види податків	2021 р.		2022 р.		2023 р.		2024 р.	
	млн грн.	%	млн грн.	%	млн грн.	%	млн грн.	%
Податок та збір на доходи фізичних осіб	212230,3	61,21	272245,3	69,19	289398,2	66,60	257530,8	58,38
Податок на прибуток підприємств	16092,7	4,64	13511,9	3,43	15453,3	3,56	27913,7	6,33
Рентна плата	8569,1	2,47	8740,9	2,22	5982,3	1,38	6525,4	1,48
Внутрішні податки на товари та послуги	17849,1	5,15	13081,5	3,33	22399,3	5,15	27838,2	6,32
Місцеві податки та збори, всього: в т. ч. плата за землю	89896,6	25,93	84305,1	21,43	100008,8	23,01	119814,3	27,16
	35263,3	10,17	29568,4	7,51	34528,8	7,94	39334,7	8,92
Інші податки	2075,4	0,60	1575,9	0,40	1298,7	0,30	1471,7	0,33
Разом	346713,2	100,0	393460,6	100,0	434540,9	100,0	441094,1	100,0

Джерело: сформовано на основі [8]

Дані таблиці 1 показують, що за досліджуваний період відбулося зростання податкових надходжень до місцевих бюджетів від усіх податків, за виключенням рентної плати. Основними податковими надходженнями до місцевих бюджетів, поки що є надходження від податку на доходи фізичних осіб (ПДФО). В структурі податкових надходжень в 2024 році надходження від ПДФО становлять 58,38%, від місцевих податків – 27,16%. Важливе місце в податкових надходженнях належить платі за землю. Незважаючи на війну та виведення значної кількості землі з обігу, плата за землю в абсолютних величинах має тенденцію до зростання, а її частка в структурі податкових надходжень до місцевих бюджетів становить майже 10%. В податкових надходженнях від місцевих податків та зборів плата за землю є чи не основним джерелом доходів територіальних громад (табл. 2).

Таблиця 2. Динаміка та структура місцевих податків і зборів України

Види податків	2021 р.		2022 р.		2023 р.		2024 р.	
	млн грн.	%	млн грн.	%	млн грн.	%	млн грн.	%
Податок на майно, всього:	43242,7	48,10	36790,8	43,64	43829,4	43,83	50237,9	41,93
у т. ч. плата за землю	35263,3	39,23	29568,4	35,07	34528,8	34,53	39334,7	32,83
Єдиний податок	46282,4	51,48	47226,1	56,02	55805,4	55,80	69129,2	57,70
Туристичний збір	243,9	0,27	186,4	0,22	222,6	0,22	273,1	0,23
Збір за місця паркування транспортних засобів	127,0	0,14	101,8	0,12	151,4	0,15	174,1	0,14
Разом	89896,6	100,0	84305,1	100,0	100008,8	100,0	119814,3	100,0

Джерело: сформовано на основі [8].

З таблиці 2 видно, що до складу місцевих податків належать податок на майно та єдиний податок, до місцевих зборів – туристичний збір та збір за місця для паркування транспортних засобів. Плата за землю є складовою податку на майно. Частка плати за землю в структурі податкових надходжень від місцевих податків в 2024 році становила 32,83% та практично є другим, за єдиним податком, джерелом власних доходів територіальних громад.

Відмічаючи важливу роль плати за землю покажемо його фінансовість у системі місцевого оподаткування. Показниками, які найкраще характеризують фінансовість плати за землю є частка надходжень від плати за землю відносно загальних та податкових надходжень до місцевих бюджетів та її частка в надходженнях від місцевих податків і зборів (табл. 3).

Таблиця 3. Фінансовість плати за землю в Україні

Показник	2021 р.	2022 р.	2023 р.	2024 р.
Доходи місцевих бюджетів, млн грн	580699,1	555097,1	652609,1	679530,8
Податкові надходження місцевих бюджетів, млн грн	346713,2	393460,6	434540,9	441094,1
Надходження місцевих податків до місцевих бюджетів, млн грн	89896,6	84305,1	100008,8	119814,3
Плата за землю, млн грн	35263,3	29568,4	34528,8	39334,7
Частка надходжень плати за землю у:				
загальних доходах місцевих бюджетів, %	6,07	5,33	5,29	5,78
податкових надходженнях місцевих бюджетів, %	10,17	7,51	7,94	8,92
надходженнях від місцевих податків і зборів, %	39,23	35,07	34,52	32,83
податку на майно, %	81,5	80,37	78,78	78,30
Темпи зростання надходжень від плати за землю (до попереднього року), %	100,0	83,8	116,8	113,4
Співвідношення земельного податку та орендної плати	1,0 : 1,54	1,0 : 1,66	1,0 : 1,85	1,0 : 2,01

Джерело: сформовано на основі [8].

З даних таблиці 3 видно, що надходження від плати за землю до місцевих бюджетів в 2024 році, в порівнянні з довоєнним 2021 роком, в грошовому вираженні зросли на 11,5%. Незважаючи на деяке зменшення частки плати за землю відносно доходів місцевих бюджетів, надходження від цього податку залишаються важливим джерелом їх доходів та коливаються в межах 10%. Частка плати за землю в надходженнях від податку на майно складає в середньому за досліджуваний період 80%. Спостерігається тенденція до збільшення надходжень від орендної плати за земельні ділянки проти надходжень від земельного податку. Так, в 2021 році співвідношення між надходженнями між земельним податком та орендною платою становили

1,0 : 1,54, а в 2024 році – 1,06 : 2,01. Це є результат передачі органам місцевого самоврядування (ОМС) в комунальну власність земельних ділянок, розміщених за межами населених пунктів та самостійна передача їх в оренду, зокрема, через аукціони.

Відмітимо, що в процесі еволюції земельного оподаткування відбувалися зміни, які позитивно впливали на підвищення фіскальності плати за землю. Серед факторів, які позитивно впливали та продовжують впливати, на ефективність плати за землю, слід відміти реалізацію реформи фінансової децентралізації.

Реформа посилила фіскальну роль плати за землю та сприяла підвищенню ефективності її адміністрування на місцевому рівні. Закріплення цього платежу за місцевими бюджетами підвищило зацікавленість ОМС у забезпеченні повноти та своєчасності надходжень, а також у розширенні податкової бази. Розширення повноважень громад щодо встановлення ставок і пільг у межах Податкового кодексу України дало змогу адаптувати земельне оподаткування до особливостей соціально-економічного розвитку територій. Вагомим результатом стало покращення обліку земельних ресурсів через інвентаризацію земель, актуалізацію нормативної грошової оцінки та наповнення Державного земельного кадастру, що зменшило втрати місцевих бюджетів.

Не менш важливим, за реформу фінансової децентралізації, в підвищенні фіскальності плати за землю є запровадження мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) з власників та орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, починаючи з 2022 року. Основною причиною запровадження МПЗ стало існування значного тіньового ринку оренди сільськогосподарських угідь та сільськогосподарської продукції. Так, в 2021 році обсяг тіньової оренди сільськогосподарських земель в Україні, за оцінками різних експертів, становив від 20 до 70 млрд грн [15].

Передача державою у комунальну власність територіальних громад земельних ділянок за межами населених пунктів та запровадження ринку

сільськогосподарських земель також позитивно впливають на збільшення надходжень від операцій з землею. Особливо позитивним є передача ОМС в оренду земельних ділянок через відкриті аукціони.

З іншої сторони, на сьогодні є ряд причин, які негативно впливають на податкові надходження від оподаткування землі. Звичайно, найбільший негативний вплив на податкові надходження від плати за землю має війна. З іншої сторони, є цілий ряд факторів, які залежать від ОМС та центральних органів законодавчої та виконавчої влади щодо адміністрування плати за землю.

Найбільші резерви збільшення надходжень від плати за землю криються у встановленні ставок цього податку та не використання їх верхньої межі, визначеної ПКУ. Результати досліджень значної кількості вітчизняних вчених підтверджують цей тезис [4]. Також, часто при прийнятті рішень щодо вищої ставки податку застосовується контраргумент щодо можливого підвищення податкового навантаження на бізнес. Ми бачимо цю причину з іншої сторони. Встановлення ставок земельного податку надано ОМС, тобто їх депутатам. Значна частина бізнесу в територіальних громадах належить депутатам, їх родичам та знайомим. Це є основною причиною не застосування реальних ставок земельного податку.

Група науковців на чолі з Швабій К. досліджувала вплив бази оподаткування на податкові надходження від плати за землю до бюджетів територіальних громад та встановила, що розрив у податкових надходженнях, на які впливає нормативна грошова оцінка землі та встановленні органами місцевого самоврядування ставки земельного податку в 2021 році становив 20% або 5,43 млрд грн додаткових надходжень [4, с. 195].

Досліджуючи адміністрування земельного податку Шульга Т. та Сторчак А. вказують на значну кількість податкових пільг та звільнень від оподаткування земельних ділянок, які можуть впливати на збір податку та створюють можливість для ухилення від сплати податку [17, с. 41].

Плата за землю, як ні один з інших податків, має на законодавчому рівні значну кількість встановлених пільг для юридичних та фізичних осіб, які значно зменшують податкову базу цього податку. Особливо зменшується податкова база плати за землю через пільги надані фізичним особам на селі, зокрема пенсіонерам. Слід врахувати, що реформа фінансової децентралізації надала можливість ОМС самостійно надавати додаткові пільги власникам земельних ділянок. Наявність значної кількості пільг та не своєчасна плата податку негативно впливають на формування фінансових ресурсів територіальних громад (табл.4).

Таблиця 4. Податкові пільги та податковий борг по земельному податку в Україні

Показник	2021 р.	2022 р	2023 р.	2024 р.
Податкі пільги, що є втратами бюджету, млн грн	13328,5	15807,4	22486,6	30361,1
Податковий борг(на початок року), млн грн	5428,5	6985,3	7441,6	8955,6

Джерело: за даними ДПІС України

Дані таблиці 4 показують, що втрати бюджету від наданих по земельному податку пільгам в 2024 році, в порівнянні, з передвоєнним 2021 роком, зросли більше ніж в 2,2 рази та становили 77% надходжень від плати за землю в цьому році. Звичайно, значна частина цих пільг є наслідком війни, але більша частина цих пільг надана ОМС. Платники податку, як видно з таблиці, значну частину нарахованого податку сплачують несвоєчасно, що веде до утворення податкового боргу, який в 2024 році, в порівнянні, з 2021 роком зріс майже на 65%.

Серед проблем, які не сприяють зростанню податкових надходження від оподаткування земельних ділянок до місцевих бюджетів територіальних громад є: недостатній облік земель територіальними громадами; незавершена інвентаризація земельних ділянок; занижена грошова оцінка земельних ділянок; не внесення їх до Державного земельного кадастру та не оновлення нормативної грошової оцінки земель в раніше укладених угодах Третяк А.М., і Лобунько А.В. [2; 16].

Слід відміти, що значні резерви плати за землю, особливо орендної плати закладені у перегляді умов оренди земельних ділянок, особливо тих, що розміщені поза межами населених пунктів, які були укладені районними державними адміністраціями на початку 2000-х років на тривалий період (до 50 років). Територіальні громади повинні ініціювати перегляд умов щодо оренди таких земельних ділянок. Разом з тим, тут також існує вплив суб'єктивного фактору, який визначається керівництвом громади.

Фактором, що має вплив на податкові надходження від плати за землю, є закладені законодавчі колізії щодо повноважень контролюючих органів та ОМС щодо адміністрування місцевих податків, зокрема плати за землю. Податкові органи виступають основними суб'єктами податкового контролю у сфері земельного оподаткування. До їхніх повноважень належать облік платників земельного податку, визначення податкових зобов'язань, контроль своєчасності та повноти сплати податку, проведення камеральних і документальних перевірок, а також застосування заходів відповідальності у разі виникнення податкової заборгованості. Саме податкові органи забезпечують примусове стягнення податкового боргу, що підтверджує їх провідну роль у системі податкового адміністрування. ОМС встановлюють ставки земельного податку та пільги в межах, визначених ПКУ, затверджують нормативну грошову оцінку земель, ведуть облік земель комунальної власності та забезпечують передачу відповідної інформації до контролюючих органів. Крім того, органи місцевого самоврядування здійснюють контроль за виконанням договорів оренди земель комунальної власності, що опосередковано впливає на повноту надходжень плати за землю до місцевих бюджетів. Недоліком цих повноважень є відсутність саме контролю з боку ОМС за сплатою земельного податку та їх впливу на своєчасність та повноту розрахунків по земельному податку.

Відмітимо, що визначення фіскальності плати за землю лише через цей податок є недостатнім, оскільки звужується об'єкт та база оподаткування. Існує ряд платежів, які слід включати напряму при визначенні ефективності

земельного оподаткування, зокрема єдиний податок 4-ї групи та МПЗ, які надходять до бюджетів територіальних громад. Аналіз податкового законодавства показує, що земля та земельні відносин є об'єктом та базою оподаткування в інших податках та неподаткових платежах (табл. 5).

**Таблиця 5. Земля, як об'єкт та база оподаткування
у податках та неподаткових платежах**

Податок, збір	Об'єкт оподаткування	База оподаткування
Земельний податок	Земельна ділянка, земельна частка(пай)	Грошова оцінка землі
Орендна плата	Земельна ділянка, земельна частка (пай)	Нормативно грошова оцінка земельної ділянки(паю)
ФСП(до 2015 р.)	Площа сільськогосподарських угідь та земель водного фонду	Грошова оцінка землі, грошова оцінка площі ріллі по області
Мінімальне податкове зобов'язання	Земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що перевищує площу 0,5 га	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки
ЄП, 4-а група	Площа сільськогосподарських угідь та земель водного фонду	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки
ПДФО	Дохід від операцій з землею	Грошове вираження доходу
Військовий збір	Дохід від операцій з землею	Грошове вираження доходу
ПДВ(при продажу землі комерційними структурами)	Операції з продажу землі	Оціночна, ринкова чи договірна вартість землі
Державне мито(до 2013 р.)	Угоди щодо купівлі-продажу, дарування, спадщини	Вартість землі вказана в угоді
Збір до Пенсійного фонду	Угода по купівлі-продажу нерухомості, включно з землею	Договірна вартість нерухомості, включно з землею
Збір за реєстрацію угод купівлі-продажу, дарування, спадщини, оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно(ДРРП)	Угоди щодо купівлі-продажу, дарування, спадщини, оренди	Законодавчо визначена вартість послуг
Збір за отримання витягу з ДРРП по операціях з землею	Угоди по операція з землею	Законодавчо визначена вартість послуг
Оцінка землі та внесення даних до Державного земельного кадастру(ДЗК)	Угода на виготовлення документації та експертну оцінку землі	Вартість робіт по оцінці землі та присвоєнню кадастрового номера
Нотаріальні послуги щодо операцій з землею	Угоди щодо операцій з землею	Вартість нотаріальних послуг

Джерело: власні розробки

Дані таблиці свідчать, що земля як об'єкт оподаткування реалізується не лише через земельний податок (плату за землю), а й через інші податки та неподаткові платежі, зокрема в межах операцій, пов'язаних із землею. Урахування цього аспекту при оцінюванні фіскальності земельного оподаткування дає змогу більш повно й об'єктивно відобразити ефективність податкових надходжень від володіння та використання земельних ресурсів.

Висновки та перспективи подальших досліджень у даному напрямі.

Проведені дослідження показують трансформацію земельного оподаткування в незалежній Україні, яке є важливою складовою системи місцевого оподаткування. Оподаткування земельних ділянок на початковому етапі застосування плати за землю та порівняння його з сучасним механізмом показує значний прогрес в його адмініструванні.

Перспективи подальших досліджень пов'язані із використання територіальними громадами можливостей щодо земельного оподаткування, наданих їм реформою фінансової децентралізації.

Важливим напрямом вдосконалення плати за землю є вироблення єдиного механізму оподаткування землі для всіх їх власників та користувачів. Встановлення не лише максимальної, а також мінімальної ставки земельного податку на законодавчому рівні, що зменшить вплив суб'єктивного фактору на їх встановлення. Існування, плати за землю та єдиного податку для платників четвертої групи сприяє зловживанням щодо оподаткування земельних ділянок.

Дослідження зарубіжного досвіду земельного оподаткування, зокрема використання бази оподаткування ринкової вартості земельних ділянок, сприятиме більш об'єктивній оцінці землі.

Література

1. Борзенкова О. Д. Земельне оподаткування в Україні: аналіз сучасного стану та перспективи. *Вісник Миколаївського національного*

університету імені В. О. Сухомлинського. 2015. Вип. 8. С. 39-43. URL: <http://global-national.in.ua/archive/8-2015/08-1.pdf>

2. Дема Д. І., Куровська Н. О., Стецько М. Р. Трансформація майнового оподаткування України з урахуванням досвіду країн Європейського Союзу. *Ефективна економіка*. 2024. №10. URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.10.63>

3. Дема Д. І. Об'єкт та база оподаткування при оподаткуванні землі. *Інноваційний вектор розвитку обліку, фінансів, аналізу й аудиту в Україні та світі: збірник праць учасників IV міжнародної науково-практичної конференції (6-7 листопада 2025 р.)*. Житомир: Поліський університет. С. 80-82.

4. Діагностика системи місцевого оподаткування. Аналітичний звіт. URL: <https://www.growford.org.ua/wp-content/uploads/Zvit.pdf>

5. Кухта К. О., Джура В. В. Історичний генезис адміністрування земельного податку в Україні: сучасні аспекти та еволюція розвитку земельного оподаткування. *Економічна наука*. 2019. № 2. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/2_2019/9.pdf

6. Мартин А., Мороз Ю. Адаптація платності землекористування в Україні до умов воєнного часу: передумови, принципи, прикладні аспекти. *Економічний аналіз*. 2023. Том 33. № 2. URL: <https://www.econa.org.ua/index.php/econa/article/download/5816/6565657257>

7. Мищишин І. Р. Проблеми оподаткування землекористування в Україні. *Ефективна економіка*. 2019. № 12. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7496>

8. Open Budget - Державний веб-портал бюджету для громадян. URL: <https://openbudget.gov.ua/national-budget/incomes>

9. Податковий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

10. Про плату за землю. Закон України від 6.07.1992 р., № 2535-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>

11. Про фіксований сільськогосподарський податок. Закон України від 17.12.1998 р., №320-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/320-14/ed19990220#Text>
12. Патицька Х. Удосконалення механізму адміністрування майнових податків в Україні: посилення ролі органів місцевого самоврядування. *Світ фінансів*. 2025. № 2(83). С. 67-80. URL: <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/wof/article/view/1817/1823>
13. Плата за землю в країнах Європейського Союзу. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/1058>
14. Сторонянська І. З., Беновська Л. Я. Фіскальна роль місцевих податків у розвитку територіальних громад. *Регіональна економіка*. 2020. № 3. URL: https://sls-journal.com.ua/web/uploads/pdf/S&LS_2019
15. Тіньова оренда сільсьгоспземель в Україні може сягати 70 млрд грн. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3336292-tinova-orenda-silgospzemel-v-ukraini-moze-sagati-70-milardiv-minekonomiki.html>
16. Третяк А. М., Лобунько А. В. Земельні проблеми сільських територіальних громад, що впливають на надходження плати за землі. *Ефективна економіка*. 2025. № 11. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/8100>.
17. Шульга Т. М., Сторчак А. О. Особливості адміністрування земельного податку. *Галицькі студії*. 2023. № 3. С. 39-43 URL: <https://journals.gi.ternopil.ua/index.php/law/article/view/30>

References

1. Havryliuk, A. (2021), "Land tax in the local tax system: administrative and financial aspects", *Publichne upravlinnia ta administruvannia*, vol. 12, no. 12, pp. 80-88.
2. Dema, D.I., Kurovs'ka, N.O. and Stets'ko, M.R. (2024), "Transformation of property taxation in Ukraine taking into account the experience

of the countries of the European Union”, *Efektivna ekonomika*, vol. 10.
<https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.10.63>

3. Dema, D.I. (2025), “Object and base of taxation in land taxation”, *Innovatsijnyj vektor rozvytku obliku, finansiv, analizu j audytu v Ukraini ta sviti: zbirnyk prats' uchasnykiv IV mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii* [Innovative vector of development of accounting, finance, analysis and audit in Ukraine and the world: collection of works of participants of the IV international scientific and practical conference], *Polis'kyj universytet, Zhytomyr, Ukraine*, pp. 80-82.

4. Danylenko, A.S. (2022), “Land tax as a tool for regulating land use”, *Finansy Ukrainy*, vol. 5, pp. 45-56.

5. GROWFORD (2023), “Diagnostics of the local taxation system. Analytical report”, available at: <https://www.growford.org.ua/wp-content/uploads/Zvit.pdf> (Accessed 25 Jan 2026).

6. Yehorov, O.V. (2023), “Land Tax Reform in the Context of Full-Scale Decentralization”, *Finansovyj prostir*, vol. 3, pp. 58-67.

7. Kravets', I.P. (2025), “Evolution of the Land Tax Base in Ukraine in the Context of the Transition to Market Valuation 2023–2025”, *Ekonomichnyj diskurs*, vol. 2, pp. 33-42.

8. State web portal on the budget for citizens. Open Budget (2026), available at: <https://openbudget.gov.ua/national-budget/incomes> (Accessed 25 Jan 2026).

9. Verkhovna Rada of Ukraine (2010), “Tax Code of Ukraine”, available at: <https://surl.li/bnieir> (Accessed 25 Jan 2026).

10. Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine “On Land Payment”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text> (Accessed 25 Jan 2026).

11. Verkhovna Rada of Ukraine (1998), The Law of Ukraine “About the fixed agricultural tax”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/320-14/ed19990220#Text> (Accessed 25 Jan 2026).

12. Sydorova, N. (2019), "The impact of land tax administration on the development of rural areas", *Naukovyj visnyk Polissia*, vol. 18, no. 4, pp. 118-123.
13. Sosnovs'kyj, D.V. (2024), "Land tax in the revenue system of territorial communities: trends in 2023-2024", *Rehional'ni aspekty rozvytku ekonomiky*, vol. 1, pp. 101-109.
14. Storoniants'ka, I.Z. and Benovs'ka, L.Ya. (2020), "Fiscal role of local taxes in the development of territorial communities", *Rehional'na ekonomika*, vol. 3.
15. Ukrinform (2021), "Shadow lease of agricultural land in Ukraine may reach 70 billion UAH", available at: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3336292-tinova-orenda-silgospzemel-v-ukraini-moze-sagati-70-milardiv-minekonomiki.html> (Accessed 25 Jan 2026).
16. Tretyak, A. and Lobunko, A. (2025), "Land problems of rural territorial communities that affect the receipt of land payments", *Effective Economy*, vol. 10, available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/8100> (Accessed 25 Jan 2026).
17. Shul'ha, T.M. and Storchak, A.O. (2023), "Features of land tax administration", *Halyts'ki studii*, vol. 3, pp. 39-43.

Отримано редакцією журналу / Received: 10.02.26

Прорецензовано / Revised: 14.02.26

Схвалено до друку / Accepted: 19.02.26