

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.  
Ефективна економіка. 2026. № 3.  
ISSN 2307-2105



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/10.32702/2307-2105.2026.3.63>

УДК 657

*Г. В. Даценко,*

*д. е. н., професор, завідувач кафедри обліку та оподаткування,*

*Вінницький торговельно-економічний інститут ДТЕУ*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8327-7301>*

*А. В. Перевезій,*

*здобувач освіти, Вінницький торговельно-економічний інститут ДТЕУ*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0005-7278-6860>*

## **ПОДАТКОВІ ЗЛОВЖИВАННЯ У СФЕРІ ПОСЕРЕДНИЦЬКИХ ПОСЛУГ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА РОЛЬ ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ В ЇХ МІНІМІЗАЦІЇ**

*G. Datsenko,*

*Doctor of Economic Sciences, Professor, Head of the Department of Accounting*

*and Taxation, Vinnytsia Institute of Trade and Economics of State University of*

*Trade and Economics*

*A. Perevezii,*

*Student, Vinnytsia Institute of Trade and Economics,*

*State University of Trade and Economics*

## **TAX ABUSES IN INTERMEDIARY SERVICES IN THE REAL ESTATE MARKET AND THE ROLE OF FINANCIAL MONITORING IN THEIR MINIMIZATION**

У статті досліджено мінізація посередницьких послуг на ринку нерухомості, що залишається суттєвим чинником втрат податкових надходжень та зниження прозорості фінансових операцій на сьогодні в умовах війни. Поширення неформальних домовленостей, особливості формування комісійної винагороди та обмежені можливості контролю фактичних доходів створюють передумови для податкових зловживань у цьому сегменті ринку. Значення фінансового моніторингу полягає у зменшенні тіньових практик через підвищення прозорості фінансових потоків, розвиток безготівкових розрахунків та посилення ідентифікації учасників операцій. Сценарне моделювання свідчить про наявність значного фіскального потенціалу детінізації посередницьких доходів без розширення обсягів ринку. Отримані результати можуть бути використані при формуванні державної політики у сфері податкового регулювання та фінансового контролю операцій на ринку нерухомості.

*Shadow activity in the intermediary segment of the real estate market remains a persistent challenge for fiscal sustainability and the transparency of financial operations. The prevalence of informal agreements between market participants, the commission-based nature of remuneration, and the limited ability of public authorities to directly observe actual income flows create favorable conditions for partial or concealed income reporting. These features significantly increase tax risks and contribute to a stable gap between declared and real financial results of intermediary activity.*

*Financial monitoring is considered an important institutional mechanism for limiting shadow practices through increased transparency of financial flows, wider use of cashless payments, and enhanced identification of participants involved in financial transactions. Particular attention is given to the role of monitoring procedures in reducing opportunities for informal settlements and strengthening overall tax discipline in the real estate sector.*

*A scenario-based modeling approach is applied to assess the potential fiscal effects of income legalization in intermediary services. The analysis demonstrates that variations in the share of transactions involving intermediaries, commission rates, and the degree of income shadowing lead to substantial differences in potential additional tax revenues. The results indicate that significant fiscal gains may be achieved even without quantitative expansion of the real estate market.*

*The primary source of increased budget revenues is associated not with market growth, but with qualitative changes in the organization of financial transactions, improved transparency, and the legalization of commission income. The findings highlight the importance of institutional measures aimed at reducing informality, including the development of financial monitoring systems, promotion of non-cash settlements, and creation of incentives for voluntary tax compliance. These conclusions may serve as a basis for improving fiscal regulation and financial control mechanisms in the real estate market.*

**Ключові слова:** *податкові зловживання; демінізація доходів; фінансовий моніторинг; фіскальний ефект; податкова дисципліна.*

**Keywords:** *tax abuses; income legalization; financial monitoring; fiscal effect; tax discipline.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Посередницька діяльність на ринку нерухомості в Україні характеризується підвищеним рівнем податкових зловживань, що зумовлено нерегулярністю доходів, складністю контролю фінансових потоків та значною поширеністю тіньових форм провадження діяльності. Недостатня прозорість обліку доходів ріелторів і відсутність комплексного підходу до управління податковими зловживаннями призводять до значних втрат бюджетних надходжень та викривлення конкурентного середовища. У цих умовах актуалізується потреба в дослідженні фінансового моніторингу як інструменту державного

податкового менеджменту, здатного забезпечити мінімізацію податкових зловживань і підвищення податкової дисципліни у сфері посередницьких послуг на ринку нерухомості.

***Аналіз останніх досліджень і публікацій.*** Питання оподаткування операцій з нерухомістю та діяльності суб'єктів, задіяних у наданні посередницьких послуг, розглядалися у працях окремих вітчизняних науковців, зокрема Давиденко Д. О., яка досліджувала фінансовий моніторинг операцій з нерухомістю, а також, Коваленко П. М., Ведибіда М. В. та інші. Як бачимо у наукових дослідженнях значна увага приділяється аналізу тіньової економіки, її впливу на фіскальну спроможність держави та методам оцінки рівня тінізації в цілому. Водночас питання ідентифікації та кількісної оцінки тіньових практик у сфері посередницьких послуг на ринку нерухомості залишаються недостатньо опрацьованими, що зумовлює необхідність подальших прикладних досліджень у цьому напрямі.

***Формулювання цілей статті (постановка завдання).*** Метою статті є дослідження податкових зловживань у сфері посередницької діяльності в сучасних умовах функціонування ринку нерухомості та обґрунтування ролі фінансового моніторингу як інструменту їх мінімізації. Для досягнення поставленої мети у статті визначено завдання: проаналізувати сутність і основні види податкових зловживань у посередницькій діяльності, дослідити особливості взаємодії ріелторів із системою фінансового моніторингу та оцінити значення фінансового моніторингу у підвищенні податкової дисципліни й зниженні рівня тіньових практик на ринку нерухомості.

***Виклад основного матеріалу дослідження.*** Теоретичною та методологічною основою дослідження є сучасні підходи до аналізу податкових ризиків, інституційної економіки та фінансового моніторингу як інструменту протидії тінізації економічної діяльності. У процесі дослідження використано поєднання загальнонаукових і спеціальних методів наукового пізнання.

Сфера посередницьких послуг, зокрема на ринку нерухомості, характеризується підвищеною схильністю до податкових зловживань через

нематеріальний характер результату діяльності, договірну природу формування доходу та обмежені можливості прямого контролю з боку фіскальних органів. На відміну від операцій з матеріальними активами, де податкова база часто фіксується через рух товарів або майна, у посередництві основним об'єктом оподаткування є комісійна винагорода, розмір і спосіб виплати якої значною мірою визначаються домовленістю сторін.

З урахуванням наведених вище особливостей функціонування ринку нерухомості, посередницька діяльність ріелторів створює певні передумови для виникнення податкових зловживань. Однією з найпоширеніших практик є часткове або повне приховування комісійної винагороди, що отримується від клієнтів. У багатьох випадках оплата послуг здійснюється готівкою без належного документального оформлення, що ускладнює фіксацію реального обсягу доходів та відповідно зменшує податкові надходження до бюджету. Поширеним також є використання спрощених форм господарювання або співпраця з фізичними особами без офіційного укладення договорів, що дозволяє мінімізувати податкове навантаження.

Крім того, на практиці зустрічаються випадки штучного заниження вартості посередницьких послуг у договорах або розподілу винагороди між кількома учасниками угоди з метою уникнення оподаткування. Такі дії сприяють формуванню тіньових фінансових потоків на ринку нерухомості та знижують прозорість діяльності його учасників. У цьому контексті важливого значення набуває впровадження ефективних механізмів фінансового моніторингу, які дозволяють виявляти підозрілі операції, підвищувати рівень податкової дисципліни та сприяти детінізації посередницької діяльності.

Для оцінки потенційного фіскального ефекту детінізації посередницьких послуг застосовано метод сценарного моделювання, який широко використовується в дослідженнях публічних фінансів для аналізу можливих результатів за умов невизначеності ключових параметрів та відсутності єдиного базового прогнозу. Таблиця сценарного аналізу

сформована відповідно до підходів, що застосовуються міжнародними фінансовими організаціями для оцінки фіскальних ризиків і потенційних бюджетних наслідків [7].

У межах моделі загальний комісійний дохід посередників визначається як добуток кількості угод за участю посередників, середньої вартості об'єкта та ставки комісійної винагороди. Такий підхід ґрунтується на базовому мікроекономічному визначенні доходу як добутку ціни та обсягу реалізації, адаптованому до специфіки посередницьких послуг [7]:

$$R = N \times \alpha \times \bar{P} \times r \quad (1)$$

де

$N$  — загальна кількість операцій купівлі-продажу нерухомості;

$\alpha$  — частка угод, що здійснюються за участю посередників;

$\bar{P}$  — середня ринкова вартість об'єкта нерухомості;

$r$  — середній рівень комісійної винагороди посередника.

Прихована частина доходу визначається як фіксована частка від загального обсягу доходів, що відповідає поширеному підходу до кількісної оцінки тіньової економіки та недекларованих доходів [7]:

$$R_s = R \times s, \quad (2)$$

де  $s$  — частка доходу, що перебуває в тіньовому секторі.

На основі отриманих значень здійснюється розрахунок потенційних податкових надходжень до бюджету за умови легалізації прихованих доходів, включаючи єдиний податок, єдиний соціальний внесок та військовий збір. Варіювання параметрів участі посередників у ринкових операціях, рівня комісійної винагороди та ступеня тінізації дозволяє сформуванню альтернативні сценарії розвитку ринку — низький, базовий та високий.

Такий підхід забезпечує можливість оцінки діапазону потенційних фіскальних ефектів детінізації посередницької діяльності на ринку нерухомості та визначення впливу інституційних змін, зокрема розширення фінансового моніторингу та безготівкових розрахунків, на формування податкової бази.

У таблиці 1 наведено систему вхідних даних і базових припущень, що використовуються для подальших розрахунків та слугують основою для формування сценаріїв розвитку подій. Дані щодо кількості нотаріально посвідчених угод з нерухомістю отримано з аналітичних матеріалів платформи OpenDataBot [6], а показник середньої ціни житлової нерухомості сформовано на основі оглядових досліджень ринку нерухомості порталу DIM.RIA [3]. Інформація щодо типових розмірів комісійної винагороди ріелторів узагальнена за даними профільних аналітичних ресурсів [5], тоді як оцінка частки угод, що здійснюються за участю агентів, базується на результатах соціологічних та ринкових досліджень поведінки покупців і продавців нерухомості [4]. Податкові ставки застосовано відповідно до чинних норм Податкового кодексу України [1]. Аналітичні огляди свідчать, що в Україні відсутні офіційні кількісні оцінки рівня тінізації окремих секторів економіки, зокрема ринку нерухомості, що зумовлює використання оціночних параметрів у прикладних дослідженнях [2].

**Таблиця 1. Сценарний аналіз потенційного фіскального ефекту детінізації посередницьких послуг на ринку нерухомості**

Параметр	Сценарій 1 (низький)	Сценарій 2 (базовий)	Сценарій 3 (високий)
Кількість угод $N$	138429	138429	138429
Частка угод із посередником $\alpha$	40%	51%	70%
Середня ціна $\bar{P}$	3608838	3608 838	3608 838
Комісія $r$	1%	3%	5%
Тінізація $s$	30%	50%	70%
Дохід агентів $R = N \times \alpha \times \bar{P} \times r$	1998271317	7643387788	17484874025
Прихований дохід $R_s = R \times s$	599481395	3 821 693894	12239411817
ЄП 5%: $T_e = R_s \times 0,05$	29 974 070	191 084695	611970591
ЄСВ (за методикою) $T_s$	131885907	840772657	2692670 600
Військовий збір $T_v$	5994814	38216939	122394118
Разом $T = T_e + T_s + T_v$	167854791	1070074290	3427035309

*Джерело: розраховано автором.*

Зазначені параметри приймаються сталими або такими, що варіюються залежно від сценарію, що дозволяє ізолювати вплив окремих чинників на результати розрахунків.

У таблиці представлено параметри сценарного аналізу, що відображають різні рівні участі посередників у ринкових операціях, умов формування їхнього доходу та ступеня тінізації. Кількість угод і середня вартість об'єкта приймаються сталими для всіх сценаріїв, що дозволяє ізолювати вплив поведінкових і інституційних чинників на результати розрахунків. Варіювання частки угод за участю агентів, рівня комісійної винагороди та частки прихованого доходу формує діапазон можливих значень комісійного доходу та, відповідно, потенційних фіскальних надходжень. Отримані результати демонструють суттєву чутливість бюджетного ефекту до змін ступеня формалізації діяльності посередників навіть без зміни загального обсягу ринку.

Отримані значення сукупних потенційних фіскальних надходжень  $T$  у діапазоні від 0,17 млрд грн у низькому сценарії до 3,43 млрд грн у високому сценарії свідчать про їх матеріальність для бюджету. Навіть мінімальна оцінка є відчутною на рівні окремого ринкового сегмента, тоді як у базовому та високому сценаріях формується мільярдний бюджетний ефект, що має значення як для загального фонду бюджету, так і для системи соціального страхування. З огляду на те, що розрахунки охоплюють лише один сегмент посередницьких послуг, отримані результати підтверджують наявність істотного фіскального потенціалу детінізації без зміни податкових ставок.

Проведені розрахунки свідчать про те, що сукупний фіскальний ефект детінізації формується переважно за рахунок зростання задекларованого доходу, а не розширення обсягу ринку. Це підтверджує, що навіть за незмінної кількості угод потенціал збільшення бюджетних надходжень зумовлений насамперед інституційними та поведінковими чинниками.

Слід зазначити, що наведені оцінки мають модельний характер і ґрунтуються на сценарних припущеннях щодо рівня участі агентів та тінізації

доходів. Отримані результати не претендують на точне прогнозування, а відображають порядок можливих фіскальних ефектів за різних інституційних умов.

З урахуванням отриманих результатів, можна зробити висновок, що навіть за незмінного обсягу ринку детінізація посередницьких послуг формує матеріальний фіскальний ефект. У низькому сценарії додаткові надходження є відчутними на галузевому рівні, тоді як у базовому та високому сценаріях ідеться про мільярдні суми, що мають значення для доходної частини бюджету та системи соціального страхування. Це підтверджує, що потенціал збільшення бюджетних надходжень зумовлений передусім підвищенням прозорості та легалізацією доходів, а не розширенням кількості угод або зростанням цін.

Важливою особливістю отриманих оцінок є те, що вони стосуються лише одного сегмента ринку послуг, що вказує на значно ширший потенціал детінізації в суміжних сферах операцій з нерухомістю.

З позиції фіскальної ефективності отримані результати вказують на доцільність зосередження бюджетної та регуляторної політики не на підвищенні податкових ставок, а на створенні умов, за яких легальна діяльність стає простішою та економічно вигіднішою за неформальну. У цьому контексті пріоритетними є заходи, спрямовані на розширення використання безготівкових розрахунків, стандартизацію договірних відносин у посередницьких послугах та підвищення прозорості формування комісійної винагороди.

Паралельно доцільно посилювати інституційні стимули до добровільної легалізації доходів через зменшення адміністративних бар'єрів, спрощення податкового обліку та підвищення передбачуваності фіскальних правил. Такий підхід дозволяє досягти стійкого зростання бюджетних надходжень і зміцнення соціальних фондів без додаткового податкового тиску, водночас формуючи більш конкурентне та прозоре середовище на ринку послуг.

## **Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.**

Дослідження засвідчило, що посередницька діяльність на ринку нерухомості характеризується підвищеними податковими ризиками, зумовленими особливостями формування комісійної винагороди, поширеністю неформальних домовленостей та обмеженими можливостями контролю фактичних доходів. У таких умовах податкові зловживання переважно проявляються у формі часткового або прихованого декларування доходів. Обґрунтовано, що фінансовий моніторинг виконує важливу превентивну роль у мінімізації цих зловживань шляхом підвищення прозорості фінансових операцій, розвитку безготівкових розрахунків та посилення ідентифікації учасників ринку.

На основі сценарного моделювання встановлено, що детінізація посередницьких послуг має значний фіскальний потенціал і може забезпечити суттєве зростання податкових надходжень без розширення обсягів ринку. Ключовим чинником такого ефекту є легалізація комісійних доходів і підвищення прозорості фінансових потоків, що підтверджує доцільність розвитку інституційних механізмів фінансового моніторингу. Отримані результати можуть бути використані при формуванні державної політики у сфері податкового регулювання ринку нерухомості, а подальші дослідження доцільно спрямувати на уточнення параметрів моделі з урахуванням детальніших статистичних даних.

## **Література**

1. Верховна Рада України. (2010). Податковий кодекс України. Закон України № 2755-VI. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 01.03.2026).
2. Слово і Діло. (2025, 15 квітня). Тіньова економіка: як оцінюється її рівень в Україні та інших країнах. URL:<https://www.slovoidilo.ua/2025/04/15/infografika/ekonomika/tinova-ekonomika->

yak-oczinyuyetsya-yiyi-riven-ukrayini-ta-inshyx-krayinax (дата звернення: 06.03.2026).

3. DIM.RIA. (2024). Стан ринку нерухомості влітку 2024 року: підсумкове дослідження. URL:<https://dom.ria.com/uk/news/stan-rinku-nerukhomosti-vlitku-2024-pidsumkove-doslidzhennya-dim-ria-259451.html> (дата звернення: 03.03.2026).

4. DIM.RIA. (2024). Як змінилися плани українців щодо купівлі та оренди нерухомості. URL:<https://dom.ria.com/uk/news/yak-zminilisya-plani-ukraincziv-schodo-kupivli-ta-orendi-nerukhomosti-259119.html> (дата звернення: 09.03.2026).

5. Ocinka.ua. (2024). Скільки беруть ріелтори за свої послуги. URL:<https://ocinka.ua/skilky-berut-rieltory-za-svoyi-poslugy/> (дата звернення: 10.03.2026).

6. OpenDataBot. (2024). Ринок нерухомості: нотаріальні угоди у 2024 році. URL:<https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (дата звернення: 06.03.2026).

7. World Bank. (2020). Scenario analysis tool for assessment and monitoring of government guarantees (MTI Discussion Paper No. 21). Washington, DC: World Bank. URL:<https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/269561590553374272> (дата звернення: 06.03.2026).

## References

1. Verkhovna Rada of Ukraine. (2010), “Tax Code of Ukraine”, available at: URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Accessed 01.03.2026).

2. Slovo i Dilo. (2025), “Shadow economy: how its level is estimated in Ukraine and other countries”, available at: <https://www.slovoidilo.ua/2025/04/15/infografika/ekonomika/tinova-ekonomika-yak-oczinyuyetsya-yiyi-riven-ukrayini-ta-inshyx-krayinax> (Accessed 06.03.2026).

3. DIM.RIA. (2024), “State of the real estate market in the summer of 2024: final study”, available at: <https://dom.ria.com/uk/news/stan-rinku-nerukhomosti->

vlitku-2024-pidsumkove-doslidzhennya-dim-ria-259451.html (Accessed 03.03.2026).

4. DIM.RIA. (2024), “How have Ukrainians' plans for buying and renting real estate changed?”, available at: <https://dom.ria.com/uk/news/yak-zminilisyaplanu-ukraincziv-schodo-kupivli-ta-orendi-nerukhomosti-259119.html> (Accessed 09.03.2026).

5. Ocinka.ua. (2024), “How much do realtors charge for their services?”, available at: <https://ocinka.ua/skilky-berut-rieltory-za-svoyi-poslugy/> (Accessed 10.03.2026).

6. OpenDataBot. (2024), “Real Estate Market: Notary Transactions in 2024”, available at: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (Accessed 06.03.2026).

7. World Bank (2020), “Scenario analysis tool for assessment and monitoring of government guarantees (MTI Discussion Paper No. 21)”, available at: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/269561590553374272> (Accessed 06.03.2026).

*Отримано редакцією журналу / Received: 12.03.26*

*Прорецензовано / Revised: 16.03.26*

*Схвалено до друку / Accepted: 20.03.26*