

ПОСЕРЕДНИЦЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК ДЖЕРЕЛО ПОДАТКОВИХ РИЗИКІВ В УМОВАХ ТІНЬОВОЇ ЕКОНОМІКИ

Перевезій Анна Віталіївна

здобувачка вищої освіти бакалаврського рівня

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

Вінницький торговельно-економічний інститут ДТЕУ

м. Вінниця, Україна

Ринок нерухомості відіграє важливу роль у функціонуванні національної економіки, акумулюючи значні фінансові ресурси та забезпечуючи перерозподіл капіталу між суб'єктами господарювання і домогосподарствами. Водночас в Україні цей сегмент економіки характеризується підвищеним рівнем тінізації, що зумовлює суттєві податкові ризики та втрати бюджетних надходжень [1]. Особливе місце у формуванні зазначених ризиків займає посередницька діяльність на ринку нерухомості, яка у значній частині випадків здійснюється поза межами офіційного правового та податкового поля.

Наявність значної кількості неформальних ріелторів, широке використання готівкових розрахунків, а також практика заниження вартості об'єктів нерухомості у договірних документах створюють сприятливі умови для ухилення від оподаткування. Це, у свою чергу, посилює загальні прояви тіньової економіки та негативно впливає на фінансову й економічну безпеку держави.

Податкові ризики у посередницькій діяльності на ринку нерухомості проявляються через недекларування або заниження доходів від комісійних послуг; використання неофіційних готівкових розрахунків; залучення фізичних осіб без статусу суб'єкта підприємницької діяльності; формальне дроблення доходів з метою застосування спрощених режимів оподаткування. Сукупність зазначених практик формує стійкі податкові викривлення та ускладнює ефективне податкове адміністрування у цій сфері [3].

Зазначені податкові ризики мають системний характер і призводять до втрат податку на доходи фізичних осіб, єдиного податку та єдиного соціального внеску, що негативно позначається на наповненні бюджетів різних рівнів і знижує фінансову спроможність держави [4].

Важливим чинником посилення податкових ризиків у сфері посередницької діяльності на ринку нерухомості є недостатня інтегрованість ріелторів та інших посередників у систему фінансового моніторингу. Відповідно до чинного законодавства України суб'єкти, що надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна, належать до спеціально визначених суб'єктів первинного фінансового моніторингу, однак на практиці виконання цих вимог залишається фрагментарним. Як свідчать

результати національної оцінки ризиків та узагальнені матеріали Державної служби фінансового моніторингу України, операції з нерухомістю зберігають підвищений рівень ризику з точки зору приховування доходів та легалізації коштів, що, у свою чергу, ускладнює податковий контроль і створює додаткові загрози фінансовій стабільності держави [2].

Тіньова економіка посилює податкові ризики у сфері посередництва шляхом формування неформальних правил поведінки учасників ринку. Зниження вартості об'єктів у договорах, усні домовленості між сторонами угод та ігнорування вимог фінансового моніторингу призводять до спотворення офіційних статистичних даних і зниження ефективності податкового та фінансового контролю.

У довгостроковій перспективі зазначені процеси підривають принципи податкової справедливості, формують нерівні конкурентні умови для суб'єктів господарювання та знижують рівень довіри до державних інститутів, що негативно впливає на інституційну стабільність економіки.

Мінімізація податкових ризиків у сфері посередництва на ринку нерухомості потребує комплексного підходу, який передбачає удосконалення податкового адміністрування та контролю за доходами посередників, цифровізацію обліку операцій з нерухомістю, посилення ролі фінансового моніторингу, а також формування економічних стимулів для легалізації доходів і добровільної сплати податків.

З огляду на зазначене, актуалізується необхідність формування цілісного підходу до мінімізації податкових ризиків у сфері посередницької діяльності на ринку нерухомості.

Реалізація зазначених заходів сприятиме зниженню рівня тінізації ринку нерухомості, підвищенню прозорості діяльності посередників та зростанню ефективності податкової політики держави.

Отже, посередницька діяльність на ринку нерухомості в умовах тіньової економіки є суттєвим джерелом податкових ризиків і бюджетних втрат. Її тінізація має системний характер та негативно впливає на податкову дисципліну, конкурентне середовище і економічну безпеку держави. Зниження податкових ризиків можливе лише за умови комплексної детінізації посередницької діяльності із поєднанням фінансових та стимулюючих інструментів податкової політики.

Список використаних джерел

1. Золковер А. О., Бугас В. В. Стратегії податкової політики держави для боротьби з тіньовою економікою // Економіка і держава. – 2024. – № 7. – С. 57–64.
2. Державна служба фінансового моніторингу України. Звіт про проведення національної оцінки ризиків у сфері запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів. – Київ, 2022. – URL: <https://fiu.gov.ua> (дата звернення: 30.03.2026).

3. Латковський П. П. Цифровізація податкового адміністрування в Україні: основні надбання та проблеми // Економічна теорія та право. – 2024. – № 4. – С. 58–78.
4. CASE Україна; Інститут соціально-економічної трансформації. Порівняльний аналіз фіскального ефекту від застосування інструментів ухилення/уникнення оподаткування в Україні : аналіт. звіт. – Київ, 2024. – URL: <https://case-ukraine.com.ua/publications/porivnyalnyj-analiz-fiskalnogo-efektu-vid-zastosuvannya-instrumentiv-uhylennya-ynyknennya-opodatкування-v-ukrayini/> (дата звернення: 30.03.2026).