

УДК 657.421:336.225:332.6

DOI: 10.60022/3(1)-22S

Краєвський Володимир Миколайович

доктор економічних наук, професор
декан факультету податкової справи, обліку та аудиту
Державний податковий університет, Україна

Kraievskiy Volodymyr

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Dean of the Faculty of Taxation, Accounting and Auditing
State Tax University, Ukraine
ORCID: 0000-0003-3513-3666

Новицький Микола Миколайович

здобувач третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти
спеціальність 071 «Облік і оподаткування»
Державний податковий університет, Україна

Novytskyi Mykola

PhD Student, specialty 071 Accounting and Taxation
State Tax University, Ukraine
ORCID: 0009-0000-6865-1641

ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ДЖЕРЕЛО ПРИХОВАНИХ ПОДАТКОВИХ РИЗИКІВ: ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНИЙ ВИМІР

Анотація. У статті досліджено інвестиційну нерухомість як специфічне джерело прихованих податкових ризиків, формування яких зумовлене альтернативністю облікових рішень та асиметрією між бухгалтерським обліком і податковим регулюванням. Обґрунтовано, що застосування різних моделей оцінки інвестиційної нерухомості впливає на фінансові результати та податкову базу, створюючи латентні ризики з відкладеним і кумулятивним ефектом. Розкрито роль обліково-аналітичного забезпечення в ідентифікації, оцінюванні та превентивному управлінні податковими ризиками. Узагальнено міжнародні підходи до ризик-орієнтованого податкового адміністрування та доведено доцільність інтеграції аналітичних і аудиторських інструментів у систему управління податковими ризиками інвестиційної нерухомості.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість; податкові ризики; бухгалтерський облік; обліково-аналітичне забезпечення; податкове адміністрування; ризик-орієнтований підхід.

INVESTMENT PROPERTY AS A SOURCE OF HIDDEN TAX RISKS: AN ACCOUNTING AND ANALYTICAL PERSPECTIVE

Abstract. The purpose of this article is to substantiate investment property as a systemic source of hidden tax risks arising from accounting alternatives and inconsistencies between financial reporting and tax regulation. The research is based on general scientific methods of analysis and synthesis, induction and deduction, as well as special accounting, analytical and economic methods. International financial reporting standards, risk-oriented tax administration approaches and analytical models of tax risk identification were used as the methodological framework. The study proves that alternative accounting models for investment property valuation significantly affect financial results and tax bases, generating latent, deferred and cumulative tax risks. It is shown that these risks arise not from violations of tax legislation, but from legally permitted accounting choices that distort the economic substance of taxable indicators. A classification of hidden tax risks of investment property based on accounting and analytical criteria is proposed. The scientific novelty lies in the development of an integrated accounting and analytical approach to identifying hidden tax risks of investment property, which reveals their latent nature and systemic formation at the intersection of accounting decisions and tax regulation. The results may be applied by enterprises to improve tax transparency, by auditors to enhance tax risk assessment procedures, and by tax authorities to develop risk-oriented analytical tools for tax control. Investment property should be considered a key element of tax risk management systems. The



integration of accounting, analytical and auditing instruments creates a methodological basis for preventive identification and minimization of hidden tax risks.

Keywords: *investment property; hidden tax risks; accounting valuation; accounting and analytical support; tax administration; risk-oriented approach.*

Постановка проблеми. Інвестиційна нерухомість посідає особливе місце в системі активів суб'єктів господарювання, поєднуючи високу вартість, довгостроковий характер використання та складність обліково-аналітичного відображення. У сучасних умовах саме цей вид активів дедалі частіше стає джерелом прихованих податкових ризиків, зумовлених специфікою оцінки, визнання та відображення результатів його використання у фінансовій звітності. Застосування моделей оцінки інвестиційної нерухомості, зокрема за справедливою вартістю, формує потенційні розбіжності між бухгалтерськими показниками та податковою базою, що ускладнює процеси податкового контролю й підвищує імовірність латентних фіскальних втрат.

Податкові ризики, пов'язані з інвестиційною нерухомістю, мають неявний і кумулятивний характер, оскільки їх прояв часто відтермінований у часі та залежить від управлінських рішень щодо оцінки активів, структурування доходів і витрат, а також податкового планування. Водночас недостатня узгодженість між бухгалтерським обліком, податковим регулюванням і аналітичним супроводом управління активами знижує ефективність ідентифікації таких ризиків як на рівні підприємств, так і на рівні податкового адміністрування.

У зв'язку з цим актуалізується необхідність розвитку обліково-аналітичного інструментарію і теоретичних підходів до податкового ризик-менеджменту інвестиційної нерухомості, що безпосередньо пов'язано з вирішенням ключових наукових завдань удосконалення методології обліку та практичних завдань підвищення податкової прозорості й фіскальної стабільності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У сучасних наукових дослідженнях проблематика податкових ризиків розглядається переважно в контексті податкового комплаєнсу, ефективності податкового адміністрування та управління фіскальними втратами. Значна частина праць присвячена теоретичному осмисленню природи податкового ризику як імовірності відхилення фактичних податкових надходжень від прогнозованих унаслідок поведінкових, інституційних або облікових чинників [1; 17; 19]. Водночас у цих дослідженнях інвестиційна нерухомість зазвичай розглядається фрагментарно, без урахування її специфіки як об'єкта бухгалтерського обліку.

Окремий напрям наукових праць зосереджений на питаннях обліку та оцінки інвестиційної нерухомості відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності. Дослідники акцентують увагу на відмінностях між моделлю справедливої вартості та моделлю первісної вартості, підкреслюючи їхній вплив на фінансові результати та показники активів підприємства [8; 9; 10]. Разом з тим податкові наслідки застосування різних облікових підходів у цих роботах розкриваються обмежено, що ускладнює оцінювання пов'язаних із цим податкових ризиків.

У зарубіжних дослідженнях значну увагу приділено впливу оподаткування нерухомості на інвестиційну активність та поведінку суб'єктів господарювання. Зокрема встановлено, що податкові механізми можуть істотно впливати на структуру інвестиційних рішень і формування доходів від нерухомості [15; 14]. Окремі автори пропонують використання аналітичних і ризик-орієнтованих методів для ідентифікації податкових ризиків у сфері нерухомості, включаючи застосування економіко-математичних моделей та інструментів машинного навчання [3; 6]. Проте такі підходи здебільшого зосереджені на поведінкових аспектах платників податків і недостатньо враховують облікову природу виникнення ризиків.

Вітчизняні наукові публікації формують теоретичне підґрунтя податкового ризик-менеджменту та розглядають роль бухгалтерського обліку у формуванні податкової бази [1; 5; 20]. Разом з тим у них відсутній комплексний аналіз інвестиційної нерухомості як джерела прихованих податкових ризиків з позицій обліково-аналітичної інтеграції.

Отже, аналіз наукових досліджень свідчить про наявність теоретичної та прикладної лакуни, що полягає у недостатньому поєднанні підходів бухгалтерського обліку, податкового регулювання та аналітичного інструментарію при дослідженні інвестиційної нерухомості як специфічного джерела прихованих податкових ризиків, що зумовлює актуальність і наукову доцільність подальших досліджень у цьому напрямі.

Метою статті є теоретико-методичне обґрунтування інвестиційної нерухомості як джерела прихованих податкових ризиків шляхом дослідження особливостей її бухгалтерського обліку та оцінки, а також розроблення обліково-аналітичного підходу до ідентифікації, оцінювання й мінімізації таких ризиків у системі податкового регулювання та управління фінансовими результатами суб'єктів

господарювання.

Методологічну основу дослідження становить сукупність загальнонаукових і спеціальних методів пізнання, що ґрунтуються на філософських принципах системності, детермінізму та розвитку економічних явищ. У процесі дослідження застосовано методи аналізу й синтезу, індукції та дедукції для теоретичного узагальнення підходів до податкових ризиків, а також спеціальні методи бухгалтерського обліку, аудиту та економічного аналізу для дослідження інвестиційної нерухомості як об'єкта формування податкової бази. Важливе місце відведено логіко-структурному та порівняльному аналізу, що дає змогу виявити причинно-наслідкові зв'язки між обліковими рішеннями та виникненням прихованих податкових ризиків. Інформаційно-аналітичну базу становлять наукові дослідження з податкового ризик-менеджменту та положення міжнародних стандартів фінансової звітності, інтеграція яких забезпечує комплексне осмислення економічної природи досліджуваних ризиків і формування обґрунтованих наукових висновків.

Виклад основного матеріалу. Інвестиційна нерухомість як об'єкт бухгалтерського обліку та податкового регулювання характеризується підвищеною економічною складністю, що зумовлено поєднанням інвестиційної функції, довгострокового характеру використання та значної вартості активів. У міжнародній науковій літературі наголошується, що саме такі активи формують зону підвищеної податкової ризикогенності, оскільки рішення щодо їх оцінки, визнання та відображення безпосередньо впливають на фінансові результати й податкову базу суб'єктів господарювання [15; 14]. У цьому контексті інвестиційна нерухомість перестає бути нейтральним елементом фінансової звітності та трансформується в потенційне джерело прихованих податкових ризиків.

Згідно з положеннями міжнародних стандартів фінансової звітності, інвестиційна нерухомість може оцінюватися за моделлю справедливої вартості або за моделлю первісної вартості, що створює альтернативні траєкторії формування облікових показників [8; 9]. Дослідження показують, що застосування моделі справедливої вартості призводить до визнання нереалізованих доходів або витрат, які безпосередньо впливають на фінансовий результат періоду, тоді як податкове законодавство в більшості юрисдикцій орієнтується на реалізовані показники [10]. Така асиметрія між обліковим і податковим підходами формує латентні податкові ризики, що не мають миттєвого прояву, але накопичуються в динаміці.

У зарубіжних емпіричних дослідженнях доведено, що податкові механізми істотно впливають на інвестиційну поведінку власників нерухомості, змінюючи структуру інвестицій, строки утримання активів і схеми отримання доходів [15]. При цьому облікові рішення часто використовуються як інструмент податкового планування, що ускладнює відмежування допустимих управлінських дій від ризикованих податкових практик. У роботах, присвячених впливу оподаткування на ринок нерухомості, підкреслюється, що саме відсутність прозорого обліково-аналітичного супроводу створює передумови для зниження податкових зобов'язань без формального порушення законодавства [14].

У наукових дослідженнях з еволюції оподаткування нерухомого майна наголошується, що податкові механізми у цій сфері історично формувалися фрагментарно та не враховували складні інвестиційні характеристики нерухомості. Такий підхід сприяв накопиченню структурних дисбалансів між податковою базою та реальною економічною вартістю активів, що посилює ризик виникнення прихованих податкових втрат у довгостроковій перспективі [2].

Податкові ризики інвестиційної нерухомості мають специфічний характер, оскільки вони не обмежуються окремими податковими періодами, а формуються кумулятивно. Вибір моделі оцінки активу, підхід до нарахування амортизації, облік витрат на утримання та модернізацію нерухомості впливають на фінансові результати протягом усього строку використання активу. Як зазначається в наукових дослідженнях, такі ризики складно ідентифікувати за допомогою традиційних методів податкового контролю, орієнтованих на перевірку окремих операцій або звітних періодів [6; 3]. Унаслідок цього виникає потреба у застосуванні ризик-орієнтованих та аналітичних підходів.

Сучасні англійські публікації дедалі частіше акцентують увагу на використанні аналітичних моделей для ідентифікації податкових ризиків у сфері нерухомості. Зокрема запропоновано застосування економіко-математичних методів і моделей машинного навчання для виявлення нетипових облікових рішень, що можуть свідчити про підвищений рівень податкового ризику [3; 6]. Водночас зазначені підходи переважно зосереджені на поведінкових аспектах платників податків і недостатньо враховують внутрішню логіку бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості як джерела формування податкової бази.

З позицій обліково-аналітичного підходу інвестиційна нерухомість має розглядатися не лише як статичний об'єкт обліку, а як динамічний фактор впливу на податкові зобов'язання. Наукові праці, присвячені взаємозв'язку бухгалтерського обліку та оподаткування, підкреслюють, що саме аналітична інтерпретація облікових даних дозволяє своєчасно виявляти потенційні податкові ризики, пов'язані з

оцінкою активів і визнанням доходів [10; 11]. У цьому контексті обліково-аналітичне забезпечення виконує превентивну функцію, знижуючи ймовірність фіскальних втрат як для бюджету, так і для підприємства.

Міжнародний досвід свідчить, що ефективне управління податковими ризиками у сфері інвестиційної нерухомості потребує інтеграції облікових, аналітичних та аудиторських інструментів. У документах міжнародних організацій наголошується на необхідності переходу від формального податкового контролю до ризик-орієнтованого підходу, заснованого на аналізі фінансової звітності та облікових оцінок [16; 17]. Проте без чіткого методичного обґрунтування ролі інвестиційної нерухомості як джерела податкових ризиків такі підходи залишаються фрагментарними.

Таким чином, аналіз англomовних наукових джерел дозволяє зробити висновок, що інвестиційна нерухомість є одним із ключових факторів формування прихованих податкових ризиків, зумовлених асиметрією між бухгалтерським обліком і податковим регулюванням. Це обґрунтовує доцільність подальшого розвитку обліково-аналітичного підходу до ідентифікації та оцінювання таких ризиків, що стане основою для побудови їх класифікації та формування аналітичних інструментів управління, які будуть розглянуті в наступних підрозділах дослідження.

Слід урахувати, що національне податкове законодавство здебільшого ґрунтується на формально визначених об'єктах оподаткування та не враховує економічну природу нереалізованих результатів переоцінки активів. Це зумовлює виникнення розриву між бухгалтерським відображенням інвестиційної нерухомості та податковими зобов'язаннями, який формує латентні податкові ризики. Відсутність прямої кореляції між фінансовою звітністю та податковими правилами ускладнює превентивну ідентифікацію таких ризиків у межах податкового контролю [3].

Ключовим джерелом прихованих податкових ризиків інвестиційної нерухомості є методологічна варіативність її бухгалтерського обліку, яка безпосередньо впливає на формування фінансових результатів і податкової бази. У міжнародних дослідженнях наголошується, що вибір моделі оцінки інвестиційної нерухомості визначає не лише облікову вартість активу, а й структуру доходів і витрат, що визнаються у звітності [8; 9]. Відповідно, податкові наслідки таких рішень мають системний, а не ситуативний характер.

Застосування моделі справедливої вартості передбачає регулярну переоцінку інвестиційної нерухомості з відображенням результатів у прибутках або збитках звітного періоду. У наукових публікаціях підкреслюється, що така практика підвищує волатильність фінансових результатів і створює інформаційну асиметрію між бухгалтерським обліком і податковим регулюванням, яке, як правило, не визнає нереалізовані доходи як об'єкт оподаткування [10]. Унаслідок цього виникає прихований податковий ризик, пов'язаний із потенційним донарахуванням податкових зобов'язань у разі зміни податкової позиції або під час податкових перевірок.

Натомість модель первісної вартості забезпечує більшу стабільність облікових показників, однак може призводити до заниження податкової бази в умовах зростання ринкової вартості нерухомості. Дослідники зазначають, що тривале використання історичної вартості без урахування ринкових змін спотворює економічну сутність активу та ускладнює оцінювання реального рівня податкових ризиків [14; 15]. Таким чином, обидві моделі обліку інвестиційної нерухомості містять внутрішні ризикогенні елементи, що потребують аналітичного осмислення.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика облікових моделей інвестиційної нерухомості та пов'язаних із ними прихованих податкових ризиків

Критерій аналізу	Модель справедливої вартості	Модель первісної вартості
Облікова логіка формування вартості	Періодичне переоцінювання активу відповідно до ринкових умов	Фіксація історичної вартості з подальшим нарахуванням амортизації
Вплив на фінансовий результат	Визнання нереалізованих прибутків/збитків у звітному періоді	Поступове формування витрат через амортизацію
Узгодженість з податковою базою	Низька: облікові доходи не завжди визнаються для оподаткування	Відносно вища: наближеність до податкового підходу
Механізм виникнення податкового ризику	Волатильність облікових показників і невизначеність податкової позиції	Кумулятивне відхилення між балансовою та ринковою вартістю
Тип податкового ризику	Латентний, умовний, відкладений у часі	Структурний, накопичувальний
Потенційні фіскальні наслідки	Ризик донарахування податкових зобов'язань	Ризик заниження податкової бази
Рівень складності податкового контролю	Високий (потребує аналітичної інтерпретації)	Середній (контроль можливий у довгостроковій перспективі)

Джерело: складено автором на основі [8; 9; 10; 15]

Як свідчить аналіз таблиці 1, податкові ризики не є прямим наслідком порушення податкового законодавства, а виникають у результаті нормативно дозволених облікових рішень. Саме ця обставина зумовлює їх латентний характер і ускладнює застосування традиційних інструментів податкового контролю, орієнтованих на виявлення формальних порушень.

У зарубіжних дослідженнях податкові ризики інвестиційної нерухомості дедалі частіше класифікуються з урахуванням їх економічної природи та часової динаміки. Зокрема виокремлюються ризики оцінки, ризики визнання доходів, ризики розподілу витрат і ризики податкового планування [3; 6]. Проте в більшості робіт така класифікація не пов'язується безпосередньо з обліково-аналітичними механізмами їх формування.

З позицій обліково-аналітичного підходу доцільно розглядати приховані податкові ризики інвестиційної нерухомості як результат взаємодії трьох рівнів: облікових рішень, аналітичної інтерпретації даних і податкового регулювання. Такий підхід дозволяє не лише ідентифікувати ризики, а й оцінити їх потенційний вплив на фінансову стійкість підприємства та фіскальні інтереси держави.

Таблиця 2

Класифікація прихованих податкових ризиків інвестиційної нерухомості за обліково-аналітичними ознаками

Група податкових ризиків	Облікове джерело формування	Аналітичний прояв ризику	Потенційні податкові наслідки
Ризики оцінки	Вибір моделі обліку та методів переоцінки	Відхилення між балансовою та економічною вартістю активу	Викривлення податкової бази
Ризики визнання доходів	Відображення нереалізованих результатів переоцінки	Невизначеність моменту виникнення об'єкта оподаткування	Відкладені податкові зобов'язання
Ризики витрат	Капіталізація або списання витрат на утримання	Маніпулювання фінансовим результатом	Неправильне визначення об'єкта оподаткування
Ризики амортизації	Вибір строків корисного використання	Зміщення податкового навантаження в часі	Зниження/завищення податкових платежів
Ризики податкового планування	Використання облікових альтернатив у межах стандартів	Нетипові облікові рішення	Підвищена ймовірність податкових спорів

Джерело: складено автором з урахуванням [3; 6; 14; 15]

Представлена класифікація демонструє, що приховані податкові ризики інвестиційної нерухомості мають системний характер і не можуть бути ефективно нейтралізовані без комплексного аналітичного підходу. У роботах, присвячених ризик-орієнтованому податковому адмініструванню, підкреслюється, що саме аналіз фінансової звітності та облікових оцінок є ключовим інструментом раннього виявлення таких ризиків [16; 17].

Водночас застосування аналітичних моделей, зокрема економіко-математичних і статистичних методів, дозволяє підвищити об'єктивність оцінювання податкових ризиків. У сучасних англійських дослідженнях показано, що використання аналітичних індикаторів на основі облікових даних дає змогу ідентифікувати нетипові облікові рішення, пов'язані з інвестиційною нерухомістю, ще до виникнення податкових спорів [3; 6]. Однак ефективність таких інструментів залежить від чіткого методологічного розуміння облікової природи досліджуваних ризиків.

Таким чином, інвестиційна нерухомість є не лише об'єктом інвестування, а й складним джерелом прихованих податкових ризиків, які формуються на стику бухгалтерського обліку та податкового регулювання. Це створює передумови для розроблення інтегрованого обліково-аналітичного підходу до управління такими ризиками, який буде деталізований у наступній частині дослідження шляхом узагальнення міжнародних підходів та формування відповідного аналітичного інструментарію.

Подальший розвиток дослідження потребує узагальнення міжнародних підходів до ідентифікації та управління податковими ризиками, що виникають у сфері інвестиційної нерухомості. У сучасних англійських наукових працях та аналітичних звітах міжнародних організацій домінує підхід, згідно з яким податкові ризики розглядаються не як результат окремих помилок або порушень, а як системне явище, зумовлене особливостями фінансової звітності, облікових оцінок і регуляторного середовища [16; 17]. У цьому контексті інвестиційна нерухомість визнається одним із найбільш чутливих до ризику об'єктів оподаткування.

Міжнародний досвід свідчить, що ефективна ідентифікація податкових ризиків ґрунтується на інтеграції облікових і аналітичних інструментів. У працях, присвячених ризик-орієнтованому

податковому адмініструванню, наголошується на переході від формального контролю податкових декларацій до аналітичного аналізу фінансової звітності, зокрема показників, пов'язаних з оцінкою активів і формуванням фінансового результату [17]. Такий підхід дозволяє виявляти латентні податкові ризики ще до їх трансформації у фіскальні втрати або податкові спори.

Особливу увагу в англомовних дослідженнях приділено використанню аналітичних моделей для виявлення нетипових облікових рішень, пов'язаних з інвестиційною нерухомістю. Застосування економіко-математичних методів, статистичних індикаторів і моделей машинного навчання розглядається як інструмент підвищення об'єктивності оцінювання податкових ризиків [3; 6]. Водночас автори зазначають, що ефективність таких моделей значною мірою залежить від якості облікових даних та коректності їх інтерпретації, що знову актуалізує роль бухгалтерського обліку як первинного джерела інформації.

Узагальнення міжнародних підходів дозволяє виокремити кілька концептуальних моделей ідентифікації податкових ризиків інвестиційної нерухомості, які відрізняються за рівнем аналітичної складності та ступенем інтеграції з бухгалтерським обліком.

Таблиця 3

Міжнародні підходи до ідентифікації податкових ризиків інвестиційної нерухомості

Підхід	Методологічна основа	Об'єкт аналізу	Обмеження застосування
Формальноконтрольний	Перевірка податкової звітності	Податкові декларації	Не виявляє латентні ризики
Ризик-орієнтований	Аналіз фінансової звітності	Облікові оцінки активів	Потребує аналітичної інтерпретації
Аналітичностатистичний	Кількісні індикатори ризику	Динаміка облікових показників	Залежить від якості даних
Модельний (ML-підхід)	Машинне навчання, кластеризація	Нетипові облікові рішення	Висока складність впровадження

Джерело: складено автором на основі [3; 6; 16; 17]

Як свідчать дані таблиці 3, найбільший потенціал для ідентифікації прихованих податкових ризиків інвестиційної нерухомості має ризик-орієнтований та аналітичний підходи, що базуються на аналізі бухгалтерських оцінок і фінансових результатів. Формально-контрольні методи залишаються необхідним, але недостатнім елементом податкового адміністрування, оскільки не дозволяють виявляти ризики, закладені в облікових рішеннях.

На основі проведеного аналізу можна стверджувати, що ключовою проблемою сучасних підходів до управління податковими ризиками є фрагментарність між бухгалтерським обліком, аналітичними методами та податковим регулюванням. Саме інвестиційна нерухомість найбільш наочно демонструє цю проблему, оскільки її облікова оцінка безпосередньо впливає на фінансовий результат, але не завжди корелює з податковими правилами [8; 10; 15]. Унаслідок цього податкові ризики набувають латентного характеру й проявляються із часовим лагом.

У межах концепції державного податкового ризик-менеджменту податкові ризики розглядаються як системна загроза фіскальній стабільності, що потребує переходу від реактивних до превентивних механізмів управління. У цьому контексті облікова інформація про інвестиційну нерухомість набуває стратегічного значення як джерело ранніх сигналів ризику, здатних запобігти виникненню фіскальних втрат [4].

Отримані результати дозволяють сформулювати низку наукових положень. По-перше, інвестиційна нерухомість є системним джерелом прихованих податкових ризиків, що формуються не внаслідок порушень, а як результат нормативно дозволених облікових альтернатив. По-друге, податкові ризики цього виду активів мають кумулятивний і відкладений характер, що ускладнює їх ідентифікацію традиційними методами контролю. По-третє, ефективне управління такими ризиками можливе лише за умови інтеграції бухгалтерського обліку, аналітичних інструментів і ризик-орієнтованого підходу до податкового адміністрування.

Таким чином, проведене дослідження обґрунтовує доцільність розгляду інвестиційної нерухомості як ключового елемента системи податкового ризик-менеджменту. Запропонований обліково-аналітичний підхід дозволяє не лише ідентифікувати приховані податкові ризики, а й створює методичне підґрунтя для їх превентивного управління. Це формує основу для практичного використання отриманих результатів у діяльності суб'єктів господарювання та податкових органів і логічно підводить до формулювання узагальнених висновків дослідження.

Висновки. Проведене дослідження дозволило комплексно обґрунтувати інвестиційну нерухомість

як специфічне джерело прихованих податкових ризиків, формування яких зумовлене не стільки порушенням податкового законодавства, скільки особливостями бухгалтерського обліку та аналітичної інтерпретації фінансових показників. У ході дослідження встановлено, що альтернативність облікових моделей оцінки інвестиційної нерухомості, передбачена міжнародними стандартами фінансової звітності, створює об'єктивні передумови для виникнення латентних і відкладених податкових ризиків, які не мають миттєвого прояву, але накопичуються впродовж тривалого періоду.

Доведено, що податкові ризики, пов'язані з інвестиційною нерухомістю, мають системний і кумулятивний характер та формуються на стику бухгалтерських рішень, аналітичної оцінки результатів діяльності й податкового регулювання. Вибір моделі оцінки активів, підходи до визнання доходів і витрат, а також порядок амортизації безпосередньо впливають на фінансовий результат і, відповідно, на податкову базу, створюючи асиметрію між економічною сутністю операцій та їх податковим відображенням. Така асиметрія ускладнює застосування традиційних методів податкового контролю, орієнтованих переважно на формальну перевірку податкової звітності.

У межах дослідження обґрунтовано доцільність використання обліково-аналітичного підходу як ключового інструменту ідентифікації та оцінювання прихованих податкових ризиків інвестиційної нерухомості. Показано, що саме аналітична інтерпретація облікових даних дозволяє виявляти ризикогенні облікові рішення на ранніх етапах, ще до їх трансформації у податкові спори або фіскальні втрати. Запропонована класифікація прихованих податкових ризиків за обліково-аналітичними ознаками створює методичне підґрунтя для їх превентивного управління та інтеграції в систему податкового ризик-менеджменту суб'єктів господарювання.

Узагальнення міжнародного досвіду засвідчило, що найбільш ефективними є ризик-орієнтовані та аналітичні підходи до податкового адміністрування, які базуються на аналізі фінансової звітності та облікових оцінок активів. Водночас формально-контрольні методи залишаються недостатніми для виявлення латентних податкових ризиків, притаманних інвестиційній нерухомості. Це підтверджує необхідність переходу від фрагментарного контролю до інтегрованих моделей управління податковими ризиками, що поєднують облікові, аналітичні та аудиторські інструменти.

Перспективними напрямками подальших наукових досліджень є розроблення кількісних моделей оцінювання прихованих податкових ризиків інвестиційної нерухомості на основі фінансової звітності, інтеграція цифрових та аналітичних інструментів у систему податкового контролю, а також проведення емпіричних досліджень з використанням мікро- та макроекономічних даних. Окремої уваги потребує розширення досліджень на макрорівень з метою оцінювання впливу податкових ризиків інвестиційної нерухомості на фіскальну стабільність і бюджетну безпеку держави.

Література

1. Кучеренко С. М. Оцінювання податкових ризиків суб'єктів господарювання // *Економіка та держава*. 2024. № 4. С. 45–52. DOI: 10.32702/2306-6806.2024.4.45.
2. Мельник А. М. Еволюція оподаткування нерухомого майна в Україні та світі // *Фінанси України*. 2019. № 6. С. 87–101.
3. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI (зі змін. і допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 13.01.2026).
4. Романенко В. В. Державний податковий ризик-менеджмент як чинник економічної безпеки держави : дис. д-ра екон. наук. Київ, 2021.
5. Цегельник Н. І. Облікові чинники формування податкової бази підприємств // *Економіка та суспільство*. 2022. Вип. 40. DOI: 10.32782/2524-0072/2022-40-18.
6. Comparing commercial and residential real estate risk factors // *Journal of Financial Risk Management*. 2025. Vol. 14, No. 1. P. 1–15. DOI: 10.4236/jfrm.2025.141001.
7. Cozmei C. Impact of property taxes on commercial real estate competition in Romania // *Emerging Markets Queries in Finance and Business*. 2012. Vol. 8. P. 400–406. DOI: 10.1016/S2212-5671(12)00202-X.
8. Ernst & Young. *International GAAP®: Illustrative Financial Statements – Real Estate*. London : EY, 2021.
9. Goumagias N., Hristu-Varsakelis D., Kalogeropoulos K. Using reinforcement learning to understand tax evasion behavior of risk-averse firms // *Computational Economics*. 2018. Vol. 52, No. 3. P. 1093–1116. DOI: 10.1007/s10614-017-9757-1.
10. International Accounting Standards Board. *IAS 40 Investment Property*. London : IFRS Foundation, 2024.
11. International Accounting Standards Board. *IFRS 13 Fair Value Measurement*. London : IFRS Foundation, 2024.
12. International Monetary Fund. *Property Taxation and Fiscal Stability*. Washington, DC : IMF, 2021.

13. KPMG International. *Real Estate Accounting and Financial Reporting*. London : KPMG, 2025.
14. Lieser K., Groh A. P. Determinants of international commercial real estate investments // *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2011. Vol. 42, No. 4. P. 521–543. DOI: 10.1007/s11146-010-9255-6.
15. Manganelli B., Morano P., Rosato P., De Paola P. The effect of taxation on investment demand in the real estate market: The Italian experience // *Buildings*. 2020. Vol. 10, No. 7. Art. 115. DOI: 10.3390/buildings10070115.
16. Organisation for Economic Co-operation and Development. *Tax Challenges Arising from Digitalisation*. Paris : OECD Publishing, 2018. DOI: 10.1787/9789264293083-en.
17. Organisation for Economic Co-operation and Development. *Tax Administration 2022: Comparative Information on OECD and Other Advanced and Emerging Economies*. Paris : OECD Publishing, 2022. DOI: 10.1787/1dac711d-en.
18. PricewaterhouseCoopers. *Applying IFRS for the Real Estate Industry*. London : PwC, 2025.
19. Savić M., Kovačević M., Petrović N. Tax evasion risk management using hybrid unsupervised outlier detection methods // *Expert Systems with Applications*. 2021. Vol. 178. Art. 114993. DOI: 10.1016/j.eswa.2021.114993.
20. World Bank. *Property Taxation, Housing, and Real Estate Markets*. Washington, DC : World Bank, 2020.
21. Xu C., Zhang Y., Li J., Wang H. Tax risk identification of real estate enterprises based on random forest model // *PLOS ONE*. 2024. Vol. 19, No. 3. e0298791. DOI: 10.1371/journal.pone.0298791.

References

1. Kucherenko, S. M. (2024). Assessing tax risks of business entities. *Economy and the State*, (4), 45–52. <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2024.4.45>
2. Melnyk, A. M. (2019). Evolution of real estate taxation in Ukraine and worldwide. *Finance of Ukraine*, (6), 87–101.
3. Tax Code of Ukraine. (2010). Law of Ukraine No. 2755-VI of December 2, 2010 (as amended). Retrieved January 13, 2026, from <https://zakon.rada.gov.ua>
4. Romanenko, V. V. (2021). *State tax risk management as a factor of national economic security* (Doctoral dissertation). Kyiv.
5. Tsehelnik, N. I. (2022). Accounting factors in forming the tax base of enterprises. *Economy and Society*, 40. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-40-18>
6. Comparing commercial and residential real estate risk factors. (2025). *Journal of Financial Risk Management*, 14(1), 1–15. <https://doi.org/10.4236/jfrm.2025.141001>
7. Cozmei, C. (2012). Impact of property taxes on commercial real estate competition in Romania. *Emerging Markets Queries in Finance and Business*, 8, 400–406. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(12\)00202-X](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(12)00202-X)
8. Ernst & Young. (2021). *International GAAP®: Illustrative financial statements – Real estate*. London: EY.
9. Goumagias, N., Hristu-Varsakelis, D., & Kalogeropoulos, K. (2018). Using reinforcement learning to understand tax evasion behavior of risk-averse firms. *Computational Economics*, 52(3), 1093–1116. <https://doi.org/10.1007/s10614-017-9757-1>
10. International Accounting Standards Board. (2024a). *IAS 40: Investment property*. London: IFRS Foundation.
11. International Accounting Standards Board. (2024b). *IFRS 13: Fair value measurement*. London: IFRS Foundation.
12. International Monetary Fund. (2021). *Property taxation and fiscal stability*. Washington, DC: IMF.
13. KPMG International. (2025). *Real estate accounting and financial reporting*. London: KPMG.
14. Lieser, K., & Groh, A. P. (2011). Determinants of international commercial real estate investments. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(4), 521–543. <https://doi.org/10.1007/s11146-010-9255-6>
15. Manganelli, B., Morano, P., Rosato, P., & De Paola, P. (2020). The effect of taxation on investment demand in the real estate market: The Italian experience. *Buildings*, 10(7), Article 115. <https://doi.org/10.3390/buildings10070115>
16. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2018). *Tax challenges arising from digitalisation*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264293083-en>
17. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2022). *Tax administration 2022: Comparative information on OECD and other advanced and emerging economies*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/1dac711d-en>

18. PricewaterhouseCoopers. (2025). *Applying IFRS for the real estate industry*. London: PwC.
19. Savić, M., Kovačević, M., & Petrović, N. (2021). Tax evasion risk management using hybrid unsupervised outlier detection methods. *Expert Systems with Applications*, 178, Article 114993. <https://doi.org/10.1016/j.eswa.2021.114993>
20. World Bank. (2020). *Property taxation, housing, and real estate markets*. Washington, DC: World Bank.
21. Xu, C., Zhang, Y., Li, J., & Wang, H. (2024). Tax risk identification of real estate enterprises based on random forest model. *PLOS ONE*, 19(3), e0298791. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0298791>

Отримано: 04.01.2026

Прийнято до публікації: 14.01.2026

Опубліковано: 15.01.2026