

Талюта І. О.,
здобувачка вищої освіти, 3 курс,
обліково-фінансовий факультет
Науковий керівник: Бурковська А. В.,
канд. екон. наук, доцент,
доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Миколаївський національний аграрний університет
м. Миколаїв

ПОДАТОК НА НАДЛИШКОВУ ПЛОЩУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Податок на надлишкову площу житла в Україні є одним із інструментів, що регулюють ринок нерухомості та наповнюють місцеві бюджети. Запроваджений відповідно до статті 266 Податкового кодексу України, він спрямований на оподаткування житлової площі, яка перевищує встановлені норми: 60 кв. м для квартир, 120 кв. м для будинків і 180 кв. м для комбінації різних типів житлової нерухомості [1]. У 2025 році, з огляду на економічні виклики воєнного часу, зростання мінімальної заробітної плати до 8000 грн і підвищення ставок податку до 120 грн за 1 кв. м надлишкової площі, цей податок набуває особливого значення [2].

Податок на нерухомість функціонує як джерело доходів для місцевих бюджетів, які використовуються для фінансування інфраструктури, соціальних програм і відновлення після війни. У 2023 році, наприклад, Львівська область збрала 196,88 млн грн, а Київ – 128,28 млн грн від цього податку [3]. Механізм нарахування базується на даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а власники отримують повідомлення-рішення від податкової служби до 1 липня за попередній рік [1]. Наприклад, для квартири площею 80 кв. м надлишковими вважаються 20 кв. м, і за ставкою 120 грн/кв. м власник сплатить 2400 грн податку [2]. Однак адміністрування податку ускладнюється через несвоєчасне інформування платників, що може призвести до штрафів у розмірі до 8500 грн за несвоєчасну сплату, а в разі умисного ухилення – до кримінальної відповідальності за ст. 212 ККУ [4].

Чинне законодавство передбачає пільги для окремих категорій громадян. Від сплати звільняються власники нерухомості на тимчасово окупованих територіях або в зонах бойових дій, а також особи, чиє житло зруйноване через війну [1]. Пільги надаються багатодітним сім'ям, самотніми матерями, які виховують дітей з інвалідністю, учасникам АТО, закладам освіти та релігійним організаціям [2]. Проте пенсіонери, які зазвичай проживають у великих квартирах, отриманих у спадок, не мають автоматичних пільг і можуть відчувати фінансовий тиск, що викликає критику щодо справедливості податку [3]. Крім того, так званий «податок

на розкіш» у розмірі 25 000 грн стягується з власників об'єктів площею понад 300 кв. м для квартир і 500 кв. м для будинків, що позиціонується як інструмент соціальної справедливості, але його ефективність залишається під питанням [1].

Економічні наслідки податку мають двозначний характер. З одного боку, він сприяє наповненню місцевих бюджетів, що є критично важливим в умовах воєнного часу та потреби фінансування відновлення інфраструктури. З іншого – зростання ставок у 2025 році через прив'язку до мінімальної заробітної плати створює додаткове навантаження на власників, особливо в умовах інфляції та економічної нестабільності [2]. На ринку нерухомості податок знижує привабливість інвестицій у великі об'єкти, що може призвести до зменшення попиту на первинному ринку та зростання орендних ставок, оскільки власники намагатимуться компенсувати витрати [5]. Водночас підвищення військового збору до 5% при продажу нерухомості додатково ускладнює транзакції, що впливає на інвестиційний клімат [5].

Соціальний аспект податку є одним із найбільш дискусійних. Хоча податок спрямований на оподаткування заможних верств, які володіють великими об'єктами, він часто зачіпає середній клас, зокрема власників квартир площею 70–80 кв. м, які не завжди мають високі доходи [3]. Відсутність пільг для пенсіонерів і нерівномірність ставок у різних регіонах посилюють соціальну напругу. Наприклад, у Києві ставка становить 120 грн/кв. м, тоді як у Банилівській ТГ Чернівецької області – лише 16 грн/кв. м [2]. Така регіональна неоднорідність створює нерівні умови для громадян і потребує уніфікації.

Правові виклики пов'язані з неоднорідністю рішень місцевих рад і складністю адміністрування. Місцеві органи влади мають право встановлювати ставки та пільги в межах, визначених Податковим кодексом, що призводить до значних відмінностей між регіонами [1]. Наприклад, деякі громади збільшують пільгову площу або знижують ставки, щоб підтримати населення, тоді як великі міста, як-от Київ і Львів, використовують максимальні ставки для наповнення бюджетів [3]. Це створює правову невизначеність і ускладнює прогнозування доходів держави. Крім того, громадяни часто не отримують повідомлення-рішення вчасно, що призводить до штрафів і необхідності самостійно звертатися до податкової для уточнення даних [4].

Міжнародний досвід свідчить, що податок на нерухомість є поширеним інструментом у багатьох країнах. У Франції він базується на кадастровій вартості, що дозволяє враховувати реальну цінність об'єкта, тоді як в Україні прив'язка до мінімальної зарплати спрощує адміністрування, але не завжди відображає ринкову ситуацію [6]. У Німеччині податок залежить від типу нерухомості та регіону, що

забезпечує гнучкість, але потребує розвиненої системи оцінки. В Україні перехід до кадастрової оцінки міг би підвищити справедливість оподаткування, але потребує значних ресурсів для створення єдиної бази даних і оцінки майна.

Перспективи вдосконалення податку включають кілька ключових напрямів. По-перше, необхідно уніфікувати ставки та пільги на національному рівні, щоб уникнути регіональних диспропорцій. По-друге, доцільно запровадити пільги для пенсіонерів та інших вразливих груп, які володіють великими об'єктами, але мають обмежені доходи. По-третє, впровадження електронних кабінетів платників податків могло б спростити інформування та сплату податку. Нарешті, перегляд прив'язки до мінімальної заробітної плати на користь кадастрової оцінки підвищив би справедливість системи, хоча потребує значних інвестицій у інфраструктуру [6].

Війна в Україні суттєво впливає на адміністрування податку. Звільнення від сплати для жителів окупованих територій і зон бойових дій є важливим кроком, але потребує чіткого механізму підтвердження статусу таких об'єктів [1]. Водночас відновлення зруйнованої інфраструктури вимагає додаткових надходжень, що робить податок важливим джерелом фінансування. Місцеві ради відіграють ключову роль у балансуванні між економічними потребами та підтримкою населення, але їхні рішення мають бути більш скоординованими на національному рівні.

Громадська думка щодо податку розділена. На платформі Х користувачі висловлюють як підтримку пільг для вразливих груп, так і критику високих ставок у великих містах [7]. Багато громадян вважають податок додатковим тягарем в умовах економічної кризи, тоді як інші бачать у ньому інструмент соціальної справедливості. Для підвищення довіри до системи необхідно забезпечити прозорість адміністрування та чітке інформування громадян.

Податок на надлишкову площу житла має потенціал стати ефективним інструментом регулювання ринку нерухомості та наповнення бюджетів, але потребує вдосконалення. У 2025 році, з урахуванням воєнних і економічних викликів, важливо знайти баланс між фіскальними цілями та соціальною справедливістю. Уніфікація ставок, запровадження пільг для вразливих груп, перехід до кадастрової оцінки та цифровізація процесів можуть зробити податок більш справедливим і ефективним, сприяючи економічному відновленню України.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

2. Податок на нерухомість у 2024 році: роз'яснення податківців. LigaZakon. 2024. URL: https://biz.ligazakon.net/ua/news/224225_podatok-na-neruhome-mayno-u-2024-rots-rozyasnennya-podatkovtsv.

3. Податки за нерухомість 2023 року: кому доведеться сплатити за квадратні метри 25. ТСН. 2023. URL: <https://tsn.ua/groshi/podatki-za-neruhomist-2023-roku-komu-dovedetsya-splatiti-za-kvadratni-metri-25-2268790.html>.

4. З 1 липня треба платити за «зайви» метри: кому, скільки та як це зробити. Intent. 2023. URL: <https://intent.press/z-1-lypnya-treba-platyty-za-zayvi-metry-komu-skilky-ta-yak-tse-zrobyty/>.

5. Інвестиційний клімат в Україні: виклики та перспективи 2025 року. НААУ. 2025. URL: <https://unba.org.ua/news/19766-investitsiinii-klimat-v-ukraini-vikliki-ta-perspektivi-2025-roku.html>.

6. Податок на нерухоме майно: ставки, пільги та нарахування. Yankiv. 2025. URL: <https://yankiv.com/podatok-na-neruhome-mayno-stavky-pilhy-ta-narakhuvannya/>.

7. Податок на нерухомість: кому і скільки доведеться сплатити у 2025 році за «зайву» площу. Tax.gov.ua. 2025. URL: <https://tax.gov.ua/baneryi/onlayn-navchannya/podatok-na-neruhome-mayno/fizichni-osobi/>.

Токарева А. І.,
здобувач вищої освіти 1 курсу освітнього рівня «Магістр»
Науковий керівник: Єрмолаєва М. В.,
канд. екон. наук, доцент
кафедри обліку і оподаткування
Полтавський державний аграрний університет
м. Полтава

ПОДАТКОВА СОЦІАЛЬНА ПІЛЬГА: СУТНІСТЬ, ТРАНСФОРМАЦІЇ ТА РОЛЬ У СУСПІЛЬСТВІ

Податки, які сплачують громадяни є суттєвим джерелом наповнення державного бюджету України. Одним з найбільш значущих податків є податок з доходів фізичних осіб, який займає друге місце після ПДВ. Так за 2024 рік надходження до державного бюджету від ПДФО становили 326,1 млрд. грн. Це на 57,6% перевищило показник 2023 р. Таке зростання відбулося за рахунок зростання середньої заробітної плати, зокрема у зв'язку з вимогами законодавства щодо бронювання окремих категорій працівників та перенаправлення ПДФО з грошового забезпечення військовослужбовців з місцевих бюджетів до державного [1].