

## Податок на нерухомість у 2025 році: що потрібно знати

Генеральна дирекція ВГО "Асоціація платників податків України" інформує вас щодо ставки місцевих податків і зборів на 2025 рік. Зведена інформація про розмір ставок місцевих податків і зборів та податкові пільги на 2025 рік уже оприлюднена на вебсайті ДПС України.

За означеним посиланням розміщено Зведену інформацію на 2025 рік у розрізі регіонів та територіальних громад, а також перелік територіальних громад (у розрізі областей), які у встановленому порядку не надали інформації щодо ставок та податкових пільг з місцевих податків і зборів, які діятимуть у 2025 році.

*Джерело:*

*tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatki-ta-zboriv/stavki-mistsevih-podatkov-ta-zboriv/.*

Інформація, яку отримано від органів місцевого самоврядування і розміщено на сайті ДПС, містить 8 додатків, зокрема:

— інформація щодо ставок та податкових пільг зі сплати місцевих податків та/або зборів (додаток 1);

— ставки земельного податку та перелік пільг для фізичних і юридичних осіб, наданих за рішенням органу місцевого самоврядування (додаток 2);

— ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та перелік пільг для фізичних і юридичних осіб, наданих за рішенням органу місцевого самоврядування (додаток 3);

— ставки туристичного збору та перелік пільг, наданих за рішенням органу місцевого самоврядування (додаток 4);

— ставки збору за місця для паркування транспортних засобів та перелік пільг, наданих за рішенням органу місцевого самоврядування (додаток 5);

— перелік пільг з транспортного податку, наданих за рішенням органу місцевого самоврядування (додаток 6);

— ставки єдиного податку для платників єдиного податку першої групи (додаток 7);

— ставки єдиного податку для платників єдиного податку другої групи (додаток 8).

ДПС не наділено повноваженням здійснювати контроль за своєчасністю та правильністю ухва-

лення органами місцевого самоврядування рішень про встановлення місцевих податків та зборів.

Якщо оновленої інформації за певним регіоном на сайті ДПС немає, платники податків для уточнення інформації щодо ухвалених рішень можуть звертатися до місцевої ради, на території якої перебувають об'єкти оподаткування, або чекати на ухвалення та оприлюднення відповідних рішень.

**?** *Хто повинен платити податок на нерухомість за "зайві" квадратні метри?*

Щороку власники великих об'єктів нерухомості повинні сплачувати податок на надлишкову площу.

Податок на нерухомість не стосується всіх власників житлових об'єктів, а лише тих, площа яких перевищує встановлені норми:

**а)** для квартири/квартир незалежно від їх кількості — понад **60** кв. метрів;

**б)** для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості — понад **120** кв. метрів;

**в)** для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток) — понад **180** кв. метрів.

Оскільки податок на нерухомість поповнює місцевий бюджет, місцеві ради можуть встановлювати його ставку з урахуванням типу нерухомості та її розташування. Повідомлення про необхідність сплатити податок на нерухомість має надійти власникам житла **до 01 липня 2025 року**.

Якщо контролюючий орган не надіслав (не вручив) податкового/податкових повідомлень-рішень у зазначений строк, фізичні особи звільняються від відповідальності, передбаченої Податковим кодексом України (*далі — Кодекс*) за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання.

**?** *Який розмір податку на нерухомість у 2025 році?*

Відповідно до п. 266.1 ст. 266 Кодексу платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в

тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка (пп. 266.2.1 п. 266.2 ст. 266 Кодексу).

## ЩОДО ФІЗИЧНИХ ОСІБ

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності **фізичних осіб**, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема, документів на право власності (пп. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 Кодексу).

Пільги із сплати податку на нерухомість передбачено п. 266.4 ст. 266 Кодексу.

Підпунктом 266.6.1 п. 266.6 ст. 266 Кодексу визначено, що **базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року**.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності **фізичних осіб**, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 Кодексу).

Ставки Податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності **фізичних та юридичних осіб**, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування (пп. 266.5.1 п. 266.5 ст. 266 Кодексу).

**Таким чином, оскільки станом на 01.01.2024 р. мінімальна заробітна плата становила 7100 гривень, то максимальна ставка податку на нерухомість за 2024 рік становить 106,5 гривень.**

## ЩОДО ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності **юридичних осіб**,

обчислюється такими особами самостійно виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт (пп. 266.3.3 п. 266.3 ст. 266 Кодексу).

Платники податку на нерухомість — **юридичні особи** самостійно обчислюють суму податку станом **на 1 січня звітного року і не пізніше 20 лютого цього самого року** подають контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта/об'єктів оподаткування декларацію за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально (пп. 266.7.5 п. 266.7 ст. 266 Кодексу).

**З огляду на вищевикладене платники податку на нерухомість — юридичні особи для розрахунку податку на 2025 рік використовують мінімальну заробітну плату, встановлену законом на 1 січня 2025 року, — 8000 гривень.**

**?** *Хто звільняється від сплати податку на нерухомість?*

Перелік об'єктів нерухомості, які не підлягають обкладенню податком на нерухомість, визначено пп. 266.2.2 ст. 266 Кодексу, у тому числі об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом.

**?** *Штраф за несвоєчасну сплату: коли потрібно сплатити податок на нерухоме майно?*

Отримувач повідомлення від податкової повинен сплатити податок впродовж **60 днів** після надходження та отримання такого рішення. У разі затримки оплати до **30 календарних днів** включно застосовуються штрафні санкції у розмірі **5%** від суми податкового боргу, у разі затримки на строк **понад 30 днів — 10%** суми боргу.

**Нарахування штрафних санкцій у разі порушення суб'єктом господарювання термінів сплати грошових зобов'язань здійснюється контролюючими органами в порядку та розмірах, передбачених Кодексом.**

**Самостійне нарахування та сплата штрафних санкцій за затримку термінів сплати грошових зобов'язань платником податків Кодексом не передбачено.**

Також ст. 129 Кодексу передбачено нарахування пені контролюючим органом у разі, якщо

платник податків не сплачує узгодженої суми грошового зобов'язання.

Якщо податок буде сплачено несвоєчасно, то після закінчення граничних строків для його сплати на суму боргу нараховуватиметься **пеня** із розрахунку **120% річних ставки НБУ**, що діє на день виникнення податкового боргу. Податкові органи мають право звертатися до суду з позовом про стягнення суми податкового боргу платника податку.

Стягнення податкового боргу за рішенням суду здійснюється державною виконавчою службою відповідно до Закону України "Про виконавче провадження. Тобто примусове стягнення податкового боргу можливе лише на підставі відповідного рішення суду та виконавчого документа, який видається на підставі такого рішення суду. Інструментарій же виконавців передбачає можливість арешту рахунків, примусового стягнення та реалізації майна в рамках виконавчого провадження.

Якщо особа не отримує поштою в зв'язку із тим, що не проживає за такою адресою або не повідомила податкову про зміну місця реєстрації, то податкове повідомлення-рішення вважається врученим у день, зазначений поштовою службою в повідомленні про вручення із зазначенням причини невручення. З такого дня і починається відлік строку **60 днів** для сплати податку.

У разі отримання податкового повідомлення-рішення від контролюючого органу щодо нарахування податку на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованих територіях або територіях, де ведуться (велися) бойові дії та яке зазнало ушкоджень, платник податку відповідно до положень пп. 266.7.3 Кодексу має право звернутися за своєю податковою адресою протягом **60 днів** для проведення звірки даних щодо звільнення від сплати грошового зобов'язання, визначеного контролюючим органом. Важливо дотриматися цього терміну, оскільки його пропуск є підставою для нарахування штрафних санкцій.

*Джерело:*

[zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?src=ques&id=38153](http://zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?src=ques&id=38153).

## ПОДАТОК НА "РОЗКІШ"

**?** Чи застосовується до юридичної особи, яка є власником 10 об'єктів житлової нерухомості (квартир), кожна з яких має пло-

щу 200 кв. м, норма підпункту 266.7.11 пункту 266.7 статті 266 Кодексу? Якщо застосовується, то яким чином — один раз чи до кожного об'єкта житлової нерухомості?

Відповідно до пп. 266.7.11 п. 266.7 ст. 266 Кодексу за наявності у власності платника податку на нерухомість об'єкта (об'єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи — платника податку, загальна площа якого перевищує 300 кв. м (для квартири) та/або 500 кв. м (для будинку), сума податку, розрахована відповідно до підпунктів "а" — "г" підпункту 266.7.1 цього пункту, збільшується на 25000 гривень на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку).

Зазначена норма Кодексу передбачає збільшення на 25000 гривень податкового зобов'язання з податку на нерухомість у разі наявності у юридичної особи — платника податку житлової нерухомості (квартири), загальна площа якої перевищує 300 кв. метрів.

За наявності в юридичної особи кількох об'єктів житлової нерухомості (квартир), норма підпункту 266.7.11 пункту 266.7 статті 266 ПКУ застосовується тільки до того об'єкта (квартири), загальна площа якого перевищує 300 кв. метрів, до інших об'єктів житлової нерухомості (квартир), загальна площа яких (кожного окремо) не перевищує 300 кв. метрів, норма підпункту 266.7.11 пункту 266.7 статті 266 Кодексу не застосовується.

Це стосується випадків володіння часткою об'єкта житлової нерухомості (квартири), якщо площа цієї частки перевищує 300 кв. метрів.

Оскільки підпункт 266.7.11 пункту 266.7 статті 266 Кодексу визначає збільшення суми податку за кожен об'єкт житлової нерухомості (квартири), загальна площа якого перевищує 300 кв. м, то застосування цієї норми Кодексу не передбачає сумування площ всіх об'єктів житлової нерухомості (квартир), які знаходяться у власності платника Податку.

*Джерело:*

[tax.gov.ua/media-tsentr/novini/858206.html](http://tax.gov.ua/media-tsentr/novini/858206.html).

**Людмила ГЕРАСИМЕНКО,**  
віце-президент, Генеральний директор  
ВГО АППУ