

Податки на нерухомість у 2025 році: кому та скільки доведеться сплатити державі

№06, 06 лютого 2025



Світлана Чупіна,
юрист
адвокатського об'єднання Investment Lawyer Group

На початку року багато ЗМІ написали, що у 2025 році власникам житлової нерухомості в Україні доведеться сплатити податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за минулий, 2024 рік. Про це в першому півріччі цього року українців повинна повідомити Державна податкова служба. Зокрема, мова йде про податкове зобов'язання щодо так званої "зайвої" площі, яка перевищує базу оподаткування.

Отримані від власників нерухомості кошти будуть спрямовані до місцевих бюджетів. Ставку податку також визначає місцева влада. При цьому обов'язково мають бути враховані тип житла та його розташування.

Проте, крім податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, українцям у 2025 році доведеться здійснити ще низку платежів, у межах усе того ж податку на майно, а також у випадку купівлі-продажу нерухомості. Тож, з'ясуємо, що це за податки.

Що включає податок на майно

Згідно зі ст. 265 Податкового кодексу України (ПКУ) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, входить до податку на майно, який, крім того, складається ще з плати за землю і транспортного податку (останній я не братиму до уваги в цій статті).

Базою оподаткування нерухомості є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, включаючи частки.

Податок може обчислюватись як контролюючим органом, так і власниками самостійно, на підставі документів, що підтверджують право власності на об'єкт нерухомості.

Хто сплачуватиме податок за "зайві" метри

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачуватимуть власники:

- квартир – тільки за площу понад 60 кв. м;
- будинків – тільки за площу понад 120 кв. м;
- інших різних типів житла, у тому числі їх часток, – тільки за площу понад 180 кв. м.

Інакше кажучи, фізичні особи не сплачують податок на нерухомість (неоподатковувана площа), якщо об'єкти менші за ці площі.

Згідно з пп. 266.5.1 п. 266.5 ст. 266 ПКУ розмір ставки податку на нерухомість не може перевищувати 1,5 % розміру мінімальної зарплати за 1 кв. м. Станом на 1 січня 2024 року її розмір становив 7100 грн. Отже, максимальний розмір ставки – 106,5 грн за 1 кв. м.

Таким чином, якщо квартира має площу 65 кв. м, то оподатковуваною буде лише та частина, що перевищує 60 кв. м. Тобто 5 кв. м. У разі ставки податку 1,5 % від мінімальної зарплати (максимум

106,5 грн за 1 кв. м) сума податку становитиме 532,50 грн.

За наявності у власності платника податку частини, одного чи кількох об'єктів житлової нерухомості, загальна площа яких перевищує 300 кв. м (для квартири) або 500 кв. м (для будинку), сума податку збільшується на 25000 грн на рік за кожен такий об'єкт або його частку.

Згідно із чинним законодавством України до 1 липня цього року кожен, хто має сплатити податок на нерухомість, отримує відповідне повідомлення із чіткими розрахунками в електронний кабінет або рекомендованим листом.

Податок потрібно сплатити протягом 60 днів із дня вручення такого повідомлення або самостійно в будь-який час.

Яке житло звільняють від оподаткування

Важливо зазначити, що об'єкти нерухомості, які були зруйновані внаслідок воєнних дій, звільняються від оподаткування. Таке звільнення поширюється на житло, розташоване на територіях, де велися бойові дії або які перебувають під тимчасовою окупацією.

Також згідно зі ст. 266 ПКУ до об'єктів нерухомості, за які не доведеться сплачувати податок, потрапляють:

- дитячі будинки сімейного типу;
- житло, яке належить дітям-сиротам, позбавленим батьківського піклування, та дітям з інвалідністю, які виховуються самотніми матерями чи батьками, але не більше ніж один такий об'єкт на дитину;
- житлова нерухомість – власність громадських об'єднань осіб з інвалідністю та їх підприємств;
- житло, яке належить багатодітним або прийомним сім'ям, у яких виховують п'ять і більше дітей.

Плата за землю

Відповідно до п. 270.1 ст. 270 ПКУ об'єктами оподаткування платою за землю є об'єкти оподаткування земельним податком (земельні ділянки або частки (паї), які перебувають у власності, та земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування) й орендною платою (земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди).

Згідно зі ст. 271 ПКУ базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації або площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено.

Базу оподаткування за земельними частками (паями) визначають згідно з даними земельних ділянок, на які фізичні особи мають право як власники.

Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюються до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, у якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовують не раніше від початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

Згідно зі ст. 274 ПКУ ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізособи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, установлюється в розмірі не більше ніж 3 % від їх нормативної грошової оцінки. Для земель загального користування – не більше ніж 1 %. Для сільськогосподарських угідь – не менше ніж 0,3 % та не більше ніж 1 %. Для лісових земель – не більше ніж 0,1 %.

Варто вказати, що базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік, який починається 1 січня та закінчується 31 грудня того ж року.

Для новостворених підприємств та організацій, а також у зв'язку з набуттям права власності та/або користування на нові земельні ділянки звітний період може бути меншим за 12 місяців.

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Облік фізичних осіб – платників податку та нарахування відповідних сум проводять контролюючі органи щороку до 1 травня за місцем знаходження земельної ділянки, у тому числі право на яку людина має як власник земельної частки (паю).

Податки в разі купівлі-продажу нерухомості

Згідно з [Податковим кодексом України](#) з 1 грудня 2024 року військовий збір у разі продажу житла збільшився з 1,5 % до 5 %. Це разом з іншими податками підвищило загальне податкове навантаження також на власників – продавців нерухомості – до 12 %.

Загалом у разі продажу квартири власники повинні сплатити:

- внесок до Пенсійного фонду – 1 % від вартості нерухомості (сплачує покупець);
- державне мито – 1 % вартості майна (сплачується за домовленістю);
- військовий збір – 5 % від вартості угоди (для продавця);
- ПДФО – 5 % під час другого продажу нерухомості протягом року, 18 % – під час третього та більше.

Послуги нотаріуса оплачують за домовленістю між сторонами.

Наостанок завважу, що розуміння податкових зобов'язань дозволяє власникам нерухомості насамперед уникнути непорозумінь і штрафів. Тож вони повинні ретельно стежити за змінами в законодавстві та дотримуватися встановлених термінів сплати. Якщо ж при цьому в них залишаються питання, завжди краще звернутися за консультацією до фахового юриста.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2025

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2025

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2025