

УДК 336.14:332.8

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО, ЯК ОСНОВА ТРАНСФОРМАЦІЇ МЕХАНІЗМІВ ФОРМУВАННЯ БЮДЖЕТНИХ ДОХОДІВ ДЕРЖАВНОГО ТА МІСЦЕВОГО РІВНІВ В УМОВАХ ГЛОБАЛЬНИХ ЕКОНОМІЧНИХ ВИКЛИКІВ

Гуцалюк О. Г.

Аспірант,

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного,
м. Запоріжжя, УкраїнаORCID: <https://orcid.org/0009-0006-8693-8084>**Яцух О. О.**

науковий керівник,

доктор економічних наук, професор,

Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного,
м. Запоріжжя, УкраїнаORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8265-1573>

Житлове будівництво посідає системоутворююче місце в структурі соціально-економічного розвитку держави, оскільки визначає параметри відтворення житлового фонду, формує довгострокові тенденції урбанізаційних процесів та впливає на динаміку внутрішнього попиту. У державах Європейського Союзу функціонує комплексна система фінансово-економічних інструментів підтримки житлового сектору, що охоплює механізми іпотечного кредитування, податкове стимулювання, інструменти публічно-приватного партнерства, субсидування орендного та соціального житла, а також розвиток інституційних інвесторів у сфері нерухомості. Застосування таких інструментів забезпечує підвищення доступності житла, стимулює інвестиційну активність і водночас сприяє стабільності ринку [6].

Для України, яка перебуває у процесі поглиблення інтеграції до європейського економічного та регуляторного простору, імплементація найефективніших європейських практик у сфері житлової політики відкриває можливості для модернізації національної системи державного регулювання. Зокрема, йдеться про адаптацію фінансових інструментів підтримки житлового будівництва, удосконалення інституційної архітектури ринку, а також гармонізацію нормативно-правової бази відповідно до стандартів ЄС, що дозволить підвищити ефективність державної політики та зміцнити соціально-економічну стійкість країни для населення та забезпечить стійкий розвиток житлової сфери [6].

Формування доходів державного та місцевих бюджетів дедалі більше детермінується динамікою житлового будівництва, яке виступає одним із базових факторів економічної активності. В умовах посилення глобальних викликів, макроекономічної волатильності та трансформації фінансових механізмів, будівельний сектор демонструє високу чутливість до змін податкової політики, умов фінансування, просторових дисбалансів та поведінкових очікувань домогосподарств. Це зумовлює, його значення як індикатора стійкості національної економіки та ефективності бюджетної системи.

В контексті даного дослідження, варто відзначити, податок на нерухоме майно, що виступає одним із найбільш ефективних інструментів формування доходної частини місцевих бюджетів, оскільки характеризується високою стійкістю податкової бази та низьким рівнем еластичності щодо ухилення від оподаткування. Об'єкти нерухомого майна мають фіксоване місцезнаходження, тривалий строк існування та високий рівень прозорості їх обліку, що зумовлює обмежені можливості для уникнення сплати податку, навіть за умов варіативності податкових ставок між територіальними громадами.

Зарахування податку на нерухоме майно безпосередньо до місцевих бюджетів має як економічні, так і адміністративні переваги. З економічної точки зору, надходження цього податку формують значущу частину фінансової спроможності територіальних громад. З

адміністративної – саме на місцевому рівні забезпечується найбільш ефективний контроль за об'єктами оподаткування, оскільки нерухомість є складною для приховування і підлягає чіткій ідентифікації. Крім того, податок на нерухоме майно може виконувати функцію опосередкованого оподаткування доходів, отриманих у неформальному секторі економіки, оскільки вартість і наявність нерухомого майна часто корелюють із рівнем добробуту платника. Податкова база цього податку може бути сконструйована таким чином, щоб мінімізувати податкове навантаження на домогосподарства з низьким рівнем доходів, забезпечуючи тим самим дотримання принципу платоспроможності. Водночас система податкових пільг щодо нежитлової нерухомості формується з урахуванням специфіки об'єктів оподаткування та потреб відповідної територіальної громади. Для прикладу, власники нерухомості сплатили 9,5 млрд гривень податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, протягом січня /вересня 2025 року. Порівняно з відповідним періодом минулого року, до місцевих бюджетів надійшло 22%, або на 1,7 млрд гривень більше. Найбільші суми надійшли до бюджетів: Київ – 1,87 млрд гривень, Львів – 0,94 млрд грн, Київська область – 0,93 млрд. гривень, Одеська область – 0,91 млрд. грн. Загалом протягом січня – вересня 2025 податок на нерухомість сплатили 853,4 тис. платників податків [1].

Положення пункту 266.4 Податкового кодексу України визначають систему податкових пільг щодо сплати податку на нерухоме майно. Зокрема, для фізичних осіб передбачено зменшення бази оподаткування житлової нерухомості (включаючи частки), що перебуває у їхній власності. Обсяг такого зменшення залежить від типу житлового об'єкта. Для квартир незалежно від їх кількості базу оподаткування зменшено на 60 кв. м, для житлових будинків – на 120 кв. м. У разі одночасного володіння різними типами житлової нерухомості (квартира та будинок) зменшення становить 180 кв. м. Вказана пільга застосовується один раз протягом одного базового податкового року[1].

Органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради) мають право встановлювати додаткові пільги щодо сплати податку з об'єктів нежитлової нерухомості, розташованих у межах індустріальних парків, за умови, що такі об'єкти перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до відповідного державного реєстру.

При цьому пільги, визначені підпунктами 266.4.1 та 266.4.2 ПКУ, не застосовуються до житлових об'єктів, площа яких перевищує п'ятикратний розмір встановленої неоподатковуваної площі, а також до об'єктів, що використовуються їх власниками для отримання доходу шляхом надання в оренду, лізинг, позичку або у межах підприємницької діяльності. Для систематизації висновків варто визначити основні елементи механізму справляння податку на нерухоме майно (табл. 1) [1].

Таблиця 1.

Основні елементи механізму справляння податку на нерухоме майно

Елемент податку	Характеристика
Платники	Фізичні та юридичні особи, включаючи нерезидентів, які є власниками житлової та/або нежитлової нерухомості на території відповідної громади
База оподаткування	Загальна площа об'єкта житлової або нежитлової нерухомості, включаючи частки
Об'єкт оподаткування	Об'єкти житлової та нежитлової нерухомості (включаючи частки). Винятки визначаються підпунктом 266.2.2 ПКУ
Ставки	Встановлюються залежно від місця розташування та типу об'єкта. Не можуть перевищувати 1,5% мінімальної заробітної плати станом на 1 січня відповідного року за 1 кв. м площі
Податковий період	Календарний рік

Джерело: складено автором на основі джерел [1,3]

Варто відзначити, що загальна площа житлових будинків, на які видано дозволи на виконання будівельних робіт (нове будівництво), за підсумками січня-червня 2025 року

збільшилася на 45% порівняно з аналогічним періодом 2024 року – до 2 млн 965,2 тис. кв. м. повідомила Державна служба статистики [2].

За даними офіційної статистики у січні-червні 2025 року загальна площа нового будівництва багатоквартирних будинків зросла на 45,8% до минулого року – до 2,86 млн кв. м. Кількість заявлених на старті будівництва квартир у багатоквартирних будинках збільшилася на 51,5% і становила 33 тис. [3].

Підсумовуючи, варто наголосити, що житлове будівництво виступає ключовим елементом економічного розвитку та формування доходів місцевих бюджетів, оскільки напряму впливає на надходження податків та стимулює активність суміжних секторів економіки. Динаміка введеного житла та обсягів іпотечного кредитування визначає потенціал наповнення доходної частини бюджетів.

Іпотечні кредити стимулюють розвиток первинного ринку нерухомості та сприяють росту податкових надходжень через ПДФО та податок на нерухоме майно. Хоча дані про податки, сплачені безпосередньо з іпотечних операцій, відсутні, податкова база об'єктів житлової нерухомості відображає непрямий вплив іпотеки на доходи держави та місцевих громад.

Податок на нерухоме майно є дієвим інструментом фінансування місцевих бюджетів через стабільну базу оподаткування та обмежені можливості ухилення від сплати. Місцеві органи влади можуть встановлювати пільги та диференційовані ставки, що дозволяє поєднувати фіскальні цілі з соціальною справедливістю та підтримкою платоспроможності домогосподарств.

Нормативне встановлення неоподатковуваної площі для житлових об'єктів забезпечує соціальну захищеність громадян із низьким доходом. Водночас виключення пільг для об'єктів, що використовуються з комерційною метою, підвищує ефективність податкового адміністрування та мінімізує можливості для ухилення від податків.

Адаптація європейських практик фінансування житлового будівництва та застосування комплексних пільгових механізмів можуть підвищити ефективність національної податкової системи та забезпечити сталий розвиток місцевих громад, одночасно стимулюючи інвестиції у будівельний сектор та підвищуючи доступність житла.

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 22.11.2025).
2. Державна податкова служба України. Статистика надходжень податку на нерухоме майно. URL: <https://tax.gov.ua> (дата звернення 22.11.2025).
3. Національний банк України. Іпотечне кредитування в Україні: статистичні дані 2022–2025. URL: <https://bank.gov.ua> (дата звернення 22.11.2025).
4. Міністерство фінансів України. Статистика доходів місцевих бюджетів. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/finance/budget/> (дата звернення 22.11.2025).
5. Асоціація банків України. Як розвивається іпотека під час війни: проміжні підсумки. URL: <https://aub.org.ua> (дата звернення 22.11.2025).
6. Minfin.ua. Ринок житлового будівництва та іпотеки в Україні 2022–2025. URL: <https://minfin.com.ua Interfax-Україна> (дата звернення 22.11.2025).