

## Особливості оподаткування операцій з нерухомим майном в умовах воєнного стану

*Мельничук Володимир Михайлович<sup>1</sup>, Савчук Віталій Ігорович<sup>2</sup>,  
Кривуля Мар'ян Іванович<sup>3</sup>, Воєвода Любомир Романович<sup>5</sup>*

Опубліковано	Секція	УДК
30.05.2024	Економіка	342.1

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.11468210>

Ліцензовано за умовами Creative Commons BY 4.0 International license

**Анотація.** Предметом дослідження є особливості оподаткування операцій у ринку нерухомості України. Дослідження проведено з використанням загальнонаукових методів, зокрема: теоретичного узагальнення, методів нормативного аналізу. Мета - проаналізувати сучасний стан оподаткування нерухомості в умовах воєнного стану України. У дослідженні виокремлено основні тенденції розвитку ринку нерухомості України. Визначено правові особливості оподаткування операцій з нерухомим майном в умовах воєнного стану. Надано інструменти податкової політики щодо пом'якшення негативних наслідків воєнного стану в системі оподаткування операцій з нерухомим майном. Вважаємо, що Україну очікує зниження купівельної спроможності населення і, відповідно, зменшення можливостей придбання нерухомості. Шляхом уникнення цих ускладнень є втручання держави та органів місцевого самоврядування.

**Ключові слова:** нерухоме майно, воєнний стан, Україна, особливості оподаткування.

### Features of taxation of real estate transactions under the conditions of marital state

**Annotation.** Destroyed cities and villages, damaged residential and non-residential buildings, along with these destructive processes, the continuous construction of new objects is a complex area of the Ukrainian real estate market. Armed military aggression and its terrible consequences are also very strongly reflected in the real estate market. Over a million Ukrainian families lost their homes: about 150,000 residential buildings were destroyed. Unfortunately, this number is increasing every day. In addition, there are other complexities in the field of real estate that require detailed study.

The conditions of martial law in the country always give rise to a number of features that directly affect various aspects of social and economic life. One of the important aspects in such conditions is the taxation of real estate transactions. Tax legislators and entrepreneurs face unique challenges and need to adapt to new realities.

The subject of the study is the peculiarities of taxation of transactions in the real estate market of Ukraine. The research was conducted using general scientific methods, in particular:

<sup>1</sup> аспірант ЗВО «Львівський університет бізнесу та права» <https://orcid.org/0009-0009-5704-1384>

<sup>2</sup> аспірант ЗВО «Львівський університет бізнесу та права» <https://orcid.org/0009-0001-6251-6577>

<sup>3</sup> аспірант ЗВО «Львівський університет бізнесу та права» <https://orcid.org/0009-0006-6014-1886>

<sup>5</sup> аспірант ЗВО «Львівський університет бізнесу та права» <https://orcid.org/0009-0001-3516-6786>

theoretical generalization, methods of normative analysis. The goal is to analyze the current state of real estate taxation in Ukraine under martial law. The study highlights the main trends in the development of the Ukrainian real estate market. The legal features of taxation of transactions with real estate under martial law conditions have been determined. Tax policy tools are provided to mitigate the negative consequences of martial law in the system of taxation of real estate transactions. We believe that Ukraine is in for a decrease in the purchasing power of the population and, accordingly, a decrease in opportunities to purchase real estate. The way to avoid these complications is the intervention of the state and local self-government bodies.

**Ключові слова:** real estate, martial law, Ukraine, taxation features.

### Вступ

Зруйновані міста та села, пошкоджені житлові та нежитлові будівлі, поряд з цими руйнівними процесами безперервне будівництво нових об'єктів - складна сфера українського ринку нерухомості. Збройна військова агресія та її жахливі наслідки також дуже сильно відображаються на ринку нерухомості. Понад мільйон українських родин втратили свої домівки: близько 150 000 житлових будинків зруйновано. На жаль, ця цифра зростає з кожним днем. Крім того, існують й інші складнощі у сфері нерухомості, які потребують детального вивчення.

Умови воєнного стану в країні завжди породжують ряд особливостей, які безпосередньо впливають на різні аспекти суспільного та економічного життя. Одним із важливих аспектів у таких умовах є оподаткування операцій з нерухомим майном. Податкові законодавці та підприємці стикаються з унікальними викликами та потребують адаптації до нових реалій. Метою дослідження є аналіз поточного стану оподаткування нерухомості в умовах воєнного стану. Даним питанням займаються такі науковці, як: Т. Бурган, М. Кап, З. Кіт, О. Костюченко та ін.

Актуальність статті не викликає сумнівів. Воєнний стан в умовах геоекономічної турбулентності та дефіциту бюджету вимагає розроблення напрямів податкової політики, які сприятимуть адаптації економіки та забезпечення бюджетної збалансованості. Ці завдання сьогодні стоять на порядку денному на найвищому державному рівні.

Стаття має практичну значущість, оскільки отримані результати можуть бути використані в рамках вдосконалення податкової політики України в умовах необхідності підвищення адаптивності економіки до військового положення.

### Результати

Починаючи з квітня 2022 року, ринок нерухомості почав відновлюватися: зокрема, почала активно зростати оренда житла. З початком повномасштабної війни виникла потреба у захисті інформації, тому держава запровадила певні обмеження, зокрема, було закрито доступ до реєстрів речових прав на нерухоме майно, реєстрів будівельної діяльності та публічних кадастрових карт. Таким чином, протягом певного періоду часу (а саме навесні 2022 року) не було можливості ознайомитися з інформацією, продати, відчужити, зареєструвати право власності та вчинити інші дії у сфері нерухомості. Пізніше деякі функції були відновлені, але з певними обмеженнями: дозвіл на вчинення матеріальних дій щодо відчуження об'єктів нерухомого майна, а також на проведення державної реєстрації прав було надано не всім нотаріусам, а обмеженому переліку, опублікованому на сайті Мін'юсту. Крім того, встановлено обмеження на укладення договорів купівлі-продажу лише у випадку, якщо з моменту державної реєстрації минуло більше 30 днів. Також було введено умову для продажу нерухомості на підставі довіреності: з моменту її видачі має пройти більше одного місяця [5].

Також у сфері регулювання нерухомості було прийнято Закон «Про забезпечення прав на об'єкти нерухомості, які будуть створені в майбутньому», відповідно до якого для того, щоб забудовник міг продати ще не збудовану квартиру, інвестор повинен спочатку зареєструвати цей об'єкт (тобто право на цю квартиру як об'єкт житлової нерухомості) в Реєстрі речових прав на нерухоме майно. Таким чином, інвестори захищені від повторного перепродажу. Також, згідно з цим законом, договір може бути розірваний з повним поверненням коштів, якщо забудовник затримує введення будинку в експлуатацію більш ніж на 6 місяців [6].

Ще одним нововведенням, зумовленим руйнуваннями, спричиненими війною, є створення реєстру пошкодженого та зруйнованого житла. Таким чином буде проведено перепис майна для можливості державної компенсації за таке майно та житло в майбутньому [6].

Нерухомість тісно пов'язана з містобудуванням. У цій сфері також відбувалися зміни, особливо у воєнний період, і протягом року після закінчення війни було запроваджено норму щодо дозволу на будівництво приміщень без дозволу на виконання будівельних робіт: індивідуальних, житлових, садових, дачних будинків, а також будівель і споруд не вище двох поверхів та на площі до 500 м<sup>2</sup>.

У зв'язку з військовою агресією з боку РФ на території України діє воєнний стан, який був оголошений шляхом прийняття Закону України «Про затвердження Указу Президента України щодо введення воєнного стану в Україні» [3]. Ця ситуація суттєво впливає на законодавче регулювання різних сфер життя в державі і породжує необхідність у впровадженні ефективних заходів підтримки бізнесу та населення. Податкова сфера не є винятком, і також потребує адаптації до нових умов.

З початком воєнного стану в Україні, податкове законодавство пройшло чергу змін і розпочало адаптацію до сучасної ситуації. Верховна Рада України прийняла законопроект № 7683 «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомості, будівництво яких планується у майбутньому, 2022 рік» з метою полегшення доступу населення до нового житла, зменшення податкового навантаження на його придбання, а також створення прозорих та збалансованих умов для інвестування в нерухомість. Зокрема, під час воєнного стану були внесені законодавчі зміни стосовно сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Так, починаючи з 24 березня 2022 року, внесено зміни до Податкового кодексу України [6], щодо тимчасового застосування положень статті 266 ПКУ "Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки", з урахуванням ряду особливостей. Зокрема, було звільнено від сплати податку за об'єкти нерухомості, розташовані на територіях, де ведуться бойові дії, або на тимчасово окупованих територіях збройними формуваннями РФ.

Однак механізм надання податкових пільг не виявився ефективним на практиці для платників податків, оскільки згідно прийнятих змін до Податкового кодексу України перелік таких територій повинен був визначати Кабінет Міністрів України. Він делегував ці повноваження Міністерству з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій (далі - Мінреінтеграції) за допомогою Постанови №1364 від 6 грудня 2022 року. Податковий орган, керуючись нормами Податкового кодексу України, почав не визнавати права платників податків на застосування податкових пільг під час дії воєнного стану, якщо вони посилались на територію України, де відбувалися активні бойові дії, визначену в Наказі Мінреінтеграції №309 від 22 грудня 2022 року [6].

Об травня 2023 року Законом України № 3050-IX [2] була усунута законодавча неузгодженість, адже прийнято зміни, які визначили, що перелік територій, де відбуваються бойові дії або які тимчасово окуповані Російською Федерацією, тепер визначається у встановленому порядку Кабінетом Міністрів України. Крім того, у

Податковому кодексі України було доповнено перелік об'єктів нерухомості, за якими не нараховується та не сплачується податок. Зокрема, це стосується об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, які були знищені або пошкоджені внаслідок бойових дій, диверсій або терористичних актів, спричинених збройною агресією Російської Федерації. Також внесені зміни до Податкового кодексу України передбачили випадки, коли сільські, селищні та міські ради, військові адміністрації або військово-цивільні адміністрації мають право під час дії воєнного стану звільняти платників від сплати податку на нерухоме майно або зменшувати його розмір.

Для визначення відсоткової ставки податку за метр квадратний для належного нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, застосовується процедура, яка визначена чинним Податковим кодексом України (ПКУ) у пункті 266.5.1 статті 266.5. Згідно з цим, ставки податку встановлюються рішенням відповідних органів місцевого самоврядування, залежно від місця розташування (зональності) та типу нерухомого майна.

Отже, якщо мова йде про нерухоме майно, яке знаходиться в місті Києві, потрібно звернутися до рішення Київської міської ради (КМР) про встановлення місцевих податків і зборів у місті Києві. Це рішення містить відповідні відсоткові ставки податку, які застосовуються до відповідних типів нерухомого майна.

Конкретна величина ставки податку для нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, визначається відповідним органом місцевого самоврядування території, де розташоване таке майно. Під час воєнного стану рішенням органу місцевого самоврядування, а також військової адміністрації або військово-цивільних адміністрацій може бути зменшено розмір податку для об'єктів, які внаслідок бойових дій зазнали незначних пошкоджень, але залишаються придатними для проживання або використання згідно з їх цільовим призначенням.

У таблиці 1, ми розглянули які категорії осіб та об'єкти нерухомого майна звільнені від сплати податку в 2024 році згідно чинного законодавства.

Таблиця 1

**Категорії осіб та об'єкти нерухомого майна, що звільнені від сплати податку в 2024 році**

<b>Категорія осіб</b>	<b>Особи, які можуть не платити податок у 2024 році за звітний 2023 рік</b>
Громадяни, що проживають на територіях, де тривають воєнні дії	Ті, хто проживає на зоні воєнного конфлікту
Власники житла, що опинилося на тимчасово окупованій території	Особи, чия власність знаходиться на тимчасово окупованій території
Українці, чие житло стало непридатним для проживання внаслідок війни	Особи, чие майно стало непридатним для проживання через війну
Багатодітні сім'ї	Сім'ї з багатьма дітьми, що мають відповідне підтвердження статусу
Одинокі матері, які виховують сиріт або дітей з інвалідністю	Матері, які виховують сиріт або дітей з інвалідністю
Учасники АТО	Ветерани антитерористичної операції та їх сім'ї

<b>Об'єкти нерухомого майна, за які не нараховується та не сплачується податок у 2024 році</b>
Об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості на територіях активних бойових дій або тимчасово окупованих російською федерацією територіях України.
Об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості, що зазнали знищення внаслідок бойових дій.
Об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості, які пошкоджені у 2022 році внаслідок бойових дій та знаходяться у власності фізичних або юридичних осіб.
Об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості, які пошкоджені у податкових періодах починаючи з 1 січня 2023 року внаслідок бойових дій та знаходяться у власності фізичних або юридичних осіб.

Таким чином, на основі аналізу матеріалу, було складено таблицю стосовно інструментів податкової політики щодо пом'якшення негативних наслідків воєнного стану в системі оподаткування операцій з нерухомим майном (таблиця 2).

*Таблиця 2*

**Інструменти податкової політики щодо пом'якшення негативних наслідків воєнного стану в системі оподаткування операцій з нерухомим майном**

<b>Інструмент податкової політики</b>	<b>Опис</b>
Звільнення від оподаткування	Передбачає звільнення від сплати податків на операції з нерухомим майном, які здійснюються в зонах воєнного конфлікту або тимчасово окупованих територіях.
Зниження ставок податку	Полегшення фінансового тягара шляхом зменшення ставок оподаткування нерухомості у зонах воєнного стану.
Тимчасові податкові пільги	Надання тимчасових пільг або знижок для платників податків, які постраждали внаслідок воєнного конфлікту, щодо сплати податків на нерухоме майно.
Спеціальні податкові кредити	Встановлення спеціальних податкових кредитів або відстрочок сплати податків для суб'єктів господарювання у зонах конфлікту.
Підтримка реконструкції	Надання податкових пільг або стимулів для реконструкції та відновлення зруйнованого або пошкодженого нерухомого майна.
Відшкодування податку	Механізм компенсації часткової або повної суми сплаченого податку для осіб, які постраждали внаслідок воєнного конфлікту.

**Висновки**

Сучасна податкова політика держави покликана ефективно вирішувати конкретні завдання соціально-економічного розвитку суспільства стосовно конкретного періоду часу. Конкретика проведеної податкової політики залежить від сукупності внутрішніх і зовнішніх чинників. Воєнний стан України у поточній

економічній ситуації має особливе значення для цілей розвитку податкової політики у сфері оподаткування нерухомого майна. Воєнний стан визначає набір інструментів податкового стимулювання, який застосовується для забезпечення економічного зростання. Наразі найчастіше використовуваними податковими інструментами пом'якшення негативних наслідків різного роду викликів на практиці є: зменшення податкового навантаження; спрощення податкового адміністрування та контролю; перенесення податкових зобов'язань або податкова амністія, проведення податкового маневру з метою перерозподілу податкового навантаження; пошук ефективних і справедливих інструментів підвищення доходів бюджету.

Імплементация зазначених напрямів дала змогу досягти деяких позитивних ефектів, однак кількість невирішених соціально-економічних завдань в умовах війни навіть на найближчу перспективу настільки велика, що це обґрунтовує необхідність подальшого розвитку податкової системи України.

### Список використаних джерел

1. Бурган Т., Кап М., Кіт З. URL : <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/ukraine> (дата звернення : 23.02. 2024).
2. Закон України Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно. № 3050-IX. URL : [https://ips.ligazakon.net/document/t233050?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&\\_ga=2.188838819.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\\_gl=1\\*gtw3ra\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1](https://ips.ligazakon.net/document/t233050?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&_ga=2.188838819.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#_gl=1*gtw3ra*_gcl_au*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1) (дата звернення : 24.02. 2024).
3. Закон України. Указ Президента України Про введення воєнного стану в Україні. URL : [https://ips.ligazakon.net/document/U064\\_22?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&\\_ga=2.226998805.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\\_gl=1\\*wjl9ny\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1](https://ips.ligazakon.net/document/U064_22?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&_ga=2.226998805.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#_gl=1*wjl9ny*_gcl_au*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1) (дата звернення : 24.02. 2024).
4. Кабінет міністрів України. Постанова від 6 грудня 2022 р. N 1364. Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією. URL : [https://ips.ligazakon.net/document/kp221364?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&\\_ga=2.225975186.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\\_gl=1\\*1dgjzfu\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1](https://ips.ligazakon.net/document/kp221364?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&_ga=2.225975186.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#_gl=1*1dgjzfu*_gcl_au*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1) (дата звернення : 24.02. 2024).
5. Костюченко О. Податок на нерухомість під час війни. URL : [https://biz.ligazakon.net/aktualno/13929\\_podatok-na-nerukhomst-pd-chas-vyni](https://biz.ligazakon.net/aktualno/13929_podatok-na-nerukhomst-pd-chas-vyni) (дата звернення : 23.02. 2024).
6. Наказ Мінреінтеграції №309 від 22.12.2022 р. Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією. URL : [https://ips.ligazakon.net/document/RE39004?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&\\_ga=2.33012790.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\\_gl=1\\*183lfg2\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1](https://ips.ligazakon.net/document/RE39004?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&_ga=2.33012790.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#_gl=1*183lfg2*_gcl_au*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1) (дата звернення : 24.02. 2024).
7. Податковий кодекс України. URL : [https://ips.ligazakon.net/document/T10\\_2755?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&\\_ga=2.33012790.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\\_gl=1\\*183lfg2\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1](https://ips.ligazakon.net/document/T10_2755?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&_ga=2.33012790.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#_gl=1*183lfg2*_gcl_au*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1)

dium=news&utm\_content=bizpress01&\_ga=2.24531762.925226713.1708870136-1823092703.1708870136#\_gl=1\*115xl0d\*\_gcl\_au\*MTE1MzM0Njk4Ni4xNzA4ODcwMTM1 (дата звернення : 24.02. 2024).

8. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомості, які будуть створені у майбутньому № 7683 від 18 серпня 2022 року. URL : <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40262> (дата звернення : 24.02. 2024).