"Листи щастя" за чужі квадратні метри: як скасувати помилковий податок на нерухомість

11:00 06.08.2026 Чт

11 хв

МАРІЯ ВОЛОЩУК

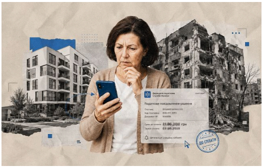


Фото: як скасувати помилковий податок на нерухомість (колаж РБК-Україна)

Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google

Українці масово стикаються з помилковими податками за продане або втрачене житло. Ігнорувати їх не можна: за 60 днів податкова помилка перетвориться на борг із загрозою арешту рахунків. Утім, скасувати некоректне нарахування можна швидко та без суду.

Чому виникають подібні помилки в базах даних та як діяти платникам, щоб скасувати некоректні нарахування – читайте в статті РБК-Україна.

Головне:

- **Основними причинами виникнення помилкових платіжок** стають затримка обміну даними між реєстраторами та ДПС, а також незакриті архіви БТІ.
- **Житло в зоні активних бойових дій та на окупованих територіях** з 2025 року повністю вилучено з бази оподаткування, тому нарахування за нього неправомірне.
- **На подачу заяви про звірку даних є 60 днів**. Далі помилка ДПС юридично стає справжнім боргом з нарахуванням штрафів і загрозою арешту рахунків.
- **Скасувати податкове повідомлення-рішення (ППР) можна дистанційно** через Електронний кабінет платника, надавши оригінали договорів.
- **Лише 2,2% надходжень дає бюджетам чинна модель нарахувань за площею**. А запланований перехід на оподаткування за оціночною вартістю майна вже прострочено.

Помилкові платіжки: чому українці отримують рахунки за чуже майно

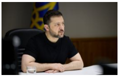
Улітку 2026 року українці масово отримують податкові повідомлення-рішення (ППР) з податку на нерухомість за звітний 2025 рік. Розмір ставки податку встановлюється місцевими органами влади, але не може перевищувати 1,5% розміру мінімальної зарплати за 1 кв. м площі.

Його сплачують не за всю нерухомість, а за квадратні метри понад пільгову норму: понад 60 кв. м для квартири, 120 кв. м для приватного будинку та 180 кв. м, якщо людина володіє обома типами житла.

Реклама

Ad

НОВИНИ



Захист залізниці, АЗС та критичних підприємств від обстрілів посилять, - Зеленський

Реклама

LEVIA
з капсулою
1 стік 2 смаки
До смаків
Цей виріб не виключає усіх ризиків і містить нікотин, що викликає залежність

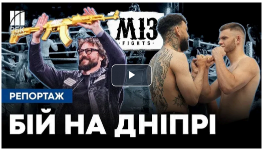


Фото: методика розрахунку податку на нерухомість (інфографіка РБК-Україна)

Однак редакція РБК-Україна зафіксувала випадки некоректних нарахувань за майно. Люди отримують рахунки за житло, яке вже було продано або залишилося на тимчасово окупованої території (ТОТ) чи у зоні бойових дій.

Наявність проблеми підтверджують і соцмережі, де українці активно діляться своїми випадками. Користувачі повідомляють про ППР за житло, відчужене ще кілька років тому, або за нерухомість на ТОТ, на яку за законом взагалі не мали б формувати нарахування.

Як підтверджують юристи "Sayenko Kharenko" **Іван Чопик, Тетяна Гудима та Максим Яковлев** у відповіді РБК-Україна, такі випадки однозначно не поодинокі, але це не є системним збоєм. Більш коректно говорити про це як про системну проблему, пов'язану з якістю і швидкістю оновлення держреєстрів та адміністрування податку.

За їхніми словами, найчастіше з некоректними нарахуваннями стикаються ті, хто здійснював операції з майном нещодавно (продаж, дарування, поділ). Також власники старої нерухомості можуть отримувати помилкові нарахування через застарілі або некоректні дані в державних реєстрах.

Причини виникнення "податків-фантомів"

Як пояснює приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, Голова відділення НПУ у м.Києва, **Козаєва Наталія** у коментарі РБК-Україна, між посвідченням угоди та оновленням реєстру немає затримок – нотаріус реєструє право власності покупця в ДРРП безпосередньо в день договору.

Справжня причина розсинхрону, додає вона, полягає в тому, що податкова отримує дані від органів державної реєстрації прав лише щоквартально і не бачить змін у режимі реального часу.

Юристи "Sayenko Kharenko" також стверджують, що для нарахування податку визначальною є не дата підписання договору купівлі-продажу, а дата державної реєстрації переходу права власності. Оскільки ці дати можуть не збігатися, це може викликати непорозуміння щодо періодів нарахування податку.

> **Читайте також:** В Україні може з'явитися новий податок замість військового збору

Ситуацію ускладнює і те, що **податок нараховується за попередній рік, а повідомлення про податок надсилаються до 1 липня наступного року**. Наприклад, якщо квартиру продали в березні 2025 року, нарахування за січень-лютий є цілком правомірним – попередній власник платить за місяці фактичного володіння, зазначає Козаєва.

Якщо ж рахунок прийшов за майно, відчужене багато років тому, проблема криється в непогашених архівних БТІ-записах, де до 1 січня 2013 року реєстрували права на нерухомість. Оскільки, за словами нотаріуса, автоматичного перенесення даних з архівів БТІ до сучасної системи ДРРП немає.

Крім того, вказує Козаєва, при продажу реєстратори часто помилково погашають лише "запис про право", а не "запис про об’єкт". У такому випадку відомості про об’єкт продовжують відображатися як актуальні, що стає джерелом помилкових нарахувань

Майно на ТОТ та в зоні бойових дій: як змінилися правила у 2025 році

На період дії воєнного стану по 31 грудня року, в якому припинено або скасовано воєнний стан, податок на нерухомість на окупованих територіях та в зоні активних бойових дій не нараховується і не сплачується. Проте, виникають випадки, коли податок на таке майно все ж таки приходить.

Як зауважує голова Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики **Данило Гетманцев** у коментарі РБК-Україна, до 2025 року податкові органи при розрахунку пільги на нерухоме майно, враховували і площу нерухомості, яка була на окупованій території чи активних бойових дій.

Через це, за його словами, платники отримували відповідні ППР за попередні періоди. Наприклад, якщо особа мала квартиру в м. Івано-Франківськ та на ТОТ чи території активних бойових дій, то до 2025 року податківці при розрахунку пільги враховували і площу квартири на окупованій території.

> **Читайте також:** Українці можуть платити менший податок із зарплати: хто має право

Однак, додає Данило Гетманцев, цю проблему було вирішено, і **з 1 січня 2025 року майно на ТОТ повністю виключено з бази оподаткування та розрахунку пільг**.

У разі, якщо так сталося, пояснює Гетманцев, і платнику було надіслано ППР за 2025р, то діє загальна норма Податкового кодексу, за якою платник може звернутися до податкового органу, надіславши заяву з метою скасування ППР.

"Очікуємо, що вже після змін внесених в грудні 2025 року таких ситуацій не буде, якщо будуть повідомляйте. Тобто, Комітет вже вирішив цю проблему, взагалі такі ППР не мають формуватися, щоб їх потім не потрібно було скасовувати", – зауважує Данило Гетманцев.

Як оскаржити некоректне ППР: покрокова інструкція

Щоб уникнути проблем із нарахуванням податку доцільно діяти проактивно, рекомендує радниця "Asters" **Лариса Антощук**. Платник має періодично самостійно перевіряти наявність ППР або боргу в Електронному кабінеті платника (розділ "Стан розрахунків з бюджетом").

У разі незгоди з нарахованою сумою платник може ініціювати звірку дистанційно. Директор Департаменту оподаткування фізичних осіб Державної податкової служби України **Володимир Кизима** у коментарі РБК-Україна надав **базовий алгоритм дій**.

У такій ситуації платник звертається до контролюючого органу. Заяву можна подати дистанційно через Електронний кабінет або засобами поштового зв'язку, в тому числі, електронною поштою.

Фото: як скасувати помилкове податкове повідомлення-рішення у п'ять кроків (інфографіка РБК-Україна)

В Електронному кабінеті сервіси для громадян об'єднано в окремий "Е-кабінет для громадян". Він надає можливість доступу до повідомлень про обов'язок сплатити суми грошових зобов'язань (ППР). Знайти їх можна у режимі "Загальна інформація про платника" в меню "ЕК для громадян" у приватній частині Електронного кабінету.

Надіслати звернення щодо проведення звірки даних разом із документами можна через меню "Листування з ДПС" у приватній частині Електронного кабінету. Вона надає можливість направляти листи до відповідного органу ДПС.

> **Читайте також:** Землю купили чи продали серед року: як правильно розрахувати земельний податок

Форма підготовки такого листа передбачає заповнення або вибір із запропонованих реквізитів: регіону, органу ДПС, до якого відправляється лист, типу документа, тематики звернення та короткого змісту. Самого листа, який необхідно надіслати, завантажують у форматі pdf із обмеженням розміру до 5 МБ.

Як зауважують у ДПС, розгляд заяви та перерахунок податку проводиться протягом десяти робочих днів. За результатами звірки податкова здійснює перерахунок і надсилає нове податкове повідомлення-рішення, а попереднє вважається скасованим.

Якщо ж майно було відчужене до 2013 року, тобто записи зберігаються в БТІ-архівах, Наталія Козаєва рекомендує перевірити наявність непогашеного архівного запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Після цього, додає вона, слід звернутися до нотаріуса або державного реєстратора із заявою про погашення такого запису. Адже вже сформовані нарахування автоматично не зникнуть – після погашення архівного запису звернення до ДПС є обов’язковим.

У Податковій вказують, що для скасування нарахувань достатньо надати оригінали підтвердних документів: договори купівлі-продажу, дарування чи міни, свідоцтва про право на спадщину, рішення судів, що набрали законної сили, акти про знищення об'єкта або документи про його примусове відчуження чи конфіскацію.

Юридична пастка боргу та судова практика

Важливо пам’ятати, що подання заяви про звірку не зупиняє нарахування пені. Подавати заяву про звірку необхідно строго до спливу 60-денного терміну з дня отримання ППР.

Також Лариса Антощук застерігає, що у випадку оскарження податку надається лише 10 робочих днів. **Якщо протягом цього часу скаргу не подати, а податок не сплатити за 60 днів, ДПС запускає процедуру стягнення боргу**, що загрожує передачею справи до виконавчої служби та арештом рахунків.

Фото: скільки часу потрібно для оскарження помилкового податку на нерухомість (інфографіка РБК-Україна)

Однак, додає вона, навіть якщо пропущено 10 робочих днів на оскарження, у межах шести місяців особа має право просити поновити його для подачі скарги.

У разі ж повного ігнорування нарахованого податку, зазначають у "Sayenko Kharenko", виникає податковий борг, що може тягнути за собою штраф у розмірі 5%, якщо після дати, коли мав бути зроблений платіж, пройшло менше 30 днів, або 10% – якщо більше, а також пені за кожен день прострочення.

Проте, пояснюють в юридичній фірмі, часто судове стягнення дрібного боргу є економічно невиправданим для податкової. Тому на практиці дрібні борги довго "висять", а податкова швидко описує майно, перекладаючи тягар з'ясування всіх обставин вже на самого платника.

Звертатися до суду у простих справах юристи "Sayenko Kharenko" не радять — краще буде подати адміністративне оскарження або заяву на звірку.

"При зверненні до суду слід врахувати витрати на судовий збір та правову допомогу, а також час на оскарження… І хоч такі витрати можуть бути повернені, їх спершу слід зазнати", – додають в "Sayenko Kharenko".

Як вказує Лариса Антощук, судовий збір за подачу позову становить 1,5% від суми в ППР (від 3 328 до 33 280 грн). Строк розгляду буде залежати від регіону: у Києві через завантаженість суду це може зайняти 1,5-3 роки, тоді як в обласних центрах – до 120 днів.

Фото: кількість ухвалених рішень щодо податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, у Єдиному державному реєстрі судових рішень (інфографіка РБК-Україна)

За даними Єдиного державного реєстру судових рішень, кількість адміністративних рішень щодо податку на нерухомість зростає стрімко. Якщо в 2021 році суди в середньому ухвалювали 266 таких рішень на місяць, то в 2025-му показник сягнув 510, а за перше півріччя 2026 року – вже 512.

Тобто менш ніж за п'ять років навантаження на суди із цієї категорії спорів подвоїлося. Це пояснює й затримки з розглядом справ, про які йдеться вище, і чому юристи радять платникам спершу вичерпати адміністративне оскарження, а не одразу йти до суду.

Майбутнє податку: система потребує реформи

За даними Данила Гетманцева, надходження від податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, за 6 міс 2026 р склало близько 6,1 млрд грн. Тобто **лише 2,2% від всіх надходжень до місцевого бюджету**.

Головною причиною такої ситуації, вважає Гетманцев, є те, що нинішнє оподаткування нараховуються за площею об’єкта, а не за вартістю майна. У результаті однаково оподатковуються як дорогі об’єкти в центральних районах міст, так і нерухомість, розташована на околицях або в сільській місцевості.

"Такий підхід не враховує реальної вартості майна, створює нерівні умови для платників і суперечить принципу справедливого оподаткування", – наголошує депутат.

Тому **Національна стратегія доходів до 2030 року** передбачає перехід до оподаткування нерухомості на основі її оціночної вартості, вказує Гетманцев.

Реформа має пройти кілька етапів: розробку механізму оцінки, безпосередньо оцінку об’єктів у ДРРП протягом 2026-2027 років, створення відповідної бази даних та розробку нової моделі податку Мінфіном і ДПС до 2028 року.

Втім, перший і ключовий етап зміни системи вже прострочено. Хоча Фонд держмайна створив робочу групу й підготував проект постанови КМУ про порядок масової оцінки нерухомості, відповідний нормативний акт так і не ухвалили, пояснює Гетманцев.

Питання – відповіді (FAQ)

– Хто найчастіше отримує помилкове нарахування?

– Ті, хто нещодавно продав або подарував майно та власники нерухомості оформленої до 2013 року, чиї дані зберігаються в старих БТІ-архівах.

– Як дізнатися, що на вас нарахували податок на нерухомість?

– Перевірити розділ "Стан розрахунків з бюджетом" в Електронному кабінеті платника податків.

– **Чи зупиняє подача заяви про звірку нарахування штрафів і пені?**

– Ні. Заяву треба подати строго до спливу 60 днів з дати отримання ППР, поки борг не став узгодженим.

– **Чому юристи не радять іти до суду у простих справах із помилками ДПС?**

– Це довго і дорого: судовий збір становить від 3 328 грн, а розгляд справи у Києві може затягнутися на 1,5-3 роки або 120 днів в інших містах.

– **Чому податок нараховують за площею, а не за вартістю квартири?**

– Через застарілу модель оподаткування. Реформу масової оцінки майна Фонд держмайна підготував, але уряд її досі не ухвалив.

Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!

Більше по темі:
Київ
РБК-Україна
Податки
Житло

Реклама

Реклама

Ad

НОВИНИ
Новини України
Війна в Україні
Економіка
Світ
Надзвичайні події

ПОЛІТИКА

АНАЛІТИКА
Статті
Інтерв'ю
Точка зору

БІЗНЕС
Економіка
Фінанси
Авто
Tech
Енергетика
Біла економіка

ЖИТТЯ
Гроші
Зміни
Освіта
Суспільство

СПОРТ
Футбол
Баскетбол
Теніс
Бокс

STYLER
Люди
Тренди
Корисне
Смачно
Гороскопи

WAVE
Інсайдер
Стиль
Велнес
Культура
Подорожі
Смак
Зірки

РБК-УКРАЇНА UA | EN | RU

Про компанію
Редакційна політика і стандарти
Як стати нашим автором
Правила користування
Правова інформація
Політика конфіденційності
Контакти
Команда
Вакансії в РБК-Україна

Розмістити рекламу

Ідентифікатор онлайн-медіа в Реєстрі суб'єктів у сфері медіа — R40-05347 Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка порталу - https://www.rbc.ua. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Promo», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.

© LLC «UBT MEDIA», 2006-2026.