



Ірина Бондаренко

докторка юридичних наук, професорка,
доцентка кафедри податкового права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(Харків, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6561-9857>
Researcher ID: F-5302-2019
irina.bon.kh@gmail.com

УДК 346.6

ПОДАТКОВІ СТИМУЛИ ЯК ІНСТРУМЕНТ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ ТА ІНФРАСТРУКТУРНИХ ПРОЄКТІВ У ЄС: ЕВОЛЮЦІЯ, ТИПОЛОГІЯ ТА ІМПЛЕМЕНТАЦІЙНІ ВИКЛИКИ

Анотація. У статті аналізується еволюція та типологія податкових стимулів, що застосовуються в країнах Європейського Союзу (ЄС) для стимулювання будівництва та реконструкції житлової нерухомості й об'єктів інфраструктури.

Метою статті є дослідження європейських стимулів і податкових регуляторів щодо відновлення та стимулювання відновлення інфраструктури та житлового фонду. Особливою частиною дослідження є історичний аспект та формалізація етапів розвитку наукової думки та законодавчої практики щодо реалізації регулюючої функції податків у країнах Європейського Союзу. Розробка рамкової концепції податкових стимулів на шляху відновлення України.

Досліджується історичний контекст застосування цих інструментів, починаючи з післявоєнного періоду відновлення до сучасних викликів, пов'язаних з енергоефективністю, сталим розвитком та доступністю житла.

Історичний огляд та еволюція податкових стимулів у ЄС. Еволюція податкових стимулів у будівельній галузі країн ЄС може бути сегментована на три ключові періоди, кожен з яких характеризується домінуючими цілями та відповідними податковими інструментами: перший – післявоєнний період (1945–1970-ті роки) – відновлення та масове будівництво; другий – кінець ХХ ст. (1980–2000-ті роки) – модернізація, урбаністичне відродження та екологічні аспекти; третій – ХХІ ст. (2000-ті – сьогодні) – енергоефективність, сталий розвиток та доступне житло.

Визначено ключові категорії податкових пільг та їхня роль у досягненні економічних, соціальних та екологічних цілей. Особлива увага приділяється елементам наукової новизни через систематизацію досвіду країн ЄС та ідентифікацію імплементаційних викликів.

Податкові стимули є динамічним та адаптивним інструментом державної політики у країнах ЄС для стимулювання будівельної галузі та розвитку інфраструктури. Їхня еволюція відображає перехід від потреб повоєнного відновлення до сучасних викликів, пов'язаних зі сталим розвитком, енергоефективністю та доступністю житла. Наукова новизна полягає у комплексній систематизації історичних етапів, типології податкових інструментів та ідентифікації ключових імплементаційних викликів, які є критичними для ефективного формування податкової політики. Майбутні дослідження повинні зосередитися на розроб-

Ірина Бондаренко

ці оптимальних моделей адміністрування податкових стимулів та механізмів їх інтеграції в національні стратегії розвитку, з урахуванням європейських регуляторних вимог та досвіду країн, що відновлюються після криз.

Ключові слова: податкові стимули; податкові пільги; будівництво; житлова нерухомість; інфраструктура; ЄС; податок на додану вартість; податок на нерухоме майно; податкові кредити; енергоефективність; сталий розвиток; державна допомога.

Проблема забезпечення житлом і розвиток інфраструктури є ключовими для соціально-економічного добробуту будь-якої держави. У країнах Європейського Союзу, де податкове законодавство залишається переважно компетенцією національних урядів, податкові стимули відіграють значну роль у формуванні державної політики в будівельній галузі. Актуальність дослідження посилюється сучасними викликами, такими як кліматичні зміни, енергетична криза, демографічні зсуви та необхідність післявоєнного відновлення (на прикладі України). Незважаючи на широке застосування, систематизація та аналіз еволюції цих стимулів у контексті європейської інтеграції залишаються недостатньо вивченими.

Метою статті є дослідження європейських стимулів і податкових регуляторів щодо відновлення та стимулювання відновлення інфраструктури та житлового фонду. Окремою частиною дослідження є історичний аспект і формалізація етапів розвитку наукової думки та законодавчої практики щодо реалізації регулюючої функції податків у країнах Європейського Союзу. Розробка рамкової концепції податкових стимулів на шляху відновлення України.

Історичний огляд та еволюція податкових стимулів у ЄС

Еволюція податкових стимулів у будівельній галузі країн ЄС може бути сегментована на три ключові періоди, кожен з яких характеризується домінуючими цілями та відповідними податковими інструментами.

Післявоєнний період (1945–1970-ті роки) – відновлення та масове будівництво. Цей етап був зумовлений гострою потребою у відновленні зруйнованих міст та житлового фонду. Наукова новизна стимулів цього періоду полягає у виявленні домінантної ролі прямих державних субсидій і грантів, які, хоча й не є податковими інструментами, створюють сприятливе середовище для податкових послаблень. Характерними податковими інструментами були:

- прискорені амортизаційні відрахування для бізнесу, що інвестував у відновлення виробничих потужностей;
- тимчасові звільнення від податку на майно для новобудов;
- застосування знижених ставок податку з обороту (аналог ПДВ) на будівельні матеріали та роботи.

Прикладами реалізації таких інструментів були програми відбудови у Німеччині (Wirtschaftswunder)¹, Франції, Великій Британії².

Кінець ХХ ст. (1980–2000-ті роки) – модернізація, урбаністичне відродження та екологічні аспекти. Цей період відзначився переходом від кількісного до якісного будівництва, акцентом на ревіталізації міських територій та початком інтеграції екологічних вимог. Науково-практична новизна полягає у ідентифікації появи цільових податкових кредитів та відрахувань, орієнтованих на конкретні види робіт:

– податкові кредити / відрахування за витрати на ремонт, модернізацію та підвищення енергоефективності існуючого житла;

– масове застосування знижених ставок ПДВ на ремонтні та реконструкційні роботи житлових приміщень, що стало універсальною практикою в ЄС. Загальна система ПДВ у ЄС регулюється Директивою Ради 2006/112/ЄС від 28 листопада 2006 р. про спільну систему податку на додану вартість³. Можливість застосування знижених ставок для певних категорій послуг, включаючи ремонт житла, передбачена Додатком III до цієї Директиви;

– пільги для інвестицій у соціальне житло та податкові пільги для ревіталізації історичних будівель.

Прикладом таких стимулів є програми: Італія (bonus ristrutturazione)⁴, Франція (loi Malraux)⁵, німецькі програми KfW⁶.

XXI ст. (2000-ті – сьогодні) – енергоефективність, сталий розвиток та доступне житло. Сучасний етап характеризується глобальними викликами, такими як зміна клімату, енергетична та житлова кризи. Наукова новизна інструментів полягає у виявленні конвергенції податкових стимулів з широкими цілями сталого розвитку та їх інтеграції у національні плани відновлення (наприклад, після COVID-19). Ключові податкові інструменти:

– масштабні податкові кредити та відрахування за енергоефективні заходи (утеплення, ВДЕ). Стимулювання енергоефективності будівель є вимо-

¹ Ю Юрків, 'Від руїн до світового лідерства в економіці' (Економічна правда 27 червня 2022) <<https://pravda.com.ua/columns/2022/06/27/688588>> (дата звернення 27.06.2025).

² Я Железняк, '5 історій економічного успіху після війни: світовий досвід для України' (Лівий Берег 13 квітня 2022) <https://lb.ua/economics/2022/04/13/513199_5_istoriy_ekonomichnogo_uspihu_pislya.html> (дата звернення 27.06.2025).

³ Council Directive 2006/112/EC of 28 November 2006 on the common system of value added tax <<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj>> (accessed 27.06.2025).

⁴ С Iacubino, 'Bonus edilizi 2025, ecco la guida agli sconti per ristrutturare casa' (26 Maggio 2025) <<https://www.idealista.it/news/finanza/casa/2025/05/26/237078-bonus-edilizi-2025-ecco-la-guida-agli-sconti-per-ristrutturare-casa>> (accessed 27.06.2025).

⁵ Loi Malraux 2024: tout savoir sur le dispositif Malraux et ses avantages <<https://www.nexity.fr/investir/dispositifs-defiscalisation/loi-malraux>> (accessed 27.06.2025).

⁶ Wir machen Ihre Pläne möglich <<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Inlandsfoerderung>> (accessed 27.06.2025).

Ірина Бондаренко

гою Директиви (ЄС) 2018/844⁷, яка вносить зміни до Директиви 2010/31/ЄС про енергетичну ефективність будівель⁸;

– звільнення від податку на майно або зниження ставок для “зелених будівель”;

– пільги для інвестицій у “розумну” інфраструктуру та посилена підтримка соціального / доступного житла;

– цільові програми для об’єктів інфраструктури, включаючи концесії з податковими пільгами.

Прикладами є: італійський “Superbonus 110 %”⁹, французький “MaPrimeRénov”¹⁰, німецькі програми KfW, податкові відрахування в Іспанії.

Варто також вказати особливий аспект: виникнення спеціальних фондів і податкових відрахувань для післявоєнного / післястихійного відновлення (наприклад, створення спеціального фонду відновлення у Республіці Словенія після масштабних повеней)¹¹, що є актуальним і для України як зразок. Механізм підтримки та інвестицій на рівні ЄС для відновлення економік після кризи COVID-19 реалізується через Інструмент відновлення та стійкості (Recovery and Resilience Facility)¹², який також може включати податкові стимули як частину національних планів.

Типологія та систематизація податкових стимулів

Аналіз існуючих податкових інструментів у ЄС дає змогу виділити такі основні категорії стимулів. Знижені ставки ПДВ (Value Added Tax) – одна з найпоширеніших форм, що застосовується більшістю країн ЄС (часто 5–10 %) на будівельні роботи, ремонт та реконструкцію житлових приміщень, особливо пов’язані з енергоефективністю. Правова основа надана Директивою Ради 2006/112/ЄС та її додатками. Директива Ради 2006/112/ЄС від 28 листопада 2006 р. про спільну систему податку на додану вартість дозволяє державам-членам застосовувати знижені ставки ПДВ до певних категорій товарів і послуг, перелік яких міститься в Додатку III до цієї Директиви. Серед них, зокрема, є: послуги з будівництва, ремонту, реконструкції та

⁷ Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Data Protection Regulation) <<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj/eng>> (accessed 27.06.2025).

⁸ Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings <<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2010/31/oj/eng>> (accessed 27.06.2025).

⁹ Superbonus – Strengthening of the Ecobonus and Sismabonus for energy efficiency and building safety <https://commission.europa.eu/projects/superbonus-strengthening-ecobonus-and-sismabonus-energy-efficiency-and-building-safety_en> (accessed 27.06.2025).

¹⁰ MaPrimeRénov’ evolves: new provisions for 2024 <<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17134?lang=en>> (accessed 27.06.2025).

¹¹ Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) <<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8910>> (accessed 27.06.2025).

¹² Regulation (EU) 2021/241 of the European Parliament and of the Council of 12 February 2021 establishing the Recovery and Resilience Facility <<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2021/241/oj>> (accessed 27.06.2025).

переобладнання житла; постачання соціального житла; послуги з підвищення енергоефективності.

У свою чергу національні законодавства імплементують ці положення, визначаючи конкретні ставки та умови. Так, Франція запровадила знижену ставку ПДВ на роботи з покращення енергоефективності та ремонт житла – 5 % і 10 % на роботи з ремонту та покращення житла, особливо ті, що пов'язані з енергоефективністю. Стандартна ставка ПДВ у Франції становить 20 %, відповідно до Code général des impôts (CGI)¹³, зокрема статті, що стосуються ПДВ (наприклад, ст. 278-0 bis A, Article 279-0 bis). Ці положення щорічно оновлюються в рамках законів про бюджет¹⁴.

Італія встановлює знижені ставки ПДВ на ремонт, реконструкцію та відновлення житлових будівель у розмірі 10 % на будівельні роботи з реставрації, реконструкції, обслуговування (як звичайного, так і надзвичайного) житлових будівель. Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (DPR 633/72), articles related to VAT rates¹⁵ описує конкретні положення, що дозволяють застосування зниженої ставки 10 % на певні будівельні роботи, містяться в таблицях, що додаються до цього декрету, а також у щорічних законах про бюджет (Legge di Bilancio), які можуть коригувати застосування цих ставок.

Хоча Німеччина переважно використовує гранти та податкові відрахування з податку на прибуток / доходи для стимулювання енергоефективності, Директива 2006/112/ЄС дозволяє застосування знижених ставок. Однак Німеччина, на відміну від Франції чи Італії, не застосовує знижену ставку ПДВ 7 % на загальні будівельні та ремонтні роботи для житла, за винятком дуже специфічних випадків, таких як постачання соціального житла за певних умов. Стандартна ставка ПДВ у Німеччині становить 19 %. Знижена ставка 7 % застосовується лише до певних товарів і послуг, перелічених у § 12 Закону про ПДВ (Umsatzsteuergesetz – UStG)¹⁶, і будівельні роботи для приватного житла, як правило, туди не входять.

Знижена ставка ПДВ на певні роботи з реконструкції та відновлення житла запроваджена також у Іспанії. Іспанія застосовує знижену ставку ПДВ у розмірі 10 % на будівельні роботи, що стосуються реконструкції або відновлення житлових будинків, за умови, що певні вимоги щодо вартості матеріалів та виконавців дотримуються (закон Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (Ley del IVA), зокрема ст. 91)¹⁷.

¹³ Code général des impôts <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577> (accessed 27.06.2025).

¹⁴ Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement <<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23568>> (accessed 27.06.2025).

¹⁵ L'Agevolazione IVA <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/agevolazione-iva-ristrutturazioni-edilizie>> (accessed 27.06.2025).

¹⁶ Umsatzsteuergesetz <https://www.gesetze-im-internet.de/ustg_1980> (accessed 27.06.2025).

¹⁷ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido <<https://www.boe.es/eli/es/l/1992/12/28/37/con>> (accessed 27.06.2025).

Ірина Бондаренко

Ці приклади ілюструють, як Директива Ради 2006/112/ЄС слугує основою, надаючи гнучкість державам-членам у формуванні своєї податкової політики щодо ПДВ у будівельному секторі, відповідно до їхніх національних економічних та соціальних пріоритетів.

Також у країнах ЄС існують додаткові кредити та відрахування (Tax Credits / Deductions) на доходи фізичних осіб. Зменшення суми податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) або податку на прибуток підприємств на суму витрат на певні інвестиції (енергоефективність, реконструкція, соціальне житло). Доведено високу ефективність у стимулюванні цільових інвестицій, як, наприклад, “Superbonus 110 %” в Італії, про який ми вже згадували раніше.

Наступним інструментом є механізм прискорення амортизаційних відрахувань (Accelerated Depreciation), який дозволяє компаніям швидше списувати вартість нових або модернізованих об’єктів для цілей оподаткування прибутку, звільняючи кошти для реінвестування. Це особливо актуально для виробничих та інфраструктурних проєктів, “зелених” будівель.

Цікавим механізмом є звільнення від податку на майно або знижені ставки податку на майно (Property Tax Exemptions / Reduced Rates). Тимчасові пільги для новозбудованих або реконструйованих об’єктів, особливо тих, що відповідають високим екологічним стандартам. Податок на майно є місцевим податком, тому запроваджуються на місцевому рівні для стимулювання бажаного розвитку.

Як уже згадувалося, Франція є яскравим прикладом. Місцеві громади (комуни та департаменти) можуть надавати звільнення від податку на майно на забудовані об’єкти (taxe foncière sur les propriétés bâties). Будинки, завершені після 1 січня 2009 р., які відповідають стандартам низького споживання енергії (наприклад, мають маркування “BBC” – Bâtiment Basse Consommation), можуть бути звільнені від цього податку на 5 років (або до 50 % від бази оподаткування, якщо рішення прийняте місцевою владою).

Муніципалітети також можуть надавати звільнення на 3 роки (50–100 %) для власників житла, які витратили значні кошти на енергозберігаючі роботи в будинках, зведених до 1989 р. Ці положення закріплені у Code général des impôts (CGI), зокрема статті 1384 А та 1384 С. Рішення про застосування цих звільнень та їхні конкретні умови (тривалість, відсоток) приймаються на рівні місцевих рад (conseils municipaux).

У Нідерландах податок на нерухомість (Onroerendezaakbelasting – OZB) є муніципальним податком. Муніципалітети мають певну свободу у встановленні ставок. Хоча загальних національних програм звільнення від OZB для “зелених будівель” немає, окремі муніципалітети можуть пропонувати пільги або використовувати оцінку нерухомості (WOZ-waarde)¹⁸ таким чи-

¹⁸ Onroerendezaakbelasting <<https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/onroerendezaakbelasting>> (accessed 27.06.2025).

ном, щоб опосередковано враховувати енергоефективність. Однак це не є систематичним звільненням, прив'язаним до сертифікації.

У Швеції податок на нерухомість (Fastighetsskatt)¹⁹ є національним, але має різні ставки для житлової та комерційної нерухомості. Прямих звільнень від податку на нерухомість для “зелених будівель” або після реконструкції для енергоефективності на загальнонаціональному рівні не існує. Основні стимули для енергоефективності надаються через інші механізми, такі як субсидії та податкові відрахування за встановлення сонячних панелей чи зарядних станцій для електромобілів (“Grön teknik”).

Висновки. Як бачимо з аналізу законодавства з питань оподаткування у деяких країнах ЄС, Франція є однією з країн, де інститути звільнення від податку на майно за енергоефективність або високі екологічні стандарти житла чітко закріплені в законодавстві та широко застосовуються на місцевому рівні. В інших країнах ЄС, хоча й існують стимули для “зеленого” будівництва, вони частіше реалізуються через податкові відрахування, гранти або інші механізми, а не прямі та систематичні звільнення від податку на майно. Це підкреслює варіативність податкових підходів у межах єдиного ринку ЄС. Серед таких варіантів стимулювання можна виділити: пільги з податку на передачу нерухомості / Гербового збору (Reduced Property Transfer Tax / Stamp Duty) щодо стимулювання ринку житла, особливо для першої купівлі житла або соціального житла; податкові пільги для інвестиційних фондів нерухомості (REITs – Real Estate Investment Trusts) задля залучення інвестицій у нерухомість через спеціальні податкові режими, що передбачають звільнення від податку на прибуток на рівні фонду; цільові податкові програми для розвитку регіонів / інфраструктури – спеціальні податкові пільги для інвестицій у депресивні регіони або критичну інфраструктуру та податкові стимули, пов'язані з “зеленими” інвестиціями, які, крім енергоефективності, охоплюють використання екологічно чистих матеріалів і відповідність “зеленим” сертифікаціям.

Поряд із цим варто наголосити, що наукова новизна дослідження полягає у виявленні та аналізі імплементаційних викликів, які постають перед країнами ЄС при застосуванні податкових стимулів. Будь-які податкові стимули повинні відповідати правилам ЄС щодо державної допомоги, що вимагає повідомлення Європейської Комісії та отримання дозволу, аби уникнути спотворення конкуренції. Ці правила регулюються статтями 107 і 108 Договору про функціонування Європейського Союзу (TFEU).

Масштабні податкові пільги, такі як “Superbonus 110 %”, можуть призводити до значного навантаження на державний бюджет, потребуючи збалансованого підходу та чітких механізмів контролю. Складність податкових процедур і необхідність значної кількості документації можуть

¹⁹ Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt <https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19841052-om-statlig-fastighetsskatt_sfs-1984-1052> (accessed 27.06.2025).

Ірина Бондаренко

обмежувати доступність стимулів для суб'єктів господарювання малого та середнього типу, а також для домогосподарств. Відсутність належного моніторингу та оцінки реальної ефективності податкових стимулів може призводити до неефективного використання бюджетних коштів і недосягнення поставлених цілей. Часті зміни в національних податкових кодексах можуть створювати невизначеність для інвесторів та уповільнювати реалізацію проєктів.

Податкові стимули є динамічним та адаптивним інструментом державної політики у країнах ЄС для стимулювання будівельної галузі та розвитку інфраструктури. Їхня еволюція відображає перехід від потреб повоєнного відновлення до сучасних викликів, пов'язаних зі сталим розвитком, енергоефективністю та доступністю житла, що є вкрай актуальним для України і на сьогодні та на майбутнє відновлення інфраструктури та житлового сектору України. Наукова новизна полягає в комплексній систематизації історичних етапів, типології податкових інструментів та ідентифікації ключових імплементаційних викликів, які є критичними для ефективного формування податкової політики України. Майбутні дослідження повинні зосередитися на розробці оптимальних моделей адміністрування податкових стимулів і механізмів їх інтеграції в національні стратегії розвитку, з урахуванням європейських регуляторних вимог та досвіду країн, що відновлюються після криз.

REFERENCES

Bibliography

Newspaper articles

1. Iacubino C, 'Bonus edilizi 2025, ecco la guida agli sconti per ristrutturare casa' (26 Maggio 2025) <<https://www.idealista.it/news/finanza/casa/2025/05/26/237078-bonus-edilizi-2025-ecco-la-guida-agli-sconti-per-ristrutturare-casa>> (accessed 27.06.2025).
2. Yurkiv Yu, 'Vid ruin do svitovoho liderstva v ekonomitsi' (Ekonomichna pravda, 27 chervnia 2022) <<https://epravda.com.ua/columns/2022/06/27/688588>> (accessed 27.06.2025) (in Ukrainian).
3. Zhelezniak Ya, '5 istorii ekonomichnogo uspihu pislia viiny: svitovy dosvid dlia Ukrainy' (Livyi Bereh, 13 kvitnia 2022) <https://lb.ua/economics/2022/04/13/513199_5_istoriy_ekonomichnogo_uspihu_pislya.html> (accessed 27.06.2025) (in Ukrainian).

Websites

4. Loi Malraux 2024: tout savoir sur le dispositif Malraux et ses avantages <<https://www.nexity.fr/investir/dispositifs-defiscalisation/loi-malraux>> (accessed 27.06.2025).
5. MaPrimeRénov' evolves: new provisions for 2024 <<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17134?lang=en>> (accessed 27.06.2025).
6. Superbonus – Strengthening of the Ecobonus and Sismabonus for energy efficiency and building safety <https://commission.europa.eu/projects/superbonus-strengthening-ecobonus-and-sismabonus-energy-efficiency-and-building-safety_en> (accessed 27.06.2025).
7. Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement <<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23568>> (accessed 27.06.2025).

Iryna Bondarenko

TAX INCENTIVES AS A TOOL FOR STATE REGULATION
OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY
AND INFRASTRUCTURE PROJECTS IN THE EU:
EVOLUTION, TYPOLOGY AND IMPLEMENTATION CHALLENGES

ABSTRACT. The article analyzes the evolution and typology of tax incentives used in the countries of the European Union (EU) to stimulate the construction and reconstruction of residential real estate and infrastructure facilities.

The purpose of the article is to study European incentives and tax regulators for the restoration and stimulation of the restoration of infrastructure and housing stock. A separate part of the study is the historical aspect and formalization of the stages of development of scientific thought and legislative practice regarding the implementation of the regulatory function of taxes in the countries of the European Union. Development of a framework concept of tax incentives on the path of restoration of Ukraine.

The historical context of the application of these instruments is studied, starting from the post-war recovery period to the modern challenges related to energy efficiency, sustainable development and housing affordability.

Historical overview and evolution of tax incentives in the EU. The evolution of tax incentives in the construction sector in the EU countries can be segmented into three key periods, each characterized by dominant objectives and corresponding tax instruments: first – Post-war period (1945–1970s) – reconstruction and mass construction; second – Late 20th century (1980–2000s) – modernization, urban regeneration and environmental aspects; third – 21st century (2000 – present) – energy efficiency, sustainable development and affordable housing.

The key categories of tax benefits and their role in achieving economic, social and environmental goals are identified. Special attention is paid to elements of scientific novelty through the systematization of the experience of EU countries and the identification of implementation challenges.

Tax incentives are a dynamic and adaptive public policy tool in EU countries to stimulate the construction industry and infrastructure development. Their evolution reflects the transition from the needs of post-war reconstruction to modern challenges related to sustainable development, energy efficiency and housing affordability. The scientific novelty lies in the comprehensive systematization of historical stages, typology of tax instruments and identification of key implementation challenges that are critical for effective tax policy formation. Future research should focus on developing optimal models of tax incentive administration and mechanisms for their integration into national development strategies, taking into account European regulatory requirements and the experience of countries recovering from crises.

KEYWORDS: tax incentives; tax benefits; construction; residential real estate; infrastructure; EU; value added tax; real estate tax; tax credits; energy efficiency; sustainable development; state aid.