

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

### **до проєкту Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов надання в оренду об'єктів житлової нерухомості внутрішньо переміщеним особам"**

#### **1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту Закону**

13 лютого 2026 року народними депутатами України було зареєстровано у Верховній Раді України законопроект №15031 "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування доходів фізичних осіб від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості або їх частини", яким передбачається зменшити з 18% до 5% ставку податку на доходи фізичних осіб від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості.

Одночасно, проєктом №15031 пропонується не включати такі доходи до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку з 1 квітня 2026 року до 31 грудня року, у якому буде припинено або скасовано воєнний стан. Іншими словами – звільнити їх від оподаткування ПДФО.

Автори проєкту прогнозують, що це легалізує ринок оренди житла, стимулюватиме укладенню договорів оренди та забезпечить додаткові надходження до бюджету.

Так, дійсно, ставка 18% ПДФО та 5% воєнного збору (разом 23%), що сплачуються з доходів від оренди житлової нерухомості, є одним із вагомих факторів, що впливає на те, що майже 90% ринку оренди житлової нерухомості перебуває в тіні (це визнають, як експерти ринку, так і профільні міністерства).

За інформацією податкових органів у 2024 році майже 50 тисяч громадян здавали в оренду власне нерухоме майно юридичним особам, і такі юридичні особи, як податкові агенти, подали необхідні звіти зі сплати ПДФО з таких доходів громадян, сплативши до місцевих бюджетів 1,3 млрд гривень ПДФО.

При цьому, за результатами деклараційної компанії за 2024 рік ЛИШЕ близько 3,5 тисяч фізичних осіб самостійно подали річні податкові декларації, в яких визначили доходи від надання власного нерухомого майна в оренду, і самостійно сплатили до місцевих бюджетів майже 100 мільйонів гривень ПДФО.

Одночасно, доходи від надання в оренду нерухомого майна фізичні особи отримують, декларуючи їх як доходи від підприємницької діяльності, перебуваючи на спрощеній системі оподаткування. Таких фізичних осіб – підприємців у 2024 році було понад 52 тисячі осіб, які сплатили понад 2 мільярда гривень єдиного податку.

Аналіз рівня доходів фізичних осіб від надання в оренду нерухомого майна свідчить, що середньомісячний розмір такого доходу однієї фізичної особи (який оподатковується 18% ПДФО та 5% військового збору) складає 13 тисяч гривень, тоді як середньомісячний розмір доходу одного ФОП – майже 90 тисяч гривень (при ставці єдиного податку до 5% і військового збору 1% від доходу).

Ця статистика показує суттєве збільшення рівня офіційно задекларованих доходів при їх оподаткуванні за зниженими ставками податків.

Але ставка 18% ПДФО та 5% воєнного збору, що сплачуються з доходів від оренди житлової нерухомості, є НЕ єдиним фактором тінізації ринку оренди житла.

При офіційному наданні об'єктів нерухомого майна в оренду фізична особа повністю втрачає право на податкову пільгу зі сплати податку на нерухоме майно, яка залежно від типу об'єктів житлової нерухомості складає від 60 до 180 квадратних метрів (площа, яка не оподатковується). А це призводить до додаткового автоматичного нарахування та сплати податку на нерухоме майно до 21600 гривень на рік (залежно від типу майна, його місцезнаходження та ставки податку, яку встановлює відповідний орган місцевого самоврядування).

Разом із цим, при поданні річної податкової декларації фізична особа повинна в такій декларації поряд із доходами від надання в оренду об'єктів нерухомості зазначити ЩЕ і абсолютно всі доходи, які не включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу, доходи, які не оподатковуються ПДФО, та доходи, отримані від податкових агентів. Це значно ускладнює заповнення декларації, а інформація про такі доходи або вже є у податкових органах, або їм взагалі не потрібна.

В комплексі всі ці фактори призводять до того, що фізичні особи – власники об'єктів житлової нерухомості, уникають офіційного укладання договорів оренди житла, що дуже суттєво впливає і на фінансову підтримку внутрішньо переміщених осіб.

Так, у 2025 році в рамках реалізації експериментального проєкту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору (постанова КМУ від 25 жовтня 2024 р. №1225) лише 72 внутрішньо переміщені особи отримали бюджетні субсидії (із 4,5 мільйона ВПО, офіційно зареєстрованих в Україні).

Таким чином, розробка та подання альтернативного законопроєкту викликана необхідністю комплексного врегулювання питань у сфері оподаткування, що виникають при наданні в оренду об'єктів житлової нерухомості фізичним особам, в тому числі внутрішньо переміщеним особам.

## **2. Мета і завдання прийняття проєкту Закону**

Проєкт Закону розроблено з метою створення сприятливих умов надання в оренду житлової нерухомості фізичним особам, в тому числі внутрішньо переміщеним особам, встановлення однакового рівня оподаткування доходів від надання в оренду житлової нерухомості фізичним особам, спрощення

декларування таких доходів, що матиме наслідком зростання кількості офіційно укладених договорів оренди житла та збільшення доходів місцевих бюджетів.

### **3. Загальна характеристика та основні положення проєкту Закону**

Даним проєктом Закону пропонується:

- зменшити з 18% до 5% ставку ПДФО з доходів від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості фізичним особам, в тому числі внутрішньо переміщеним особам (що відповідає ставці 5% для платників єдиного податку третьої групи);

- зменшити з 5% (а після завершення воєнного стану з 1,5%) до 1% ставку військового збору з доходів від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості фізичним особам, в тому числі внутрішньо переміщеним особам (що відповідає ставці 1% для платників єдиного податку третьої групи);

- збереження для фізичних осіб пільги з податку на нерухоме майно (неоподаткована площа від 60 до 180 квадратних метрів залежно від типу об'єкту) у разі надання в оренду об'єктів житлової нерухомості в оренду фізичним особам;

- спростити порядок декларування фізичними особами доходів від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості фізичним особам шляхом скасування обов'язку зазначення у річній податковій декларації інших видів доходів, інформація про які вже наявна у контролюючих органах або яка не впливає на розмір сплати податку.

### **4. Стан нормативно-правової бази у зазначеній сфері правового регулювання**

У зазначеній сфері правового регулювання діє Податковий кодекс України.

### **5. Фінансово-економічне обґрунтування**

Прийняття законопроєкту не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

Разом із цим, при потенційному збільшенні кількості офіційно укладених договорів надання в оренду об'єктів житлової нерухомості фізичним особам до 950 тисяч в рік (це 70% ринку оренди житлової нерухомості) рівень офіційно задекларованих доходів фізичними особами може збільшитися до 150 млрд гривень в рік. В свою чергу це призведе до збільшення доходів місцевих бюджетів від сплати ПДФО на 7,5 млрд гривень, а доходів Державного бюджету України від сплати військового збору – на 1,5 млрд гривень.

## **6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття проекту Закону**

Прийняття проекту Закону сприятиме створенню сприятливих умов надання в оренду житлової нерухомості фізичним особам, в тому числі внутрішньо переміщеним особам, збільшенню офіційних доходів громадян, спрощенню декларування доходів від надання в оренду житлової нерухомості, що матиме наслідком зростання доходів місцевих бюджетів.

**Народні депутати України**



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ  
Підписувач: Южаніна Ніна Петрівна  
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000027292800F65EDC00  
Дійсний до: 06.12.2026 0:00:00

Апарат Верховної Ради України  
199д9/1-2026/43668 від 27.02.2026



2162604