

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо детінізації ринку оренди житла та стимулювання надання в оренду об'єктів житлової нерухомості внутрішньо переміщеним особам та ветеранам війни»

1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту Закону

Народними депутатами України було зареєстровано у Верховній Раді України законопроект реєстр. №15031 від 13.01.2026 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування доходів фізичних осіб від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості або їх частини» та реєстр. № 15031-1 від 02.03.2026 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов надання в оренду об'єктів житлової нерухомості внутрішньо переміщеним особам», якими передбачається зменшити ставку податку на доходи фізичних осіб від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості.

Законопроекти спрямовані на легалізацію ринку оренди житла, стимулювання укладання договорів оренди що сприятиме як захисту прав орендарів, так і збільшенню надходжень бюджету.

В той же час, встановлення тимчасового зниження податкового навантаження (на період дії воєнного стану) чи встановлення однакових підходів незалежно від того хто є орендарем та які площі житлової нерухомості здаються в оренду (одна кімната чи одна квартира або ж декілька квартир) може не призвести до очікуваного ефекту та не сприятиме реалізації права на житло особами які постраждали від збройної агресії і були змушені переміститися, учасниками бойових дій чи особою з інвалідністю внаслідок війни.

Виведення ринку оренди можливе за умови встановлення однакових правил оподаткування як під час дії воєнного стану, так і після його завершення.

Поряд з цим мають бути запроваджені стимули для зниження вартості оренди для внутрішньо переміщених осіб, які втратили житло а також для ветеранів війни, до яких відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» відносяться особи які є учасником бойових дій, особою з інвалідністю внаслідок війни, учасником війни.

2. Мета і завдання прийняття проєкту Закону

Проєкт Закону розроблено з метою впровадження справедливого рівня оподаткування доходів від надання в оренду житлової нерухомості, який стимулюватиме виведення ринку оренди з тіні та збільшення податкових надходжень, а також створення сприятливих умов щодо реалізації права на житло внутрішньо переміщеними особами, учасниками бойових дій, особами з інвалідністю внаслідок війни, учасниками війни шляхом запровадження для

орендодавця податкових стимулів надавати житло в оренду саме таким категоріям орендарів.

3. Загальна характеристика та основні положення проєкту Закону

Проєктом Закону пропонується внести зміни до Розділу IV Податкового кодексу України відповідно до яких:

- звільняються від оподаткування податком на доходи фізичних осіб та військовим збором доходи від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості (їх частин) орендарю, який є внутрішньо переміщеною особою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» та/або учасником бойових дій, особою з інвалідністю внаслідок війни, учасником війни відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». При цьому для застосування такої пільги відповідні договори мають бути зареєстровані в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України що дасть змогу не тільки контролювати сплату податків (шляхом обміну інформацією про укладені договори) але і мати інформацію про житлові умови та потреби сімей ВПО та ветеранів війни і надавати, за потреби, відповідну допомогу в тому числі щодо сплати орендних платежів;

- встановлюється для доходів від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості (їх частин) ставка податку у розмірі 0% якщо загальна площа всіх об'єктів житлової нерухомості, які орендодавець здає в оренду, менше 200 квадратних метрів і 5% якщо загальна площа всіх таких об'єктів перевищує 200 але менше 400 квадратних метрів;

- збережено загальний порядок (за ставкою 18%) оподаткування доходів від надання в оренду нежитлової нерухомості, нерухомості, яка надається в оренду особам, які є податковими агентами та у разі коли загальна площа житлової нерухомості, яка надається орендодавцем в оренду, перевищує 400 квадратних метрів;

- спрощується 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 законопроекту не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

Поряд з цим, зважаючи, що за різними оцінками від 70% до 90 % ринку оренди житла знаходиться в тіні, прийняття законопроекту сприятиме значному збільшенню надходжень податку на доходи фізичних осіб та військового збору з таких доходів в порівняння з 2025 роком вже в короткостроковій перспективі.

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

Прийняття проекту Закону сприятиме стимулюванню надання житла в оренду внутрішньо переміщеним особам та ветеранам війни, підвищенню добровільного декларування і сплати податків, що позитивно впливатиме на доходи бюджету встановлення тривалих, зрозумілих правил для орендодавців та сприятиме захисту їх інтересів.

Народний депутат України

Павло ФРОЛОВ

