

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування доходів фізичних осіб від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості або їх частини»

#### 1. Обґрунтування необхідності прийняття проєкту Закону

На сьогодні невирішеним залишається проблема ухилення від оподаткування під час надання житла в оренду. Через високий рівень податкового навантаження (18% податку на доходи фізичних осіб та 5% військового збору) власники житлової нерухомості уникають укладання офіційних договорів оренди та не декларують доходи, отримані від надання в оренду житла або його частин.

Наслідком такої ситуації є значні недоотримання доходів Державним бюджетом, а також систематичне порушення прав орендарів. За відсутності офіційного договору орендодавець може в односторонньому порядку підвищувати вартість оренди або вимагати термінового звільнення житла без повернення авансових платежів.

За даними Держстату, які були отримані шляхом проведення всебічного статистичного спостереження, загальна кількість квартир в Україні станом на 1 січня 2021 року становила 17 385 384 одиниць<sup>1</sup>.

За оцінками Мінрозвитку близько 13% відсотків житла знищено або пошкоджено і майже три мільйона осіб залишилися без житла<sup>2</sup>.

Відповідно до дослідження Міжнародної організації з міграції (МОМ)<sup>3</sup> 54% внутрішньо переміщених осіб (ВПО) проживають в орендованому житлі.

Зважаючи, що кількість ВПО становить за різними оцінками від 3,7 млн (за даними МОМ) до 4,6 млн осіб (за даними Мінсоцполітики) а також, що власним житлом володіють близько 85% українців<sup>4</sup> (отже значна частина навіть не будучи ВПО, живе в орендованому житлі) можна стверджувати, що кількість житла, яке здається власниками в оренду без укладання угод і сплати податків сягає мільйонів одиниць<sup>5</sup>.

Поряд з цим, за даними Державної податкової служби<sup>6</sup> всього близько 900 громадян України офіційно задекларували доходи від здачі майна в оренду за 2024 рік. Загальна сума задекларованих податків до сплати перевищує 16 млн грн. Також ще близько 56 тисяч фізичних осіб – підприємців на спрощеній системі оподаткування здають майно в оренду.

Тобто, в порівнянні з загальною кількістю власників житла, які здають його в оренду та кількістю осіб, зокрема ВПО, які проживають в орендованих

<sup>1</sup> <https://uifuture.org/publications/vidsutni-dani-zhytlovogo-obyekta/>

<sup>2</sup> <https://visitukraine.today/uk/blog/7508/13-of-housing-destroyed-how-many-ukrainians-have-lost-their-homes-due-to-the-war#maize-tri-milioni-lyudei-potrebuyut-novogo-zitla>

<sup>3</sup> <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-protracted-displacement-and-precarious-housing-october-2025?close=true>

<sup>4</sup> <https://news.finance.ua/ua/news/-/480368/vlasne-zhytlo-bilshist-ukrayintsiv-zhyvut-na-svoyih-kvadratnyh-metrah-infografika>

<sup>5</sup> <https://www.rbc.ua/rus/news/k-tinoviy-rinok-orendi-uskladnyue-zhitlovu-1752765343.html>

<sup>6</sup> <https://tax.gov.ua/media-tsentr/novini/882112.html>

будинках, квартирах чи окремих кімнатах, рівень добровільного декларування доходів отриманих орендодавцем від надання в оренду житлової нерухомості та сплати податків є вкрай низьким.

Зважаючи на це є нагальна потреба переглянути існуючі підходи до регулювання орендних відносин і стимулювати їх легалізацію, в першу чергу, шляхом зниження податкового навантаження.

## **2. Мета прийняття законопроекту**

Прийняття проекту Закону спрямоване на створення правових та економічних підстав для легалізації ринку оренди житла, стимулювання оформлення договірних відносин та підвищення культури сплати податків від доходів, отриманих від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості або їх частини.

## **3. Основні положення проекту акту**

Проектом Закону пропонується внести зміни до пункту 170.1. статті 170 Розділу IV та підрозділів 1 та 10 Розділу XX Податкового кодексу згідно з якими переглянути розмір оподаткування від надання в оренду об'єктів житлової нерухомості або їх частини знизивши ставку податку на доходи фізичних осіб з 18 до 5 відсотків.

При цьому, тимчасово, у період з 1 квітня 2026 року до 31 грудня року, у якому буде припинено або скасовано воєнний стан, введений Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ, пропонується не включати такі доходи до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку.

## **4. Правові аспекти**

Нормативно-правовими актами у даній сфері правового регулювання є Конституція України та Податковий кодекс України.

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

Прийняття законопроекту не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

Поряд з цим, зниження рівня оподаткування доходів від оренди житла закладе основу для їх «легалізації» і, відповідно, суттєвого збільшення кількості орендодавців, які декларуватимуть доходи отримані від надання житла в оренду та офіційно сплачуватимуть податки.

## **6. Оцінка відповідності**

Проект Закону не суперечить Конституції України та чинному законодавству України.

## **7. Прогноз результатів**

Прийняття законопроекту забезпечить додаткові надходження до державного бюджету, легалізує ринок оренди житла, стимулюватиме укладенню договорів оренди, сприятиме захисту прав орендодавців та орендарів від недобросовісних дій контрагентів.

## **Народні депутати України**

