



08/231-886/PP
13.11.2025

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

V сесія IX скликання

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

**Про звернення Київської міської ради
до Верховної Ради України щодо
зниження рівня оподаткування
доходів від оренди житлової
нерухомості**

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про столицю України — місто – герой Київ», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Направити звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості.
2. Оприлюднити це рішення в установленому порядку.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань місцевого самоврядування та зовнішніх зв'язків.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ

Депутат Київської міської ради



Алла ШЛАПАК

Постійна комісія Київської міської ради з
питань місцевого самоврядування та зовнішніх
зв'язків

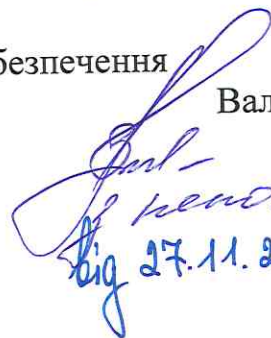
Голова



Юлія ЯРМОЛЕНКО

Начальник управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК



Валентина Положишник
27.11.2025 № 08/230-448

ЗВЕРНЕННЯ

Київської міської ради до Верховної Ради України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості

На сьогодні в Україні ринок оренди житлової нерухомості здебільшого залишається непрозорим та нестабільним. Щороку в Україні укладається близько 1,5 мільйона договорів оренди житлової нерухомості, понад 90 відсотків з яких не мають офіційної реєстрації. Однією з причин цього явища є високе податкове навантаження на фізичних осіб-орендодавців, що призводить до несплати ними податку на доходи фізичних осіб та військового збору.

Згідно із законодавством України розмір податку для фізичних осіб від надання в оренду житлової нерухомості становить 23 відсотки (з них 18 відсотків податку на доходи фізичних осіб та 5 відсотків військового збору), якщо фізичні особи не зареєстровані як підприємці.

Для більшості громадян така податкова ставка є економічно невиправданою, тому більшість власників житла уникають легалізації доходів. Наслідком цього явища є втрата коштів місцевими та державним бюджетами, брак належного юридичного захисту орендодавців і орендарів та нестабільність ринку оренди житлової нерухомості.

Вирішенням проблеми, яке сприяло б легалізації ринку оренди житлової нерухомості в Україні та збільшенню суми надходжень до бюджетів всіх рівнів, може стати зниження ставки податку на доходи фізичних осіб від оренди житлової нерухомості.

Зниження ставки податку з 23 відсотків до рівня 10 відсотків (із них 5 відсотків податку на доходи фізичних осіб та 5 відсотків військового збору) сприятиме прозорості ринку оренди житлової нерухомості в Україні та посиленню захисту прав орендарів і орендодавців житлової нерухомості.

Зниження рівня оподаткування для фізичних осіб на доходи від надання в оренду житлової нерухомості може суттєво вплинути на створення сприятливих умов для поліпшення житлової політики, розвитку соціального та доступного житла. Такі зміни оптимізували б допомогу держави окремим категоріям громадян, зокрема внутрішньо переміщеним особам, при оренді житла, оскільки допомога держави можлива за умови офіційної реєстрації договорів оренди, укладених такими особами.

Зважаючи на викладене, Київська міська рада звертається з пропозицією розглянути можливість внесення змін до податкового законодавства України в частині зниження рівня оподаткування доходів фізичних осіб від оренди житлової нерухомості з метою легалізації ринку оренди житла в Україні та збільшення обсягу одержуваних державним та місцевими бюджетами податків.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради
«Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо
зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової
нерухомості»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення Київської ради, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення Київської ради механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.

Відповідно до статті 4 закону України «Про столицю України — місто-герой Київ» органи місцевого самоврядування і виконавчої влади у місті Києві забезпечують в межах своїх повноважень, визначених законами України, здійснення функцій взаємодії з Президентом України, Верховною Радою України та Кабінетом Міністрів України при розробленні та здійсненні ними заходів, програм та проєктів, що зачіпають інтереси столиці.

Київська міська рада звертається до Верховної Ради України з пропозицією розглянути можливість внесення змін до податкового законодавства України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості.

На сьогодні надмірне податкове навантаження та складні бюрократичні процедури призводять до непрозорості ринку оренди житлової нерухомості та зменшення надходжень від доходу на оренду житла до державного та місцевих бюджетів.

Наразі фізичні особи — орендодавці житлової нерухомості мають сплачувати до бюджету 23 відсотки від доходу, отриманого ними від оренди житлової нерухомості, якщо вони не зареєстровані як фізичні особи - підприємці. До цієї суми входить 18 відсотків податку на доходи фізичних осіб та 5 відсотків військового збору.

Зменшення ставки оподаткування з нинішніх 23 відсотків до рівня 10 відсотків (із них 5 відсотків податку на доходи фізичних осіб та 5 відсотків військового збору) сприятиме детінізації ринку оренди житлової нерухомості в Україні, що у свою чергу збільшить обсяг одержуваних державою податків. Досвід сусідніх європейських країн, у яких ставка податку становить від 7 до 10 відсотків, підтверджує ефективність такого підходу.

Зниження податкового навантаження стимулюватиме добровільну реєстрацію угод щодо оренди житлової нерухомості, створення прозорих правил як орендодавців, так і орендарів житла. Це забезпечить для орендодавців можливість легально підтвердити свої доходи та підвищити свій статус у банківських установах завдяки офіційним доходам, а для орендарів забезпечить вищий рівень захищеності їхніх прав, зокрема у частині фіксації у таких договорах вартості оренди та умов проживання.

Крім того, декларування доходів фізичними особами – орендодавцями житлової нерухомості сприятиме формуванню реальної статистики ринку оренди житлової нерухомості та стане базою для програм підтримки внутрішньо переміщених осіб, студентів та молодих сімей.

Таким чином, зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості стане кроком до легалізації великого сектору економіки та збільшення надходжень до державного та місцевого бюджетів.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення Київради (із посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення Київради).

Проєкт рішення Київської міської ради підготовлено відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та закону України «Про столицю України — місто-герой Київ».

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення Київради, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення Київради.

Ціллю та завданням прийняття цього проєкту є пропозиція Київської міської ради розглянути можливість внесення змін до податкового законодавства України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості з метою детінізації ринку оренди житлової нерухомості, що сприятиме збільшенню надходжень до державного та місцевих бюджетів.

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії, а також за наявності зазначається позиція щодо проєкту рішення Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю.

Проєкт рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

5. Інформація про те, чи містить проєкт рішення службову інформацію у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення Київської міської ради не містить службової інформації у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону

України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

Проект рішення Київської міської ради не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

7. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проекту рішення Київради на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення Київради.

Суб'єктом подання проекту рішення Київської міської ради та доповідачем на пленарному засіданні Київської міської ради є депутатка Київської міської ради Алла Шлапак. Особою, відповідальною за супроводження проекту рішення Київської міської ради, є помічниця депутатки Алли Шлапак — Ірина Юрченко, контактний номер телефону +38 096 300 71 75.

Депутат Київської міської ради



Алла ШЛАПАК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01001, тел.: (044) 202 70 19
Контактний центр міста Києва: (044) 15 51, e-mail: jurist@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua,
код ЄДРПОУ 22883141

27.11.2025 № 08/230 - 778

На № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської
міської ради з питань місцевого
самоврядування та зовнішніх зв'язків
Юлії ЯРМОЛЕНКО

Рекомендації

до проекту рішення Київської міської ради від 13.11.2025 № 08/231-886/ПР
«Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо
зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради
опрацьовано поданий проєкт рішення, з приводу чого зазначаємо про таке.

Проектом рішення пропонується направити звернення Київської міської
ради до Верховної Ради України щодо зниження рівня оподаткування доходів від
оренди житлової нерухомості.

Відповідно до пункту 2.3. розділу 2 Методичних рекомендацій з
оформлення проєктів рішень Київської міської ради та дотримання правил
нормопроектувальної техніки, доведених до відома розпорядженням Київського
міського голови від 05.11.2024 № 1055, про наявність додатків має зазначатися у
відповідних структурних одиницях проєкту рішення.

Зважаючи на вищезазначене, рекомендуємо: пункт 1 проєкту рішення
після слів «житлової нерухомості» доповнити словами та знаком: «, що
додається».

Начальник управління

Валентина ПОЛОЖИШНИК