



08/231-886/ПР
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

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 проєкту 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 Київради, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення Київради 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

Ярмоленко Ю. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 13.11.2025
№ 08/231 – 886/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Павлову Ю. С.
Школі Н. В.
Старостенко Г. В. – до відома

Віталій КЛИЧКО

“14” листопада 2025 року
№ 08/231 - 886/ПР



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Депутатка Київської міської ради IX скликання
ШЛАПАК АЛЛА ВАСИЛІВНА

01103, м. Київ, вул. Михайла Бойчука 28, тел.: (044) 364 59 58
e-mail: Shlapak.Alla@kmr.gov.ua, сайт: kmr.gov.ua
код ЄДРПОУ 22883141

08/231-886/ПР
13.11.2025

13.11.2025 № 08/279/09/816-1038

На № _____ від _____

Київському міському голові
Віталію КЛИЧКУ

Шановний Віталію Володимировичу!

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04.11.2021 № 3135/3176 (зі змінами і доповненнями), прошу Вас надати доручення відповідним структурним підрозділам секретаріату Київської міської ради зареєструвати та розглянути проєкт рішення Київської міської ради «Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості» у встановленому порядку.

Додатки:

1. Проєкт рішення Київської міської ради «Про звернення Київської міської ради до Верховної Ради України щодо зниження рівня оподаткування доходів від оренди житлової нерухомості» - на 1 арк.
2. Додаток до проєкту рішення Київської міської ради - на 1 арк.
3. Пояснювальна записка до проєкту рішення Київської міської ради - на 3 арк.
4. Електронна версія зазначеного проєкту рішення Київської міської ради.

З повагою

депутат Київської міської ради

Алла ШЛАПАК