

Державна податкова служба України

Головне управління

ДПС у Черкаській області

**Оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду, емфітевзис), житловий найм (піднайм)**

Головне управління ДПС у Черкаській області інформує, що відповідно до підпункту 170.1.1 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України від 02 грудня 2021 року №2755-VI, зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ), податковим агентом платника податку - орендодавця щодо його доходу від надання в оренду (емфітевзис) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі.

Згідно підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170, податковим агентом платника податку - орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості, інших, ніж зазначені в підпункті 170.1.1 цього пункту (включаючи земельну ділянку, що знаходиться під такою нерухомістю, чи присадибну ділянку), є орендар. При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за [методикою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1253-2010-%D0%BF), що затверджується Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, об’єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Відповідно до підпункту 170.1.3 пункту 170.1 статті 170, нерухомість, що належить фізичній особі - нерезиденту, надається в оренду виключно через фізичну особу - підприємця або юридичну особу - резидента (уповноважених осіб), що виконують представницькі функції такого нерезидента на підставі письмового договору та виступають його податковим агентом стосовно таких доходів. Нерезидент, який порушує норми цього пункту, вважається таким, що ухиляється від сплати податку.

Доходи, зазначені у [підпунктах 170.1.1-170.1.3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n3967) цього пункту, оподатковуються податковим агентом під час їх нарахування (виплати) за ставкою, визначеною [пунктом 167.1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n3851) статті 167 цього Кодексу.

Відповідно до підпункту 170.1.5 пункту 170.5 статті 170, якщо орендар є фізичною особою, яка не є самозайнятою особою, особою, відповідальною за нарахування та сплату (перерахування) податку до бюджету, є платник податку - орендодавець.

При цьому:

а) такий орендодавець самостійно нараховує та сплачує податок до бюджету в строки, встановлені цим Кодексом для квартального звітного (податкового) періоду, а саме: протягом 40 календарних днів, після останнього дня такого звітного (податкового) кварталу, сума отриманого доходу, сума сплаченого протягом звітного податкового року податку та податкового зобов'язання за результатами такого року відображаються у річній податковій декларації;

б) у разі вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про такий договір контролюючому органу за податковою адресою платника податку - орендодавця за [формою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1242-2010-%D0%BF) та у спосіб, встановлені Кабінетом Міністрів України. За порушення порядку та/або строків подання зазначеної інформації нотаріус несе відповідальність, передбачену статтею 119-1 цього Кодексу;

Відповідно до підпункту 170.1.6 пункту 170.1 статті 170, суб'єкти господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості (рієлтери), зобов'язані надіслати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до контролюючого органу за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за [формою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0700-17#n15), встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.

За порушення порядку та/або строків подання зазначеної інформації рієлтер несе відповідальність, передбачену статтею 119-1 цього Кодексу.

18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик,235 e-mail: [ck.zmi@tax.gov.ua](mailto:ck.zmi@tax.gov.ua)

тел.(0472) 33-91-34 <https://ck.tax.gov.ua/>