

# Скільки зараз треба платити податку при здачі житла і як карають за "сіру" оренду

08:07 15.06.2026 Пн

3 хв


У якому випадку можуть призначити до 85 тисяч гривень штрафу?

 **ВАСИЛИНА КОПИТКО**

 **ТЕТЯНА ДАНИЛЕНКО** КОПИТКО



Обов'язок сплати податків за оренду лежить на власнику (фото: Getty Images)

 Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google

**Оренда житла в Україні - це не лише спосіб заробітку, а й офіційний дохід, який підлягає оподаткуванню. Як тільки нерухомість починає приносити прибуток, вона юридично стає об'єктом бізнесу.**

У коментарі **РБК-Україна** голова комітету Асоціації адвокатів України з цивільного права та процесу **Тетяна Даниленко** розповіла, які штрафи загрожують за ухилення від сплати податів при здачі житла в оренду.

## Головне:

- **Обов'язок:** Сплачувати податки має лише власник житла, навіть якщо в договорі прописано інше.
- **Суми:** 18% ПДФО + 5% військового збору.
- **Строки:** Оплата протягом 40 днів після закінчення кварталу.
- **Штрафи:** від 25% до 50% від суми податку; при систематичному приховуванні - до 85 000 гривень.
- **Перспектива:** В Раді розглянули податку на оренду, нові умови запрацюють з 2027-го.

## Міф про перекладання податків на орендаря

Багато власників житла намагаються "перекласти" податкове навантаження на орендаря, просто додавши суму податків до вартості оренди. Однак юридично це не звільняє від відповідальності.

"З юридичного погляду відповідальність задекларувати дохід лежить виключно на власнику (орендодавцю). Наявність договору підтверджує факт отримання доходу від нерухомості", - пояснює Тетяна Даниленко.

Якщо ж житло здається в оренду в межах підприємницької діяльності (ФОП), правила дещо інші, проте доходи від здачі квартир чи будинків оподатковуються як звичайний дохід фізичної особи.

> **Читайте також:** [Податки на оренду знизять удвічі: Рада готує зміни для власників житла](#)

## Скільки і коли потрібно платити у 2026-му

Якщо ви здаєте житло як фізична особа, ви зобов'язані самостійно задекларувати дохід та сплатити податки. Ставки в Україні зараз такі:

- **18%** - податок на доходи фізичних осіб (ПДФО);
- **5%** - військовий збір.

Ключовий момент - строки. Оплату необхідно здійснити протягом 40 днів після завершення кожного кварталу.

"Податковим кодексом України встановлені строки для квартального звітного періоду: до 9 лютого, 9 травня, 9 серпня, 9 листопада", - нагадує адвокат.

Крім цього, власник житла має подати річну декларацію про майновий стан і доходи, де вказується загальна сума отриманої орендної плати за рік.

Важливо, що з 9 червня Верхована Рада [підтримала законопроект про зниження податку на оренду - ПДФО для орендодавців знизиться з 18% до 5%](#). Закон має запрацювати з 2027-го.

## Відповідальність за ухилення від сплати

Податкова служба активно відстежує доходи від нерухомості. За порушення правил сплати податків передбачені фінансові санкції:


- **Штраф 25%** від суми несплаченого податку;
- **Штраф 50%** - при повторному порушенні.

У разі систематичного ухилення від податків суми штрафів можуть сягати від 51 000 до 85 000 гривень за приховування доходів. Окрім адміністративної, закон передбачає і кримінальну відповідальність за несплату податків у великих розмірах.

За словами Тетяни Даниленко, через економічні труднощі, спричинені війною, багато орендодавців вимушено працюють "в тіні", оскільки оренда житла часто є їхнім єдиним засобом виживання. Зниження податку має вирішити це питання.

Додамо, що у Верховній Раді цьогоріч зареєстрували законопроект, який [пропонує нові підходи до оподаткування](#). Документ, зокрема, передбачає податкові пільги для тих власників, які здають житло внутрішньо переміщеним особам, ветеранам війни та особам з інвалідністю внаслідок війни.

Раніше ми розповідали про [зростання попиту на оренду житла](#). Найбільше квартирами цікавляться у прифронтових містах: Запоріжжі, Харкові та Сумах. А от у Києві та Одесі оренда "просіла".

 **Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!**

Або читайте нас там, де вам зручно!



## Більше по темі:

[Житло](#) [Поради юриста](#) [Квартири](#)

Реклама

Ad

## НОВИНИ



**Лавра у вогні. Як виглядає Успенський собор після прильоту**

## АНАЛІТИКА



Василина Копитко  
кореспондент РБК-Україна

**"Українці тепер сплять на 40 хвилин менше": як війна б'є по здоров'ю та провокує хвороби**

Реклама

Ad

## НОВИНИ

Новини України  
Війна в Україні  
Економіка  
Світ  
Надавчійній події

## ПОЛІТИКА

Політика конфіденційності  
Контакти  
Команда  
Вакансії в РБК-Україна

## БІЗНЕС

Економіка  
Фінанси  
Авто  
Tech  
Енергетика  
Біла економіка

## АНАЛІТИКА

Статті  
Інтерв'ю  
Точка зору

## ЖИТТЯ

Гроші  
Зміни  
Освіта  
Суспільство

## РОЗВАГИ

Шоу бізнес  
Поради  
Гороскопи  
Свята  
Цікаве  
Спорт

## LIFESTYLE

Психологія  
Їжа  
Подорожі  
Здорове життя  
Мода та краса



Про компанію

Розмістити рекламу

Редакційна політика і стандарти

Як стати нашим автором

Правила користування

Правова інформація

Політика конфіденційності

Контакти

Команда

Вакансії в РБК-Україна



Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка portalu - <https://www.rbc.ua>. Фотографії, зображення належать їх правласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плагіатом: «Прес-реліз», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Промо», «Благодійність», «Резюмне» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компанії, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальності. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.