

**Пропозиції**  
**Державної податкової служби України**  
**до проекту Закону України «Про внесення доповнень до статті 165**  
**Податкового кодексу України (щодо включення доходів, отриманих від**  
**надання в оренду житла внутрішньо переміщеній особі, до переліку**  
**доходів, що не включаються до розрахунку загального місячного**  
**(річного) оподатковуваного доходу)», внесеного на розгляд**  
**народними депутатами України Шаховим Сергієм та іншими**  
**(3 народних депутати України),**  
**реєстраційний номер 2069 від 05.09.2019**  
**перше читання**

1. Проект Закону України «Про внесення доповнень до статті 165 Податкового кодексу України (щодо включення доходів, отриманих від надання в оренду житла внутрішньо переміщеній особі, до переліку доходів, що не включаються до розрахунку загального місячного (річного) оподатковуваного доходу)» (далі – законопроект) Державною податковою службою України не підтримується.

2. Законопроектом пропонується пункт 165.1 статті 165 розділу IV «Податок на доходи фізичних осіб» Податкового кодексу України (далі – Кодекс) доповнити підпунктом 165.1.60, відповідно до якого до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку не включатимуться доходи, отримані таким платником у вигляді плати за надання в оренду (в користування) житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці) внутрішньо переміщеній особі або/та особі, адреса зареєстрованого місця проживання якої знаходиться на тимчасово окупованій території України або на території населеного пункту, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження або на території населеного пункту, що розташований на лінії зіткнення (далі – внутрішньо переміщені особи). Порядок виконання цього підпункту Кодексу має визначити Кабінет Міністрів України.

На сьогодні згідно з чинними нормами розділу IV Кодексу та пункту 16<sup>1</sup> підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» Кодексу доходи від надання нерухомості в оренду, житловий найм (піднайм) оподатковуються на загальних підставах без урахування соціального або іншого статусу орендаря (наймача): податком на доходи фізичних осіб – за ставкою, встановленою пунктом 167.1 статті 167 Кодексу, тобто 18 відс., та військовим збором – за ставкою, визначеною пунктом 1.3 пункту 16<sup>1</sup> підрозділу 10 розділу XX Кодексу, тобто 1,5 відсотка.

Запропоновані законодавчі ініціативи щодо звільнення від оподаткування доходів платників податку від надання нерухомості в оренду, житловий найм

(піднайм) залежно від статусу орендаря (наймача), зокрема належності його до внутрішньо переміщених осіб, суперечить основним засадам податкового законодавства України, таким як принцип рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації, яким встановлено забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу (підпункт 4.1.2 пункту 4.1 статті 4 Кодексу).

Вказані ініціативи, крім прогнозованого автором виходу з «тіні» частини доходів від надання житла в оренду тощо, ускладнять адміністрування податку на доходи фізичних осіб і військового збору та містять ризики виникнення схем ухилення від оподаткування за участі внутрішньо переміщених осіб, наприклад, при наданні платниками податку в оренду «елітної» житлової нерухомості.

Так, відповідно до частини першої статті 811 Цивільного кодексу України договір найму житла укладається у письмовій формі і не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Водночас згідно з частиною першою статті 825 Цивільного кодексу України наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці, тобто також не підлягає нотаріальному посвідченню.

Згідно зі статтею 30 Конституції України кожному гарантується недоторканність житла і не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду, тобто перевірка факту надання житлової нерухомості безпосередньо внутрішньо переміщеній особі є проблематичною.

Водночас суб'єкти законодавчої ініціативи в пояснювальній записці до законопроекту зазначають, що внутрішньо переміщеним особам вкрай важко віднайти гроші на оплату оренди житла.

При цьому слід наголосити, що Кодексом законодавчо врегульоване питання створення сприятливих податкових умов для реалізації внутрішньо переміщеними особами конституційних прав на житло шляхом невключення до їх оподаткованого доходу благодійної допомоги, яка надається згідно з підпунктом 165.1.54 пункту 165.1 статті 165 цього Кодексу, у сумі, що сукупно протягом звітного (податкового) року не перевищує 500 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року (у 2019 році – 2 086 500,00 грн), – на відновлення втраченого майна та на інші потреби за переліком, який визначається Кабінетом Міністрів України, таких платників податку. Якщо загальна сума отриманої благодійної допомоги протягом звітного (податкового) року перевищує зазначений граничний розмір, сума перевищення над таким розміром оподатковується за ставкою, встановленою пунктом 167.1 статті 167 цього Кодексу, і платник податку зобов'язаний подати річну податкову декларацію із зазначенням сум благодійної допомоги (підпункт «б» підпункту 170.7.8 пункту 170.7 статті 170 Кодексу).

Пунктом 2 Переліку потреб, сума благодійної допомоги для задоволення яких не включається до оподаткованого доходу платників податку на доходи фізичних осіб, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 року № 653, передбачено, що до таких потреб належить, зокрема, забезпечення житлом та житлово-комунальними послугами.

Крім того, відповідно до підпункту 166.3.9 пункту 166.3 статті 166 Кодексу платник податку має право включити до податкової знижки у зменшення оподаткованого доходу такого платника за наслідками звітного податкового року, визначеного з урахуванням положень пункту 164.6 статті 164 Кодексу, фактично сплачені ним протягом звітного податкового року суми коштів у вигляді орендної плати за договором оренди житла (квартири, будинку), оформленим відповідно до вимог чинного законодавства, фактично сплачених платником податку, який має статус внутрішньо переміщеної особи.

Платник податку має право скористатися зазначеною податковою знижкою виключно за умови, що він та/або члени його сім'ї першого ступеня споріднення:

не мають у власності придатної для проживання житлової нерухомості, розташованої поза межами тимчасово окупованої території України;

не отримують передбачених законодавством України бюджетних виплат для покриття витрат на проживання.

Розмір такої знижки не може перевищувати (у розрахунку на календарний рік) 30 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного (податкового) року (у 2019 році – 125 190,00 грн).

Водночас питання компенсації витрат внутрішньо переміщених осіб на проживання, крім податкового законодавства, врегульоване також постановою Кабінету Міністрів України від 01 жовтня 2014 року № 505, якою затверджено Порядок надання щомісячної адресної допомоги внутрішньо переміщеним особам для покриття витрат на проживання, у тому числі на оплату житлово-комунальних послуг (далі – Порядок).

Так, пунктом 3 Порядку визначено, що вказана грошова допомога внутрішньо переміщеним особам призначається на сім'ю та виплачується одному з її членів за умови надання письмової згоди у довільній формі про виплату йому грошової допомоги від інших членів сім'ї.

Слід також зазначити, що згідно з частиною першою статті 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Отже, звільнення від оподаткування доходів платників податків від надання нерухомості в оренду, житловий найм (піднайм) внутрішньо переміщеним особам не може гарантувати досягнення мети законопроекту щодо усунення дискримінаційного (порівняно з іншими потенційними орендарями), як зазначають автори, ставлення до таких осіб з боку орендодавців, наприклад, якщо орендодавці вбачатимуть додаткові ризики у разі укладення договорів з наймачами – внутрішньо переміщеними особами: несвоєчасна оплата, порушення прав та інтересів сусідів; проблеми зі звільненням помешкання після закінчення строку договору найму тощо.

ДПС, погоджуючись з необхідністю підтримки внутрішньо переміщених осіб, вважає, що, враховуючи конституційний принцип рівності всіх перед законами, у тому числі податковими, питання щодо врегулювання житлових проблем внутрішньо переміщених осіб має вирішуватися не за рахунок надання преференцій в оподаткуванні, а шляхом розширення державної фінансової адресної підтримки таких осіб.

**Голова Державної податкової  
служби України**



**Сергій ВЕРЛАНОВ**