

Нерухомість нерезидента в Україні: як оподатковується оренда

Іноземна компанія може бути власником нерухомого майна в Україні та передавати таке майно в оренду українським компаніям або фізичним особам-підприємцям. Однак при побудові такої моделі необхідно враховувати спеціальні податкові наслідки, які виникають саме через нерезидентний статус орендодавця.

Основні податкові наслідки такої моделі:

- **15% – податок на доходи нерезидента**, так званий податок на репатріацію;
- **20% – ПДВ**, який у цьому випадку нараховує український орендар.

***Важливо:** твердження, що загальне податкове навантаження автоматично становить 35%, не зовсім правильне. Наслідки з ПДВ істотно залежать від того, чи є український орендар платником ПДВ.*

Податок на доходи нерезидента при оренді нерухомості в Україні

Податковий кодекс України прямо відносить лізингову та орендну плату, яку резидент сплачує нерезиденту-орендодавцю, до доходів нерезидента з джерелом їх походження з України.

Це передбачено підпунктом «г» підпункту 141.4.1 ПКУ. Чинний текст цієї норми прямо називає орендну плату, що вноситься резидентами на користь нерезидента-орендодавця.

Загальне правило оподаткування таких доходів встановлено

підпунктом 141.4.2 ПКУ.

Український резидент, який здійснює виплату нерезиденту, утримує податок за ставкою **15% із суми такого доходу та за рахунок нерезидента** і сплачує його до бюджету під час виплати доходу.

Це правило поширюється, зокрема, на юридичних осіб, ФОП та суб'єктів господарювання, які перебувають на спрощеній системі оподаткування.

Наприклад, якщо договірна орендна плата становить 100 000 грн:

- 15 000 грн утримуються як податок з доходу нерезидента;
- 85 000 грн перераховуються нерезиденту.

Це правило діє, якщо договором не передбачена окрема умова про збільшення платежу на суму податку.

Чи допомагає Конвенція між Україною та Кіпром зменшити 15%

Якщо власником нерухомості є, наприклад, кіпрська компанія, необхідно враховувати Конвенцію між Україною та Республікою Кіпр про уникнення подвійного оподаткування.

Проте саме щодо доходів від нерухомого майна Конвенція **не встановлює зниженої ставки податку в Україні**.

Стаття 6 Конвенції передбачає, що доходи резидента однієї держави від нерухомого майна, яке знаходиться в іншій державі, можуть оподатковуватися у державі місцезнаходження нерухомості.

Це правило застосовується, зокрема, до доходів від:

- прямого використання нерухомості;
- **здавання нерухомості в оренду;**
- використання нерухомого майна в будь-якій іншій формі.

Ці положення поширюються також на нерухоме майно, яке належить підприємству.

Отже, якщо кіпрська компанія володіє будівлею або приміщенням в Україні та отримує орендну плату від українського орендаря, Конвенція дозволяє Україні оподатковувати такий дохід.

При цьому стаття 6 Конвенції не встановлює для такого доходу ставки 5%, 10% або іншої пільгової ставки. Тому застосовується ставка, передбачена українським законодавством, тобто **15%**.

Подвійне оподаткування в такому випадку усувається іншим способом. Конвенція передбачає механізм зарахування податку, сплаченого в іншій договірній державі, в межах установлених нею обмежень.

Важливо також, що Конвенція стосується податків на доходи і **не регулює оподаткування ПДВ**.

Чому при оренді виникає ПДВ 20%

Оренда нерухомості в Україні у нерезидента має ще один податковий наслідок.

Для послуг, пов'язаних із нерухомим майном, місце постачання визначається за **фактичним місцезнаходженням нерухомості**.

Таке правило встановлено підпунктом 186.2.2 ПКУ.

Тому якщо будівля, офіс, склад, торгове чи інше приміщення знаходиться в Україні, місце постачання послуг з його оренди також знаходиться в Україні.

Відповідно, така операція підпадає під оподаткування ПДВ в Україні.

При отриманні від нерезидента послуг, місце постачання яких знаходиться в Україні, відповідальною за нарахування та сплату ПДВ є **українська сторона – отримувач послуг**.

Отримувач послуг нерезидента нараховує ПДВ за основною ставкою – **20%**.

*Фактично застосовується механізм **reverse charge**, тобто зворотного нарахування ПДВ: податок нараховує не іноземний орендодавець, а український отримувач послуг.*

Коли виникають податкові зобов'язання з ПДВ

Для послуг нерезидента встановлено спеціальне правило визначення дати виникнення податкових зобов'язань.

ПДВ виникає на дату тієї події, яка відбулася раніше:

- списання коштів з рахунку українського орендаря на оплату послуг нерезидента;
- оформлення документа, що підтверджує факт надання послуг нерезидентом.

Таке правило встановлено пунктом 187.8 ПКУ.

Приклад 1. Якщо акт оренди за серпень оформлено 31 серпня, а орендну плату перераховано нерезиденту 10 вересня, ПДВ-зобов'язання виникнуть **31 серпня**.

Приклад 2. Якщо орендар здійснив передоплату 20 серпня, а акт складено 31 серпня, ПДВ виникне **20 серпня**.

Від якої суми нараховується ПДВ

Базою оподаткування послуг нерезидента є їх договірна вартість з урахуванням податків та зборів, крім самого ПДВ.

Якщо договір укладений в іноземній валюті, сума перераховується у гривні за курсом НБУ на дату виникнення податкових зобов'язань. Це передбачено пунктом 190.2 ПКУ.

При орендній платі 100 000 грн розрахунок виглядатиме так:

Показник	Сума
Договірна орендна плата	100 000 грн
Податок з доходу нерезидента 15%	15 000 грн
Сума, що перераховується нерезиденту	85 000 грн
ПДВ, нарахований українським орендарем	20 000 грн

Проте економічний результат щодо цих 20 000 грн ПДВ залежить від статусу українського орендаря.

Якщо український орендар є платником ПДВ

Якщо орендар зареєстрований платником ПДВ, він:

1. нараховує 20% ПДВ;
2. складає податкову накладну;
3. реєструє її в ЄРПН;
4. включає суму ПДВ до своїх податкових зобов'язань.

Водночас зареєстрована податкова накладна є підставою для включення цієї ж суми до податкового кредиту.

Для послуг нерезидента право на податковий кредит виникає на дату складання такої податкової накладної за умови її реєстрації в ЄРПН.

Податкові зобов'язання: +20 000 грн

Податковий кредит: -20 000 грн

За наявності повного права на податковий кредит фактичний результат з ПДВ може бути нульовим.

Тому для платника ПДВ некоректно автоматично додавати 20% ПДВ до 15% податку на доходи нерезидента та стверджувати, що податкове навантаження становить 35%.

Реальним додатковим податковим навантаженням у такій моделі насамперед залишається **15% податку з доходу нерезидента**.

Окремо необхідно враховувати випадки використання орендованого майна в неоподатковуваних операціях або поза межами господарської діяльності.

Якщо український орендар не є платником ПДВ

Інша ситуація виникає, якщо орендарем є, наприклад, ФОП – платник єдиного податку без ПДВ.

Відсутність реєстрації платником ПДВ не звільняє такого суб'єкта від обов'язку нарахування ПДВ при отриманні відповідних послуг нерезидента.

ПКУ передбачає правила і для отримувачів послуг, які не зареєстровані платниками ПДВ. У такому випадку податкова накладна не складається, але отримувач повинен визначити податкові зобов'язання.

ДПС окремо роз'яснює, що ФОП, який не зареєстрований платником ПДВ та отримує від нерезидента послуги оренди нерухомого майна, розташованого в Україні, є відповідальним за нарахування та сплату ПДВ.

Для такого орендаря права на податковий кредит немає.

При орендній платі 100 000 грн:

- 15 000 грн утримуються з доходу нерезидента;
- 20 000 грн ПДВ сплачуються українським орендарем;
- компенсувати 20 000 грн через податковий кредит орендар не може.

Саме для неплатника ПДВ така структура стає значно менш привабливою.

Іноземний власник нерухомості має стати на податковий облік в Україні

Необхідно враховувати ще одну вимогу.

Іноземна юридична особа, яка придбаває нерухоме майно або отримує майнові права на нерухомість в Україні, зобов'язана стати на облік у контролюючому органі.

Такий обов'язок передбачений пунктом 64.5 ПКУ.

ДПС також роз'яснює, що придбання нерезидентом нерухомого майна в Україні є самостійною підставою для його постановки на податковий облік.

При цьому сама по собі постановка нерезидента на облік через придбання нерухомості не означає автоматичного визнання його діяльності в Україні діяльністю через постійне представництво.

Питання постійного представництва необхідно аналізувати окремо з урахуванням фактичної моделі діяльності нерезидента в Україні: наявності постійного місця ведення діяльності, персоналу, осіб, уповноважених діяти від імені нерезидента, способу управління нерухомістю та інших обставин.

Висновок

Модель, за якої іноземна компанія володіє нерухомістю в Україні та здає її в оренду українській компанії або ФОП, є можливою, однак потребує попереднього розрахунку податкових наслідків.

Якщо орендар є платником ПДВ

- податок з доходу нерезидента – **15%**;
- ПДВ – **20% за механізмом reverse charge**;
- за наявності повного права на податковий кредит ПДВ, як правило, не створює додаткового кінцевого податкового

навантаження.

Якщо орендар не є платником ПДВ

- податок з доходу нерезидента – **15%**;
- ПДВ – **20%**;
- права на податковий кредит немає, тому ПДВ стає фактичним додатковим фінансовим навантаженням.

Якщо власником української нерухомості є кіпрська компанія, Конвенція між Україною та Кіпром не встановлює пільгової ставки для доходів від здавання такої нерухомості в оренду. Україна має право оподатковувати такий дохід, а механізм усунення подвійного оподаткування застосовується на рівні оподаткування доходу нерезидента.

Отже: перед передачею нерухомості у власність іноземної компанії доцільно оцінювати не лише юридичну можливість такої структури, а й податковий статус майбутніх орендарів та фактичне податкове навантаження всієї моделі.

Приєднуйтеся до нашого ТГ каналу: [□ Компанія Вікторія](#) – юридичні та бухгалтерські рішення для бізнесу в Україні та за кордоном.

[□ victorija.ua](#)

Чи можна платити нерезиденту за франшизу, роялті та оренду

у 2026 році

Український бізнес продовжує працювати в умовах воєнних валютних обмежень. Тому при укладенні договорів з іноземними франчайзерами, ліцензіарами, орендодавцями та іншими нерезидентами одним із ключових залишається питання: **чи може українська компанія перерахувати валюту за кордон за франшизу, роялті або оренду?**

Коротка відповідь станом на 20 серпня 2026 року: у загальному випадку – так.

Для української юридичної особи, яка здійснює платіж на користь нерезидента, що не підпадає під санкційні або інші спеціальні обмеження, немає загальної заборони на такі платежі та окремого максимального грошового ліміту для переказів за франчайзинговими договорами, роялті, орендою чи лізингом.

Водночас можливість перерахувати валюту ще не означає, що банк автоматично проведе будь-який платіж. Значення мають **економічна сутність операції, належне документальне оформлення, статус отримувача та податкові наслідки.**

Що змінилося у валютному регулюванні

Суттєве розширення можливостей бізнесу для проведення валютних операцій відбулося у травні 2024 року. Зокрема, були лібералізовані розрахунки за імпортом робіт і послуг, а також платежі за договорами оренди та лізингу.

Проте воєнний валютний режим продовжує діяти. Тому уповноважений банк під час проведення платежу може аналізувати документи, економічний зміст операції, одержувача коштів, санкційні ризики та виконання вимог валютного нагляду.

Отже, на практиці основне питання сьогодні полягає не стільки

в тому, чи можна взагалі платити нерезиденту, скільки в тому, за що саме здійснюється платіж і наскільки правильно оформлена операція.

Роялті нерезиденту: платити можна

Українська компанія в загальному випадку може перераховувати нерезиденту роялті за використання торговельних марок, програмного забезпечення, авторських прав, технологій, ноу-хау та інших об'єктів інтелектуальної власності.

При цьому банк може перевіряти, який саме об'єкт інтелектуальної власності використовується, кому належать відповідні права, на який строк та територію вони передані, за який період здійснюється виплата та як визначено суму роялті.

З практичної точки зору простішою є ситуація, коли роялті сплачується **за вже завершений період використання прав**, а сума винагороди підтверджується відповідним розрахунком.

Окремої індивідуальної валютної ліцензії НБУ для такого платежу не потрібно.

Франшиза: значення має не назва платежу, а його зміст

З договорами франчайзингу ситуація складніша.

У договорі може бути передбачений єдиний **franchise fee**, однак фактично така винагорода може включати декілька різних платежів:

роялті + маркетингові послуги + ІТ-підтримку + навчання + ноу-хау + оренду обладнання.

З валютної точки зору відповідні платежі можуть бути дозволені, однак їх податковий режим може суттєво відрізнятися.

Саме тому загальну винагороду за договором франчайзингу доцільно розділяти відповідно до її економічного змісту та окремо визначати в договорі й первинних документах:

royalty, service fee, rent та інші складові.

Наприклад, платіж із формулюванням лише «100 000 євро franchise fee» може викликати більше запитань як у банку, так і при визначенні податкових наслідків операції.

Оренда та лізинг

Платежі нерезидентам за договорами оренди та лізингу також у загальному випадку можуть здійснюватися українським бізнесом.

При цьому податковий режим залежатиме від того, що саме є предметом оренди: обладнання, транспортний засіб, інше рухоме майно чи нерухомість.

Для нерухомого майна особливе значення має його місцезнаходження, оскільки від цього можуть залежати правила оподаткування операції.

400 000 грн – не максимальний розмір валютного платежу

На практиці все ще можна зустріти твердження, що українське підприємство нібито не може перерахувати нерезиденту більше **400 тис. грн.**

Це неправильно.

Сума 400 тис. грн у цьому контексті пов'язана з правилами валютного нагляду, а не з установленням максимально допустимого розміру транскордонного платежу.

Тому підприємство може здійснити платіж і на значно більшу суму, якщо сама операція дозволена та належним чином

документально підтверджена.

Авансові платежі: потрібно контролювати строки

Окремої уваги потребують авансові платежі нерезидентам.

Якщо українська компанія спочатку перераховує кошти, а послугу, право користування чи інше зустрічне надання має отримати пізніше, така операція може підпадати під валютний нагляд щодо граничних строків розрахунків.

Загальним орієнтиром для відповідних операцій є **180 календарних днів**.

Особливо уважно слід структурувати великий авансовий платіж роялті за декілька років, prepaid franchise fee або довгострокову передоплату оренди.

Тому модель, за якої винагорода сплачується після завершення відповідного періоду, у багатьох випадках є простішою з точки зору валютного контролю.

Валютний платіж дозволений, але не забуваємо про податки

Можливість перерахувати валюту нерезиденту не означає відсутності податкових наслідків.

При виплаті роялті може виникати обов'язок української компанії утримати **податок з доходу нерезидента**. Розмір такого податку залежатиме, зокрема, від країни податкового резидентства отримувача та можливості застосування міжнародного договору про уникнення подвійного оподаткування.

Тому до здійснення виплати необхідно перевірити податкове резидентство нерезидента та підготувати документи, необхідні

для застосування відповідного міжнародного договору.

Для **franchise fee** немає універсального податкового режиму. Податкові наслідки визначаються виходячи з того, що фактично входить до складу платежу.

Що з ПДВ

При отриманні послуг від нерезидента окремо потрібно перевіряти місце їх постачання.

Якщо місце постачання відповідних послуг знаходиться на митній території України, у резидента можуть виникнути зобов'язання з ПДВ при отриманні послуг від нерезидента.

Натомість платежі, які за своєю податковою природою дійсно є роялті, мають інший режим оподаткування.

Тому штучно називати сервісну плату «роялті» або, навпаки, оформлювати реальну ліцензійну винагороду як service fee не варто. Неправильна кваліфікація платежу може суттєво змінити його податкові наслідки.

РФ, Білорусь та санкційні контрагенти

Наведені висновки стосуються звичайних нерезидентів, щодо яких відсутні спеціальні обмеження.

Перед проведенням платежу необхідно перевіряти не лише країну реєстрації іноземної компанії, але й її власників, кінцевих бенефіціарів, контролерів, банк отримувача та можливі санкційні зв'язки.

Проведення платежу через рахунок у європейському банку або використання EUR чи USD саме по собі не усуває ризик, якщо контрагент або пов'язані з ним особи підпадають під відповідні обмеження.

Які документи може попросити банк

Перед значним валютним платежем нерезиденту доцільно заздалегідь підготувати:

- ЗЕД-договір та додаткові угоди;
- інвойс;
- акт, звіт або інший документ, що підтверджує отримання послуг чи використання прав;
- розрахунок роялті або іншої винагороди;
- документи щодо прав нерезидента на об'єкти інтелектуальної власності;
- інформацію про структуру власності нерезидента;
- документи для застосування міжнародного договору про уникнення подвійного оподаткування;
- за необхідності – переклад документів українською мовою.

Для складних договорів франчайзингу або значних авансових платежів доцільно ще до здійснення SWIFT-переказу погодити з банком структуру операції та перелік документів, які він потребуватиме.

Висновок

Станом на 20 серпня 2026 року українська юридична особа в загальному випадку може здійснювати платежі нерезидентам за франшизу, роялті, оренду та лізинг. Загальної заборони або спеціального максимального валютного ліміту для таких платежів немає.

Однак ключове значення має правильна структура операції.

Найбільші ризики можуть виникати через:

неправильну структуру franchise fee, санкційні зв'язки контрагента, недостатнє документальне підтвердження, значні авансові платежі, недотримання валютних строків або неправильне застосування податку на доходи нерезидента та ПДВ.

*Тому договір, податкову кваліфікацію та структуру майбутнього платежу нерезиденту доцільно перевірити **до перерахування валюти**, а не після отримання додаткового запиту або відмови від банку.*

Приєднуйтеся до нашого ТГ каналу: [📩 Компанія Вікторія](#) – юридичні та бухгалтерські рішення для бізнесу в Україні та за кордоном.

[📩 victorija.ua](#)

Чи може іноземна компанія володіти землею та нерухомістю в Україні

Іноземні компанії можуть безпосередньо придбавати та мати у власності в Україні будівлі, споруди, офісні, складські, виробничі та інші об'єкти нерухомості. Однак щодо земельних ділянок діє значно складніший режим.

Ключове значення мають **призначення земельної ділянки, її місцезнаходження, форма власності та правовий статус самої нерухомості.**

Розглянемо, що саме може придбати іноземна компанія та які обмеження необхідно врахувати станом на серпень 2026 року.

Чи може іноземна компанія придбати будівлю в Україні

Так.

Юридична особа, створена за законодавством іншої держави, може безпосередньо бути власником в Україні:

- офісних будівель;
- складів;
- виробничих приміщень;
- заводів;
- торговельних об'єктів;
- логістичних комплексів;
- нежитлових приміщень;
- інших будівель та споруд.

Загального обмеження щодо площі такої нерухомості для іноземної компанії законодавство не встановлює.

Винятки можуть стосуватися окремих категорій державного, оборонного, стратегічного чи іншого майна, для якого спеціальним законодавством встановлено особливий режим.

Однак при придбанні будівлі завжди необхідно окремо з'ясувати, що відбувається із земельною ділянкою під нею.

Чи може іноземна компанія купити землю під будівлею

Якщо земельна ділянка має **несільськогосподарське призначення**, у багатьох випадках це можливо.

Водночас правила відрізняються залежно від того, де знаходиться ділянка.

Земля в межах населеного пункту

Іноземна компанія може набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, зокрема у зв'язку з придбанням нерухомості.

Практично це дозволяє придбати, наприклад:

іноземна компанія → будівля → земельна ділянка несільськогосподарського призначення під цією будівлею.

Тобто іноземна компанія може безпосередньо придбати склад, офісну чи виробничу будівлю разом із приватною земельною ділянкою під нею, якщо земельна ділянка відповідає встановленим законом умовам.

Також допускається набуття відповідної землі для спорудження об'єктів, пов'язаних із підприємницькою діяльністю в Україні.

Земля за межами населеного пункту

Тут режим жорсткіший.

Іноземна компанія може придбати несільськогосподарську земельну ділянку за межами населеного пункту, якщо на ній знаходиться нерухоме майно, яке одночасно придбавається такою компанією.

Тобто допустимою може бути схема:

будівля + земельна ділянка під нею.

Натомість звичайне придбання іноземною компанією «порожньої» земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту не відповідає цій моделі.

Саме тому при купівлі виробничих, складських, логістичних та інших комплексів за межами міст необхідно особливо уважно аналізувати співвідношення прав на будівлі та землю.

Чи існує обмеження щодо площі землі

Для земель **несільськогосподарського призначення**, які іноземна компанія має право набувати, загального ліміту на кшталт 10, 100 або 10 000 гектарів не встановлено.

Обмеження мають не стільки кількісний, скільки правовий характер.

Значення мають:

- категорія земель;
- цільове призначення;
- місцезнаходження;
- наявність нерухомості на земельній ділянці;
- приватна, державна або комунальна форма власності;
- містобудівні обмеження;
- охоронні та санітарні зони;
- природоохоронний режим;
- розташування біля державного кордону;
- санкційні та спеціальні секторні обмеження.

Тому велика площа земельної ділянки сама по собі не означає неможливості її придбання іноземною компанією.

А сільськогосподарська земля?

Тут ситуація принципово інша.

Безпосереднє придбання сільськогосподарських земель іноземною компанією станом на серпень 2026 року не допускається.

Відповідно, для іноземної юридичної особи практична максимальна площа сільськогосподарської землі у власності становить **0 га**.

Ліміт у 10 000 га, який часто згадується у зв'язку з ринком сільськогосподарських земель, не означає, що іноземна компанія може придбати таку площу. Цей показник застосовується до

суб'єктів, яким закон узагалі дозволяє набувати відповідні землі.

Чи допоможе створення українського ТОВ

Створення української юридичної особи з іноземним засновником не слід розглядати як автоматичний спосіб усунення земельних обмежень.

Особливо це стосується сільськогосподарських земель.

Для українських компаній з іноземними учасниками або іноземними кінцевими бенефіціарними власниками можливість набуття сільськогосподарської землі пов'язана законодавством із проведенням та результатом всеукраїнського референдуму.

Станом на серпень 2026 року такий механізм доступу іноземного капіталу до сільськогосподарських земель фактично не відкритий.

Українська дочірня компанія водночас може бути цілком доцільною для іншої діяльності:

- експлуатації нерухомості;
- ведення операційної діяльності;
- найму персоналу;
- отримання ліцензій;
- укладення договорів оренди;
- локального фінансування.

Але використовувати українське ТОВ як неперевірену «обхідну конструкцію» для придбання землі не варто.

Оренда як альтернатива власності

Якщо землю не можна придбати у власність, одним із основних інструментів для іноземного інвестора залишається **оренда**.

Іноземні юридичні особи можуть бути орендарями земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського призначення.

Для довгострокових інвестиційних проєктів можуть також використовуватися інші належним чином зареєстровані права користування землею.

Таким чином, неможливість отримати землю у власність не завжди означає неможливість реалізувати проєкт.

Для аграрних проєктів саме довгострокове користування землею є значно реалістичнішою моделлю, ніж спроба структурувати її придбання іноземною компанією.

Особливі категорії земель

Окремої перевірки потребують земельні ділянки, які належать до спеціальних категорій.

Землі оборони

Такі землі мають спеціальний державний режим і не можуть розглядатися як об'єкт звичайного приватного придбання іноземним інвестором.

Лісові землі

Пряме придбання іноземною компанією лісових земель також не варто розглядати як стандартно доступну модель.

Необхідно одночасно аналізувати земельне та лісове законодавство.

Землі водного фонду та прибережні території

Для таких земель діє спеціальний водоохоронний режим.

Наявність запису про приватну власність у реєстрі ще не

означає відсутності ризиків.

Важливо встановити:

- відстань до водойми;
- межі прибережної захисної смуги;
- наявність водоохоронних зон;
- історію формування земельної ділянки;
- законність її первинного переходу у приватну власність.

Прикордонні та стратегічні об'єкти

Для нерухомості біля державного кордону та для стратегічної інфраструктури необхідна розширена юридична перевірка.

Закон може дозволяти іноземній компанії володіти звичайною комерційною будівлею, але водночас обмежувати приватну власність на конкретний стратегічний об'єкт.

Будівля і земля мають перевірятися разом

Одна з найбільш небезпечних ситуацій при придбанні нерухомості виникає, коли продавець має належним чином оформлене право власності на будівлю, але ситуація із землею суттєво відрізняється.

Наприклад, земля може:

- перебувати в оренді;
- перебувати у державній або комунальній власності;
- мати неоформлені права користування;
- належати іншій особі;
- мати інше цільове призначення;
- належати до категорії, яку іноземний покупець не може отримати у власність.

Тому придбання будівлі та оформлення земельних прав доцільно

розглядати як **єдину транзакцію**.

Не варто купувати будівлю з розрахунком на те, що питання із землею можна буде без проблем вирішити вже після укладення угоди.

Що необхідно перевірити перед придбанням

До підписання договору іноземному покупцеві доцільно провести щонайменше такі перевірки:

1. **Титул на будівлю.** Хто є власником, на якій підставі набуто майно, чи існують обтяження, судові спори або арешти.
2. **Правовий статус земельної ділянки.** Категорія, цільове призначення, кадастровий номер, площа та межі.
3. **Право продавця на землю.** Власність, оренда чи інше право користування.
4. **Можливість переходу цього права до іноземної компанії.**
5. **Історію формування земельної ділянки.**
6. **Містобудівні та спеціальні обмеження.**
7. **Санкційний статус сторін та кінцевих бенефіціарів.**
8. **Наявність спеціального режиму.** Зокрема оборонного, лісового, водного, прибережного, прикордонного або стратегічного.

Для державної чи комунальної нерухомості додатково необхідно аналізувати компетенцію відповідного органу, порядок відчуження майна, необхідність аукціону та відповідних погоджень.

Податковий облік іноземного покупця

Придбання нерухомості безпосередньо іноземною юридичною особою має також податкові наслідки.

Перед придбанням нерухомого майна нерезиденту необхідно вирішити питання постановки на податковий облік в Україні.

Після придбання можуть виникати, зокрема:

- податок на нерухоме майно;
- плата за землю;
- орендна плата за державні чи комунальні землі;
- податкові наслідки подальшої оренди або продажу нерухомості.

При цьому податкову модель самої угоди необхідно визначати окремо. Пряме придбання нерухомості, придбання корпоративних прав української компанії та придбання земельної ділянки можуть мати різні податкові наслідки.

Основні ризики для іноземного інвестора

Перед придбанням української нерухомості особливу увагу варто звернути на кілька типових ризиків.

Неправильна категорія землі. Земля, яка фактично використовується як промисловий або складський майданчик, за документами може мати зовсім інший правовий статус.

Невідповідність прав на будівлю і землю. Наявність права власності на будівлю не гарантує аналогічного права на землю.

Корпоративна структура покупця. Українська компанія з іноземним власником не завжди має той самий земельний режим, що й звичайна українська компанія без іноземної участі.

Санкції та структура власності. Перевіряти необхідно не лише безпосереднього покупця, а й кінцевих бенефіціарних власників.

Державне або стратегічне майно. Для нього необхідна окрема перевірка процедури приватизації, відчуження та компетенції органу-продавця.

Воєнні ризики. Актуальними залишаються фактичний стан об'єкта, доступ до нього, можливі пошкодження, мінування, окупація та інші обмеження.

Висновок

Станом на серпень 2026 року загальна модель виглядає так:

Об'єкт	Можливість для іноземної компанії
Будівлі, споруди, нежитлова нерухомість	Так
Несільськогосподарська земля в населеному пункті	Так, за встановлених умов
Несільськогосподарська земля за межами населеного пункту	Так, зокрема у зв'язку з придбанням розташованої на ній нерухомості
«Порожня» земля за межами населеного пункту	Істотні обмеження для прямого придбання
Сільськогосподарська земля	Ні
Оренда сільськогосподарської землі	Так
Землі оборони	Ні
Лісові, водні, прибережні, стратегічні території	Спеціальний режим, необхідна окрема перевірка

Отже, іноземна компанія може придбати в Україні комерційну будівлю разом із земельною ділянкою несільськогосподарського призначення під нею, якщо статус і місцезнаходження ділянки дозволяють таку форму власності.

Головна помилка при структуруванні подібних угод – аналізувати лише будівлю. Для іноземного інвестора предметом юридичної перевірки завжди повинна бути зв'язка:

покупець → будівля → земельна ділянка → допустиме право на землю → структура угоди.

Саме перевірка цієї конструкції до підписання договору дозволяє визначити, чи можна оформити будівлю і землю безпосередньо на іноземну компанію або доцільніше використати оренду, українську операційну компанію чи іншу структуру.

Приєднуйтеся до нашого ТГ каналу:  Компанія Вікторія – юридичні та бухгалтерські рішення для бізнесу в Україні та за кордоном.

 [victorija.ua](https://t.me/victorija.ua)