

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 відрізнитися.

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: [ТГ Канал](#) Компанія Вікторія – юридичні та бухгалтерські рішення для бізнесу в Україні та за кордоном.

victorija.ua