



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,  
регіонального розвитку та містобудування

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел./факс: 255-32-05, 255-20-75

---

**Комітету Верховної Ради України з  
питань фінансів, податкової та  
митної політики**

## ВИСНОВОК

**на проект Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу  
України щодо оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів  
нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта  
нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти"  
(реєстр. № 5638), внесений народними депутатами України О.Шуляк,  
В.Івановим та іншими народними депутатами України**

Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування за дорученням Голови Верховної Ради України Р.Стефанчука розглянув на своєму засіданні 20 жовтня 2021 року (протокол № 81) проект Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти" (реєстр. № 5638 від 08.06.2021), поданий народними депутатами України О.Шуляк, В.Івановим та іншими народними депутатами України.

Метою законопроекту, як зазначено у пояснювальній записці, є забезпечення полегшення доступу населення до нового житла, зменшення податкового навантаження при наданні нового житла, створення прозорих, виважених і розумних умов для інвестування, пов'язаного з нерухомістю та її використанням, а також очищення галузі від можливого податкового шахрайства шляхом зміни порядку оподаткування операцій, пов'язаних із створенням і постачанням житлової нерухомості.

Також проектом Закону передбачається узгодити положення законопроекту "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" (реєстр. № 5091) з нормами Податкового кодексу України.

Реалізація проекту Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта

нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти", як зазначають його автори, не потребуватиме додаткового фінансування з державного та місцевого бюджетів.

Також встановлення прозорих та зрозумілих правил оподаткування операцій із купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості має сприяти легалізації цього ринку, який наразі існує в тіні – операції купівлі-продажу таких об'єктів реалізується шляхом відступлення прав за договором із забудовником без сплати жодних податків. Така легалізація сприятиме збільшенню надходжень бюджету від податків саме з операцій купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості. В обмін на це учасники ринку отримують гарантії захисту їх прав на інвестиції у вказані об'єкти, і саме це має стимулювати ринок до виходу його з тіні.

Заслухавши інформацію підкомітету з питань захисту інвестицій в об'єкти будівництва, з'ясувавши позицію народних депутатів України – членів Комітету, запрошених на засідання осіб та всебічно обговоривши питання, Комітет вважає за доцільне запропонувати Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики, визначеного головним з підготовки і опрацювання даного законопроекту, рекомендувати Верховній Раді України відповідно до пункту 1 частини першої статті 114 Регламенту Верховної Ради України проект Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти" (реєстр. № 5638), за наслідками розгляду в першому читанні прийняти за основу.

**Голова Комітету**

**А.КЛОЧКО**



САС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Клочко Андрій Андрійович  
Сертифікат: 3ED5083160DBC59B04000009CBF1100EFD11F00  
Дійсний до: 30.08.2023 14:53:35

Апарат Верховної Ради України  
№ 04-23/03-2021/328049 від 23.10.2021



680677