



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Договір довічного утримання: оподаткування та правовий статус

Підготовлено до друку
ГУ ДПС у Тернопільській області
липень – 2025, наклад 50 прим.



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Відповідно до статті 744 Цивільного кодексу України (ЦКУ), за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає у власність іншій стороні (набувачу) житловий будинок, квартиру, їх частину або інше нерухоме чи цінне рухоме майно. Взамін набувач зобов'язується забезпечити відчужувача довічним утриманням та/або доглядом.

Відповідно до статті 748 ЦКУ, набувач стає власником переданого йому майна згідно з положеннями статті 334 ЦКУ. У свою чергу, стаття 334 ЦКУ передбачає, що право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає з моменту такого посвідчення.

Таким чином, договір довічного утримання є правочином, що передбачає відчуження майна, яке переходить у власність іншої особи на підставі нотаріально посвідченого договору.

З точки зору податкового законодавства, така операція прирівнюється до продажу майна. Згідно з підпунктом «а» пункту 172.5 статті 172 Податкового кодексу України (ПКУ), особа, яка відчужує (продає або обмінює) нерухомість іншій фізичній особі, зобов'язана самостійно визначити суму податку та сплатити її до бюджету через банківські установи або платіжні сервіси – до моменту нотаріального посвідчення договору.

Відповідно до пункту 172.4 статті 172 ПКУ, нотаріус щомісяця подає до контролюючого органу інформацію про посвідчені ним договори купівлі-продажу або міни між фізичними особами, включаючи ціну договору та суму сплаченого податку.

Згідно з підпунктом «б» пункту 176.2 статті 176 та підпунктом 49.18.1 пункту 49.18 статті 49 ПКУ, податкові агенти (зокрема, нотаріуси) зобов'язані подавати податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, а також сум утриманого податку та нарахованого єдиного внеску – протягом 20 календарних днів після закінчення звітного місяця.

Довідково. Форма податкового розрахунку та Порядок його подання затверджені наказом Міністерства фінансів України від 13.01.2015 № 4 (зі змінами та доповненнями). Відповідно до Довідника ознак доходів фізичних осіб (додаток 2 до Порядку), суми доходів від операцій з продажу або обміну об'єктів нерухомого майна відображаються під ознакою доходу «104».

З урахуванням вищевикладеного, при посвідченні договору довічного утримання, якщо об'єктом відчуження є нерухоме майно, нотаріус зобов'язаний заповнити додаток 4ДФ до податкового розрахунку, зазначивши дохід з ознакою «104», та подати звітність до контролюючого органу протягом 20 календарних днів після завершення звітного місяця.

Таким чином, договір довічного утримання, укладений між фізичними особами, в частині оподаткування прирівнюється до договору купівлі-продажу нерухомого майна, і на нього поширюються відповідні норми Податкового кодексу України.

Гарячі лінії ГУ ДПС у Тернопільській області: <https://tr.tax.gov.ua/anonsi-ark/30680.html>

Мобільний застосунок «Моя податкова»

Android <https://play.google.com/store/apps/details?id=my.tax.gov.ua>

iOS <https://t1p.de/lgu5a>

Для оперативної комунікації з інститутами громадянського суспільства в органах ДПС діє комунікаційна податкова платформа: tr.ikc@tax.gov.ua