

Податок на нерухоме майно - 2016

- **1. Об'єкт оподаткування**
- **2. Платники**
- **3. База оподаткування**
- **4. Пільги**
- **5. Ставки податку**
- **6. Обчислення податку:**
 - 6.1. Фізичними особами.**
 - 6.2. Юридичними особами.**
 - 6.3. У разі зміни власності.**
- **7. Сплата податку**
- **8. Штрафи**
- **9. Стягнення податку.**
- **10. Особливості для юридичних осіб (в т.ч. Декларація).**
- **11. Як було до 2015 року...**

1. Об'єкт оподаткування

- Об'єктом оподаткування згідно п. 266.2 ПЛ є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка.

Що не є об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно

Згідно п. 266.2.2 ПКУ не є об'єктом оподаткування (станом на 08.02.2015р):

- а) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їх спільній власності);
- б) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки;
- в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

- г) гуртожитки;
- г) житлова нерухомість непридатна для проживання, в тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради;
- д) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матеріями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину;
- е) об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;
- є) будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств;
- ж) будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників, призначені для використання безпосередньо у сільськогосподарській діяльності;
- з) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів та їх підприємств.

2. Платники

- Згідно п 266.1 ПК платниками податку є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.
- У разі перебування об'єктів нерухомого майна у спільній власності кількох осіб:
 - 1) ... у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;
 - 2) ... у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;
 - 3) ... у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

3. База оподаткування

- Згідно з п. 266.3 ПК базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлового та нежитлового нерухомого майна.
- Для фізичних осіб база обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- Юридичні особи обчислюють базу самостійно виходячи з загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на цей об'єкт.

4. Пільги з податку

Пільги перелічені в пункті 266.4 ПКУ (станом на 08 лютого 2015):

266.4.1. База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується:

а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості - на 60 кв. метрів;

б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості - на 120 кв. метрів;

в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), - на 180 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік).

Сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування встановлена цим підпунктом.

266.4.2. Сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на:

об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування;

об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються в залежності від майна, яке є об'єктом оподаткування.

Органи місцевого самоврядування до 1 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості стосовно пільг, наданих ними відповідно до абзацу першого та другого цього підпункту.

5. Ставки

Згідно п 266.5 ПК ставки податку встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради в залежності від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомого майна у розмірі, що не перевищує 3 відсотків (у 2015 році - 2%) [розміру мінімальної заробітної плати](#), встановленої законом на 01 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування.

25000грн на рік – додатково до зазначених 3% за 1 кв. м. нараховується для квартир та будинків площею понад 300 кв. м та 500 кв. м відповідно.

6. Обчислення податку

Це регламентовано пунктом 266.7 ПК.

6.1. Обчислення для фізичних осіб

Для фізичних осіб обчислення податку здійснюється податковим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника нерухомості у такому порядку:

1) за наявності у власності одного об'єкта житлової нерухомості, чи його частки, податок на нерухоме майно обчислюється, виходячи з бази оподаткування, зменшеної відповідно до підпунктів "а" або "б" підпункту 266.4.1 ПК, та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення) та відповідної ставки податку;

2) за наявності у власності більше одного об'єкта житлової нерухомості одного типу, чи їх часток, податок на нерухоме майно обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів зменшеної відповідно до підпунктів "а" або "б" підпункту 266.4.1 ПК та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку;

3) за наявності у власності платника податку об'єктів житлової нерухомості різних видів, у тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної відповідно до підпункту "в" підпункту 266.4.1 ПК та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку;

Обчислення суми податку здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомого майна.

Після чого податковий орган надсилає фізичній особі податкові повідомлення-рішення про сплату податку та платіжні реквізити за місцезнаходженням кожного з об'єктів нерухомого майна. Повідомлення-рішення надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 01 липня року, що настає за базовим податковим роком.

Для новоствореного (нововведеного) об'єкта нерухомості податок сплачується фізичною особою починаючи з місяця, в якому виникло право власності на цей об'єкт.

Платники податку мають право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації) для проведення звірки даних щодо :

- 1) об'єктів нерухомого майна чи їх часток, що перебувають у власності;
- 2) розміру загальної площі;
- 3) права на пільгу;
- 4) ставки податку;
- 5) нарахованої суми податку.

У разі розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку на підставі оригіналів відповідних документів, контролюючий орган за місцем проживання (реєстрації) платника податку проводить перерахунок суми податку та надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. Попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним).

6.2. Обчислення для юридичних осіб

Юридичні особи самостійно обчислюють суму податку станом на 01 січня звітного року і до 20 лютого цього ж року подають контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта/об'єктів оподаткування декларацію, з розбивкою річної суми рівними поквартальними частками.

Для новоствореного (нововведеного) об'єкта нерухомості декларація юридичною особою - платником подається протягом 30 календарних днів з дня виникнення права власності на такий об'єкт, а податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

6.3. Про випадки зміни власності

Це регламентовано пунктом 266.8.1 ПК.

У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період починаючи з 01 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника - починаючи з місяця, в якому виникло право власності.

Контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику.

7. Сплата податку



Податок сплачується до відповідного бюджету за місцем розташування об'єкта оподаткування. Дивіться [Реквізити для сплати](#).

Фізичні особи можуть сплачувати податок у сільській та селищній місцевості через каси сільських (селищних) рад за квитанцією про прийняття податків.

Податок за звітний рік сплачується:

- 1) фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;
- 2) юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

8. Штрафи за несплату (чи невчасну сплату) податку

Відповідальність за несплату або несвоєчасну/неповну оплату податку на нерухоме майно така ж, як і для інших податків. Згідно п. 126.1 ПКУ, застосовуватиметься штраф у розмірі:

- 10% від погашеної суми податкового боргу — при затримці до 30 календарних днів;
- 20% від погашеної суми податкового боргу — при затримці більше 30 календарних днів.

Якщо податок буде сплачений несвоєчасно, то згідно ст. 129 ПКУ після граничних термінів для його сплати на суму податкового боргу нараховуватиметься пеня з розрахунку 120% річних [ставки НБУ, що діє на день виникнення податкового боргу](#).

Облікова ставка НБУ - 2016

Облікова ставка НБУ (2016) на сьогодні діє у розмірі, встановленому Постановою Правління НБУ від 23 червня 2016 р.

Подвійна облікова ставка НБУ - 2016 використовується в цьому році згідно статті 343 Господарського кодексу України як максимальне обмеження пені за прострочку платежів.

Розміри відсоткової ставки (вона ж - відсоткова ставка рефінансування НБУ) за попередні роки наведені в таблиці нижче.

Таблиця 1. Облікова ставка НБУ - 2016 рік та раніше

....

Ставка	Початок дії	Закінчення
16,50%	24 червня 2016	
18,00%	27 травня 2016	23 червня 2016
19,00%	22 квітня 2016	26 травня 2016
22,00%	25 вересня 2015	21 квітня 2016

9. Стягнення податку

Граждане, которые никогда раньше не сталкивались с работой налоговых органов в Украине теперь придется платить налог на недвижимость. В случае неуплаты налога наступает ответственность. Основанием для уплаты налога служит получение физическим лицом — собственником недвижимости от органа налоговой службы налогового уведомления-решения с указанием суммы налога (согласно пп.265.7.2 НК).

Обязательство об уплате налога на недвижимость возникает со дня вручения налогового уведомления-решения и должно быть исполнено налогоплательщиком в течение 60 дней (пп.265.10.1 ст.265 НКУ). На 61 день в случае неуплаты суммы, указанной в уведомлении-решении, у налогоплательщика возникнет налоговый долг. А значит, возникнут основания для применения к такому налогоплательщику штрафных санкций⁹¹. Но помимо штрафных санкций есть еще нормы НКУ о налоговом залоге. При наличии налогового долга для обеспечения исполнения налогоплательщиком своих обязанностей, его имущество попадает в налоговый залог согласно ст.88 НК. В случае неуплаты в установленный срок суммы денежного обязательства, определенной контролирующим органом, со дня возникновения налогового долга и возникает право налогового залога (ст.89 НКУ). Причем имущество, находящееся в налоговом залоге, в целях погашения налогового долга может быть продано (ст.95 НКУ). И вот тут следует отметить, что нормы о налоговом залоге входят в противоречие с другой нормой — с п.87.11 ст.87 НКУ, устанавливающим, что орган взыскания при взыскании суммы налогового долга с физлица — налогоплательщика обращается с иском в суд. И взыскание этого долга по решению суда проводится государственной исполнительной службой в соответствии с законом об исполнительном производстве. Так что применение к гражданам — собственникам недвижимости норм, касающихся налогового залога, органами ГНС недопустимо. Ведь налог на недвижимость касается непосредственно жилья граждан, в том числе жилья, в котором должники по налогу на недвижимость могут проживать. К таким должникам следует применять только п.87.11 НКУ, с учетом также и положений Закона № 606 "Об исполнительном производстве". Этот Закон содержит ряд норм (часть седьмая ст.52, часть первая ст.63, часть десятая ст.78), защищающих собственников жилья. А НКУ подобных норм не содержит. Для усиления правовой позиции о порядке взыскания налогового долга именно по п.87.11 НКУ следует вспомнить еще и о п.56.21 НКУ, согласно которому в случае, если норма Кодекса или нормы других законов противоречат друг другу или допускают неоднозначное (множественное) толкование прав и обязанностей налогоплательщиков или

контролюючих органів, внаслідок чого є можливість прийняти рішення в інтересі як платника податку, так і контролюючого органу, то рішення приймається в інтересі платника податку. Однак якщо фізична особа, яка має податковий борг, виїжджає за кордон, то застосовується адміністративний арешт її майна (згідно п.94.2.2 НКУ), внаслідок чого обмежується право власності на її майно. Наступний нюанс полягає в тому, що як тільки норми про податок на нерухомість вступили в силу, то поширилося дуже помилкове твердження, що внесення в Державний реєстр речових прав інформації про власність допоможе уникнути сплати податку на нерухомість. І платники податку сподіваються, що це «зробить». Однак це не так. Звернемо увагу, що згідно пп.265.5.1 ст.265 НКУ об'єктом податкування є об'єкт житлової нерухомості, а не інформація про нього в тому чи іншому реєстрі. Крім того, вже було зазначено, що Державний реєстр речових прав — не єдиний джерело інформації. Також зауважимо, що п.102.1 НКУ встановлено строку 1095 днів, протягом якого податковий орган може визначити суму податкових зобов'язань платника податку. Тобто якщо фізична особа не отримала податкового повідомлення-рішення, наприклад, до 01.07.2013 р., то у органу ГНС є достатньо часу на це. Він може розрахувати суму податку і вручити таке рішення протягом 1095 днів. Якщо по закінченні цього строку податковий орган не виконає вказані дії, то платник податку вважається вільним від такого грошового зобов'язання.

10. Податок на нерухомість юридичних осіб.

Податок на нерухомість для юридичних осіб регулюється статтею 266 ПКУ.

Новина податку на нерухомість полягає в тому, що об'єктом оподаткування є не лише житлова, але і нежитлова нерухомість.

Згідно пп.266.1.1 ПКУ платники - це "фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості".

В підпункті 266.2.2 ПКУ перелічено, що не є об'єктом оподаткування, [детальніше тут...](#)

Базою оподаткування є загальна площа об'єкту житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частин (згідно пп.266.3.1 ПКУ). Згідно пп.266.3.3 юридичні особи самостійно визначають базу оподаткування, виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкту нерухомості.

Підставою для нарахування є документи, підтверджені правом власності на нерухомість. Підприємства-орендарі податок не сплачують.

Списку пільг по податку на нерухомість в юридичних осіб немає. В пп.266.4.2 ПКУ написано, що органи місцевої влади можуть встановлювати пільги для юридичних осіб, релігійних організацій. Практична реалізація цього пункту туманна.

Ставка податку згідно пп.266.5.1 ПКУ не має бути більше 3% [розміру мінімальної зарплати](#), встановленої на 01 січня звітного податкового року, за 1 квадратний метр.

Базовий податковий період по податку на нерухомість дорівнює календарному року (згідно пп.266.6.1 ПКУ). І першим звітним роком для юридичних осіб згідно пп.266.7.5 НЛУ є 2015 рік.

Отже, до 20 лютого 2015 року платники податку на нерухомість — юридичні особи повинні представити в орган ГФС по місцю розташування об'єкту нерухомості податкову [декларацію](#) з поквартальним розбиттям річної суми.

По створених (введених в експлуатацію) об'єктах декларація подається протягом 30 днів із дня виникнення права власності (згідно з документом, що засвідчує право власності), а податок

сплачується починаючи з місяця, в якому виникло таке право. У випадку з новим об'єктом нерухомості не зовсім зрозумілий механізм поквартального розбиття сум податку. Доведеться, мабуть, розраховувати по місяцях, що залишилися до кінця року з місяця переходу права власності.

У разі переходу права власності на об'єкт нерухомості від одного власника до іншого протягом календарного року згідно пп.266.8.1 ПКУ податок нараховується попереднім власником з 01 січня звітного року до початку місяця, в якому право власності перейшло до іншої особи, а новий власник — починаючи з місяця, в якому у нього виникло право власності. Це спричиняє за собою перерахунок податку, який був розрахований по декларації, поданій 20 лютого. В цьому випадку попередньому власникові доведеться представити уточнену декларацію по податку на нерухомість в порядку, передбаченому ст.50 НКУ.

Оплачується *податок на нерухомість для юридичних осіб* згідно пп.266.10.1 НКУ авансовими внесками поквартально — до 30 числа місяця, наступного за звітним кварталом. Тобто перший платіж податку потрібно зробити до 30 квітня.

Сплачувати податок на нерухомість для юридичних осіб потрібно по місцю розташування об'єкту нерухомості (згідно пп.266.9.1 ПКУ).

Відповідно до пп. 12.3.4 ПКУ рішення про встановлення місцевих податків і зборів повинно бути офіційно опубліковано до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків і зборів або їх змін. Після ухвалення Закону про податкову реформу виконати цю вимогу стало неможливо, оскільки до 15 липня 2014 року була зовсім інша редакція ПКУ. В цьому випадку згідно пп. 12.3.5 ПКУ, якщо місцеві органи влади не прийняли відповідне рішення у встановлений термін, то такі податки або збори стягуватимуться із застосуванням мінімальних ставок, встановлених Податковим кодексом. Якщо навіть місцеві органи влади приймуть відповідні рішення в січні-березні, вони не запізняться. Адже перший авансовий внесок по податку на нерухомість всі юридичні особи, повинні сплатити до 30 квітня 2015 року. А якщо і до цієї дати в тій або іншій територіально-адміністративній одиниці рішення не буде прийнято, то відкритим залишиться найважливіше питання — ставка податку.

Але мінімальна ставка не встановлена, а визначена лише її верхня межа:

01) 2% мінімальної зарплати, встановленої на 01 січня звітного року для житлової нерухомості, згідно ст.266 ПКУ;

02) згідно п. 33 підрозділу 10 розділу ХХ Кодексу встановлена верхня межа для нежитлової нерухомості - 1% мінімальної зарплати, встановленої на 01 січня звітного року.

Дуже вірогідна практика, що, якщо місцеві органи влади запізняються зі своїми рішеннями, юридичним особам доведеться до ухвалення цих рішень сплачувати податок за максимальними ставками, встановленими ПКУ: по об'єктах житлової нерухомості — 2% мінімальної зарплати, по об'єктах нежитлової нерухомості — 1%.

Запорожцам на заметку. Перечень недвижимости, на которую не нужно платить налоги



05.04.2016 20:33



Объектом налогообложения налогом на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, является жилая и нежилая недвижимость, в том числе его доля, физических и юридических лиц, в том числе нерезидентов, которые являются собственниками таких объектов.

При этом подпунктом 266.2.2 пункта 266.2 статьи 266 Налогового кодекса Украины с внесенными изменениями и дополнениями определены объекты жилой и нежилой недвижимости, которые не облагаются налогом на недвижимое имущество, а именно:

- а) объекты жилой и нежилой недвижимости, находящихся в собственности органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также организаций, созданных ими в установленном порядке, которые полностью содержатся за счет соответствующего государственного бюджета или местного бюджета и являются неприбыльными (их совместной собственности);
- б) объекты жилой и нежилой недвижимости, расположенные в зонах отчуждения и безусловного (обязательного) отселения, определенные законом, в том числе их доли; в) здания детских домов семейного типа; г) общежития;
- г) жилая недвижимость, непригодна для проживания, в том числе в связи с аварийным состоянием, признана согласно решению сельского, поселкового, городского совета или совета объединенной территориальной общины, созданная в соответствии с законом и перспективным планом формирования территорий общин;
- д) объекты жилой недвижимости, в том числе их доли, принадлежащие детям-сиротам, детям, лишенным родительской опеки, и лицам из их числа, признанным такими в соответствии с законом, детям-инвалидам, которые воспитываются одинокими матерями (отцами), но не более одного такого объекта на ребенка;

- е) объекты нежилой недвижимости, которые используются субъектами хозяйствования малого и среднего бизнеса, осуществляющих свою деятельность в малых архитектурных формах и на рынках; есть) здания промышленности, в частности производственные корпуса, цеха, складские помещения промышленных предприятий;
- ж) здания, сооружения сельскохозяйственных товаропроизводителей, предназначенные для использования непосредственно в сельскохозяйственной деятельности;
- з) объекты жилой и нежилой недвижимости, находящихся в собственности общественных организаций инвалидов и их предприятий;
- и) объекты недвижимости, находящиеся в собственности религиозных организаций, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, и используются исключительно для обеспечения их уставной деятельности, включая те, в которых осуществляют деятельность основаны такими религиозными организациями благотворительные заведения (приюты, интернаты, больницы и тому подобное), кроме объектов недвижимости, в которых осуществляется производственная и/или хозяйственная деятельность;
- к) здания дошкольных и общеобразовательных учебных заведений независимо от формы собственности и источников финансирования, используемых для предоставления образовательных услуг