

Податок на нерухомість у 2018 році: консультація ДФС України

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

Загальні положення

Порядок обчислення та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки встановлено в статті 266 Податкового кодексу України (далі – ПКУ).

Об`єктом оподаткування є об`єкт житлової та нежитлової нерухомості, або його частка.

Базою оподаткування є загальна площа об`єкта житлової або нежитлової нерухомості, в том числі його часток.

Спільна часткова або спільна сумісна власність, хто є платником?

Читати далі

а) **спільна часткова власність** – у витязі з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (або у свідоцтві/реєстраційному посвідченні на право власності на нерухоме майно) вказано вид спільної власності **спільна часткова** та зазначено **розмір частки**. Платником податку є кожен із співвласників за належну частку;

б) **спільна сумісна власність не поділена в натурі** – у витязі з

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (або у свідоцтві/реєстраційному посвідченні на право власності на нерухоме майно) вказано вид спільної власності **спільна сумісна**. Платником податку є одна з таких осіб-співвласників;

в) ***спільна сумісна власність поділена в натурі*** – у витязі з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (або у свідоцтві/реєстраційному посвідченні на право власності на нерухоме майно) вказано вид спільної власності **спільна сумісна** та зазначено, що співвласникам належить окрема кімната/окреме приміщення в об'єкті житлової/нежитлової нерухомості. Платником податку є кожен із співвласників за належну йому частку у вигляді окремої кімнати/окремого приміщення в об'єкті житлової/нежитлової нерухомості

Пільги із сплати податку

База оподаткування зменшується:

а) для **квартири/квартир** незалежно від їх кількості – **на 60 кв.м.**;

б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – **на 120 кв.м.**;

в) для **різних типів об'єктів житлової нерухомості** – **на 180 кв.м.**

Пільга не надається:

а) якщо об'єкти житлової нерухомості здаються в оренду;

б) якщо площа об'єктів житлової нерухомості перевищує п'ятикратний розмір пільгової площі. Тобто, якщо площа квартири/квартир перевищує 300 кв.м, житлового будинку/житлових будинків перевищує 600 кв.м., різнотипних об'єктів перевищує 900 кв.м – пільга у вигляді зменшення бази оподаткування не застосовується.

Ставки податку

Встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного року за 1 квадратний метр бази оподаткування.

25 000 грн. додатково сплачують власники будинків понад 500 кв.м. та квартир понад 300 кв.м. за кожен такий об'єкт житлової нерухомості.

На підставі яких документів нараховують податок?

На підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Податок нараховується за **3 роки**

Якщо податкове повідомлення не надходило в попередні роки, такому власнику об'єкта нерухомого майна податок буде нараховано за останні 3 роки (пп.266.10.3 п 266.10 ст.266 ПКУ)

Термін сплати

Податок сплачується фізичними особами – протягом **60 днів з дня вручення** податкового повідомлення-рішення

Відповідальність

Якщо платник податків не сплачує податок протягом 60 днів – штраф:

при затримці до 30 календарних днів – 10 відсотків погашеної суми боргу;

при затримці більше 30 календарних днів – 20 відсотків погашеної суми боргу.

За порушення термінів сплати платнику надсилається податкова вимога із зазначенням суми боргу.

У разі несплати суми податкового боргу, яка зазначена в

податковій вимозі, на майно платника податків накладається арешт до моменту погашення боргу.

Податкове повідомлення – рішення надсилається платнику за його місцем реєстрації.

Інформація щодо місця реєстрації – це інформація внесена до інформаційних баз фіскальної служби на момент, коли громадяни звертались до фіскальних органів з метою отримання ідентифікаційних кодів. Протягом місяця після зміни місця реєстрації громадянин зобов'язаний повідомити про такі зміни контролюючий орган, де він поставлений на облік (п.70.7 ст.70 ПКУ, заява форми 5 ДР). Якщо платник не повідомляє ДФС про зміну реєстрації – податкове повідомлення-рішення надсилається на адресу, інформація про яку міститься в контролюючому органі, тобто стару адресу. Таким чином платник не ознайомлений із сумою проведених нарахувань податку. Внаслідок чого виникає податковий борг, штрафні санкції, арешт майна.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки за 2017 рік

У 2017 році ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлювалися за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня 2017 року, за 1 квадратний метр бази оподаткування, тобто не більше, ніж 48 гривень за кв. метр.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки для фізичних осіб з 1 січня 2018 року

Більша частина норм статті 266 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» Податкового кодексу України

(далі – ПКУ) з 01 січня 2018 року залишилися без змін.

Проте у зв'язку з встановленням нового розміру мінімальної зарплати з 1 січня 2018 року збільшилася ставка податку на нерухоме майно. За 2018 рік потрібно буде сплачувати податок на нерухомість за 1 м² за ставкою 55,85 гривень.

Щодо змін, то п. 266.10 ст. 266 ПКУ доповнено пп. 266.10.2 та 266.10.3.

Відповідно до пп. 266.10.2 п. 266.10 ст. 266 ПКУ у разі коли контролюючим органом не надіслано чи не вручено податкове/податкові повідомлення-рішення у встановлені строки для сплати податку на нерухомість фізичні особи звільняються від відповідальності за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання.

Одночасно слід наголосити, що відповідно до пункту 5 розділу III Порядку надіслання контролюючими органами податкових повідомлень-рішень платникам податків, який затверджено наказом Міністерства фінансів України від 28 грудня 2015 року N 1204, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 22 січня 2016 р. за N 124/28254, якщо пошта (поштова служба) не може вручити платнику податків податкове повідомлення-рішення через відсутність за місцезнаходженням платника податків (посадових осіб платника податків), їх відмову прийняти податкове повідомлення-рішення, не знаходження фактичного місця розташування (місцезнаходження) платника податків або з інших причин, податкове повідомлення-рішення вважається врученим платнику податків у день, зазначений поштою (поштовою службою) в повідомленні про вручення, із зазначенням причин невручення.

У зв'язку з цим пропонуємо платникам податків, у яких змінилися реєстраційні дані (наприклад: адреса реєстрації місця проживання), подати в державну податкову інспекцію за місцем реєстрації заяву за формою № 5ДР про внесення змін до Державного реєстру фізичних осіб – платників податків.

Також відповідно до згаданих вище змін встановлено граничний строк нарахування податку органами ДФС. З 01 січня 2018 року відповідно до пп. 266.10.3 п. 266.10 ст. 266 ПКУ податкове зобов'язання з податку на нерухоме майно може бути нараховане за звітні роки в межах 1095 календарних днів.

Що роботи у разі не отримання повідомлення-рішення щодо сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки чи виявлення розбіжностей

Контролюючий орган для належного адміністрування податку на нерухоме майно у 2018 році за 2015-2017 роки повідомляє фізичним особам, що у разі, якщо платнику податку не надходили податкові повідомлення – рішення про його сплату за 2015, 2016 роки чи не надійде до 01 липня 2018 року за 2017 рік, він має право звернутися до контролюючого органу із заявою, до якої додати копії документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно. Контролюючий орган на підставі заяви розрахує суму податку на нерухоме майно та надішле податкові повідомлення – рішення.

Платник податку може звернутися до контролюючого органу із наступними заявами:

Заява (у разі отримання податкового повідомлення-рішення)

Заява (у разі неотримання податкового повідомлення-рішення)

Заява (у разі отримання податкового повідомлення-рішення всіма співвласниками (частки не визначені)

Заява (у разі неотримання податкового повідомлення-рішення співвласником (частки не визначені)

Заява про внесення змін до Державного реєстру фізичних осіб – платників податків

Заяви подаються платниками податку як особисто до

контролюючого органу, так і поштовим відправленням.

Джерело: ДФС у Львівській області