

Верховний Суд: реєстрація юрособи за домашньою адресою – не причина для скасування пільги на податок на нерухомість

Чи є підставою для скасування пільги з податку на нерухомість сам факт, що за адресою житла зареєстровано юридичну особу? Верховний Суд поставив чітку правову крапку: **ні, не є.**

У постанові від 2 березня 2020 року (справа №2340/3133/18, адміністративне провадження №К/9901/11811/19) Суд скасував попередні рішення судів першої та апеляційної інстанцій і направив справу на новий розгляд. Основний висновок: **реєстрація компанії за домашньою адресою власника не свідчить автоматично про використання квартири для отримання доходу. Для протилежного податковий орган мав би надати належні обґрунтування та відповідні докази.**

Так, Позивач є власником квартири площею 66 м², яка використовується виключно для проживання його родини. Водночас, дві юридичні особи, засновником яких він є, були зареєстровані за цією ж адресою. На цій підставі податковий орган відмовив у застосуванні пільги, передбаченої пп. 266.4.1 Податкового кодексу України, та нарахував податкові зобов'язання за 2016–2017 роки.

Однак Верховний Суд визнав, що **податкова не довела фактичного використання квартири у підприємницькій діяльності**, як того вимагає пп. 266.4.3 ПК України для скасування пільги. **Сам лише факт реєстрації компанії не є доказом отримання доходу з об'єкта житлової нерухомості.**

□ **Юридична позиція «Вікторії»:** цей прецедент відкриває шлях до

оскарження податкових повідомлень-рішень у схожих справах. Якщо вашу квартиру використано як юридичну адресу компанії – це ще не означає, що ви втратили право на пільгу.

Наші юристи забезпечать **аналіз, підготовку скарг та судовий захист** у справах із податковою.

Клієнти Компанії Вікторія завжди можуть розраховувати на ефективне представництво та захист своїх інтересів

У разі, якщо у Вас виникли питання, звертайтеся за формою  швидкого зв'язку :

Ваше ім'я (обов'язково)
Ваш email (обов'язково)
Ваш номер телефону (обов'язково)
Ваше повідомлення
Відправити

Компанія Вікторія

ЗБІР ЗА ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, СТАНОМ НА 01.01.2019 р.

АДМІНІСТРАТИВНИЙ ЗБІР ЗА ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Реєстраційна дія	Ставка	Розмір, грн.. (станом на 01.01.2019 р.)	Примітка
Державна реєстрація права власності	<u>0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб</u>	190	
Державна реєстрація інших речових прав, відмінних від права власності (крім іпотеки)	<u>0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб</u>	100	
Державна реєстрація обтяжень речових прав, іпотеки	<u>0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб</u>	100	

ПЛАТА ЗА НАДАННЯ ВІДОМОСТЕЙ З ЄДИНОГО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ

Форма відомостей	Ставка	Розмір, грн.. (станом на 01.01.2019 р.)	Примітка
Інформаційна довідка в паперовій формі	<u>0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб</u>	50	
Інформаційна довідка в електронній формі	<u>0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб</u>	20	

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 нарахowane 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

Порядок оподаткування ПДФО подарованої підприємством працівнику нерухомості

Подарунок – це завжди хороший настрій. А якщо працівник отримає в подарунок від свого роботодавця нерухомість – то це радість, що зростає в геометричній прогресії. Аж до моменту, коли потрібно оподаткувати податком на доходи цінний і бажаний дар.

То яким чином оподатковується отриманий подарунок (нехай і нерухомість) від підприємства? Маємо точку зору ДФСУ:

1. Включення до доходу та розмір ставки ПДФО

Згідно із пп. 14.1.54 пп. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02.12.2010р. № 2755-VI (далі – Кодекс) дохід з джерелом їх походження з України – будь-який дохід, отриманий резидентами або нерезидентами, у тому числі від будь-яких видів їх діяльності на території України (включаючи виплату (нарахування) винагороди іноземними роботодавцями), її континентальному шельфі, у виключній (морській) економічній зоні.

Відповідно до підпункту "е" підпункту 164.2.17 пункту 164.2 статті 164 Кодексу до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається дохід,

отриманий платником податку як додаткове благо (крім випадків, передбачених статтею 165 цього Кодексу) у вигляді вартості безоплатно отриманих товарів (робіт, послуг), визначеної за правилами звичайної ціни, а також суми, знижки звичайної ціни (вартості) товарів (робіт, послуг), індивідуально призначеної для такого платника податку.

Підпунктом 14.1.47 пункту 14.1 статті 14 Кодексу встановлено, що додаткові блага – це кошти, матеріальні чи нематеріальні цінності, послуги, інші види доходу, що виплачуються (надаються) платнику податку податковим агентом, якщо такий дохід не є заробітною платою та не пов’язаний з виконанням обов’язків трудового найму або не є винагородою за цивільно-правовими договорами (угодами), укладеними з таким платником податку (крім випадків, прямо передбачених нормами розділу IV цього Кодексу).

Якщо додаткові блага надаються у негрошовій формі, сума податку об’єкта оподаткування обчислюється за правилами, визначеними пунктом 164.5 статті 164 Кодексу (підпункт 164.2.17 пункту 164.2 статті 164 Кодексу).

Водночас, підпунктом 165.1.39 пункту 165.1 статті 165 Кодексу встановлено, що до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку не включається вартість дарунків (а також призів переможцям та призерам спортивних змагань), якщо їх вартість не перевищує 50 відсотків однієї мінімальної заробітної плати (у розрахунку на місяць), встановленої на 1 січня звітного податкового року, тобто в 2014 році – 609,0 грн., за винятком грошових виплат у будь-якій сумі.

Отже, вартість подарунку, отриманого платником податку – фізичною особою від юридичної особи, включається до загального місячного оподатковуваного доходу такого платника як додаткове благо та оподатковується за ставкою 15 (20)% у джерела виплати, з урахуванням вимог пп.165.1.39 п. 165.1 ст.165 Кодексу.

Коментар: «З 01.01.2015 ставки податку на доходи з фізичних осіб, визначені п. 167.1 ст. 167 ПКУ змінено з 15% та/або 17% на 15% та/або 20%».

2. Строки сплати ПДФО підприємством – дарувальником

Відповідно до пп. 168.1.1 п. 168.1 ст. 168 розділу IV Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (далі – ПКУ), податковий агент, який нараховує (виплачує, надає) оподатковуваний дохід на користь платника податку, зобов'язаний утримувати податок із суми такого доходу за його рахунок, використовуючи ставку податку, визначену в ст. 167 ПКУ.

Згідно із пп. 168.1.2 п. 168.1 ст. 168 ПКУ податок сплачується (перераховується) до бюджету під час виплати оподаткованого доходу єдиним платіжним документом. Банки приймають платіжні документи на виплату доходу лише за умови одночасного подання розрахункового документа на перерахування податку до бюджету.

Відповідно до пп. 168.1.4 п. 168.1 ст. 168 ПКУ якщо оподатковуваний дохід надається у негрошовій формі чи виплачується готівкою з каси податкового агента, податок сплачується (перераховується) до бюджету протягом банківського дня, що настає за днем такого нарахування (виплати, надання).

Враховуючи вищевикладене, **податок на доходи фізичних осіб сплачуються податковими агентами під час виплати оподаткованого доходу платнику податку або у разі виплати доходу готівкою з каси чи у негрошовій формі, протягом банківського дня, що настає за днем такого нарахування (виплати, надання).**

За уніфікованими відповідями ДФСУ

<http://zir.sfs.gov.ua>

Компанія «Вікторія»

Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС) ДК 018-2000

Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС) є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. Класифікатор розроблено відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.06.1998 р. №971 “Про програму реформування державної статистики на період до 2002 року”.

Клікніть для продовження перегляду

ДК БС призначено для використання органами центральної та місцевої виконавчої та законодавчої влади, фінансовими службами, органами статистики та всіма суб'єктами господарювання (юридичними та фізичними особами) в Україні.

Використання ДК БС забезпечує умови для вирішення таких завдань:

- виконання комплексу облікових функцій щодо будівельної діяльності в рамках робіт з державної статистики, включаючи статистику цін на будівельну продукцію;
- проведення робіт з перепису, оцінки та переоцінки вартості і стану будівель та споруд;
- проведення зіставлення національних статистичних даних щодо продукції будівництва з даними Статистичної комісії Європейського Союзу (Євростату) та ООН;
- проведення соціологічних досліджень з питань будівництва, забезпечення житлом і різними послугами населення України;
- розроблення аналітичних показників та прогнозування інвестицій в економіку України.

Об'єктами класифікації в ДК БС є будівлі виробничого та

невиробничого призначення та інженерні споруди різного функціонального призначення.

Споруди – це будівельні системи, пов’язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

Інженерні споруди – це об’ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об’єкта.

До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

Одиницею класифікації в класифікаторі є в основному окрема будівля чи інженерна споруда (будинок, дорога, трубопровід тощо). Для комплексних будівель, що складаються з декількох

будівель, кожна будівля може класифікуватися окремо. Якщо, наприклад, комплекс професійно-технічного навчального закладу складається з будинку для навчання та гуртожитку, то будинок для навчання в цьому випадку буде позначений кодом 1263, тоді як гуртожиток слід позначити кодом 1130. Проте, якщо дані не деталізовані чи відсутні, то комплекс відносять до класифікаційного угруповання за кодом 1263.

Як констатовано вище, будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням. Будівлі, що використовуються або запроектовані для декількох призначень (комбіноване житло, готель і контора), повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Головне призначення повинно бути визначене таким чином:

- обчислюється відсоткове співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі з віднесенням цих приміщень згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного класифікаційного угруповання;
- потім будівля класифікується за методом “зверху – вниз”. Будівлю спочатку відносять до розділу (один розряд коду), що охоплює всю чи більшу частку всієї її загальної площі. Далі їх відносять до підрозділу (два розряди коду) – житлові будівлі, нежитлові будівлі за найбільшою питомою вагою площі в цій будівлі. Наступним кроком визначається група (три розряди коду) за найбільшою часткою всієї загальної площі в межах підрозділу. Нарешті, вибирається належність будівлі до класу (чотири розряди коду) за найбільшою часткою всієї загальної площі у межах групи.

Класифікатор в повному обсязі доступний за наступними посиланнями:

формат Word

формат PDF