

Порядок начисления и уплаты налога на недвижимое имущество, отличающееся от земельного

Вопросы-ответы о порядке начисления и уплаты налога на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, в 2015 году.

1. Если человек владеет квартирой и домом одновременно, то будут ли прилагаться площади при определении суммы налога?

Исчисление суммы налога с объекта / объектов жилой недвижимости, находящихся в собственности физических лиц, осуществляется контролирующим органом по месту налогового адреса (месту регистрации) владельца такой недвижимости соответствии с подпунктом 266.7.1 пункта 266.7 статьи 222 Налогового кодекса Украины (далее – Кодекс).

При наличии в собственности налогоплательщика более одного объекта жилой недвижимости одного или разных типов, в том числе их частей, налог исчисляется исходя из суммарной общей площади таких объектов уменьшенной в соответствии с подпунктом 266.4.1 пункта 266.4 статьи 266 Налогового кодекса и льготы органов местного самоуправления по необлагаемой площади таких объектов (в случае ее установления), и соответствующей ставки налога.

2. Если человек обладает несколькими объектами, которые по отдельности не подпадают под налогообложение, будут ли прилагаться общие площади для определения налога?

При наличии в собственности налогоплательщика более одного объекта жилой недвижимости одного или разных типов, в том числе их частей, налог исчисляется исходя из суммарной общей площади таких объектов уменьшенной в соответствии с подпунктом 266.4.1 пункта 266.4 статьи 266 Кодекса и льготы органов местного самоуправления с необлагаемой площадью таких объектов (в случае ее установления), и соответствующей ставки налога.

3. Каким образом будут облагаться квартиры приватизированы на нескольких человек, но доли каждого не выделено, и в случае если доли каждого выделены в натуре

Определение плательщиков налога в случае пребывания объектов жилой и / или нежилой недвижимости в общей долевой или общей совместной собственности нескольких лиц осуществляется в соответствии с подпунктом 266.1.2 пункта 266.1 статьи 266 Кодекса в следующем порядке:

- Если объект жилой и / или нежилой недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких лиц, налогоплательщиком является каждое из этих лиц по причитающуюся ей долю;*
- Если объект жилой и / или нежилой недвижимости находится в общей совместной собственности нескольких лиц, но не разделен в натуре, плательщиком налога является одно из таких лиц-владельцев, определена по их согласию, если иное не установлено судом;*
- Если объект жилой и / или нежилой недвижимости находится в общей совместной собственности нескольких лиц и поделен между ними в натуре, плательщиком налога является каждое из этих лиц по причитающуюся ей долю.*

4. Будут облагаться налогом в селе только дома или и хозяйственные помещения (гаражи, сараи, бани)?

Подпунктом 266.2.1 пункта 266.2 статьи 266 Кодекса определено, что объектом налогообложения для налога на недвижимое имущество, отличающееся от земельного участка, является объект жилой и нежилой недвижимости, в том числе его доля.

Объекты жилой недвижимости – здания, отнесенные в соответствии с законодательством к жилому фонду, дачные и садовые дома.

Здания, отнесены к жилищному фонду, делятся на следующие типы:

- жилой дом – здание капитального типа, построенное с соблюдением требований, установленных законом, другими нормативно-правовыми актами, и предназначенное для постоянного в нем проживания.

Жилые дома делятся на жилые дома усадебного типа и жилые дома квартирного типа разной этажности.

- Жилой дом усадебного типа – жилой дом, расположенный на отдельном земельном участке, который состоит из жилых и вспомогательных (нежилых) помещений;
- пристройка к жилому дому – часть дома, расположенная вне контура его

капитальных наружных стен, и которая имеет с основной частью дома одну (или более) общую капитальную стену;

- квартира – изолированное помещение в жилом доме, предназначенное и пригодное для постоянного в нем проживания;
 - коттедж – одно-, полуторазэтажный дом небольшой жилой площади для постоянного или временного проживания с приусадебным участком;
 - комнаты в многосемейных (коммунальных) квартирах – изолированные помещения в квартире, в которой проживают двое или больше квартиросъемщиков;
 - садовый дом – дом для летнего (сезонного) использования, который в вопросах нормирования площади застройки,
 - внешних конструкций и инженерного оборудования не отвечает нормативам, установленным для жилых домов;
- дачный дом – жилой дом для использования в течение года с целью загородного отдыха “(подпункт 14.1.129 пункта 14.1 статьи 14 Кодекса).

Объекты нежилой недвижимости – здания, помещения, не отнесенные в соответствии с законодательством к жилому фонду. В нежилой недвижимости выделяют:

- здания гостиничные – гостиницы, мотели, кемпинги, пансионаты, рестораны и бары, туристические базы, горные приюты, лагеря для отдыха, дома отдыха;
- здания офисные – здания финансового обслуживания, административно-бытовые здания для конторских и административных целей;
- здания торговые – торговые центры, универмаги, магазины, крытые рынки, павильоны и залы для ярмарок, станции технического обслуживания автомобилей, столовой, кафе, закусочные, базы и склады предприятий торговли и общественного питания, здания предприятий бытового обслуживания;
- гараже – гаражи (наземные и подземные) и крытые автостоянки;
- здания промышленные и склады;
- здания для публичных выступлений (казино, игорные дома);
- хозяйственные (приусадебные) здания – вспомогательные (нежилые) помещения, к которым относятся сараи, хлева, гаражи, летние кухни, мастерские, уборные, погреба, навесы, котельные, бойлерные, трансформаторные подстанции и др;
- другие здания (подпункт 14.1.129 “пункта 14.1 статьи 14 Кодекса).

5. Льготники остаются те же, согласно предыдущим законом, или льготников будут определять исключительно местные советы?

Пунктом 266.4 статьи 266 Кодекса определено, что база налогообложения

объекта / объектов жилой недвижимости, в том числе их частей, находящихся в собственности физического лица – налогоплательщика, уменьшается:

- для квартиры / квартир независимо от их количества – на 60 кв. метров;
- для жилого дома / домов независимо от их количества – на 120 кв. метров;
- для различных типов объектов жилой недвижимости, в том числе их частей (в случае одновременного пребывания в собственности налогоплательщика квартиры / квартир и жилого дома / домов, в том числе их частей), – на 180 кв. метров.

Одновременно, существующие нормы дополнены тем, что сельские, поселковые, городские советы могут увеличивать предельную границу жилой недвижимости, на которую уменьшается база налогообложения.

Кроме того, внесенными изменениями предусмотрено, что сельские, поселковые, городские советы устанавливают льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории с объектов жилой и / или нежилой недвижимости, находящихся в собственности физических или юридических лиц, религиозных организаций Украины, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, и используются для обеспечения деятельности, предусмотренной такими уставами (положениями). Льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории, с объектов жилой недвижимости для физических лиц определяются исходя из их имущественного положения и уровня доходов.

Следует обратить внимание, что льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории с объектов жилой недвижимости, для физических лиц не предоставляются на:

- объект / объекты налогообложения, если площадь такого / таких объекта / объектов превышает пятикратный размер необлагаемой площади, утвержденной решением органов местного самоуправления;
- объекты налогообложения, используемые их владельцами с целью получения доходов (сдаются в аренду, лизинг, ссуду, используемых в предпринимательской деятельности).

Льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории с объектов нежилой недвижимости, устанавливаются в зависимости от имущества, которое является объектом налогообложения.

6. Каким образом будут определяться льготники - по социальному статусу или в каждом случае отдельно?

Подпунктом 266.4.2 пункта 266.4 статьи 266 Кодекса определено, что сельские, поселковые, городские советы устанавливают льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории с объектов жилой и / или нежилой недвижимости, находящихся в собственности физических или юридических лиц, религиозных организаций Украина, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, и используются для обеспечения деятельности, предусмотренной такими уставами (положениями). Льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории, с объектов жилой недвижимости для физических лиц определяются исходя из их имущественного положения и уровня доходов.

Вместе с тем кодексом предусмотрено, что сельским, поселковым, городским советам не допускается устанавливать индивидуальные льготные ставки местных налогов и сборов для отдельных юридических лиц и физических лиц – предпринимателей и физических лиц или освобождать их от уплаты таких налогов и сборов (подпункт 12.3.7 пункта 12.3 статьи 12 Кодекса).

7. Каким будет механизм взимания налога, кто отправляет платежи?

Исчисление суммы налога с объекта / объектов нежилой недвижимости, находящихся в собственности физических лиц, осуществляется контролирующим органом по месту налогового адреса (месту регистрации) владельца такой недвижимости исходя из общей площади каждого из объектов нежилой недвижимости и соответствующей ставки налога (подпункт 266.7.1 пункта 266.7 статьи 266 Кодекса).

Налоговое / налоговые уведомления-решения об уплате суммы / сумм налога, и соответствующие платежные реквизиты, в частности, органов местного самоуправления по местонахождению каждого из объектов жилой и / или нежилой недвижимости, направляются (вручаются) налогоплательщику контролирующим органом по месту его налогового адреса (месту регистрации) до 1 июля года, следующего за базовым налоговым (отчетным) периодом (годом) (подпункт 266.7.2 пункта 266.7 статьи 266 Кодекса).

8. За какой год в этом году будет уплачиваться налог, с какого числа люди будут получать платежи, в какой срок нужно будет оплатить налог и штрафовать за несвоевременную уплату?

Согласно подпункта 266.7.2 пункта 266.7 статьи 266 Кодекса налоговая / налоговые уведомления-решения об уплате суммы / сумм налога, и соответствующие платежные реквизиты, в частности, органов местного

самоуправления по местонахождению каждого из объектов жилой и / или нежилой недвижимости, направляются (вручаются) налогоплательщику – физическому лицу контролирующим органом по месту его налогового адреса (месту регистрации) до 1 июля года, следующего за базовым налоговым (отчетным) периодом (годом).

Таким образом, в 2015 году физическим лицам плательщикам налога на недвижимое имущество, отличное от земельного участка, налог будет начисляться контролирующими органами по месту их налогового адреса (месту регистрации) за 2014 в следующем порядке:

в период с 01 января по 31 марта 2014 с жилой площади, а с 01 апреля по 31 декабря 2014 с общей площади объектов жилой недвижимости.

В соответствии с пунктом 38.1. статьи 38 Кодекса выполнением налогового долга признается уплата в полном объеме плательщиком соответствующих сумм налоговых обязательств в установленный налоговым законодательством срок.

Статьей 126 Кодекса предусмотрено, что в случае если налогоплательщик не уплачивает согласованную сумму денежного обязательства и / или авансовых взносов по налогу на прибыль предприятий в течение сроков, определенных этим Кодексом, такой налогоплательщик привлекается к ответственности в виде штрафа в следующих размерах:

- при задержке до 30 календарных дней включительно, следующих за последним днем срока уплаты суммы денежного обязательства, – в размере 10 процентов погашенной суммы налогового долга;
- при задержке более 30 календарных дней, следующих за последним днем срока уплаты суммы денежного обязательства, – в размере 20 процентов погашенной суммы налогового долга.

По информации ГФС