

Податкова консультація

Державна фіскальна служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), розглянула Ваше звернення щодо порядку оподаткування доходів, отриманих від здавання в оренду нерухомого майна, та повідомляє таке.

Відповідно до ст. 42 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) підприємництво – це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.

Згідно зі ст. 44 ГКУ підприємництво здійснюється на основі вільного вибору підприємцем видів підприємницької діяльності.

Відповідно до ст. 319 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. При цьому суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи (ст. 325 ЦКУ).

Згідно ст. 759 ЦКУ за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права (ст. 761 ЦКУ). Статтею 320 ЦКУ передбачено, що власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом.

Слід зазначити, що постановою Верховного суду України від 13.03.2018 за справою № 306/2004/15-ц визначено, що наявність у особи статусу підприємця не може свідчити про те, що з моменту його державної реєстрації як фізичної особи – підприємця він виступає в такій якості у всіх правовідносинах.

Таким чином, здавання в оренду власного нерухомого майна нежитлового призначення може здійснюватися фізичними особами як у межах підприємницької діяльності, так і поза нею.

Правові та організаційні засади забезпечення збору та обліку єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (далі – єдиний внесок), умови та порядок нарахування і сплати, повноваження органу, що здійснює його збір та ведення обліку, визначає Закон України від 08 липня 2010 року № 2464-VI «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (далі – Закон № 2464).

Відповідно до п. 4 частини першої ст. 4 Закону № 2464 платниками єдиного внеску є фізичні особи – підприємці, в тому числі ті, які обрали спрощену систему оподаткування.

Базою нарахування єдиного внеску для фізичних осіб – підприємців (крім фізичних осіб – підприємців, які обрали спрощену систему оподаткування) є сума доходу (прибутку), отриманого від їх діяльності, що підлягає обкладенню податком на доходи фізичних осіб. При цьому сума єдиного внеску не може бути меншою за розмір мінімального страхового внеску на місяць (п. 2 частини першої ст. 7 Закону № 2464).

Відповідно до частини п'ятої ст. 8 Закону № 2464 єдиний внесок для платників, зазначених у ст. 4 Закону № 2464, встановлюється у розмірі 22 відс. до визначеної ст. 7 Закону № 2464 бази нарахування єдиного внеску.

Враховуючи вищенаведене, якщо особа, яка провадить незалежну професійну діяльність нараховує (виплачує) дохід від оренди нерухомого майна фізичній особі, то оподаткування такого доходу здійснюється у порядку, визначеному п. 170.1 ст. 170 Кодексу. При цьому такий дохід не є базою нарахування єдиного внеску.

Згідно з п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.