

22.03.2019 № *118* /14/08-01-13-01-24/ПК

### Податкова консультація

Головне управління ДФС у Запорізькій області, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України, розглянуло лист (...) щодо практичного застосування окремих норм чинного законодавства та повідомляє, що відповідь надається з урахуванням фактичних обставин, викладених у листі.

1. Щодо нарахування податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за 2017 рік за ставкою 2 відсотки.

Порядок оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, регулюється статтею 266 розділу XII Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, відповідно до підпункту 266.1.1 пункту 266.1 статті 266 ПКУ є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Згідно з п.п.266.3.1 п.266.3 ст.266 ПКУ базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів оподаткування, які перебувають у власності фізичними особами, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (п.п. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ).

Відповідно до підпункту 266.4.1. пункту 266.4 статті 266 ПКУ 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).

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (п.266.7.1 ст.266 ПКУ)

Згідно п.п. 266.5.1 ст.266 ПКУ - Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються 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 звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

Рішенням Розівського району Запорізької області від 20 лютого 2017 року № 04 керуючись п.п.24 п.1 ст.26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» та Законом України №1791-VIII від 20.12.2016 встановлено, що ставки податку на нерухоме майно на 2017 рік залишаються без змін та діятимуть згідно рішення №10 від 23.01.2015 року.

Рішенням Розівського району Запорізької області від 23.01.2015 року № 10 для об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних осіб становить 2 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

Відповідно до п. 12.5 ст. 12 ПКУ - Офіційно оприлюднене рішення про встановлення місцевих податків та зборів є нормативно-правовим актом з питань оподаткування місцевими податками та зборами, який набирає чинності з урахуванням строків, передбачених підпунктом 12.3.4 цієї статті.

Згідно зі статтею 73 Закону України від 21.05.1997 №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної і місті ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Слід зауважити, що п.3.1 ст. 3 чітко визначено, що податкове законодавство України складається з Конституції України; цього Кодексу; Митного кодексу України та інших законів з питань митної справи у частині регулювання правовідносин, що виникають у зв'язку з оподаткуванням митом операцій з переміщення товарів через митний кордон України (далі - законами з питань митної справи); чинних міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України і якими регулюються питання оподаткування; нормативно-правових актів, прийнятих на підставі та на виконання цього Кодексу та законів з питань митної справи; рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими цим Кодексом.

У разі якщо поняття, терміни, правила та положення інших актів суперечать поняттям, термінам, правилам та положенням цього Кодексу, для

регулювання відносин оподаткування застосовуються поняття, терміни, правила та положення цього Кодексу. (п.5.2 ст.5).

Однією з ознак, яка відрізняє закон від інших нормативно-правових актів, є прийняття його вищим представницьким органом державної влади. Пунктом 3 частини першої статті 85 Конституції України закріплено, що прийняття законів належить до повноважень Верховної Ради України.

Відповідно до Рішення Конституційного Суду України від 17 жовтня 2002 року N 17-рп (щодо повноважності Верховної Ради України) визначення Верховної Ради України єдиним органом законодавчої влади означає, що жоден інший орган державної влади не уповноважений приймати закони.

Вища юридична сила закону полягає також у тому, що всі підзаконні нормативно-правові акти приймаються на основі законів та за своїм змістом не повинні суперечити їм. Підпорядкованість таких актів законам закріплена у положеннях Конституції України.

Таким чином, при розрахунку податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки органам ДФС слід керуватись рішеннями органів місцевого самоврядування з питань місцевих податків та зборів, прийнятих за правилами, встановленими Податковим Кодексом України.

Слід зазначити, що частиною десятою статті 59 Закону України від 21.05.1997 №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

2. Чи є чинним лист Державної фіскальної служби України від 08.02.2017 р. N 3012/7/99-99-13-03-01-17 «Про зміни до Податкового кодексу України»

Лист Державної фіскальної служби України від 08.02.2017 р. N 3012/7/99-99-13-03-01-17 «Про зміни до Податкового кодексу України» є чинним.

Згідно наданих цим листом податкових роз'яснень:

Змінами, внесеними до статті 266 Податкового кодексу України (далі - ПКУ), передбачено, що ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються 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 відс. розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. м бази оподаткування (підпункт 266.5.1 пункту 266.5 статті 266 ПКУ).

Крім того, Законом N 1791 встановлено, що з 1 січня 2017 року до прийняття відповідним органом місцевого самоврядування рішення про встановлення ставок місцевих податків і зборів на 2017 рік згідно із Законом N 1791 встановлені таким органом місцевого самоврядування ставки, зокрема з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, застосовуються з коефіцієнтом 0,5.

Разом з тим в 2017 році до прийнятих рішень органів місцевого самоврядування про встановлення місцевих податків і зборів, які прийняті на виконання Закону N 1791, не застосовуються вимоги підпункту 4.1.9 пунктів 4.1 та 4.5 статті 4, підпункту 12.3.4 пункту 12.3, підпункту 12.4.3 пункту 12.4 та пункту 12.5 статті 12 Кодексу та Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Таким чином, ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, застосовуються з коефіцієнтом 0,5 на рішення прийняті до 01.01.2017 року.

### 3. Щодо перерахування сум податку.

1) . Платники податку мають право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації) для проведення звірки даних (п.266.7.3 ст.266 ПКУ) щодо:

- об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку;
- розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;
- права на користування пільгою із сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку.

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

2) Податкове повідомлення-рішення про визначення суми грошового зобов'язання платника податків або будь-яке інше рішення контролюючого органу може бути скасоване контролюючим органом вищого рівня під час проведення процедури його адміністративного оскарження та в інших випадках у разі встановлення невідповідності таких рішень актам законодавства (п.55.1 ст.55 ПКУ)

Скарга, подана із дотриманням строків, визначених пунктом 56.3 цієї статті, зупиняє виконання платником податків грошових зобов'язань, визначених у податковому повідомленні-рішенні (рішенні), на строк від дня подання такої скарги до контролюючого органу до дня закінчення процедури адміністративного оскарження (п.56.15 ст.56 ПКУ)

3) З урахуванням строків давності, визначених статтею 102 цього Кодексу, платник податків має право оскаржити в суді податкове повідомлення-рішення або інше рішення контролюючого органу у будь-який момент після отримання такого рішення (п.56.18 ст.56 ПКУ)

При зверненні платника податків до суду з позовом щодо визнання протиправним та/або скасування рішення контролюючого органу грошове

зобов'язання вважається неузгодженим до дня набрання судовим рішенням законної сили.

Таким чином при скасуванні податкового повідомлення рішення фінансові санкції не застосовуються.

Відповідно до п.52.2 ст.52 ПКУ індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.